



Олег Володимирович Бурцев,
здобувач
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого,
м. Харків

УДК 349.412.2

ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ГАРАНТІЯ ВИРІШЕННЯ МЕЖОВИХ СПОРІВ

На підставі аналізу системи джерел права розкрито поняття встановлення та відновлення меж земельних ділянок, охарактеризовано їх співвідношення та визначено їх роль при вирішенні земельних межових спорів.

Ключові слова: земельний спір, земельний межовий спір, межування, межа земельної ділянки, встановлення межі земельної ділянки, відновлення межі земельної ділянки.

Земельно-правові відносини, що складаються сьогодні, а також їх врегулювання регламентовані земельним законодавством. Аналіз змісту Земельного кодексу України дозволяє стверджувати, що серед усієї сукупності земельних спорів значне місце займають межові спори. Незважаючи на те, що в юридичній літературі дану категорію спорів розглядають як «безперспективні» [5, с. 223], вбачається, що в сучасних умовах такий вид спорів виникає дедалі частіше, а отже, виникла необхідність у формуванні нового підходу щодо їх вирішення.

Дійсно, дослідження проблеми вирішення земельних межових спорів протягом тривалого часу не втрачають своєї актуальності. Така ситуація обумовлюється тим, що ці спори за сучасних умов реформування набувають іншого змісту, мають свої особливості, які вимагають глибокого їх вивчення та аналізу з подальшою розробкою пропозицій щодо вдосконалення механізму їх вирішення.

Дослідження правових спорів, зокрема земельних, уже проводились багатьма науковцями. Зокрема, про це йдеться у працях таких науковців, як: А. П. Гетьман, Г. І. Балюк, П. Ф. Кулинич, Л. В. Лейба, Н. Р. Малишева, А. М. Мірошниченко та ін. Однак автори торкалися питань земельних спорів

у цілому, детальний аналіз межових спорів, зокрема щодо ролі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки при вирішенні земельних спорів, не проводився. Тому з'ясування особливостей земельних межових спорів в означеному аспекті сьогодні є досить актуальним.

З'ясування сутності змісту межового спору неможливе без розуміння поняття «земельний спір» в цілому. При цьому необхідно підкреслити, що висловлені в літературі положення щодо визначення цього поняття не є однозначними. Такий стан справ зумовлений стрімкими та суттєвими змінами в земельному законодавстві, які значно збагатили та вплинули на зміст земельних правовідносин. Це стосується і земельних спорів, у тому числі межових, які виникають сьогодні, набувають іншого змісту та нових ознак.

У літературі обґрунтовується висновок, що земельні спори – це особливий вид правових відносин, в основі яких знаходиться вирішення правового конфлікту, що проявляється у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту), у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок, та інших суб'єктів земельних правовідносин [4].

У межах усієї сукупності земельних спорів окрему самостійну групу становлять межові спори. Це передусім зумовлено їх особливостями та певною специфікою. Щоб виділити їх, необхідно визначити ту ознаку, яка об'єднувала б їх або, навпаки, дозволяла б диференціювати. Об'єднуючим фактором, який свідчить, що межові спори належать до категорії земельних, виступає те, що ці спори, як і інші, є спорами про право, які виникають у межах спірних матеріальних правовідносинах. Водночас ознакою, яка дозволяє виокремити межові спори в самостійну групу, є підстава, тобто те, з приводу чого вони виникають. А нею виступають межі земельної ділянки (земельних ділянок). У процесі врегулювання такого конфлікту з'ясовується як конкретний перелік прав та обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, так і їх обсяг щодо об'єкта спору (земель у межах території України, земельних ділянок, їх частин і прав на них) відповідно до встановлених (відновлених) меж. Саме встановлення (відновлення) межі земельної ділянки та закріплення її межовими знаками виступає одним із правових засобів індивідуалізації цієї ділянки як об'єкта земельних прав, що дуже важливо при вирішенні земельного межового спору.

Земельний кодекс України, визначаючи систему органів, що вирішують земельні спори, як окремий їх вид називає спори щодо меж земельних ділянок. Зокрема, це спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей; щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства; спори щодо розмежування меж районів у містах; а також спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів.

Регламентация на законодавчому рівні окремого виду земельних спорів зумовлює необхідність з'ясування сутності та особливостей таких спорів. Вра-

ховуючи те, що означений вид земельних спорів стосується меж земельних ділянок, які і є ознакою, що характеризує даний вид спорів, необхідно мати чітке уявлення про те, що являють собою межі земельних ділянок.

Земельна ділянка як об'єкт земельних правовідносин не матиме повної характеристики, якщо її межі не будуть встановлені. Про це свідчить і земельне законодавство, бо формування земельної ділянки законодавець нерозривно пов'язує з визначенням її площі, встановленням меж та внесенням інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Механізм встановлення (відновлення) меж земельних ділянок визначено Земельним кодексом України [1], Законом України «Про землеустрій» [8] та Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 18.05.2010 р. № 376 [2] (далі – Інструкція).

Згідно з Інструкцією *межею земельної ділянки* є умовна замкнена лінія, що розмежовує земельні ділянки [2]. У науковій літературі межею земельної ділянки також запропоновано вважати сукупність ліній, що утворює замкнений простір і розмежовує земельні ділянки [6, с. 265].

Встановлення меж земельних ділянок, меж земель тих чи інших територій адміністративно-територіальних утворень забезпечується межуванням земель, яке Законом України «Про землеустрій» (ст. 1) визначається як комплекс робіт із встановлення чи відновлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних одиниць, меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками затвердженого зразка [8].

Межі земельної ділянки встановлюються відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Згідно із чинним законодавством необхідно розрізнити встановлення та відновлення меж земельних ділянок. При цьому спільною ознакою, яка характеризує як встановлення, так і відновлення меж земельної ділянки, є те, що вони здійснюються з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, а також поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками. Крім того, і для визначення меж земельних ділянок, і для їх відновлення характерне проведення комплексу робіт у межах здійснення кадастрової зйомки, яка включає: а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки; б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами; в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості; г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; г) виготовлення кадастрового плану.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є завжди первинним відносно відновлення меж та здійснюється на підставі розробле-

ної та затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає: підготовчі роботи, топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками. Процедура закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) межовими знаками, визначення їх видів регламентується Інструкцією (розділ 3).

Як правило, закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженої ним (ними) особи.

Повідомлення власників (користувачів) суміжних земельних ділянок про дату і час проведення робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем завчасно, не пізніше ніж за п'ять робочих днів до початку робіт із закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Воно надсилається рекомендованим листом, кур'єрською поштою, телеграмою чи за допомогою інших засобів зв'язку, які забезпечують фіксацію повідомлення.

Власники (користувачі) суміжних земельних ділянок, місце проживання або місцезнаходження яких невідоме, повідомляються про час проведення робіт із закріплення межовими знаками поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) через оголошення у пресі за місцезнаходженням земельної ділянки. Закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) може здійснюватися за відсутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок у випадку їх нез'явлення, якщо вони були належним чином повідомлені про час проведення вищезазначених робіт, що зазначається у акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Відповідно до Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на місцевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможливорює використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок. За наявності земельно-кадастрової документації відновлення меж фактично відбувається в порядку, передбаченому для їх встановлення, тобто відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої (відповідно до закону) документації із землеустрою. У разі відсутності такої

документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновлення межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістилися або стали невиразними.

Якщо ж неможливо виявити дійсні межі, їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Іноді фактичне використання ділянки з'ясувати неможливо. У такому разі кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки. У ситуації, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема, зі встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин. Передача межових знаків на зберігання власнику (користувачу) земельної ділянки здійснюється за актом прийомки-передачі межових знаків на зберігання.

Межі земельної ділянки позначаються на місцевості не тільки межовими знаками, вони також можуть додатково прив'язуватися шляхом проведення лінійних промірів до кутів будинків і споруд, центрів люків оглядових колодязів, опор ліній електропередачі й зв'язку.

Певний інтерес викликає спільне користування межовими об'єктами та спорудами (стіни, паркани, стежки, природні об'єкти тощо). Власники (користувачі) земельних ділянок мають право на спільне користування межовими об'єктами та спорудами, якщо їх приналежність одному з них не доведена і не може бути встановлена. Спільне користування межовими спорудами власниками сусідніх земельних ділянок базується на домовленості між ними. Витрати на утримання споруди в належному стані сусіди несуть у рівних частинах. До того часу, поки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди. При цьому досить поширеною є ситуація, коли власники або користувачі суміжних земельних ділянок не можуть дійти згоди щодо місцезнаходження спільної межі. Це досить часто й стає причиною так званих сусідських конфліктів. Як показує практика, виникнення межових спорів пов'язане з незнанням або ж недодержанням власниками землі та землекористувачами правил добросусідства, а також відсутністю належно оформлених документів, які підтверджували б право власності або користування земельною ділянкою. Із приводу спорів щодо меж земельних ділянок, які є наслідком недотримання правил добросусідства, то їх вирішення, як правило, ґрунтується на правових приписах гл. 17 Земельного кодексу України. При цьому ст. 103 ЗК України, яка закріплює тлумачення змісту інституту добросусідства, є неефективною, бо не визначає порядку, змісту та доцільності погодження меж.

Що стосується межових спорів, предметом яких є місцезнаходження межі земельної ділянки, то належне вирішення такого виду спорів нерозривно пов'язане з встановленням чи відновленням останньої.

З огляду на механізм встановлення меж земельної ділянки (земельних ділянок) можна зробити висновок, що межі земельної ділянки відіграють важливу роль у її індивідуалізації, визначенні просторової обмеженості тієї чи іншої території, а також прав щодо них. Саме встановлення меж на місцевості є визначальним етапом і слугує основою проведення конкретних дій чи процедур для передачі земельних ділянок у власність чи користування. Сказане дає підстави стверджувати, що встановлення (відновлення) меж земельної ділянки є гарантією належного вирішення земельного межового спору.

Разом з тим в умовах сьогодення практика свідчить про те, що нерідко виникають проблеми щодо встановлення меж земельної ділянки на місцевості. Основним чинником, який впливає на виникнення таких проблем, є невиправданий часом прискорений режим реформування земельних відносин. Мова йде про те, що у непоодиноких випадках не в повному обсязі виконувалися, а то і взагалі відкладалися на невизначений строк роботи щодо ідентифікації земельних ділянок, встановлення їх площі та меж [3]. Така ситуація стала підґрунтям виникнення межових спорів. Так, у сучасних умовах власники або землекористувачі стикаються з ситуацією, коли наявна площа та межі їх земельних ділянок не співпадають із задекларованими у правовстановлюючих документах. А іноді з'ясовується, що належні їм земельні ділянки значною мірою накладені на суміжні земельні ділянки.

Крім того до зазначених чинників також можна віднести і відсутність та застарілість генеральних планів населених пунктів, схем планування територій, що унеможлиблює якісне встановлення меж земельних ділянок. Відсутність чітких меж адміністративно-територіальних утворень та їх не закріплення межовими знаками також спричиняє виникнення межових спорів. При цьому викликає певний подив, що на рівні Земельного кодексу України, а саме ст. 176 регламентовано, що межі адміністративно-територіальних одиниць посвідчуються державним актом України, форма та порядок видачі якого встановлюються Верховною Радою України. Зазначена норма на сьогоднішній день потребує певного уточнення, бо суперечить нормам Закону України «Про Державний земельний кадастр» [7].

Отже, встановлення (відновлення) належним чином меж земельних ділянок можна вважати гарантією при вирішенні межових земельних спорів. Проте це можливе лише за умови правового та фінансового забезпечення оптимізації землевпорядних робіт щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок та вирішення питання щодо необхідності встановлення меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць. Урегулювання цих питань підвищить ефективність вирішення земельних межових спорів.

Список літератури:

1. Земельний кодекс України // Відом. Верхов. Ради України. – 1992. – № 25. – Ст. 354.
2. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затв. наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 р. № 376 // Офіц. вісн. України. – 2010. – № 46. – Ст. 1519.

3. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види / П. Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2011. – № 3. – С. 14–21.
4. Лейба Л. В. Земельні спори та порядок їх вирішення : монографія / Л. В. Лейба ; за ред. М. В. Шульги. – Х. : Право, 2007. – 160 с.
5. Настіна О. І. Медіація як спосіб вирішення земельних спорів / О. І. Настіна // Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин : зб. тез Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Хмельницький, 17-18 травня 2013 р.) – Хмельницький : Хмельн. ун-т управління та права, 2013. – С. 223–226.
6. Пейчев К. П. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / К. П. Пейчев. – Х. : Фактор, 2011. – С. 265.
7. Про Державний земельний кадастр : Закон України № 3613-VI від 07.07.2012 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.
8. Про землеустрій : Закон України № 858-VI від 22.05.2003 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.

Бурцев О. В. Установление границ земельного участка как гарантия решения межевых споров.

На основании анализа системы источников права раскрыто понятие установления и восстановления границ земельных участков, охарактеризовано их соотношение и определена их роль при решении земельных межевых споров.

Ключевые слова: земельный спор, земельный межевой спор, межевание, граница земельного участка; установление границы земельного участка, восстановление границы земельного участка.

Bourtsev O. V. Establishing boundaries of the land as a guarantee of hoar land disputes.

Based on the analysis of the sources of law, reveals the concept of establishing and restoring land boundaries, characterized their relationship and to determine their role in the solution of boundary land disputes.

Key words: land dispute, land landmark dispute, boundary and the boundary of the land; establishing the boundaries of land, restoring the boundaries of land.

Надійшла до редколегії 30.10.2014 р.