

## МЕТОДОЛОГІЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ТЕХНОЛОГІЙ ЯК ЗАСІБ ВИКОНАННЯ ЗЕМЕЛЬНО-ТЕХНІЧНОЇ ЕКСПЕРТИЗИ

### METHODOLOGY OF USING LAND TECHNOLOGIES AS A MEANS OF PERFORMING LAND AND TECHNICAL EXPERTISE

Любченко А.В., аспірант

*Національний науковий центр «Інститут судових експертиз  
імені Заслуженого професора М.С. Бокаріуса»,*

помічник судді

*Полтавський окружний адміністративний суд*

Шепітько І.І., к.ю.н.,

провідний науковий співробітник

*Національний науковий центр «Інститут судових експертиз  
імені Заслуженого професора М.С. Бокаріуса»*

Одним з ключових аспектів розвитку судової земельно – технічної експертизи є вдосконалення та розробка концептуально нових методологічних, методичних та наукових основ управління використання земельних ресурсів.

Водночас, сучасний стан земельних відносин визначається різноплановими тенденціями, які характеризуються встановленням меж населених пунктів, інших просторових чинників, необґрунтованою містобудівною політикою із порушенням напрямів забудови територій. Окрім того, спостерігається зростання значущості інформаційного складника у сфері використання земель, який дозволяє своєчасно реагувати та приймати обґрунтовані рішення. У таких умовах особливого значення набуває розроблення та реалізація сучасних методів управління земельними відносинами на підставі даних землеустрою та територіального розвитку використання земель.

При цьому сучасні процеси розвитку земельних відносин та системи землекористування об'єктивно свідчать про те, що розв'язання складних управлінських завдань неможливе без комплексного дослідження земельнотериторіальних ресурсів і розроблення оптимальних стратегій управління землекористуванням на середньострокову перспективу.

Під час дослідження приділено увагу залежності ефективності землекористування від багатьох категорій розвитку територій, схеми землеустрою і техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо.

Отже, метою даної статті є визначення особливостей виконання земельно-технічних експертиз, за яких підлягає встановленню місце розташування земельної ділянки. У статті проаналізовано проблема просторових площин, в яких визначено місце розташування окремо взятої земельної ділянки та місце проходження межі території, до якого віднесено земельну ділянку.

**Ключові слова:** земельна ділянка, система критеріїв оцінки, доказ, земельно-технічна експертиза, методи, межа території, методологія.

One of the key aspects of the development of forensic land and technical expertise is the improvement and development of conceptually new methodological, methodological and scientific foundations for managing the use of land resources.

At the same time, the current state of land relations is determined by diverse trends characterized by the establishment of the boundaries of settlements, other spatial factors, unreasonable urban planning policy with violation of the areas of development. In addition, there is a growing importance of the information component in the field of land use, which allows for timely response and informed decision-making. In such circumstances, the development and implementation of modern methods of land relations management based on land management and territorial development of land use becomes particularly important.

At the same time, the current processes of development of land relations and the land use system objectively indicate that solving complex management tasks is impossible without a comprehensive study of land and territorial resources and development of optimal land use management strategies for the medium term.

The study pays attention to the dependence of land use efficiency on many categories of territorial development, and the land management scheme and feasibility studies for the use and protection of land of administrative-territorial units and territories of territorial communities are developed with the aim of determining the prospects for land use and protection, and to prepare reasonable proposals in the field of land relations, organization of rational use and protection of land, and redistribution of land with due regard for the needs of rural, urban and agricultural areas.

Therefore, the purpose of this article is to determine the specifics of land technical expertise, which is required to determine the location of a land plot. The article analyzes the problem of spatial planes in which the location of a particular land plot and the location of the boundary of the territory to which the land plot belongs are determined.

**Key words:** land plot, system of evaluation criteria, evidence, land and technical expertise, methods, territory boundary, methodology.

Відповідно до пункту 1.4 наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень» від 08.10.1998 № 53/5 під час проведення експертиз (експертних досліджень) з метою виконання певного експертного завдання експертами застосовуються відповідні методи дослідження, методики проведення судових експертиз, а також нормативно-правові акти та нормативні документи (міжнародні, національні та галузеві стандарти,

технічні умови, правила, норми, положення, інструкції, рекомендації, переліки, установчі документи Держспоживстандарту України), а також чинні республіканські стандарти колишньої УРСР та державні класифікатори, галузеві стандарти та технічні умови колишнього СРСР, науково-технічна, довідкова література, програмні продукти тощо [2].

Визначення способу проведення експертизи (вибір певних методик, (методів дослідження) належить до компетенції експерта [1].

Важливим показником під час проведення судової земельно-технічної експертизи, з урахуванням норм

Земельного кодексу України, вважається дата чи проміжок часу станом на день проведення зазначеного дослідження. Чіткий проміжок часу дають змогу експерту відмежувати певні нормативні положення на дату проведення дослідження.

Статтею 79 Земельного Кодексу України визначено земельну ділянку як частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

У свою чергу статтею 173 Земельного Кодексу України встановлено, що межа району, села, селища, міста, району у місті – це умовна лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій. Межі району, села, селища, міста, району у місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць [3].

Слід звернути увагу, що виникнення прав на землю до 2011 року стаття 126 Земельного кодексу України передбачала, що право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом. З 2011 року редакція статті 126 відсилає до норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до положень якого право власності на земельну ділянку реєструється з видачею відповідного свідоцтва та витягу з державного реєстру.

Таким чином, нормативну основу судової земельно-технічної експертизи складають Земельний кодекс України та інші закони України, підзаконні акти, що регулюють земельні відносини в Україні.

Методика виконання судової експертизи, завданням якої є визначення місця знаходження земельної ділянки відносно меж населеного пункту, передбачає застосування судовим експертом ряду методів, а саме: методу спостереження; методу безпосереднього виміру; методу опису; методу порівняння, в результаті чого здійснюється співпозначення досліджених в натурі фактів та отриманих в результаті ознайомлення з отриманими експертом матеріалами.

Варто зазначити, що метод виміру доцільно здійснювати шляхом виконання топографо-геодезичної зйомки із залученням спеціалізованої сертифікованої установи, що на сьогоднішній день є більш ефективнішим та точнішим способом одержання даних, у відмінності від обмірів з використанням мірної стрічки. Крім того, з метою встановлення, чи належить досліджувана земельна ділянка до земель населеного пункту, картографічний матеріал проекту встановлення меж відповідного населеного пункту (який виконаний без координування окружної межі) необхідно прив'язати до результатів топографо-геодезичної зйомки земельної ділянки у державній системі координат.

Розділом 4 Методичних рекомендацій по організації і проведенню судово-будівельних експертиз з приводу порушення меж суміжного землекористування визначено, що за загальним правилом, прив'язка меж земельної ділянки здійснюється до постійно існуючих твердих предметів на місцевості, зокрема, ними можуть бути будівлі, споруди, опори ліній електропередачі, дорога з твердим покриттям тощо.

Водночас, відповідно до пункту 3.8 Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, вибрані в натурі місця для закладання геодезичних пунктів закріплюють тимчасовими знаками (кілками, металевими штирями, обкопуванням тощо) і на них складають абрис з прив'язкою до постійних предметів місцевості не менше ніж трьома промірами [12].

Отже, прив'язка меж населеного пункту здійснюється до тих твердих об'єктів на місцевості, які безпосередньо зазначені у проекті встановлення меж та збережені до цього часу. Такими об'єктами як правило є автодороги, інженерні споруди ліній електропередач тощо. Таким

чином, особливість методології досліджуваної експертизи пов'язана з необхідністю проведення топографо-геодезичної зйомки визначеної території населеного пункту та твердих об'єктів на місцевості, розташованих поруч, сертифікованою установою.

Частиною першої статті 174 Земельного кодексу України встановлено, що рішення про встановлення і зміну меж районів і міст приймається Верховною Радою України.

Відповідно до частини другої статті 174 Земельного кодексу України рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою, а щодо сіл, селищ, які не входять до складу відповідного району – відповідною обласною радою. Водночас, частина четверта 63 Земельного кодексу України 1990 року, передбачала, що межа міста встановлюється і змінюється Верховною Радою України.

Відповідно до частини третьої статті 65 Земельного кодексу України 1990 року, межі сільських населених пунктів встановлювалися і змінювалися районною Радою народних депутатів. Отже, за відсутності рішення уповноваженого органу влади про встановлення межі несеного пункту, межі такого населеного пункту є невстановленими. Таким чином, у разі відсутності юридично встановлених меж у населеного пункту, виконання судової експертизи щодо встановлення факту належності чи неналежності земельної ділянки до складу земель населеного пункту уявляється неможливим. Проблемним аспектом здійснення досліджуваної судової експертизи є відсутність координат окружних меж населених пунктів.

Як вищезазначено, межі населених пунктів встановлені графічно, із зазначенням переліку контурів, що ввійшли до складу села, селища чи міста. Поряд цим, межі окремо взятих ділянок за сучасних умов визначають у державній системі координат. В цьому випадку для того, щоб встановити, як співвідносяться межі досліджуваної земельної ділянки та межі населеного пункту, їх необхідно співставити в одній просторовій площині, що можливо виконати у два способи – шляхом звірки переліку контурів, включених до території населеного пункту на наявність в ньому контуру, в якому знаходиться земельна ділянка або ж шляхом прив'язки окремих елементів проекту встановлення межі населеного пункту до твердих об'єктів на місцевості. При цьому, використання першого способу не є актуальним через те, що в такому разі висновки носитимуть орієнтовний характер, а встановити значення похибки не уявляється можливим. Крім того, інформація про контур, з якого виділена земельна ділянка, як правило відсутня або ж спотворена.

Щодо другого способу, то виконання такого потребує проведення топографо-геодезичної зйомки приладами глобальної супутникової радіонавігаційної системи координатно-часового забезпечення GPS та тахеометром відповідною спеціалізованою сертифікованою установою, про що автором вже зазначено вище. Зауважимо, що обидва приведені способи визначення місця розташування земельної ділянки відносно межі населеного пункту не відрізняються точністю, однак іншої можливості у експерта виконати поставлене завдання немає. Таким чином, проблему співставлення меж населеного пункту та земельної ділянки в одній просторовій площині можливо вирішити через звірку переліку контурів, включених до складу населеного пункту, або ж шляхом прив'язки межі населеного пункту до твердих об'єктів на місцевості.

Відповідно до абзацу 6 частини першої статті 38 Закону України «Про Державний земельний кадастр» доступ до Державного земельного кадастру надається банкам, центральному органу виконавчої влади, який здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, та особам, які в установленому законом порядку включені

до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів, і особам, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів [7].

Відповідно до пункту 190 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051, доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання може надаватися до відомостей про: 1) геодезичну основу Державного земельного кадастру; 2) картографічну основу Державного земельного кадастру; 3) державний кордон; 4) землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць; 5) землі в межах державного кордону за межами територій адміністративно-територіальних одиниць; 6) обмеження у використанні земель; 7) земельну ділянку [13].

Таким чином, відповідно до положень законодавства України у судових експертизах навіть відсутня можливість отримати подібний доступ до даних Державного земельного кадастру. Разом з тим, для реалізації завдань земельно-технічної експертизи відомості про об'єкти Державного земельного кадастру та їх характеристика у вигляді доступу до бази даних є конче необхідними експерту виходячи з наступного.

По-перше, досліджуючи аспекти місця знаходження земельних ділянок експерту важливо знати координати таких ділянок з мінімальними похибками. При цьому, дані документації із землеустрою не завжди є остаточним варіантом розміщення земельної ділянки. Крім того, внесення змін до даних Державного земельного кадастру також коригує місце розташування земельної ділянки, що становить сферу невідомої для судового експерта інформації. Водночас, доступ до даних Державного земельного кадастру надає можливість виконати судову експертизу у відповідності до актуального стану земель, без похибок, що спотворюють досягнуті висновки.

По-друге, користуючись повноваженням на вилучення додаткових документів та витребування інформації про земельну ділянку через суд в органах Держземагентства України, судовий експерт не отримає відповідної інформації.

Відповідно до частини першої статті 38 Закону України «Про державний земельний кадастр» відомості Державного земельного кадастру надаються державними кадастровими реєстраторами у формі витягів з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території) та вилучень з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру.

Проте, жоден з зазначених документів не містить інформації про точне місцезнаходження земельної ділянки, в тому числі її координати, що необхідно для судового експерта. Таким чином, єдиний орган влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері земельних відносин та топографо-геодезичної і картографічної діяльності, та здійснює накопичення, аналіз та систематизацію відомостей про земельні ділянки, не уповноважений надавати детальну інформацію про земельні ділянки для цілей судової експертизи, що утруднює її виконання та встановлення істини у справі.

По-третє, доступ судового експерта до інформаційної системи Державного земельного кадастру надасть останньому мобільності в отриманні необхідної додаткової інформації та як наслідок зменшить ризик затягування процесу розгляду справи. Отже, законодавча можливість отримання судовими експертами доступу до інформаційної системи Державного земельного кадастру значно покращить якість виконання експертизи та зменшить загальних строк їх виконання [7].

Підсумовуючи дослідження щодо особливостей проведення судових експертиз по встановленню місця розташування земельної ділянки відносно меж відповідної території необхідно зазначити наступне: дата встановлення меж населеного пункту та дата, станом на яку проводиться дослідження, встановлюють нормативно-правову базу, що підлягає використанню під час проведення судової експертизи; проведення топографо-геодезичної зйомки окремо взятої території населеного пункту та твердих об'єктів на місцевості, розташованих поруч, є обов'язковим етапом здійснення даної експертизи; відсутність юридично встановлених меж населеного пункту призводить до неможливості виконання судової експертизи; основними проблемами здійснення експертизи є: відсутність координат навколишніх меж населених пунктів; значна похибка при визначенні відстаней; відсутність доступу до інформаційної системи Державного земельного кадастру.

На підставі вищевикладеного, слід вказати пропозиції щодо виконання експертиз, пов'язаних з визначенням місця розташування земельних ділянок відносно меж населених пунктів: співставлення меж населеного пункту, які визначені графічно, із межами земельної ділянки виконувати шляхом прив'язки меж населеного пункту до твердих об'єктів на місцевості; до числа суб'єктів, які мають право на отримання доступу до інформаційної системи Державного земельного кадастру включити судових експертів, спеціальність яких відносить до земельної сфери.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Про судову експертизу: Закон України від 25.02.1994. № 4038а-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text> (дата звернення 09.09.2023).
2. Про затвердження Інструкції про призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень та Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень: Наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 № 53/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0705-98#Text> (дата звернення 09.09.2023).
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 09.09.2023).
4. Добрак Д.С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні. Землевпорядкування. 2002. № 2(6). С. 22–30.
5. Мартин А. Г. Встановлення меж адміністративно-територіальних утворень: проблеми та напрями їх вирішення. Землевпорядний вісник. 2012. № 4. С. 17–23.
6. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. Київ, 2008. 576 с.
7. Краснолуцький О. О., Євсюков Т. Встановлення меж населених пунктів: сучасні проблеми та шляхи їх вирішення. Землевпорядний вісник. № 2. 2012. С. 22–27.
8. Старостенко Д.М. Правове регулювання межування земель в Україні: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2009. 21 с.
9. Беліков О. Особливості встановлення меж земельної ділянки. 2013. № 3. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3955> (дата звернення 09.09.2023).
10. Заєць І. М. Вдосконалення технології створення координатної основи для забезпечення загальнодержавного картографування України: автореф. дис. канд. техн. наук: 05.24.01. Львів, 2004. 22 с.
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07. 2004 № 1952-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/ed20040701> (дата звернення 09.09.2023).
12. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98): Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення 09.09.2023).
13. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення 09.09.2023).