

до останнього часу, створюють умови для активізації вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що знаходить своє підтвердження у обсягах продажу прав оренди на ділянки земель сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Дідковська Л.І. Основні принципи організації і стимулювання раціонального використання і охорони земельних ресурсів в аграрній сфері. Економічні та соціальні аспекти розвитку АПК і сільських територій. Київ : ОІЕ НАН України, 2005. С. 28–37.
2. Лаврук В.В. Маркетингова концепція інноваційної політики агропромислового розвитку у конкурентному середовищі. *АгроСвіт*. 2009. № 3. С. 2-5.
3. Лаврук В.В. Формування інноваційної політики аграрних підприємств. *Збірник наукових праць Уманського державного аграрного університету. «Економіка»*. Вип. 71. Ч.2. 2009. С. 143-151.
4. Лупенко Ю.О., Стецюк П.А., Войтюк А.В. Вітчизняний та зарубіжний досвід земельно-іпотечного кредитування. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2015. 50 с.
5. Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2010 N 164 : Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/164-2010-%D0%BF>. (дата звернення: 11.02.2019).

Мосійчук У.В.

здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня спеціальності 193 “Геодезія та землеустрій”

*Науковий керівник: канд. с-г. наук, доцент **Потанський Ю.В.***

*Подільський державний аграрно-технічний університет
Кам'янець-Подільський, Україна*

ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ НЕВІДПОВІДНОСТІ ФАКТИЧНОЇ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ З ДАНИМИ ЇЇ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Доволі часто при виконанні геодезичних і землевпорядних робіт для приватизації земельних ділянок у містах виникає низка проблем. Однією з

найчастіше виникаючих є проблема невідповідності розмірів та площі земельних ділянок, якою фактично користується власник домоволодіння, її розмірам і площі вказаних у технічному паспорті або в інших документах. Тому цю актуальну проблему необхідно розглянути більш детально.

У більшості випадків між суміжними домоволодіннями вже багато років існують фактичні межі. Відомо, що в технічному паспорті на плані земельних ділянок зображені її розміри та площа. Після виконання геодезичних вимірів, необхідних для отримання координат кутів поворотів (КП) земельних ділянок, визначаються довжини між КП та площа ЗД. Порівнюючи дані ТП і дані, отримані за результатами геодезичних вимірів, іноді з'ясовуються значні розбіжності в значеннях довжин і площ земельних ділянок.

У технічному паспорті вказується площа ЗД за документами або за нормою і фактична площа ЗД. У договорах купівлі-продажу та інших документах, які підтверджують перехід права власності на домоволодіння, у більшості випадків, вказується площа ЗД, яка менша ніж за фактичним користуванням. Новий власник (покупець, спадкоємець) отримує ЗД, яку він бачить очима, а після виконання геодезичних вимірів з'ясовується, що є лишки, тобто самовільно зайняті землі. А це свідчить, що попередній власник домоволодіння самовільно зайняв частину землі більшу ніж, що йому колись наділялась. На перший погляд, необхідно, умовно кажучи, “відрізати” зайву частину ЗД, що перевищує норму. Але спочатку розглянемо таке. За взаємним розташуванням домоволодінь між собою їх можна поділити на:

1. Домоволодіння, у яких з усіх боків, крім вулиці, є суміжні ЗД інших домоволодінь.
2. Кутові домоволодіння – це такі домоволодіння, у яких з двох або, навіть, з трьох боків є вулиці, провулки або проїзди.
3. Домоволодіння, у яких з двох протилежних боків – вулиці, провулки або проїзди.
4. Домоволодіння, у яких з протилежного боку вулиці суміжників немає і там розташовані схили ярів чи просто землі державного фонду.

5. Нестандартне розташування домоволодіння, коли це домоволодіння розташоване окремо від інших.

Якщо це перший або третій випадки розташування домоволодіння, то тут виникає питання: де ці лишки “відрізати”? Якщо “відрізати” з вулиці, то там можуть знаходитись споруди власника домоволодіння, а саме: паркани, гаражі, і навіть, житловий будинок. А якщо “відрізати” у кінці або збоку ЗД, то з’явиться якась не приватизована смуга землі, якою все рівно буде користуватись цей власник домоволодіння, а у черговому кадастровому плані міста (ЧКПМ) буде розрив між межами суміжних ЗД. Цю частину ЗД можна передавати в оренду, але у зв’язку зі складною процедурою оформлення права оренди на ЗД більшість власників домоволодіння від неї відмовляються. Якщо все таки виділити цю смужку (частину) землі, то оформити її на якогось іншого землекористувача дуже проблематично, навіть для сусідів. У першу чергу на це впливає її незначна площа та відсутність проїзду або проходу до неї.

У другому, четвертому або п’ятому випадках розташування домоволодіння, якщо є лишки, то можна “відрізати” частину ЗД без зайвих питань.

Крім цього, у приватному секторі домоволодіння, деякі власники побудували різні будівлі (дуже часто гаражі), які виходять за лінію парканів вздовж вулиці. Цей “вихід” різний: від декількох дециметрів до десятків метрів. Деякі мешканці красиво і добре упорядкували прилеглі території і це не заважає пішоходам. Але у більшості всі ці “виходи” ставлять в незручне становище пішоходів, бо їм доводиться виходити на проїжджу частину, коли треба проходити вздовж таких домоволодіння. Звичайно при виконанні геодезичних вимірів такі ділянки, умовно кажучи, “відрізаються”, і межа приватизації проходить по лінії парканів вулиці. Але власник такого домоволодіння не платить ні податку, ні орендної плати за самовільно зайняту землю.

Ця проблема складна, оскільки треба вирішити чи є самовільне захоплення землі або його немає? Якщо за документами площа ЗД становить

600 м², а за результатами геодезичних вимірів – 610 м², то це можна вважати самовільним захватом землі чи ні?

При цьому треба враховувати, що виділення ЗД в натурі не виконувалось з тією точністю, з якою зараз виконуються геодезичні виміри. Якщо ЗД виділялись у двадцяті-тридцяті або у післявоєнні роки минулого сторіччя, то за цей час вже склалося стале землекористування. Дуже вірогідно, що при виносі в натуру меж виділених ЗД, похибка у кожній стороні могла сягати до метра і більше.

Треба також відмітити, що в дев'яностих роках минулого сторіччя в Україні масово виділялось ЗД для ведення садівництва та дачні ділянки. А тепер з'ясовується, що за фактичним користуванням, майже у всіх ЗД площа більше, ніж виділялась.

Враховуючи вищенаведене, пропонується, у першому або третьому випадках розташування домоволодінь, оформляти у приватну власність площу, яка є за фактом, а саме до 1000 м², а понад 1000 м² – в оренду. Якщо домоволодіння за своїм розташуванням відповідає другому, четвертому або п'ятому випадкам, то таку ЗД необхідно оформляти з площею відповідно до документів. Але при цьому надати землекористувачам можливість оформити “лишки” в оренду за спрощеною процедурою оформлення.

Що стосується ЗД, самовільно зайнятих за лінію парканів уздовж вулиці, то пропонується, в першу чергу, виявити заважають ці самовільно збудовані споруди пішоходам чи ні? Якщо вони заважають, то власнику домоволодіння треба їх знести. Якщо не заважають, то – зобов'язати власника домоволодіння оформити тимчасове користування на цю частину ЗД зі збільшеною орендною платою.

Вирішення цієї проблеми має важливе значення як для громадян України, землевпорядних та геодезичних організацій, так і для служб міст, які задіяні в процесі приватизації ЗД домоволодінь, оскільки дає можливість більш об'єктивно вирішувати питання приватизації ЗД домоволодінь громадян України. Також ці пропозиції можна використовувати при оформленні

технічної документації на ЗД різного цільового призначення в оренду і сприяють надходженню додаткових коштів у місцеві бюджети.

Список використаних джерел

1. Данилішин Б.М. Рентні відносини в системі модернізації національного господарства. Київ : РВПС України НАН України, 2007. 518 с.
2. Хвесик М. А. Фундаментальні передумови вдосконалення інституціонального забезпечення природокористування в сучасних умовах. *Економіст*. 2010. № 8. С. 5–9.
3. Кінаш І.А. Вторинне ресурсокористування, як чинник ефективної ресурсоощадної діяльності. *Економічний форум*. Вип. 1, Луцьк : ЛНТУ, 2016. С.104-108.
4. Царенко О. М., Несветов О. О., Кадацький М. О. Основи екології та економіка природокористування. Курс лекцій. Практикум / О. М. Царенко, 2-ге вид., стер. Суми : Університетська книга, 2004. 400 с.

Мороз С. З.

*здобувач вищої освіти другого (магістерського) рівня спеціальності 193 Геодезія та землеустрій
Науковий керівник д-р екон. наук., доцент Лаврук В. В.
Подільський державний аграрно-технічний університет
Кам'янець-Подільський, Україна*

БАЗОУТВОРЮЮЧІ СКЛАДОВІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНОЇ СИСТЕМИ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ПРИМІСЬКОЇ ЗОНИ

Формування організаційно-економічної системи розвитку сільських територій розглядається у тісному взаємозв'язку через сукупність методів і прийомів, через призму системно-комплексного бачення діалектичних, економічних законів і закономірностей, історико-національних, демографічних, соціальних, екологічних та інших особливостей, які формують загальносуспільні цінності розвитку сільських територій.

Сільська територія – це економічний об'єкт, середовище життєдіяльності людини, де зрештою формується система місць прикладання праці, система сільського підприємництва, господарства населення, соціальна мережа тощо, де створюється національний продукт. Окрім того, організаційно-