

**О. І. Буратевич**  
завідувач лабораторії інженерно-технічних видів досліджень

**М. А. Шишов**  
завідувач відділу досліджень з питань землеустрою  
та оцінки земель

**Ю. Ф. Бікус**  
головний судовий експерт

*Київський науково-дослідний інститут судових експертиз  
Міністерства юстиції України*

## **ЕКСПЕРТИЗА ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ**

В статті розглянуті загальні питання проведення експертиз щодо досліджень документації із землеустрою та оцінки земель на сучасному етапі.

---

---

На підставі відповідної документації із землеустрою набувають права на земельні ділянки, встановлюється та змінюється цільове призначення земель; визначаються межі земельних ділянок і територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; забезпечується впорядкування території населених пунктів, еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; проводиться рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захист земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, покращання сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів. Тобто, розроблення документації із землеустрою спрямоване на регулювання земельних відносин, раціональне використання та охорону земель.

На підставі документації з оцінки земель визначається вартість земельної ділянки, яка в свою чергу може бути:

- ціною, яку може отримати її продавець;
- складовою завданих збитків;

– підставою для нарахування плати за землю тощо.

Невідповідність документації із землеустрою та оцінки земель може порушувати права і законні інтереси суб'єктів земельних відносин (фізичних та юридичних осіб, територіальних громад, держави), у зв'язку з чим потреба у визначеності відповідності вимогам законодавства зазначеної документації є актуальною і спрямована на забезпечення прав на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держави і врегулювання земельних спорів.

На даний час питання експертизи документації із землеустрою врегульовано положеннями Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації» та Методики проведення державної експертизи земельпорядної документації, затвердженої наказом Держкомзему України від 03.12.2004 № 391.

При цьому, виходячи з приписів ст. 3 Закону України «Про державну експертизу земельпорядної документації», дія цих нормативно-правових актів не поширюється на регулювання відносин, пов'язаних із проведенням судових експертиз.

Також даними нормативно-правовими актами не врегульовано питання проведення експертизи щодо документації із землеустрою, на підставі якої вже виникли певні суб'єктивні права, наприклад, укладено договір оренди земельної ділянки, оформлено та видано державний акт на право власності на земельну ділянку, земельна ділянка відчужена та ін. і не врегульовано питання проведення експертизи деяких видів документації із землеустрою, передбачених Законом України «Про землеустрій».

Наказом Міністерства юстиції України від 26.12.2012 № 1950/5, який набрав чинності 22.01.2013, викладено в новій редакції Інструкцію про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень і Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 08.01.1998 № 53/5 (із змінами внесеними наказом Міністерства юстиції України від 27.07.2015 № 1350/5), якими передбачено проведення науково-дослідними установами судових експертиз Міністерства юстиції України оціночно-земельних експертиз та експертиз з питань землеустрою.

Одним із основних завдань оціночно-земельних експертиз та експертиз з питань землеустрою, передбачених п. п. 6, 7 розділу II Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призна-

чення судових експертиз та експертних досліджень, є визначення відповідності виконаної оцінки земельної ділянки або прав на неї і розробленої документації із землеустрою та її затвердження вимогам законодавства у сфері оцінки земель та землеустрою.

Судова оціночно-земельна експертиза та експертиза з питань землеустрою — це діяльність, метою якої є дослідження, перевірка, аналіз та оцінка відповідної документації на предмет її відповідності вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи.

До 2013 року експертизи із зазначених питань науково-дослідними установами судових експертиз Міністерства юстиції України не проводилися і на даний час відсутня будь-яка науково-методична база проведення судових експертиз документації із землеустрою та оцінки земель на відповідність вимогам законодавства, встановленим стандартам, нормам і правилам.

У зв'язку з цим, за участі авторів даної статті, в Київському науково-дослідному інституті судових експертиз в 2014 році виконана наукова робота на тему «Методичні рекомендації з визначення відповідності документації із землеустрою вимогам законодавства», результати якої на даний час проходять апробацію.

При виконанні наукової роботи фахівцями Київського науково-дослідного інституту судових експертиз, крім нормативно-правових та нормативно-технічних актів з питань землеустрою та оцінки земель, судової практики з даних питань, були також використані роботи науковців в галузі землеустрою та земельного права, зокрема, Третяка А. М., Мартина А. Г., Шульги М. В. та ін.

Як свідчить практика, судами та слідчими органами в основному ставляться питання щодо визначення відповідності вимогам законодавства наступних видів документацій із землеустрою та оцінки земель:

- проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність (користування);
- проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок із зміною цільового призначення;
- технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку;
- технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;

- технічної документації із землеустрою щодо встановлення відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічної документації з інвентаризації земель;
- технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

При проведенні досліджень щодо визначення відповідності вимогам законодавства документацій із землеустрою та оцінки земель необхідно звертати увагу на оформлення цієї документації та визначити послідовність виконання досліджень.

Так, на дослідження має бути наданий оригінал або належним чином завірена копія (прошита, пронумерована та завірена печаткою і підписом розробника або державного органу земельних ресурсів) документації із землеустрою та оцінки земель.

Послідовність виконання досліджень передбачає порядок аналізу документації, відбір нормативно-правових і нормативно-технічних актів, стандартів, правил, наукової та довідкової літератури, судових рішень з питань землеустрою та оцінки земель, узагальнення отриманих результатів та надання висновків.

При проведенні досліджень відповідності вимогам законодавства документації із землеустрою та оцінки земель визначається коло питань, які будуть вирішуватися, та їх черговість, а саме:

- 1) визначення дії законодавства в часі, яке має бути застосовано при проведенні дослідження;
- 2) мета та підстави розроблення документації із землеустрою;
- 3) визначення повноважень суб'єкта, на підставі рішення (заяви, клопотання) якого розроблено документацію із землеустрою;
- 4) дослідження документації із землеустрою та документації з оцінки земель щодо її складу, змісту та правил оформлення;
- 5) розгляд питання щодо затвердження документації із землеустрою та документації з оцінки земель (у випадках передбачених законодавством);
- 6) визначення відповідності документації із землеустрою і документації з оцінки земель та їх затвердження (у випадках передбачених законодавством) вимогам законодавства.

При дослідженні документації із землеустрою та оцінки земель вимогам законодавства необхідно застосовувати законодавство чинне на дату набуття цією документацією офіційного статусу.

Так, згідно приписів Земельного кодексу України, законів Укра-

їни «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про оцінку земель» та інших нормативно-правових актів статусу офіційного документу:

- документація із землеустрою набуває після її затвердження відповідним органом (у випадках передбачених законодавством) або після перевірки відповідним органом обмінного файлу та внесення відомостей про земельну ділянку до бази даних Державного земельного кадастру (у випадках, якщо документація із землеустрою не підлягає затвердженню);

- технічна документація з нормативної грошової оцінки оцінки земель набуває після її затвердження відповідним органом;

- звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок набувають після їх підпису оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплення печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

При дослідженні документації із землеустрою та документації з оцінки земель щодо її складу, змісту та правил оформлення слід враховувати, що згідно Словника української мови 1970–1980 рр.:

- склад — сукупність окремих частин, які утворюють що-небудь ціле (том 9, стор. 272).

- зміст — те, про що говориться, розповідається де-небудь, те, що описується, зображується, суть, внутрішня особливість чого-небудь (том 3, стор. 624).

- оформлення (дія за значенням оформити, оформляти і оформитися, оформлятися) — надавати чому-небудь законної сили, робити щось дійсним шляхом виконання необхідних формальностей (том 5, стор. 818).

Тобто, при дослідженні документації із землеустрою та оцінки земель щодо її складу, змісту та правил оформлення необхідно встановити, чи наявні у складі цієї документації всі текстові та графічні документи, обов'язкові на той чи інший час, чи наявні в цих документах суперечності щодо інформації про земельні ділянки (площа, місце розташування, цільове призначення, кому відводиться та за рахунок яких земель, вид прав тощо), та чи оформлені ці документи з дотриманням приписів відповідних інструкцій та стандартів з питань діловодства.

Слід також звернути увагу на те, що при призначенні експертиз слідчі органи досить часто, поряд з питаннями щодо відповідності вимогам законодавства документації із землеустрою та оцінки зе-

мель, ставлять питання щодо відповідності вимогам законодавства висновків відповідних органів, які наявні у складі наданої на дослідження документації, та визначення винних осіб, які допустили ці невідповідності.

Статтею 1 Закону України «Про землеустрій» визначено, що документація із землеустрою — затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо.

Висновок — це остаточна думка про що-небудь, логічний підсумок, зроблений на основі спостережень, міркувань або розгляду певних фактів (Словник української мови. Том 8, стор. 492).

Тобто, висновок відповідного органу до документації із землеустрою не є власне документацією із землеустрою в розумінні ст. 1 Закону України «Про землеустрій», а є лише письмовим підсумком, зробленим за результатами розгляду такої документації, у зв'язку з чим проведення експертизи будь-яких наявних в документації із землеустрою висновків з питань щодо відповідності їх вимогам законодавства, не належить до повноважень науково-дослідних установ судових експертиз Міністерства юстиції України при проведенні земельно-технічних експертиз.

Щодо встановлення осіб, винних у допущенні невідповідностей документації із землеустрою та оцінки земель, то відповідно до ст. 69 КПК України та ст. 1 Закону України «Про судову експертизу» судова експертиза — це дослідження експертом на основі спеціальних знань матеріальних об'єктів, явищ і процесів, що містять відомості про обставини вчинення кримінального правопорушення.

Спеціальні знання експерта — це його знання в певній галузі науки, техніки, виробництва, ремесла, в області мистецтва, іншій сфері людської діяльності, набуті ним унаслідок професійної підготовки та досвіду відповідної роботи. До спеціальних знань не належать загальновідомі й загальнодоступні наукові знання, повсякденні, побутові відомості, а також знання в галузі матеріального і процесуального права. Питання, пов'язані із застосуванням законодавства, слідчі органи, прокурор, суд зобов'язані вирішувати самостійно відповідно до наданих повноважень (абз. 7 розділу III листа Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних

справ від 01.06.2011 року «Узагальнення судової практики про застосування судами кримінально-процесуального законодавства при призначенні судових експертиз і використання їх висновків у кримінальному судочинстві»).

Дослідити та надати висновок на питання щодо встановлення осіб, винних у допущенні невідповідностей документації із землеустрою та оцінки земель, можливо виключно із застосуванням виключно знань в галузі матеріального і процесуального права, а тому такі питання, при призначенні земельно-технічних експертиз, не можуть бути дослідженні.

### Список використаних джерел

1. *Земельний кодекс* України: від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
2. *Про землеустрій*: закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.
3. *Про державну експертизу землевпорядної документації*: закон України прийнятий 17.06.2004 № 1808-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 38. — Ст. 471.
4. *Про оцінку земель*: закон України від 11.12.2003 № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
5. *Про Державний земельний кадастр*: закон України прийнятий 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2012. — № 8. — Ст. 61.
6. *Порядок ведення Державного земельного кадастру*: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 // Офіційний вісник України. — 2012. — № 89. — С. 183, Ст. 3598.
7. *ДСТУ 4163-2003*. Вимоги до оформлювання документів: затв. наказом Держспоживстандарту України від 07.04.2003 № 55 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/>
8. *Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок*: затв. постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 № 1531 // Урядовий кур'єр. — 2002. — № 196.
9. *Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок*: затв. наказом Держкомзему від 09.01.2003 № 2 // Офіційний вісник України. — 2003. — № 22. — С. 195, Ст. 1011.
10. *Земельне право* України: підручник / М. В. Шульга 3–51 (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай та ін.; за ред. М. В. Шульги. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
11. *Узагальнення судової практики* про застосування судами кримінально-процесуального законодавства при призначенні судових експертиз і використання їх висновків у кримінальному судочинстві: лист Вищого спе-

ціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 01.06.2011 року.

12. *Словник української мови*: в 11 томах, 1970-1980 рр. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://sum.in.ua/>.

## **ЭКСПЕРТИЗА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ И ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ**

*А. И. Буратевич  
Н. А. Шишов  
Ю. Ф. Бикус*

*В статье рассмотрен актуальный вопрос о проведении экспертизы документации по землеустройству и оценке земель и кратко изложены основные критерии исследований по данному вопросу.*

*Актуальность выбранной темы обосновывается тем, что приказом Министерства юстиции Украины от 26.12.2012 № 1950/5, который вступил в силу 22.01.2013, изложена в новой редакции Инструкция о назначении и проведении судебных экспертиз и экспертных исследований и Научно-методические рекомендации по вопросам подготовки и назначения судебных экспертиз и экспертных исследований, утвержденных приказом Министерства юстиции Украины от 08.01.1998 № 53/5 (с изменениями, внесенными приказом Министерства юстиции Украины от 27.07.2015 № 1350/5), которыми предусмотрено проведение научно-исследовательскими учреждениями судебных экспертиз Министерства юстиции Украины оценочно-земельных экспертиз и экспертиз по вопросам землеустройства, одними из основных задач которых является определение соответствия выполненной оценки земельного участка или прав на него и разработанной документации по землеустройству требованиям законодательства в сфере оценки земель и землеустройства.*

*До 2013 года экспертизы по указанным вопросам научно-исследовательскими учреждениями судебных экспертиз Министерства юстиции Украины не проводились и в настоящее время отсутствует какая-либо научно-методическая база проведения судебных экспертиз документации по землеустройству и оценке земель на соответствие требованиям законодательства, установленным стандартам, нормам и правилам.*

*Целью данной статьи является предоставление судебным экспертам методической помощи при проведении экспертиз по вопросам соответствия требованиям законодательства документации по землеустройству и оценке земель, а судам и следователям — разъяснений правильной формулировки вопросов, которые ставятся на решения оценочно-земельных экспертиз и экспертиз по вопросам землеустройства.*

## **EXAMINATION OF DOCUMENT ON ORGANIZATION OF THE USE OF LAND AND OTSENKE ZEMEL'**

*A. I. Buratevich*

*N. A. Shishov*

*Y. F. Bikus*

The article deals with the question of the actual examination of documentation on land management and land evaluation and summarized the basic criteria of research on the subject.

The relevance of the chosen theme based on the fact that the order of the Ministry of Justice of Ukraine from 26.12.2012 № 1950/5, which entered into force on 01.22.2013, The new wording of the Instruction on the appointment and conduct forensic examinations and expert studies and methodological recommendations on the preparation and the appointment of forensic examination and expert research, approved by the Ministry of Justice of Ukraine from 08.01.1998 № 53/5 (as amended by Decree of the Ministry of Justice of Ukraine from 27.07.2015 № 1350/5), which provides scientific-research institutions of forensic examination of the Ministry Justice of Ukraine estimated land-examination and examination on the land, one of the main objectives of which is to determine whether the assessment made of the land or the rights to it and develop land management documentation requirements of the legislation in the field of land management and land evaluation.

Until 2013, the examination of these issues research institutions of forensic examination of the Ministry of Justice of Ukraine were not conducted and currently there is no scientific and methodological basis of the forensic documentation on land management and land evaluation for compliance with the law, set standards, rules and regulations .

The purpose of this article is to provide guidance to forensic experts in conducting examinations for compliance with the requirements of the legislation documents on land management and land evaluation, and the courts and investigators — clarification correct wording of the questions that are put on the solution estimated land-examination and examination on the land.