

*В. Савчак, к. ю. н.*

*Ужгородський національний університет*

**Постановка проблеми.** У 2009 році серед існуючого переліку видів документації зі землеустрою з'явилася технічна документація, в результаті розробки якої стало можливим поділити земельну ділянку, що перебуває у власності чи користуванні.

Після кількох змін земельного законодавства поділ земельної ділянки набув характеру простої і прозорої процедури, де через розробку технічної документації зі землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок і за наявності письмової згоди власника земельної ділянки [1; 2] формуються нові земельні ділянки з відповідно новими кадастровими номерами. При цьому нормативно врегульована процедура не завжди означає технічну можливість поділу земельної ділянки відповідного цільового призначення. Зокрема йдеться про забудовані земельні ділянки або такі, забудова яких визначена цільовим призначенням.

Статтею 38 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) визначено, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Стаття 39 ЗК України регламентує, що використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм [1].

У свою чергу за вимогами п. 3.8 Державних будівельних норм ДБН 360-92\*\* мінімальна розрахункова площа ділянки для індивідуального житлового будинку становить не менше як 23,3 м<sup>2</sup> на одну особу [3]. Тобто, якщо сім'я складається з чотирьох осіб, то мінімальна площа земельної ділянки для сім'ї становить 93,2 м<sup>2</sup>, або 0,0093 га.

Керуючись п. 3.22 Державних будівельних норм ДБН 360-92\*\*, до житлових і громадських будинків слід передбачати проїзди завширшки 3,5 м на відстані не ближче 5 м від стін, придатні для проїзду пожежних машин.

У тому разі, якщо земельна ділянка є забудованою, як правило, здійснюється поділ і будівлі, розташовані на земельній ділянці. При цьому згідно з п. 1.2 Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів

нерухомого майна, затвердженої Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства від 18.06.2007 р. № 55 [4], поділ та виділ частки в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням Висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна. Тобто, якщо буде досягнуто висновку про неможливість поділу будинку, поділ земельної ділянки також не відбудеться.

Усі перелічені чинники змушують земельні ділянки, що формуються в результаті поділу, відповідати певним критеріям, а якщо ні, то поділ земельної ділянки може виявитися неможливим.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Науковці, які у своїх працях приділяють увагу розміру земельних ділянок, зосереджують її передусім на законодавчо встановлених нормах безоплатної приватизації або ж глибше – з урахуванням державних будівельних норм. До таких дослідників слід віднести М.В. Шульгу [5], А.П. Шеремету [6, с. 86]. Зокрема А.М. Мірошниченко [7] зауважує, що розміри земельних ділянок для будівництва житлових будинків необхідно визначати за результатами будівельно-технічної експертизи.

Водночас питання наявності об'єктивних обставин, через які поділ земельної ділянки стає неможливим, є відкритим і заслуговує на окрему увагу.

**Постановка завдання.** Метою нашого дослідження є визначення чинників, що можуть унеможливити поділ земельної ділянки, та, окрім того, формування комплексного підходу до процедури поділу земельних ділянок з метою раціонального використання земель відповідно до встановленого цільового призначення.

**Виклад основного матеріалу.** На реалізацію конституційних гарантій вільно розпоряджатися своєю власністю [8] кожен має право поділити власну земельну ділянку незалежно від підстави такого рішення.

Частина 6 ст. 791 ЗК України регламентує, що формування земельних ділянок через поділ та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок [1].

Щодо цього у ст. 56 Закону України «Про землеустрій» визначено, що технічна документація із землеустрою стосовно поділу та об'єднання земельних ділянок повинна містити: пояснювальну записку; технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації; кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку; матеріали польових геодезичних робіт; акт приймання-передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу; перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути; нотаріально посвідчену згоду на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки [2].

Як передбачено ч. 2 ст. 27 Закону України «Про Державний земельний кадастр», у Поземельній книзі на земельні ділянки, сформовані в результаті поділу

або об'єднання земельних ділянок, здійснюється запис про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованих кадастрових номерів земельних ділянок.

Згідно з ч. 8 ст. 24 цього закону на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку [9].

При цьому документація із землеустрою не розробляється, а всі розрахунки проводить судовий експерт за експертною спеціальністю «розподіл земель та визначення порядку користування земельними ділянками», що є особою, яка має необхідні знання для надання висновку з досліджуваних питань [10]. Саме цей аспект землеустрою стане предметом нашого наступного дослідження.

Отже, ми встановили, що поділ земельної ділянки можливий як за ініціативою власника такої земельної ділянки, так і в судовому порядку.

У будь-якому разі поділ земельної ділянки повинен відбуватися відповідно до чинних норм, стандартів і правил.

Пропонуємо дослідити обставини, що можуть унеможливити поділ земельної ділянки.

#### *1. Недостатній розмір земельної ділянки.*

В п. «а» ч. 1 ст. 90 ЗК України власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням [1], з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Пункт 3.8 ДБН 360-92\*\* визначає, що мінімальна розрахункова площа ділянки для індивідуального житлового будинку становить не менше як 23,3 м<sup>2</sup> на одну людину, що в розрахунку на сім'ю становить близько 93,2 м<sup>2</sup> або 0,0093 га. При цьому слід враховувати, що згідно з пп. 3.25\* п. 3.8 ДБН 360-92\*\* [3] для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту відстань до межі сусідньої ділянки від найбільш виступної конструкції стіни треба приймати не менше, як 1,0 м. Згідно з п. 1 Додатка 3.1 ДБН 360-92\*\* протипожежна відстань між житловими будинками не може бути менша за 6 метрів

Згідно з п. 2 Додатку 3.1 ДБН 360-92\*\* при проектуванні проїздів і пішохідних шляхів необхідно забезпечувати можливість проїзду пожежних машин до житлових будинків. Ширина проїзду повинна бути не менша ніж 3,5 м.

Згідно з п. 3.32 ДБН 360-92\*\* житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоних ліній вулиць: магістральних – не менше, ніж 6 м, житлових – не менше ніж 3 м.

Отже, навіть за найменшого розміру земельної ділянки житлової забудови у такої повинен бути під'їзд шириною у 3,5 м, відстань від огорожі до житлового будинку має становити не менше ніж 1 м, а відстань до сусіднього житлового будинку – не менше ніж 6 м. Окрім того, необхідно виконати відступ від червоної лінії забудови.

Враховуючи всі перелічені вимоги, ми запроектували земельну ділянку площею 0,0093 га, умовно сформовану внаслідок поділу. Покажемо можливий розмір житлового будинку з дотриманням існуючих норм і правил. На такій земельній ділянці можна розмістити будинок загальною площею до 29 м<sup>2</sup>, що в розрахунку на одного члена сім'ї становить 7,25 м<sup>2</sup> загальної площі (рис. 1). Для

аналогії зазначимо, що в місті Ужгороді мінімальний розмір житлової квартирної площі для однієї особи становить  $6 \text{ м}^2$  [11]. Враховуючи, що зі загальної площі житлового будинку необхідно вирахувати нежитлову, житлова площа у такому дорівнюватиме мінімальній житловій квартирній площі в місті Ужгороді або ж буде ще меншою.

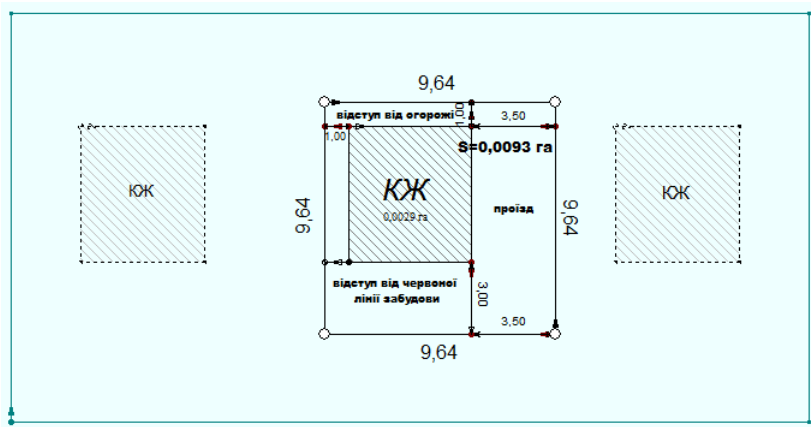


Рис.1. Земельна ділянка житлової забудови мінімального розміру з дотриманням норм ДБН 360-92\*\*.

При цьому у разі отримання в результаті поділу земельної ділянки нової ділянки площею меншою, аніж  $0,0023 \text{ га}$  в розрахунку на одну особу, або ж неможливості дотримання зазначених будівельних норм виділення такої земельної ділянки внаслідок поділу іншої буде технічно неможливим і не дасть змоги використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням.

## 2. Відсутність під'їзду до земельної ділянки.

Окрім установлених меж, присвоєного кадастрового номера та наявності правового статусу, земельна ділянка повинна бути забезпечена доступом до вулиці, проїзду, іншого під'їзного шляху.

Про необхідність забезпечення земельної ділянки під'їздом йдеться у п. 3.22 та згаданому п. 2 Додатка 3.1 ДБН 360-92\*\*.

Отже, у разі поділу земельної ділянки кожна її частина (новосформована земельна ділянка) повинна бути забезпечена проїздом, в т.ч. можливістю проїзду пожежних машин. Тобто поділ земельної ділянки необхідно виконати так, щоб вулиця (проїзд) примикала до кожної із новосформованих земельних ділянок, а ширина кожної із таких земельних ділянок не була меншою, аніж  $3,5 \text{ м}$  (для проїзду пожежної машини) (рис. 2).

Якщо з урахуванням існуючої забудови кварталу, технічних причин тощо здійснити поділ земельної ділянки із забезпеченням усіх новосформованих земельних ділянок доступом до земель загального користування (вулиці, проїзду) неможливо, **поділ земельної доцільно провести із виділенням частини земельної ділянки під проїзд** (рис. 3).

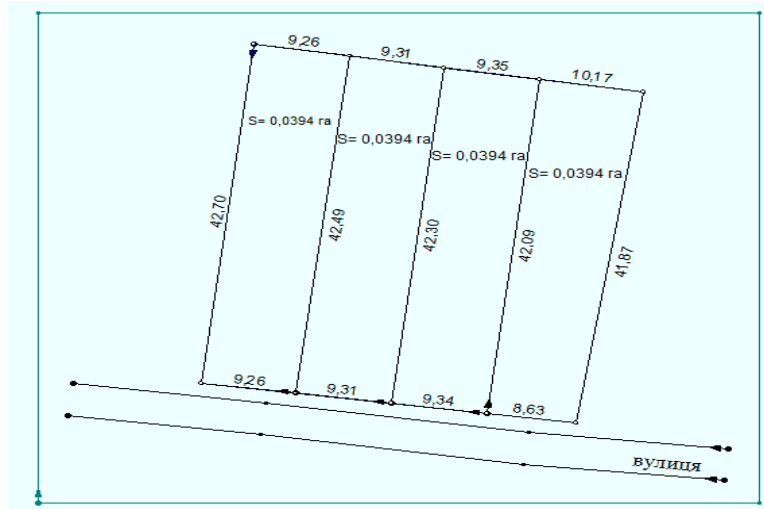


Рис.2. Варіант поділу земельної ділянки на чотири окремі ділянки.

Про це, зокрема, йдеться у Методиці проведення судової інженерно-технічної експертизи № 10.6.02 «Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах». У п. 5.7.3 Методики зазначено, що за необхідності для утримання проходів і проїздів судовий експерт передбачає ділянку загального користування [12].

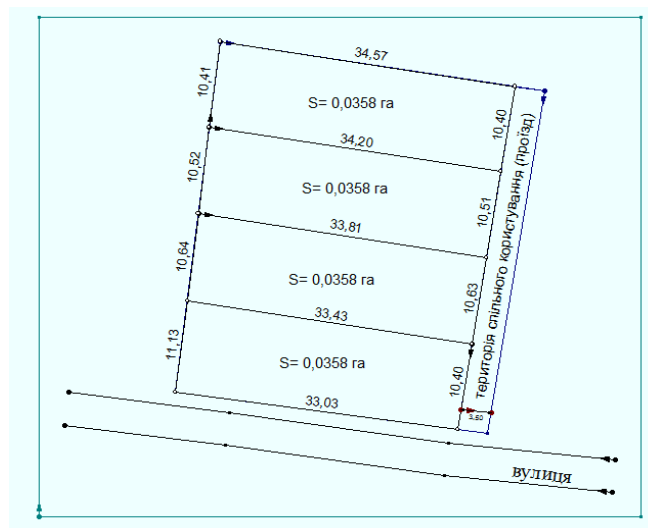


Рис.3. Варіант поділу земельної ділянки на чотири окремі ділянки із влаштуванням території спільного користування.

У разі неможливості поділу земельної ділянки у спосіб, щоб вулиця (проїзд) примикала до кожної із новосформованих земельних ділянок, або влаштування території спільного користування, поділ земельної ділянки не може мати місця.

*3. Неможливість поділу житлового будинку, розташованого на ділянці.*

За нормою ч. 4 ст. 120 ЗК України у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності житлового будинку, будівлі або споруди [1].

Згідно з ч. 2 ст. 372 Цивільного кодексу України у разі поділу майна, що є у спільній сумісній власності, вважається, що частки співвласників у праві спільної сумісної власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом [13].

Отже, враховуючи цільове призначення та вид використання земельної ділянки, при її поділі в обов'язковому порядку поділу підлягає і житловий будинок, розташований на ній. Де-факто мотиви поділу земельної ділянки виникають у зв'язку із поділом житлового будинку.

Керуючись п. 1.2 Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства від 18.06.2007 р. № 55, поділ та виділ частки об'єкта нерухомого майна в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням Висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна, в якому зазначається, можливо чи ні поділити той чи інший об'єкт нерухомості [4]. Отже, при одержанні висновку про технічну неможливість поділу житлового будинку поділити земельну ділянку також не буде можливим.

При цьому у разі технічної можливості поділу житлового будинку поділ земельної ділянки проводиться так. Методика проведення судової інженерно-технічної експертизи № 10.6.02 «Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах» у п. 5.7.3 передбачає, яка площа земельної ділянки, що припадає на ідеальну частку співвласника визначається за формулою:

$$Пд = П \times Д,$$

де Пд – площа земельної ділянки, що припадає на ідеальну частку співвласника, включаючи площу забудови;

П – загальна площа земельної ділянки;

Д – ідеальна частка співвласника;

На рис. 4 показано поділ земельної ділянки з ідеальними частками двох співвласників житлового будинку – по  $\frac{1}{2}$  у кожного.

Отже, поділ земельної ділянки, на якій розташований житловий будинок, можливий лише у тому разі, якщо останній технічно можливо поділити.

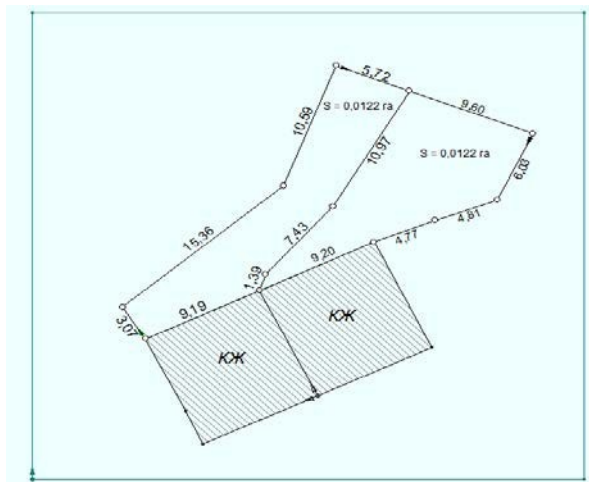


Рис.4. Варіант поділу земельної ділянки з двома співвласниками.

**Висновки та пропозиції.** Поділ земельної ділянки відбувається за ініціативою власника такої ділянки або в судовому порядку. За кожного з названих способів поділу земельних ділянок такий повинен відповідати державним будівельним нормам і стандартам та, окрім того, не порушувати можливість використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

Виділено такі обставини, що можуть унеможливити поділ земельної ділянки: недостатній розмір земельної ділянки; відсутність під'їзду до земельної ділянки; неможливість поділу житлового будинку, розташованого на ділянці.

Вважаємо за доцільне брати до уваги зазначені обставини неможливості поділу земельної ділянки не лише у практиці роботи судових експертів, а й інженерів-землевпорядників.

#### Бібліографічний список

1. Земельний кодекс України: за станом на 07 листопада 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Закон України «Про землеустрій» від від 22.05.2003 р. № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
3. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень : Державні будівельні норми України : ДБН 360-92\*\*. – [чинні від 2002-03-19]. – К. : Держбуд України, 2002. – 128 с. – (Державні будівельні норми України).
4. Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства «Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» від 18.06.2007 р. № 55[Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07>.
5. Земельне право України [Електронний ресурс] / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с. – Режим доступу : <http://textbooks.net.ua/content/section/12/18/>.

6. Шеремет А.А. Земельне право України : навч. посіб. / А. П. Шеремет – [2-ге вид.]. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 632 с.
7. Мірошниченко А.М. Земельне право України : підручник [Електронний ресурс] /А. М. Мірошниченко. – К. : Алерта; Центр учбової літератури, 2011. – 680 с. – Режим доступу : <http://www.amm.org.ua/ua/study-book/7-land-acquisition/67-acquisition-land-parcels-with-buildings>.
8. Конституція України : за станом на 12 квітня 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
9. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI: за станом на 08 серпня 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3613-17>.
10. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4038-12>.
11. Семенюк А. Будуємо Ужгород [Електронний ресурс] / Анна Семенюк // Ужгород, 2014. – Режим доступу : <http://gazeta-uzhgorod.com/?p=2297>.
12. Організація проведення судових будівельно-технічних експертиз по цивільних справах: методика проведення інженерно-технічних експертиз / Київський НДІСЕ Міністерства юстиції України. – К. : КНДІСЕ, 1999.
13. Цивільний кодекс України : за станом на 04 листопада 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

#### **Савчак В. Обставини, що унеможливають поділ земельної ділянки**

Поділ земельної ділянки повинен відбуватися відповідно до чинних норм, стандартів і правил, передусім Державних будівельних норм України. У разі неможливості поділу земельної ділянки такий процес не слід трактувати як обмеження реалізації права приватної власності на землю, оскільки це узгоджується з принципом раціонального використання землі.

Виділено такі обставини, що можуть унеможливити поділ земельної ділянки, як недостатній розмір земельної ділянки, відсутність під'їзду до земельної ділянки, неможливість поділу житлового будинку, розташованого на ділянці.

**Ключові слова:** поділ земельної ділянки, державна реєстрація земельної ділянки, розмір земельної ділянки, під'їзд до земельної ділянки, поділ житлового будинку.

#### **Savchak V. Features of divide the land plot**

The division of land shall be in accordance with applicable rules, standards and regulations, especially - State building codes. Failure division of land plot, this process should not be interpreted as a restriction of the right of private ownership of land, as it is consistent with the principle of sustainable land use.

In this case, the author identified the following factors that may prevent the division of land as insufficient amount of land, no entrance to the land, the impossibility of separation of residential building located on the site.



**Key words:** division of land plot, registration of land, size of land, access to the land, the division of residential building.

**Савчук В. Особенности разделения земельного участка**

Раздел земельного участка должен происходить в соответствии с действующими нормами, стандартами и правилами, прежде всего Государственными строительными нормами. В случае невозможности раздела земельного участка такой процесс не следует трактовать как ограничения реализации права частной собственности на землю, поскольку это согласуется с принципом рационального использования земли.

Выделены следующие обстоятельства, которые могут сделать невозможным разделение земельного участка: недостаточный размер земельного участка, отсутствие подъезда к земельному участку; невозможность разделения жилого дома, расположенного на участке.

**Ключевые слова:** разделение земельного участка, государственная регистрация земельного участка, размер земельного участка, подъезд к земельному участку, разделение жилого дома.