

Міністерством екології та природних ресурсів України, наразі відсутня. За останні декілька років такі звіти не публікуються на офіційному сайті міністерства і тим більше відсутні офіційні видання звітів.

Наукові та технічні знання, на яких ґрунтується екологічна політика, повинні всебічно висвітлюватися засобами масової інформації, що сприяє взаємодії між процесом створення екологічної політики і громадською думкою, у результаті якої можна досягти соціального консенсусу. Наявність дієвої екологічної політики буде запорукою того, що за екологічні помилки, зроблені сьогодні, не доведеться розплачуватися дорогою ціною завтра. Таким чином, розробка Концепції розвитку екологічного права та законодавства є важливою складовою в алгоритмі формування єдиної, логічно послідовної, всебічно виваженої та обґрунтованої доктрини національної екологічної політики України, пошуку найбільш ефективних та оптимальних форм і методів її реалізації.

ІГНАТЕНКО І.В.

*к.ю.н., асистент кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВПРОВАДЖЕННЯ ТРИВИМІРНОЇ ОБЛІКОВОЇ СИСТЕМИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Діючий в Україні порядок кадастрового обліку заснований на наданні відомостей про об'єкти на плоскій (двовимірній) кадастровій карті, яка не допускає взаємного перекриття та накладання земельних ділянок та об'єктів нерухомості. Насправді ж велика кількість реальних об'єктів особливо в містах перетинаються в двовимірній проекції на кадастровій карті. Йдеться про метро, підземні і повітряні комунікації, будинки, що нависають над дорогою та ін. Частково питання спільного використання земельних ділянок і простору над і під ними можуть бути вирішені за допомогою сервітутів. Однак більш сучасний підхід полягає в переході до обліку не плоских ділянок землі, а тривимірних

частин простору (висоти, глибини, ширини), будь то на землі або під нею. Такий підхід названий 3D кадастром.

3D кадастром слід вважати кадастр, який реєструє і надає розуміння про права і обмеження не лише земельної ділянки, але й щодо одиниці 3D власності [1]. Деякі автори під 3D кадастром розуміють кадастр, який надає уявлення не тільки про земельні ділянки, а й про 3D об'єкти нерухомості, включаючи підземні будівлі та споруди, реєструє права та обмеження на них [2].

Кадастрова система дійшла до тієї межі, коли вона змушена реєструвати об'єкти у вертикальному вимірі. У діючій системі кадастрової реєстрації, яка ґрунтується на двовимірних даних про земельні ділянки, неможливо підтримувати тривимірні ситуації, які виникають, оскільки встановлення права власності на конкретний об'єкт може відбуватися тільки на площині. Так, при існуючому двовимірному підході виникають проблеми при здійсненні кадастрового обліку і реєстрації прав для великої кількості об'єктів, наприклад: 1) складності реєстрації та кадастрового обліку багаторівневих комплексів, що включають об'єкти нерухомості, які належать різним власникам; 2) реєстрація і відображення в кадастрі підземних будівель і споруд (підземні парковки, станції метрополітену, тунелі (метро, автомобільні, залізничні) і т. п.), розташованих під об'єктами нерухомості (земельними ділянками, будівлями, спорудами) інших власників; 3) реєстрація та кадастровий облік надземних споруд (переходи, мости та ін.); 4) реєстрація та кадастровий облік підземної та надземної інфраструктури, включаючи інженерно-технічні мережі, комунікації (трубопроводи, кабелі і т. п.). Один з головних недоліків двовимірного кадастру – відсутність не тільки підземних об'єктів, але і надземних. Крім того, двовимірний кадастр ускладнює чітке уявлення про розміщення ЛЕП, телевеж, комунікаційних труб і висотних об'єктів.

Завдяки використанню тривимірного кадастру підвищиться якість обліку таких елементів інфраструктури, як комунікаційні мережі і трубопроводи, а також багаторівневих комплексів, багатоквартирних будинків і інших об'єктів,

які можуть некоректно відобразитися в двовимірній проекції. У тривимірному проекті будуть відображені моделі рельєфу місцевості, тривимірні моделі будівель з фотографічними текстурами, тривимірні моделі великих інженерно-технічних споруд і комунікацій. Тривимірний кадастр дозволить облікувати зелені насадження, об'єкти, які знаходяться над або під поверхнею землі, а також на різних рівнях (наприклад, дорожні розв'язки, мости та тунелі). Тривимірне відображення місцевості і об'єктів, розміщених на ній, значно розширить можливості кадастрового обліку та механізми забезпечення прав власності, планування і проектування. Тривимірний кадастр сприятиме захисту інтересів держави, бізнесу та громадян. Він є незамінним інструментом візуалізації, який дозволяє приймати рішення значно швидше і ефективніше.

Одним із проблемних питань тривимірного кадастру є його правова складова. Земельне законодавство, на жаль, не передбачає можливості ведення кадастрового обліку земельних ділянок у тривимірному просторі. З технічної точки зору, сучасні геоінформаційні системи та інші технології дозволяють утворити такі кадастри вже сьогодні. Однак, гальмуючим фактором на цьому шляху виступає невідповідність законодавства до таких перетворень [3].

Зміни в законодавстві призведуть до створення нових форматів діяльності всіх сфер роботи з нерухомістю та землею. Зробити відповідний запис у законі можна, але на практиці проект реалізувати складно. Оскільки перш ніж впроваджувати тривимірний кадастр, необхідно привести в порядок двовимірний кадастр. Все це свідчить, що сучасні технології, звичайно, набагато випереджають юриспруденцію в цьому питанні. Потрібні величезні зміни в містобудівному законодавстві, в Земельному та Цивільному кодексах України.

Ідея тривимірного кадастру для України видається не абстракцією, а нагальною необхідністю. Концепція тривимірного кадастру вже апробована на кордоні (використовується і застосовується в 24 країнах Євросоюзу) і є реальною перспективою для України. Необхідно якнайшвидше впроваджувати тривимірний кадастр, оскільки подальшим розвитком концепції тривимірного

кадастру стане чотирьохвимірний кадастр (4D кадастр). Концепція чотирьохвимірного кадастру поки що є далекою перспективою для України. В той час в Європі вже йде перехід на чотирьохвимірний кадастр. Чотирьохвимірний кадастр дозволяє мати уявлення про зміни, пов'язані з об'єктом нерухомості не тільки в теперішньому часі, але й протягом усього часу його існування. Необхідність створення чотирьохвимірного кадастру обумовлена, насамперед, запобіганням втрат даних за весь час використання земельної ділянки. І, головне, забезпечує реєстрацію ділянок, зберігаючи необхідні дані про конфігурацію, площу і рельєф [4]. Ці зміни можуть вплинути не тільки на конкретну земельну ділянку, але і на прилеглі до неї об'єкти. Тим самим він не може бути інтерпретований в ізоляції від суміжних об'єктів нерухомого майна.

Подібні зміни в обліку об'єктів нерухомого майна продиктовані передусім необхідністю стійкого комплексного управління системою об'єктів. Це дозволить розглядати будь-яку земельну ділянку з позиції базової одиниці для доступу та контролю і прийняття рішень з питань планування землекористування, забудови та обслуговування інфраструктури, оптимального збору податків та покращення інвестиційного клімату країни.

Очевидно, що перехід на тривимірний кадастр має стратегічний характер і до цього треба не тільки прагнути в перспективі, але і серйозно готуватися. Зміна просторової парадигми кадастру, важливість і складність завдання вимагають системного підходу до її вирішення на державному рівні. Видається, що першочерговим завданням сьогодні є розробка плану заходів щодо переходу на тривимірний кадастр.

Список використаної літератури:

1. Попов А.С. Передумови створення 3D кадастру в Україні // [Електронний ресурс]: Національна бібліотека України імені В.І.Вернадського. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/avpch/Sg_T_E_n/2009_51/Statti/Popov.pdf
2. Беляев В.Л. Опыт и перспективы применения 3D кадастра при управлении градостроительным развитием подземного пространства / В.Л. Беляев, В.М. Романов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 1. – С. 53–76.
3. Ріпенко А. Перспективи запровадження тривимірний земельного кадастру в Україні: складності міжгалузевого правового регулювання / А. Ріпенко // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.academia.edu/10437865/3-D_CADASTRE

ФЕДЧИШИН Д. В.
кандидат юридичних наук

ДЕЯКІ ПИТАННЯ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА НА ЗЕМЛЯХ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Достатньо розповсюдженим сьогодні є таке правопорушення – самочинне будівництво. Інтерес до відповідного правового інституту склався історично та пов'язаний з наслідками численних порушень при створенні нових об'єктів нерухомості або перебудуванні вже існуючих. Таке будівництво мало значну питому вагу ще й за радянських часів. Так, основні ознаки самочинного будівництва були визначені постановою Ради народних комісарів УРСР від 2 вересня 1940 року «Про заходи боротьби з самовільною забудовою земельних ділянок у містах і селищах міського типу», а також Інструкцією Народного комісара юстиції та Народного комісара комунального господарства УРСР про порядок застосування цієї постанови [1, с. 151-152]. Під самочинним будівництвом розумілося таке неправомірне зведення будівель, яке велося в відсутності відведення земельної ділянки під будівництво у встановленому законом порядку, а також без письмового дозволу виконкому міської ради депутатів трудящих [2]. З часом дане поняття перестало відповідати інтересам розвитку міст і селищ міського типу і потребувало внесення ряду уточнень, які згодом були сформульовані в ст. 105 Цивільного кодексу УРСР, а саме будівництво житлового будинку без належно затвердженого проекту або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил.

Однак, таке поняття самочинного будівництва було розраховане тільки на випадки індивідуального житлового будівництва з боку окремих громадян, а тому не застосовувалося до випадків здійснення такого будівництва з боку підприємств, організацій та установ. Практика боротьби з самочинним будівництвом все наполегливіше висувала вимогу сформулювати поняття, яке охоплювало б усі його види в міській місцевості і виключало можливість

випнути винними у його вчиненні юридичної відповідальності. Проте окремі автори наводили такі поняття самочинного будівництва, які не відповідали інтересам практики і навіть не в усьому узгоджувалося з діючим на той момент законодавством.

Так, наприклад, Б. В. Єрофеев вважав самочинне будівництво одним з видів самовільного захоплення землі. Зі сформульованого ним визначення випливає, що зведення будівель і споруди без видачі дозволу на здійснення будівельних робіт з боку відповідних державних органів, а за одно зведення житлових будівель з грубим порушенням будівельних норм і правил, не могло бути кваліфіковано як самовільне будівництво [3, с. 158].

Проте, самочинним будівництвом на землях міської забудови, на думку О. Чуйкова, повинно було визнаватися таке неправомірне зведення будівель і споруд, а також прибудов до них, яке здійснювалося за наявності всіх або хоча б одного з нижчеперелічених ознак: а) будівництво без надання в установленому порядку земельної ділянки; б) будівництво без належно затвердженого проекту або з істотними відступами від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил; в) будівництво без дозволу відповідних державних органів на здійснення будівельних робіт [4, с. 102].

Відповідно до ст. 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

У постанові Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 № 6 «Про практику застосування судами ст. 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва)» [5] самочинним вважається будівництво житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна, якщо вони збудовані (будуються) на земельній ділянці, що не була відведена особі, яка здійснює будівництво; або відведена не для цієї мети; або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту; або з істотним порушенням будівельних норм і правил.