

DOI: <https://doi.org/10.33994/kndise.2022.67.56>
УДК 343.98:624

Назар Олександрович Мисковець
судовий експерт Волинського відділення

E-mail: marcusavix@gmail.com

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

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЕКСПЕРТНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ НАКЛАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Стаття присвячена дослідженню аспектів відсутності та достатнього обґрунтування термінів які вживаються під час проведення судових земельно-технічних експертиз. Проаналізовано положення законів України «Про Землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність», Земельного кодексу України. З'ясовано фактичну відсутність термінів (накладання земельних ділянок, пляма накладання земельних ділянок) та обґрунтувань вказаних термінів. Досліджено трактування процесу накладання земельних ділянок. Запропоновано введення термінів «накладання земельних ділянок» та «пляма накладання земельних ділянок».

Ключові слова: *накладання земельних ділянок, межі земельних ділянок, плями накладання земельних ділянок, межі земельної ділянки, місцеположення земельних ділянок, моделювання.*

Постановка проблеми. Впровадження земельної реформи в Україні, зокрема ведення державного земельного кадастру, розвиток ринку землі, право власності на землю, актуалізували проблему нашарування земельних ділянок. У розрізі експертного дослідження фахівці стикаються з тим, що відповідно до землепорядних документів одна ділянка землі фактично займає частину іншої, переважно сусідньої земельної ділянки.

Науково-методичні рекомендації з питань підготовки та проведення судових експертиз та експертних досліджень, затверджені наказом МЮ України № 53/5 від 08.10.1998 (в чинній редакції), та практика експертної роботи ставлять перед експертом завдання встановити наявність чи відсутність порушення меж, зокрема накладання земельних ділянок, у той час, коли даний термін не закріплений в нормативних і методичних документах. Таким чином, констатуємо, що в межах роботи експерта є діяльність з визначення масштабів накладання земельних ділянок, а відповідний термін не визначений на законодавчому та методичному рівнях. Крім того, в окремих випадках експертне завдання вимагає від експерта встановити, яка саме земельна ділянка накладається.

Здійснюючи огляд законодавчої, нормативної та методичної бази доходимо висновку про часткові характеристики поняття. Зокрема, термін «порушення меж земельної ділянки», який означає неправильне місцезнаходження, або помилково обчислену площу чи хибно визначену форму земельної ділянки. Однак, на нашу думку, це поняття не відображає в повному обсязі суть явища. Отже, відсутність у нормативно-правових та методичних документах чітко-визначеного поняття для опису явища ускладнює однозначність розуміння ситуації та пошук альтернативних, більш ефективних порівняно з існуючими, методів експертних досліджень у цьому напрямку. Саме такою проблематикою обумовлена актуальність теми нашого дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі закони та підзаконні акти частково описують явище накладання земельних ділянок, але не визначають його. Зокрема, відсутнім є сам термін.

Так, у п. 6 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» йдеться, що підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини» [4].

Порядок ведення державного земельного кадастру в п. 111 забороняє державному кадастровому реєстратору вносити відомості про земельну ділянку в разі «розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини» [4].

Проблематику земельних ділянок у частині землеустрою та землевпорядкування досліджували такі науковці в галузі земельно-правової доктрини, як В. І. Андрейцев, І. І. Каракаш, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, К. П. Пейчев, В. В. Сидоренко, Н. І. Титова, К. М. Тоцька, М. В. Шульга, В. В. Савчак й інші.

Судові експерти-практики в своїх публікаціях звертаються до проблематики меж земельних ділянок. Зокрема, Т. А. Таранець досліджує питання визначення меж суміжних земельних ділянок у ході проведення земельно-технічних експертиз [3].

Зважаючи на теоретичну значущість праць та практичні розробки, зауважимо, що окремі аспекти досліджуваної проблематики все ще залишаються невирішеними.

Мета дослідження. Метою дослідження є теоретичне обґрунтування термінів «накладання земельних ділянок» та «пляма накладання земельної ділянки» в процесі здійснення земельно-технічної експертизи та розробка альтернативного методу дослідження накладання.

Викладення основного матеріалу. Дослідження, які проводяться експертами за експертною спеціальністю 10.7 – Розподіл земель та визначення порядку користування земельними ділянками щодо наявності/відсутності «накладання земельних ділянок» відповідно до правовстановлюючих документів та документації із землеустрою на ці земельні ділянки, займають значну частину виконуваних досліджень. У процесі дослідження перед експертом постає ряд завдань: встановлення предмету дослідження, обґрунтування його доцільності та встановлення\спростування факту накладання земельних

ділянок. Отже, предметом дослідження є встановлення факту чи одна ділянка землі фактично займає частину іншої, тобто накладання однієї земельної ділянки на іншу. Вважаємо за доцільне розкрити суть терміну *накладання земельних ділянок*. З цією метою проведемо семантичний аналіз терміну – з'ясуємо суть кожної складової.

«Накладати» – покривати зверху чим-небудь; класти що-небудь зверху [1].

«Земельна ділянка». Відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України,

1. Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

2. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

3. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [2].

На основі проведеного аналізу, можна зробити висновок, що покриття однієї частини реальної земної поверхні іншою є неможливим. Проте, враховуючи ст. 24 Закону України «Про державний земельний кадастр» [4] та п. 111 Порядку ведення державного земельного кадастру, мова йде не про об'єкт матеріального світу – земельну ділянку, а про межі, якими вона визначається на місцевості.

На основі наведеного, *накладання земельних ділянок* відноситься до нематеріальних явищ. Отже, вважаємо, що термін *накладання земельних ділянок* означає візуальне створення площини в системі координат, в межах якої перетинаються не менше двох площин (земельних ділянок або їх моделі), окреслені їхніми межами.

Важливим для визначення суті поняття накладання земельних ділянок є визначення їхніх меж. Актуалізація даного терміну виникла внаслідок втрати чинності Наказу Державного комітету із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» (далі – Інструкція) у вересні 2021 р., а як наслідок і самої Інструкції. У розд. I Інструкції межа земельної ділянки визначалася як сукупність ліній, що утворюють замкнений контур і розмежовують земельні ділянки. На наш погляд, саме це визначення достатньо об'єктивно описує об'єкт межа земельної ділянки. Тому, вважаємо за доцільне внести в відповідний чинний Закон України «Про землеустрій».

Під час проведення експертизи щодо накладання земельних ділянок важливою складовою, яка забезпечує об'єктивність дослідження, є місцеположення земельних ділянок. Відповідно до положень Законів України «Про землеустрій» [5], «Про Державний земельний кадастр» [4], «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [6], Основних положень створення Державної геодезичної мережі України, затверджених

постановою Кабінету Міністрів України від 08.06.1998 № 844 (чинна в період з 25.06.1998 по 12.09.2013) [7], Порядку побудови Державної геодезичної мережі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 07.08.2013 № 646 [8], та інших нормативних актів з питань землеустрою та геодезії, певне місцеположення земельних ділянок визначається за допомогою просторово-часових координат у встановленій системі.

Місцеположення земельних ділянок визначається за координатами СК-42, СК-63, УСК-2000 або в іншій місцевій системі координат, за умови їх переобчислення до відповідної державної системи координат. Кожна з названих систем координат побудована на поперечній циліндричній рівнокутній картографічній проекції, розробленій німецькими вченими Гаусом та Крюгером.

Усі точки (пункти) території України мають додатні абсциси; ординати у східній частині всіх зон – додатні, а в західній – від’ємні. Для зручності користування координатами на топографічних картах прийнятий умовний розрахунок ординат, що виключає від’ємні значення ординат. Такий порядок досягнуто тим, що відлік ординат зумовлений перенесенням на 500 км ліворуч уздовж осі Y. Разом з тим, для однозначного визначення положення точки по прямокутних координатах на земній кулі до значення координати Y ліворуч приписується номер зони (однозначне чи двозначне число). За координатами поворотних точок (кутів) меж земельних ділянок визначається їх площа та конфігурація, що є важливою інформацією в процесі дослідження накладання земельних ділянок.

Під час дослідження на предмет накладання, земельна ділянка, представлена площиною, яка утворена замкненою лінією, що, своєю чергою, утворена координатами поворотних точок, визначених у технічних документаціях із землеустрою, або інших офіційних документах.

Вважаємо, що *накладання земельних ділянок* – це перетин (моделей земельних ділянок) площин або їх частин, запроектованих у певній (єдиній) системі координат, з іншими площинами (моделями земельних ділянок) або їх частинами.

Отже під час дослідження, його предметом є наявність або відсутність площини перетин у двох або більше площин (моделей земельних ділянок) у певній системі координат.

Розглянемо варіанти дослідження земельних ділянок на предмет наявності/відсутності накладання (рис. 1).

На рис. 1 зображені дві земельні ділянки (їх моделі) А1 (від А до Б, від Б до В, від В до Е, від Е до А) та Б1 (від Е до В, від В до Г, від Г до Д, від Д до Е) площами по 100 умовних одиниць площі. Обидві моделі мають спільну сторону від В до Е. Ця сторона є складовою як моделей А1 та Б1. Сторона моделі, як і частина межі земельної ділянки є нескінченно тонкою. Зауважимо, що під час рознесення моделей в протилежні сторони, вони збережуть форму прямокутника. Таким чином, моделі земельних ділянок мають спільну сторону, а їх площини не перетинаються та не утворюють спільну площину. Накладання відсутнє.

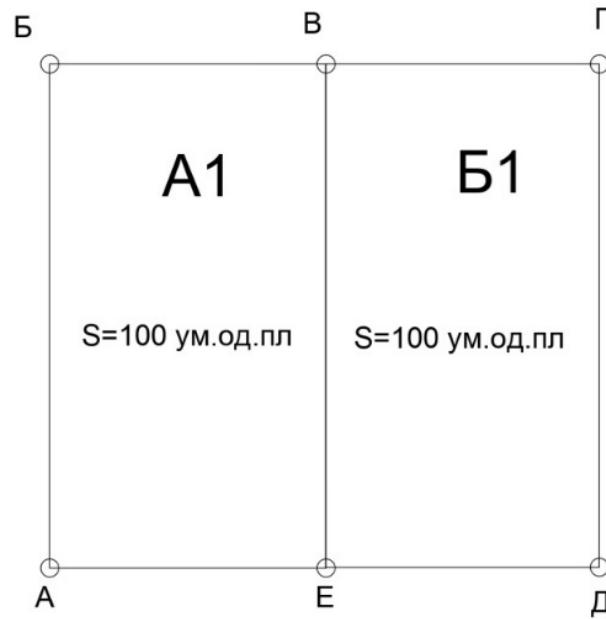


Рис. 1. Модель суміжних земельних ділянок без накладання

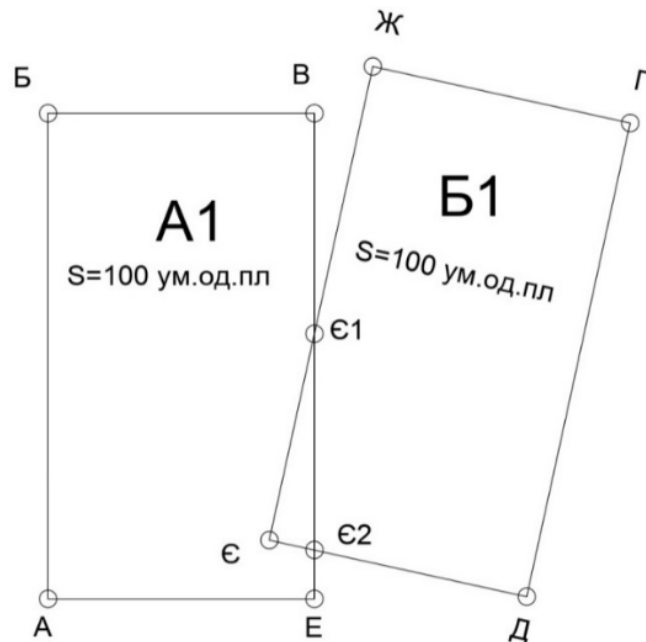


Рис. 2. Модель суміжних земельних ділянок з накладанням

На рис. 2 зображено дві земельні ділянки (їх моделі) А1 та Б1 з сторонами А1 (від А до Б, від Б до В, від В до Е, від Е до А) Б1 (від Є до Ж, від Ж до Г, від Г до Д, від Д до Є). Площами по 100 умовних одиниць площі кожна. Моделі земельних ділянок не мають спільних сторін.

Їх площі (площини) перетинаються утворюючи площину перетину Є,Є1,Є2. Наявність спільної площини свідчить про накладання земельних ділянок (їх моделей).

Рис. 3 наочно відображає площину накладання.

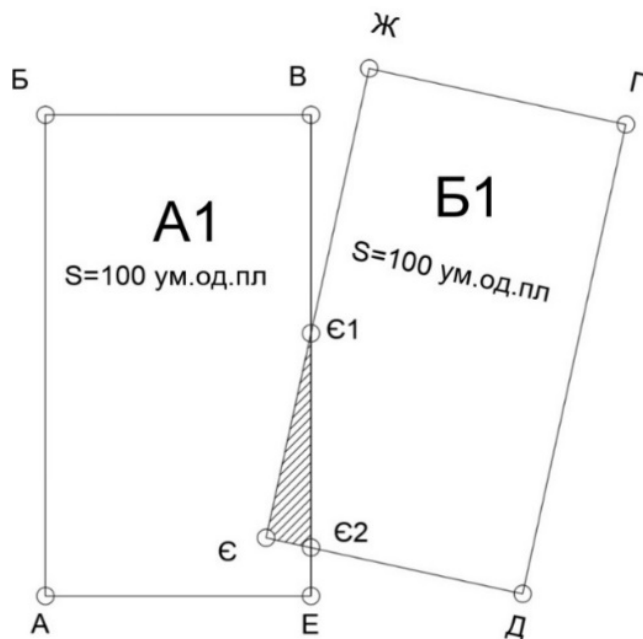


Рис. 3. Площина накладання

В результаті перетину утворилась фігура Є,Є1,Є2 з сторонами 10 умовних одиниць довжини 11 умовних одиниць довжини та 3 умовні одиниці довжини (рис. 4).

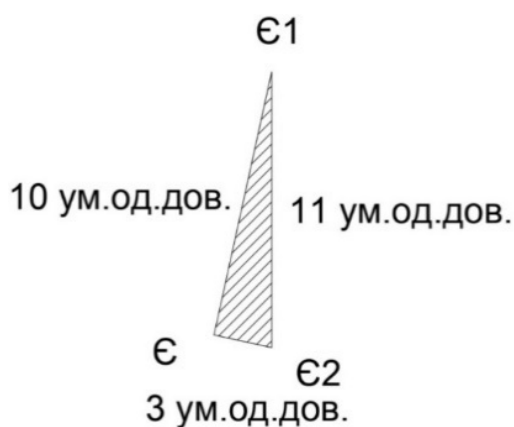


Рис. 4. Площина накладання земельних ділянок

Утворена в результаті перетину фігура, зображена на рис. 4, має форму трикутника. Варто зазначити, що координати поворотних точок земельних ділянок на території України проектувались та проектуються у системах координат, створених на основі рівнокутної проекції Гауса-Крюгера. Як наслідок, моделі усіх земельних ділянок являють собою фігури планіметрії (плоскі фігури). Способи та методи визначення площі таких фігур загальновідомі.

Вказаний на рис. 4 випадок не є універсальним чи сталим. Так, до державного земельного кадастру вносяться земельні ділянки різних категорій земель. Форми цих ділянок у переважній більшості є неправильними і являють собою

неправильні многокутники, наприклад, земельні ділянки лісового фонду, земельні ділянки під дорогами чи водними об'єктами та інше.

Під час проведення дослідження експерт зазвичай має значні витрати часу на класифікацію форми площини перетину між собою земельних ділянок (їх моделей). Це впливає на швидкість та якість виконуваних робіт, навантаження на експерта в розрахунку експерто-годин. Зважаючи на викладене, пропонуємо ввести універсальний термін, прийнятний для застосування до будь-яких фігур, утворених у результаті перетину площин земельних ділянок (їх моделей), а саме – *«пляма накладання земельних ділянок»*. Під терміном *«пляма накладання земельних ділянок»* вважаємо замкнуту геометричну фігуру, утворену перетином площин (моделей) земельних ділянок в певній єдиній системі координат.

Запровадження вказаного терміну дозволить у подальшому об'єднати розрізненні назви фігур перетину площин земельних ділянок. Введення терміну *«пляма накладання земельних ділянок»*, на нашу думку, дозволить доповнити розуміння явища накладання земельних ділянок конкретним наслідком такого явища, як накладання земельних ділянок. Оскільки *«плями накладання земельних ділянок»* є фігурами планіметрії, то обрахунок їхніх площ є загальнонауковими.

Визначення наявності чи відсутності перетину площин (*плями накладання*) земельних ділянок відбувається в результаті моделювання з візуальним відтворенням результатів (графічний рисунок) та визначенням координат поворотних точок плями накладання.

Обрахунок *плями накладання земельних ділянок* здійснюється за допомогою програмних інструментів САПР у разі використання таких. У разі використання паперових носіїв, обрахунок площі повинен здійснюватися залежно від геометричної фігури перетину.

Переважаючими є випадки, коли *пляма накладання земельних ділянок* представлена неправильним многокутником. У такому разі площу плями накладання слід обрахувати за Формулою площі Гауса або за допомогою інтегрального обчислення.

Результатом вищевказаної послідовності дій є визначення наявності чи відсутності *накладання земельних ділянок* із візуальним відображенням і вказуванням *плями накладання* та її характеристик (конфігурація, розміри, площа, координати поворотних точок).

Альтернативний метод дослідження дозволяє швидше та більш точно встановити наявність або відсутність накладання земельних ділянок з детальним описом проведення дослідження, застосуванням комп'ютерних систем та програмних продуктів, візуалізацією та математичним обґрунтуванням результату. Крім того, метод значно скорочує процес обробки та вивчення значного масиву даних.

У той час як метод запропонований у методичних рекомендаціях щодо проведення судово-будівельних експертиз з приводу порушення меж суміжного землекористування 2006 р., зареєстрованих у реєстрі методик проведення судових експертиз – 10.7.02, передбачає складний процес, який включає в себе багатоетапне дослідження на основі натурних даних,

отриманих на місцевості із застосуванням вимог «Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» [9], яка стосується будівель і спорів. Крім того варто зазначити, що технічна інвентаризація земельних ділянок не передбачена чинними нормативно-правовими актами, що діють в Україні.

Висновки. Сформульовано термін «*накладання земельних ділянок*» як перетин (моделей) земельних ділянок площин, або їх частин, запроєктованих у певній системі координат, з іншими площинами (моделями земельних ділянок) або їх частинами.

Запропоновано для позначення замкнутої геометричної фігури, утвореної перетином площин (моделей земельних ділянок) у певній єдиній системі координат, використовувати термін «*пляма накладання земельних ділянок*».

Запропоновано альтернативний метод дослідження. В основі якого лежить аналіз офіційних документів та/і/або технічних документацій із землеустрою з подальшим моделюванням даних, отриманих під час аналізу.

Перелік посилань

1. Словник української мови. Академічний тлумачний словник (1970-1980). URL: <http://sum.in.ua/s/nakladaty>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Таранець Т. А. Проблемні питання земельно-технічної експертизи з визначення меж суміжних земельних ділянок. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*: зб. наук. праць. Харків, 2016. Вип. 16. С. 305-310.
4. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
5. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
6. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>.
7. Основні положення створення Державної геодезичної мережі України, затверджені постановою Кабінету Міністрів

References

1. Academic explanatory dictionary of the Ukrainian language. Retrieved from: <http://sum.in.ua/s/nakladaty>. (in Ukrainian).
2. Land Code of Ukraine as of 25.10.2001 № 2768-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (in Ukrainian).
3. Taranets, T. A. (2016). Problematic issues of land technical expertise to determine the boundaries of adjacent land plots. *Theory and practice of forensic science and criminology*. Issue 16. Kharkiv. P. 305-310. (in Ukrainian).
4. Law of Ukraine "On State Land Cadaster" as of 07.07.2011 № 3613-VI. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>. (in Ukrainian).
5. Law of Ukraine "On Land Management" as of 22.05.2003 № 858-IV Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>. (in Ukrainian).
6. Law of Ukraine "On topographic, geodetic and cartographic activities" as of 23.12.1998 № 353-XIV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>. (in Ukrainian).
7. The main provisions of the State Geodetic Network of Ukraine, approved by the resolution of the Cabinet of Ministers of

України від 08.06.1998 № 844 (чинна в період з 25.06.1998 по 12.09.2013). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/844-98-%D0%BF#Text>.

8. Порядок побудови Державної геодезичної мережі, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 07.08.2013 № 646. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/646-2013-%D0%BF#Text>.

9. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.07.2018 № 186) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text>.

Ukraine as of 08.06.1998 No.844 (effective in the period from 25.06.1998 to 12.09.2013). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/844-98-%D0%BF#Text> (in Ukrainian).

8. Procedure for construction of the State Geodetic Network, approved by the resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine as of 07.08.2013 № 646. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/646-2013-%D0%BF#Text> (in Ukrainian).

9. Instruction on the procedure for conducting technical inventory of real estate, approved by the Order of the State Committee for Construction, Architecture and Housing Policy of Ukraine as of 24.05.2001 № 127 (as amended by the order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing of Ukraine from 26.07.2018 № 186). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text> (in Ukrainian).

PROBLEMATIC ISSUES OF THE EXPERT RESEARCH OF LAND PLOT IMPOSITION

N. Myskovets

The article is devoted to the study of the aspects of the absence and sufficient justification of the terms that are used in the conduct of forensic land-technical examinations. The provisions of the laws of Ukraine "On Land Management", "On the State Land Cadastre", and "On topographic, geodetic and cartographic activities" of the Land Code of Ukraine are analyzed. The actual absence of terms (imposition of land plots, a spot of overlapping land plots) and substantiation of the specified terms was found. The interpretation of the process of overlaying land plots is investigated. The introduction of the terms "imposition of land plots" and "spot of overlapping land plots" is proposed.

The term "imposition of land plots" is formulated as a section (models) of land plots of planes or their parts, designed in a certain coordinate system, with other planes (models of land plots) or their parts.

It is proposed to designate a closed geometric figure formed by the intersection of planes (models of land plots) in a certain unified coordinate system, to use the term "land overlay spot".

An alternative research method is proposed, which is based on the analysis of official documents and / or technical documentation on land management with subsequent modeling of the data obtained during the analysis.

Key words: overlay of land plots, boundaries of land plots, spots of overlay of land plots, boundaries of a land plot, location of land plots, modeling.