

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИГОТОВЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПОДІЛУ ТА ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

METHODOLOGICAL APPROACHES TO PRODUCTION OF LAND-UTILISATION TECHNOLOGICAL DOCUMENTATION ON PARTITION AND MERGING OF LAND PLOTS

Ольга ДОРОШ,
доктор економічних наук,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України, Київ



Olha DOROSH,
Doctor of Economics,
National University of Life and Environmental
Sciences of Ukraine, Kyiv

Поділ чи об'єднання земельних ділянок може здійснюватись для різних цілей. У більшості випадків поділ здійснюється тоді, коли потрібно продати, подарувати або обміняти не всю земельну ділянку, а лише її частини. Поділ земельної ділянки може стати у нагоді й тоді, коли людина хоче залишити її у спадок декільком спадкоємцям.

Адже бувають випадки, коли краще одразу визначити конкретні частки ділянки, якими буде користуватись кожен із спадкоємців, ніж створювати підґрунтя для суперечностей з цього питання.

Поділ земельної ділянки не припиняє дію обмежень у її використанні. Усі встановлені обмеження будуть поширюватись на новоутворені земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

У процесі поділу земельної ділянки не можна змінити її цільове призначення. Розпочинати процедуру зміни цільового призначення частини земельної ділянки можна лише тоді, коли частка буде виділена в окрему земельну ділянку, зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а право власності на неї – в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Якщо земельна ділянка обтяжена правами третіх осіб (тобто надана в оренду, на правах емфітевізису, суперфіцію, передана у іпотеку), то поділ земельної ділянки є можливим лише після отримання письмової згоди на це тих осіб. Підпис на листі-погодженні нотаріально посвідчується. Після поділу земельної ділянки усі договори користування або застави мають бути переукладені.

Розмір і конфігурація земельної ділянки не повинні створювати перешкод для її використання за цільовим призначенням.

У багатьох випадках виникає потреба в об'єднанні земельних ділянок. Підхід до вирішення таких питань зазвичай починається зі з'ясування відносин прав власності на них: чи належать земельні ділянки, які планується об'єднати, одному власнику або їх власниками є різні особи. Об'єднання земельних ділянок для одного власника може бути здійснено тоді, коли цей власник має право володіти декількома суміжними земельними ділянками, тобто їх межі безпосередньо примикають одна до одної. Такі дії проводяться для того, щоб спростити ведення підрахунку земельного майна та податкового обліку, однак така практика призводить до зростання його ринкової вартості.

Поділ чи об'єднання земельних ділянок приватної власності – особиста справа кожного власника, тому ніяких дозволів владних органів (місцевої ради, виконкому, місцевих державних адміністрацій, управлінь Держземагентства, органів архітектури) на її розроблення отримувати не потрібно.

Питаннями поділу та об'єднання земельних ділянок займалися багато вітчизняних вчених. Однак методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок досі не були визначені.

Мета статті – розробити методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Земельна ділянка вважається такою, що її можна поділити на частини, якщо кожна з отриманих після поділу частин може стати самостійною ділянкою землі. Поділ земельної ділянки здійснюється за бажанням власника відділити одну або декілька земельних ділянок. При поділі земельної ділянки на кілька ділянок встановлюються нові межові знаки.

Поділ земельної ділянки здійснюється у випадках, коли:

- одним правовстановлюючим документом посвідчено право власності (користування) декількох земельних ділянок і є потреба у відчуженні однієї з них;
- необхідно здійснити відчуження однієї або декількох частин земельної ділянки;

□ проводиться розподіл земельної ділянки між її співвласниками;

□ змінюється цільове призначення однієї або декількох частин земельної ділянки;

Об'єднання декількох земельних ділянок в одну здійснюється

у випадках коли:

□ усі земельні ділянки належать одному власнику;

□ ділянки межують одна з одною;

□ усі ділянки мають одне цільове призначення.

Законодавчою та нормативною базою для поділу та об'єднання земельних ділянок є Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про Державний земельний кадастр», Порядок ведення Державного земельного кадастру, Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

Замовником технічної документації із землеустрою є власники та користувачі земельних ділянок, органи виконавчої влади та місцевого самоврядування. Виконавцями робіт можуть бути юридичні та фізичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких є визначена законодавством кількість сертифікованих інженерів-землевпорядників, відповідальних за якість робіт.

Процедура поділу (об'єднання) земельної ділянки (земельних ділянок) складається з таких етапів:

□ підготовчі роботи;

□ польові топографо-геодезичні та камеральні роботи;

□ встановлення межових знаків на створені земельні ділянки;

□ оформлення технічної документації;

□ реєстрація земельної ділянки (земельних ділянок) у Державному земельному кадастрі;

□ державна реєстрація речових прав на земельну ділянку (земельні ділянки).

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем наявних документів із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав набутої земельної ділянки у власність (користування), матеріалів містобудівної документації, відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів полігонометрії.

Польові топографо-геодезичні та камеральні роботи.

Топографо-геодезичні роботи щодо обмірів земельної ділянки виконуються відповідно до законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.98 року №56, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 23.06.98 за №393/2833 (із змінами).

Топографо-геодезичні роботи здійснюються з метою уточнення в натурі (на місцевості) місцезнаходження земельної ділянки, яка підлягає поділу, її конфігурації, площі, складу угідь, забудованих земель, інженерних комунікацій та інших режимоутворюючих об'єктів. У процесі робіт також проводиться уточнення місць встановлення та наявності існуючих межових знаків.

Геодезичною основою при проведенні топографо-геодезичних робіт та кадастрових зйомок є:

□ пункти Державної геодезичної мережі (далі – ДГМ) 1-3 класів;

□ пункти геодезичних мереж згущення (далі – ГМЗ) 4 класу 1 та 2 розрядів;

□ станції постійно діючої мережі спостережень глобальних навігаційних супутникових систем (далі – УПМ ГНСС).

Координати поворотних точок меж визначаються в державній системі координат (СК – 63 або УСК-2000).

Комплекс польових топографо-геодезичних робіт включає:

- створення знімальної геодезичної мережі (у разі потреби);
- знімання меж земельної ділянки;
- знімання угідь та зон обмежень (обтяжень) у їх використанні.

Координати пунктів знімальної мережі визначають від пунктів ДГМ та станції УПМ ГНСС спостереженнями ГНСС у статичному режимі або побудовою лінійно-кутових мереж та ходів 4-го класу та 1 й 2-го розрядів.

Знімання на місцевості виконується з використанням супутникових геодезичних приймачів ГНСС, електронних тахеометрів або теодолітів.

Вимірювальне обладнання, яке використовується для виконання топографо-геодезичних робіт, повинно мати:

сертифікат відповідності геодезичних приладів згідно з наказом Державного комітету стандартизації, метрології та сертифікації України від 19.02.2002 № 100 «Про затвердження Порядку оформлення та видачі сертифікатів затвердження типу засобів вимірювальної техніки, сертифікатів відповідності засобів вимірювальної техніки затверженому типу та свідоцтв про визнання затвердження типу засобів вимірювальної техніки» (у виробника/розповсюдника геодезичного обладнання);

свідоцтво Комітету України по стандартизації, метрології та сертифікації (Держстандарту) щодо проходження приладами та обладнанням, що використовуються метрологічні повірки.

Опрацювання даних, отриманих у результаті польових топографо-геодезичних робіт здійснюється в камеральних умовах. Після камеральних робіт складається схема поділу земельної ділянки.

При складанні схеми враховується рельєф місцевості, забезпеченість під'їздними шляхами, склад угідь, генеральні плани забудови території та плани детального планування. На схемі відображаються існуючі та проекти меж земельних ділянок, міри ліній, місця встановлення межових знаків. Схеми поділу погоджуються із власниками землі, а при розподілі земельної ділянки спільної власності – зі всіма співвласниками.

На підставі погодженої схеми поділу земельної ділянки складаються кадастрові плани на кожну окрему земельну ділянку, а при об'єднанні декількох земельних ділянок – на об'єднану земельну ділянку.

Також складається збірний кадастровий план земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку та збірний кадастровий план земельної ділянки, яка поділяється на окремі земельні ділянки.

На кадастровому плані відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною складовою кадастрового плану земельної ділянки.

Встановлення межових знаків відбувається по межі поділу земельної ділянки. Роботи щодо встановлення межових знаків ведуться відповідно до «Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в природі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками», затвердженій Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів №376 від 18.05.2010 року.

Закріплення межовими знаками кутів повороту меж новостворених земельних ділянок у природі (на місцевості) здійснюється виконавцем робіт у присутності власника (користувача) земельної ділянки або його уповноваженої особи.

За результатами робіт виконавець передає замовнику межові знаки на зберігання, про що складається «Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання». До акта додається список межових знаків, переданих на зберігання.

На підставі польових та камеральних робіт складається технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, яка включає:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документації;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- схеми поділу (об'єднання) земельної ділянки;
- кадастрові плани земельних ділянок;
- акт приймання передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу;
- копії правовстановлюючих документів на земельну ділянку;
- нотаріально посвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі перебування земельної ділянки в заставі, користуванні);
- згода органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою в разі поділу (об'єднання земельних ділянок державної чи комунальної власності).

Реєстрація земельної ділянки (земельних ділянок) у Державному земельному кадастрі.

На підставі виготовленої документації із землеустрою здійснюється державна реєстрація новоствореної земельної ділянки (земельних ділянок). Для цього державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;
- оригінал технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок у формі електронного документа.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви:

- перевіряє відповідність документів вимогам законодавства;
 - за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки (земельних ділянок) або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.
- На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку заявникові видається витяг з Державного земельного кадастру.

Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку (земельні ділянки).

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Для проведення державної реєстрації прав заявник подає органам державної реєстрації прав, нотаріусові заяву, форму та вимоги до заповнення якої встановлює Мін'юст. Заява подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна.

Для проведення державної реєстрації права власності з видачею свідоцтва на новосформовану земельну ділянку в разі формування земельної ділянки шляхом поділу або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок заявник подає документ, що підтверджує виникнення права власності на раніше сформовану земельну ділянку.

На підтвердження державної реєстрації права власності заявникові видається витяг з Державного реєстру прав.

ВИСНОВКИ

Отже, запропоновані методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок сприятимуть вирішенню питань, пов'язаних з необхідністю відчуження або зміни цільового призначення однієї чи декількох частин земельної ділянки, її розподілу між співвласниками, а також якщо власник виявить бажання об'єднати декілька земельних ділянок одного цільового призначення, які перебувають між собою.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Про державний земельний кадастр: закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2012. – № 8. – Ст. 61.
3. Про землеустрій: закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 36. – Ст. 282.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 51. – Ст. 553.
5. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Урядовий кур'єр. – 2012. – № 218.
6. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в природі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>.