

ДЕЯКІ ПРОПОЗИЦІЇ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ЧАСТКИ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

НТУ «Дніпровська політехніка»

Педич Ю.В.

Наукові керівники:

доц. каф. будівництва, геотехніки і геомеханіки Рябчій В.А.,

в. о. доц. кафедри геодезії Рябчій В.В.

Відведення земельної ділянки в оренду залишається затребуваним і актуальним питанням на сьогодні, оскільки цей процес є джерелом наповнення місцевих бюджетів.

Важливим етапом для укладання договору оренди землі є визначення орендної плати. Одним з критеріїв формування та визначення розміру орендної плати є розрахунок частки користування земельною ділянкою, який має виконувати інженер-землевпорядник. Адже саме від цього залежить, яку орендну плату буде сплачувати орендар, оскільки дані нормативно-грошової оцінки зараз не враховуються. Особливо це стає важливим, коли на земельній ділянці розташовано нерухоме майно, що належить декільком різним співвласникам, а дозвіл на розроблення проекту землеустрою надано тільки одному з них. При цьому, частки користування кожного співвласника нерухомого майна можуть будуть різними та зв'язані деякими умовами (площа будівлі, яка знаходиться у власності у декількох орендарів, площа земельної ділянки, яка знаходиться у оренді тощо).

Аналіз основних нормативно-правових актів України з цього питання [1 – 3] показує відсутність будь-яких рекомендацій.

У публікації [4] була лише порушена дана тема і запропонована формула розрахунку частки користування земельною ділянкою, яка надає можливість обчислювати цю величину у випадку, коли на земельній ділянці знаходиться тільки одна будівля, що належить декільком співвласникам.

За результатами виконаного аналізу таких проектів землеустрою щодо визначення частки користування земельною ділянкою, на якій розташовано нерухоме майно, що належить декільком різним співвласникам, а дозвіл на розроблення проекту землеустрою надано тільки одному з них, пропонуються таке:

1) Необхідно виконати топографічне знімання у масштабі 1:500 всієї земельної ділянки.

2) Обчислити фактичні площі під наявними будівлями, враховуючи можливість підходу та під'їзду до них.

3) Порівняти обчислені площі з відомостями у наданих документах (договір купівлі-продажу, свідоцтво про право власності, технічний паспорт тощо).

4) Обчислити частку користування земельною ділянкою для замовника, якому надавався дозвіл на розроблення проекту землеустрою.

5) Погодити виконаний розрахунок частки земельної ділянки з замовником робіт і з іншими власниками нерухомого майна.

Наведені вище пропозиції надають можливість обґрунтовано розраховувати частку користування земельною ділянкою, на якій розташовано різне нерухоме майно і яке належить різним власникам.

Перелік посилань

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (редакція станом на 07.04.2022 підстава – 2145-IX).

2. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV (редакція станом на 07.04.2022, підстава – 2145-IX).

3. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 № 161-XIV (редакція станом на 07.04.2022, підстава – 2145-IX).

4. Педич Ю.В., Рябчій В.А., Рябчій В.В. Особливості розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на якій розташовані будівлі, що належать різним особам з різною часткою власності / Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції «Інтеграційні процеси у галузі землеустрою та геодезії: проблеми, досягнення, перспективи». – Львів, 16 грудня 2021 р. – С. 29-30.