

УДК 528.4

Голуб М.О. студент гр. 193-19-1 ФБ

Наукові керівники: Гойчук А.П., ст. викл. кафедри геодезії, Янкін О.Є., к.т.н., доцент кафедри геодезії

(Національний технічний університет “Дніпровська політехніка”, м. Дніпро, Україна)

ОСОБЛИВОСТІ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЯКА ЗНАХОДИТЬСЯ У СПІЛЬНІЙ СУМІСНІЙ ВЛАСНОСТІ

Поділ земельної ділянки здійснюється відповідно до нормативно-правових актів України. Так в частинах 2 і 6 статті 79¹ Земельного кодексу України [1] зазначено, що формування земельних ділянок виконується в результаті поділу вже сформованих земельних ділянок без зміни їх цільового призначення. Для присвоєння кадастрових номерів частинам земельних ділянок розробляється технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок [2]. Ця документація, згідно статті 56 [2], розробляється за рішенням власників земельних ділянок і ними затверджується згідно пункту 2 статті 186 [1].

В статті 110 [1] зазначається, що поділ земельної ділянки не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельній ділянці, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на одну частину земельної ділянки, яка в результаті поділу відокремлюється.

Якщо земельна ділянка перебуває у спільній сумісній власності, згідно частин 4 і 5 статті 89 [1], то співвласники мають право на її поділ.

Поділ земельної ділянки, зазвичай, виконується за встановленою власником або узгодженою співвласниками межею поділу з визначенням площ частин земельної ділянки. Під час виконання поділу земельної ділянки, яка знаходиться у спільній сумісній власності, співвласники бажають виконати поділ так, щоб частки земельних ділянок відповідали часткам домоволодіння або в іншому співвідношенні.

У результаті поділу кожен із співвласників може отримати витяг про реєстрацію права власності на окрему земельну ділянку [3].

Але поділ такої земельної ділянки не завжди можливий.

Для земельних ділянок, які знаходяться у спільній сумісній власності, деколи виникають причини, які не дають змоги поділити всю земельну ділянку. Наприклад земельна ділянка домоволодіння належить двом співвласникам на праві спільної сумісної власності на земельну ділянку [3]. При аналізі документів, які надали замовники, а саме державного акту на право власності на земельну ділянку, технічного паспорту на нерухоме майно і т. ін.) було встановлено наступне:

- перший поверх житлового будинку належить одному співвласнику, а другий – іншому;
- у житловому будинку є один спільний коридор, ганок;
- на земельній ділянці спільний прохід від спільних воріт і хвіртки до житлового будинку;
- підведення води, газу до житлового будинку, вигрібна яма – спільні;
- будівлі на земельній ділянці належать різним власникам і прохід до них спільний;
- положення господарських будівель і споруд, рослинності на земельній ділянці і хто володіє ними.

Враховуючи вищесказане можна зазначити, що виконати поділ цієї земельної ділянки без частини спільної власності – неможливо.

Але співвласники хочуть мати свої частини. При виконанні такого поділу земельних ділянок потрібно підійти до вирішення цього питання:

- обґрунтовано;
- індивідуально;
- творчо, але відповідно до нормативно-правових актів України.

Тому пропонується:

- виконати обстеження земельної ділянки;
- виконати топографічне знімання земельної ділянки;
- визначити охоронні зони;
- винести на місцевість зони дії обмеження, щоб кожен із замовників знав, де проходить ця зона;
- врахувати дані кадастру, щодо раніше приватизованих суміжних земельних ділянок (визначити ступінь невідповідності координат);
- забезпечити спільний прохід або проїзд;
- забезпечити доступ до стін будинку або споруд для обслуговування;
- під будинком земельну ділянку залишити у спільній сумісній власності.

І тільки після цього можливо виконати поділ такої земельної ділянки.

Висновки. Вищевикладені пропозиції надають можливість виконати поділ земельних ділянок, які знаходяться у спільній сумісній власності.

Перелік посилань

1. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 р. №2768-III. Дата оновлення: 16.08.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 05.11.2022)
2. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. №858-IV. Дата оновлення: 20.06.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 05.11.2022)
3. Рябчій В.А. Землевпорядні вишукування у містах : навч. посіб. / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій; Нац. гірн. ун-т. – Дніпропетровськ : НГУ, 2014. – 165 с.