

Іванча Д. В.

студентка групи ЗтК- 413

Одеська державна академія будівництва та архітектури

м. Одеса, Україна

СКЛАДНІ ВИПАДКИ У ВИЗНАЧЕННІ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Кожного дня сфера земельних відносин та землеустрою зіштовхується із недосконалостями і складнощами, що потребують вмілого регулювання з боку фахівців.

Відомо, що для здійснення землеустрою важливим є стале геодезичне забезпечення. Щоб правильно встановити межі земельних ділянок, відокремити зони діяльності різних напрямків, необхідно точно визначити їх місцезнаходження. На сьогодні у світовій практиці геодезична база землекористувань є досить розвиненою. Завдяки високоточним приладам та сучасним методам вишукувань визначають та встановлюють належне положення будь-якого об'єкту землеустрою.

Наразі, землеустрій України, з його техніко-економічним обґрунтуванням, не є досить довершеним. Земельні відносини тільки почали набувати сучасного рівню розвитку. Це передбачає моменти, коли власники земельних ділянок (землекористувачі) зіштовхуються з проблемою уточнення меж землекористувань для їх подальшого правомірного використання. Недосконалість землевпорядкування минулих років й досі змушує володарів та користувачів землі зіштовхуватися із деякими проблемами. Зараз доволі поширене певне ускладнення у визначенні точних меж земельних користувань. Наприклад, накладення меж ділянки одного землевласника на межі іншого. Чому це відбувається? Через недосконале технічне забезпечення та деякі питання, які не регулюються законодавством. Землеустрій є основним регулятором

у відносинах між землекористувачами, розробляє методи їх покращення а також формулює ефективні заходи щодо використання земельних ресурсів.

Розглянемо один з тих випадків, коли законодавством не може бути передбачено виникнення проблем у визначенні меж.

У наш час панування ринкової економіки, ринок земельних ресурсів є регулятором стосунків відносно однієї з найважливіших цінностей – землі. Земельний фонд нашої держави внесено у єдину систему – Державний Земельний Кадастр. Кожна земельна ділянка підпорядковується в кадастрі за порядковим номером. Згідно Закону України, статті 1 «Про Державний земельний кадастр»: «кадастровий номер земельної ділянки - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування». Структура кадастрового номеру за тим самим законом, статтею 16: «визначається Кабінетом Міністрів України», однак обов'язково містить у собі інформацію про місцезнаходження ділянки.

З'ясовано, що земельні ділянки всієї країни, завдяки системному підпорядкуванню, утворюють собою своєрідний загальний пазл. Сторони його складових, в теорії, мають співпадати одна з одною рівно за межами. Однак, у повсякденній практиці землевпорядних робіт це не завжди так.

Приводом цього є змінення порядку, норм та технічних заходів із встановлення меж. мети поділу земельних ресурсів. У час остаточного формування державного стану України, на її території панувала планувальна система економіки. Вона передбачала приналежність всіх земельних ресурсів на праві власності державі. В той самий час, комунальні утворення та фізичні особи мали лише право на користування. Ньюансам поділу земель відводилось дещо інше значення. Система, в якій виконувалися необхідні обміри завжди була місцевою, тобто, відносною. Технічне забезпечення тоді вже постало на високому рівні, тому обміри завжди були

точними. Але вони не завжди співпадають із тими, що прокладаються за сучасною системою координат. За матеріалами з сайту <http://buksis.nethouse.ua>, місцеві системи координат мають таке визначення:

«Утворені в основному від СК-42 і СК-63. Для збереження математичної основи великомасштабних планів 1:500-1:5000 виконуються прив'язки цих систем до УСК-2000 за схемою:

- Побудова каркасної геодезичної мережі на територію населеного пункту, з використанням супутникових навігаційних систем з обов'язковою її прив'язкою до ГГС в системі УСК-2000;
- Моделювання параметрів зв'язку (Ключів переходу) місцевої системи до системи УСК-2000 під умовами оптимального збереження існуючої місцевої системи координат;
- Зрівняння міських геодезичних мереж з використанням результатів вимірювань, виконаних в минулі роки;
- Каталогізація пунктів міських геодезичних мереж, введення місцевої системи координат».

Через відсутність співвіднесення старої і нової систем виникає порушення законодавства в правах володіння та користування землею. На даному етапі формування земельного законодавства передбачено таке правове вирішення проблеми:

Виявлення неспівпадань меж між існуючою технічною документацією та нещодавно встановленими значеннями;

Узгодження меж землекористувань із сусідніми землевласниками та користувачами:

Якщо дійсна територія землекористувань виходить за раніше встановлені межі, власник має можливість без звернення до суду викупити належну частину землі за домовленістю із сусіднім власником. Або, якщо ділянка знаходиться у власності держави, звернутися до місцевої ради за порядком, встановленим законом.

Якщо навпаки, землевласникові не належить уся площа, яку він використовує, необхідно припинити її використання та встановити фактичні межі в натурі.

Подання до місцевої ради прохання щодо затвердження встановлених дійсних меж.

Таким чином, жоден землевласник не є застрахованим від ускладнень у користуванні належній йому землі. Саме тому, на сьогодні для всіх користувачів та власників має постати питання законності власного розпорядження та користування вже підпорядкованою ділянкою через приватизацію, присвоєння кадастрового номеру та державну реєстрацію своїх прав.

Список літератури:

1. Конституція України;
2. Земельний Кодекс України;
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» , (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст.553), Документ 1952-15, чинний, поточна редакція — Редакція від 19.10.2016, підстава 1533-19;
4. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500;
5. Закон України «Про державний земельний кадастр», (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 8, ст.61), Документ 3613-17, чинний, поточна редакція — Редакція від 19.10.2016, підстава 1533-19.