

DOI: 10.33994/kndise.2024.69.49
УДК 343.98:624

Назар Олександрович Мисковець

*Старший судовий експерт Волинського відділення
Львівського науково-дослідного інституту судових експертиз
Міністерства юстиції України*

ORCID: 0009-0008-9252-4798, e-mail: marcusavix@gmail.com

Тетяна Іванівна Гаврилюк

*Судова експертка Рівненського відділення
Львівського науково-дослідного інституту судових експертиз
Міністерства юстиції України*

ORCID: 0009-0003-7464-5127, e-mail: tetianahavryliuk77@gmail.com

**Використання терміну «фактичне землекористування»
під час проведення досліджень**

Стаття присвячена обґрунтуванню необхідності введення та використання терміна «фактичне землекористування» під час проведення судових експертиз та експертних досліджень. Досліджено об'єкт та процес землекористування. Визначено фактичне землекористування як геопросторовий об'єкт. Проведено порівняльний аналіз земельної ділянки з фактичним землекористуванням. Запропоновано термін «фактичне землекористування».

Ключові слова: земельна ділянка; фактичне землекористування; землекористування; геопросторовий об'єкт; фактична межа.

Постановка проблеми. Сьогодні в Україні формується нове економічне середовище, частина якого знаходиться на етапі становлення та розвитку. Така стадія передбачає, зокрема, створення і введення в нормативно-правову та нормативно-технічну базу відповідної термінології. Це стосується інституційних змін у галузі землеустрою та землекористування.

Під час проведення досліджень за спеціальністю 10.7 «Розподіл земель та визначення порядку їх користування» проводяться експертизи та виконуються різні експертні завдання, як ті, що включені до Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та проведення судових експертиз та експертних досліджень, так й інші, оскільки перелік питань у рекомендаціях не є вичерпним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Для якісного проведення судових експертиз важливо правильно визначити об'єкт дослідження, яким можуть бути об'єкти, процеси та явища. Одним із завдань, яке постає перед судовим експертом під час проведення судових експертиз та експертних досліджень, є визначення порядку землекористування земель, які знаходяться у власності/користуванні, та порівняння фактичної ділянки з земельною ділянкою, вказаною у правочинах та документації із землеустрою.

Визначення терміна «землекористування» є досить широким — він описує як об'єкти дійсності, так і процеси у землеустрої та землекористуванні. Відповідне його застосування створює прикладний аспект у галузі судової експертизи, оскільки допомагає класифікувати об'єкти та предмети дослідження.

У Науково-методичних рекомендаціях вказано перелік питань, серед яких, зокрема: *«Який фактичний порядок користування земельною ділянкою? Яка конфігурація, проміри та площа земельної ділянки, що перебуває у користуванні співвласника (співвласників)?»* [1].

З аналізу експертних завдань, які надходять для вирішення, часто пропонуються питання: *«Чи відповідає фактичне землекористування за адресою (вказати адресу) земельній ділянці з кадастровим номером (вказати кадастровий номер)? Якщо ні, то в чому полягають розбіжності (невідповідності)?»; «Яким є порядок фактичного землекористування (форма, площа, проміри) земель, які є у власності/користуванні?».*

Поширеними є експертні завдання щодо порівняння фактичного землекористування із земельною ділянкою, вказаною у правовстановлюючих документах та документації із землеустрою.

Наведені та схожі питання часто містять формулювання (вираз) «фактичне землекористування», який не описаний в нормативно-правових, нормативно-технічних актах та методичних рекомендаціях.

Загальні засади судової експертології, серед яких до фундаментальних належить визначення об'єкта, предмета та завдань судової експертизи, ґрунтовно досліджено у працях таких науковців як Г. Прохоров-Лукін, Е. Сімакова-Єфремян та ін.

Однак у нормативно-правовій та нормативно технічній базі документів відсутні необхідні визначення, а саме: «фактичне землекористування», що ускладнює процес проведення судових експертиз. Суть наведених експертних завдань полягає у дослідженні розбіжностей де-факто і де-юре меж, площ, конфігурацій, місцезнаходження земель та земельних ділянок, що є предметом певних експертних завдань при проведенні судових експертиз та експертних досліджень.

Цим і обумовлюється актуальність теми нашого дослідження.

Мета дослідження. Обґрунтування необхідності та доцільності введення терміна «фактичне землекористування» в нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи та методичні матеріали.

Викладення основного матеріалу. Право власності на землю набувається відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Закону України «Про оренду землі» та інших документів. Це право включає такі складові: володіння, користування та розпорядження.

Право користування — це забезпечена законом можливість власника вилучати з речі її корисні властивості, відповідно до її призначення, одержувати плоди і доходи, з метою задоволення різноманітних потреб. Воно може бути платним і безоплатним, строковим і безстроковим, законним і незаконним (без достатніх правових підстав), а також розрізняється залежно від об'єкта користування [2].

Під час проведення дослідження, пов'язаного із земельною ділянкою та фактичним землекористуванням, експерту першочергово необхідно визначити об'єкти дослідження, а саме: земельну ділянку та фактичне землекористування. Суть наведених експертних завдань полягає у порівнянні характеристик таких об'єктів, використовуючи різні джерела інформації: технічну документацію із землеустрою, результати топографо-геодезичних вишукувань, результати обстеження об'єктів дослідження та інше. Отже, під час проведення експертизи/дослідження експерт, керуючись нормативно-правовими актами, методичними документами та спеціальними знаннями, може описати земельну ділянку з точки зору права власності та землекористування.

Досліджуючи публікації встановлено, що термін «землекористування» охоплює широке коло питань, зокрема:

Землекористування — це система господарського та іншого використання землі, сформована в країні під дією об'єктивних чинників або запроваджена державою. Його мета — отримання максимального прибутку від використання землі за умов дотримання вимог щодо її збереження й поліпшення [3]. Ключовим в цьому визначенні є те, що землекористування — це не просто набір певних елементів, а система, яка передбачає низку взаємодіючих чинників.

Землекористування — це процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території, який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою частиною суспільно-територіального комплексу регіонального рівня і веде до ускладнення його структури, що знаходить свій прояв у процесі регулювання земельних відносин [4]. Важливим є те, що інтегральний потенціал території визначає обсяг її використання.

Ми погоджуємося з думкою, згідно з якою землекористування — це інтегрована система, що включає:

- 1) частину єдиного земельного фонду (земельна територія, земельна ділянка та права на них), надану державою або набуту у власність чи оренду окремим володільцем або користувачем для господарської чи іншої мети, межі якої визначені на місцевості;

- 2) земельний об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних, містобудівних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачеві виданий документ, що посвідчує право на землю з установленими межами, площею, складом угідь, майнових об'єктів і за потреби з геодезичними координатами межових знаків, визначених в натурі;
- 3) використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу природної території, яка включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою суспільно-територіального комплексу різних ієрархічних рівнів земельного устрою і веде до ускладнення його структури, що знаходить своє відображення у процесі регулювання суспільних, земельних, екологічних та інших відносин [5].

Подані визначення характеризують землекористування, з одного боку, як об'єкт, з іншого боку — як процес. Окремі визначення характеризують землекористування як систему. Таким чином, землекористування включає в себе об'єкт і процес щодо цього об'єкта. Об'єкт і процес об'єднані в систему.

Досліджуючи фактичне землекористування з точки зору об'єкта, його необхідно ототожнити з уже визначеним поняттям, тому висуваємо гіпотезу: «Фактичне землекористування можна дослідити як геопросторовий об'єкт».

Геопросторовий об'єкт — це об'єкт, що характеризується певним місцезнаходженням на Землі і визначеними у встановленій системі просторово-часовими координатами [6].

Проаналізуємо об'єкт як об'єкт дійсності (матеріального світу), який характеризується певним місцезнаходженням на Землі і визначеними у встановленій системі просторово-часовими координатами.

Таким чином, геопросторовий об'єкт має визначений набір атрибутів, а саме об'єкт дійсності, форму та місцезнаходження.

Як впливає з наведеного, місцезнаходження геопросторового об'єкта описане просторово-часовими координатами. Враховуючи, що будь-які матеріальні об'єкти є скінченними, наявність поворотних точок, описаних просторово-часовими координатами, дозволяє стверджувати, що геопросторовий об'єкт має форму та розмір.

Проаналізуємо наявність атрибутів фактичного землекористування як геопросторового об'єкта.

Для фактичного землекористування, як і для геопросторового об'єкта, характерним є місцезнаходження. Воно відповідає виключно волі фактичного землекористувача. Місцезнаходження фактичного землекористування описується просторово-часовими координатами у встановленій системі координат.

Фактичне землекористування обмежене необхідною площею землі, що використовується. В натурі (на місцевості) межі фактичного

землекористування виражені ознаками використання — природними чи штучними.

До природних ознак можна віднести: певний вид та тип рослинності, їх чергування або відсутність, лісові насадження, струмки, потічки та характерно виражені форми рельєфу місцевості.

До штучних ознак можна віднести: паркани, лінійні та інші споруди, напівсфери, польові дороги, стежки, стіни будівель, споруд та інші об'єкти, які були створені або розміщені внаслідок діяльності фізичних і/або юридичних осіб, або провадження діяльності підприємств, установ, організацій та інше. Наявність меж дозволяє утворити замкнену фігуру та описати такі атрибути, як площа, периметр та форма (конфігурація).

Перелік наведених ознак не є вичерпним, оскільки існують різні способи використання землі та ознаки, які залишаються під час підготовки до використання, самого використання або наслідків використання землі.

На основі аналізу ознак фактичного землекористування як геопросторового об'єкта, можна зробити висновок, що фактичне землекористування як об'єкт описує певну частину Землі. Фактичне землекористування як процес вказує на те, яким чином і з якою метою використовувалася, використовується та буде використовуватися земля для задоволення тих чи інших потреб (містобудівних, сільськогосподарських, транспортних та інших) як основний просторовий базис в певний період часу.

Варто звернути увагу на те, що межа та конфігурація як земельної ділянки, так і фактичного землекористування може відрізнитися, оскільки на час дослідження відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України існує дев'ять категорій земель [7].

Крім того, відповідно до Додатка 59 до Порядку ведення державного земельного кадастру, існує понад сто цільових призначень, не враховуючи основних, і безліч способів використання земельних ділянок відповідно до цільового призначення [8].

Отже, фактичне землекористування набуває ознак як об'єкта матеріального світу, так і процесу діяльності фактичних землекористувачів. Таким чином, визначимо термін «фактичне землекористування», порівнявши його із земельною ділянкою, а саме:

- 1) *формальна ознака*. В контексті фактичного землекористування, формальна ознака включає в себе офіційні та юридичні аспекти, які регулюють використання землі та земельних ділянок;
- 2) *просторова ознака*. Земельна ділянка, як і фактичне землекористування, є об'єктом матеріального світу. Земельна ділянка має визначене місцезнаходження, описане просторово-часовими координатами у документації із землеустрою, якою вона була сформована, або створена. Фактичне землекористування має місцезнаходження, яке

можливо описати за допомогою просторово-часових координат та планово-картографічних матеріалів;

- 3) *фізична ознака*. Земельну ділянку, як і фактичне землекористування, можна описати метрично (площа, периметр, довжини сторін, конфігурація). Фізичні ознаки фактичного землекористування включають в себе конкретні фізичні елементи та особливості на земельній ділянці, які свідчать про її фактичне використання;
- 4) *часова ознака*. Земельна ділянка починає своє існування з моменту її формування і до моменту припинення її існування у визначених законом випадках. Це означає, що її межі та конфігурація зазвичай незмінні протягом часу її існування.

Фактичне землекористування виникає у момент, коли воно стає необхідним фактичному землекористувачу. Також воно може виникати під дією сторонніх факторів (діяльність інших/суміжних землевласників та землекористувачів та інше). Форма фактичного землекористування може змінюватися впродовж його розвитку. Разом з конфігурацією змінюються й інші метричні характеристики. Крім того, фактичне землекористування — це постійний процес використання землі, який залежить від волі фактичного землекористувача та дії сторонніх факторів. Разом з тим, зміст фактичного землекористування означає, що використання землі в інший спосіб є можливим зі зміною землекористувача чи інших обставин. Фактичне землекористування може бути припинене в будь-який момент з волі фактичного землекористувача, внаслідок сторонніх факторів та відповідно до Закону.

Вважаємо, що фактичне землекористування є відображенням волі власника або користувача, щодо задоволення потреб в землі як матеріальному базисі у випадку, якщо воно відбулося без втручання інших осіб чи їх діяльності. Отже, фактичне землекористування здійснюється в межах та розмірах на розсуд фактичного землекористувача, якщо таке виникло без втручання інших осіб. Як наслідок, фактичне землекористування може відповідати або не відповідати встановленим межам земельної ділянки.

Поширеними є ситуації, в яких межі суміжних земельних ділянок в натурі (на місцевості) встановлені не відповідно до технічної документації із землеустрою, а відповідно до сталого землекористування. Під час зміни власника земельної ділянки новий власник, користуючись своїми правами, починає роботи щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на місцевості. Як наслідок, фактичне землекористування не відповідає межам, які визначені документацією із землеустрою.

Частими є випадки фактичного землекористування без оформлених належним чином правовстановлюючих документів та документації із землеустрою, або фактичного землекористування земельною ділянкою, що належить іншій особі. В такому випадку експерту не слід

надавати правову оцінку діям інших осіб, оперувати поняттями «самовільно захоплена, самовільно зайнята, незаконно використовується» та інші. Надання такої оцінки належить виключно до компетенції суду та правоохоронних органів.

Фактичне землекористування (його метричні характеристики) відповідають потребам певного землевласника/землекористувача. Оскільки такі потреби є необхідними для забезпечення життєдіяльності фізичних осіб та діяльності юридичних або фізичних-осіб підприємців та інших. Метричні характеристики включають кількісні вимірювання, результати яких дозволяють об'єктивно визначити розміри використовуваних земель.

Отже, порівнявши земельну ділянку з фактичним землекористуванням, вбачаємо відмінності у просторовій, фізичній, часовій ознаках.

На основі описаного вважаємо, що фактичне землекористування — це спосіб використання певної частини земної поверхні, що обмежена фактичними межами та використовується для задоволення потреб фактичного землекористувача у землі, як у просторовому базисі в певний момент часу.

Фактична межа — це замкнута умовна лінія, яка проходить частиною земної поверхні та обмежує її за природними чи штучними ознаками, зумовленими фактичним землекористуванням.

На нашу думку, фактичне землекористування провадиться відповідно до волі фактичного землекористувача та на його розсуд або відповідно до сталого землекористування. Як наслідок, фактичне землекористування може відповідати або не відповідати межах земельної ділянки або іншій території, визначеної документацією із землеустрою. Один з прикладів розбіжностей між фактичним землекористуванням та земельною ділянкою наведено на рис. 1 та 2.



Рис. 1. Розбіжності між фактичним землекористуванням та земельною ділянкою.



Рис. 2. Схема розбіжностей між фактичним землекористуванням та земельною ділянкою.

Дана концепція, на нашу думку, є важливою, оскільки визначення предмета, об'єкта та методу дослідження є першочерговим під час проведення судових експертиз та експертних досліджень та прямо впливають на правильність, об'єктивність та швидкість їх виконання.

Висновки. Фактичне землекористування можна розглядати як геопросторовий об'єкт, оскільки воно має ознаки, притаманні геопросторовому об'єкту, зокрема, місцезнаходження та просторово-часові координати. Земельна ділянка та фактичне землекористування мають низку відмінностей за просторовою, фізичною, часовою та правовою ознаками.

Фактичне землекористування як спосіб використання частини земної поверхні, що обмежена фактичними межами та використовується для задоволення потреб фактичного землекористувача у землі, необхідно визначати як у просторовому базисі в певний момент часу. Фактичною межею слід вважати замкнуту умовну лінію, яка проходить частиною земної поверхні та обмежує її за природними чи штучними ознаками, зумовленими фактичним землекористуванням. Терміни «фактичне землекористування» та «фактична межа» доцільно використовувати в нормативно-технічній документації для забезпечення якісного проведення судових експертиз та експертних досліджень.

Введення вказаних термінів дозволить усунути описану у статті прогалину. Терміни є необхідними під час призначення та проведення судових експертиз та експертних досліджень, пов'язаних із землею. Запропонована термінологія дозволить чітко визначати об'єкти, що підлягають дослідженню, та сприятиме наданню експертами незалежних об'єктивних та обґрунтованих висновків стосовно реального використання земельних ділянок у судовій експертизі.

Перелік посилань

References

1. Науково-методичні рекомендації з питань підготовки та проведення судових експертиз та експертних досліджень: наказ Міністерства юстиції України від 08.10.1998 № 53/5. Scientific methodical recommendations on preparing and conducting forensic examinations and expert studies: Order of the Ministry of Justice of Ukraine dated October 8, 1998 No. 53/5 [in Ukrainian].
2. Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ: Лист № 24-150/0/4-13 від 28.01.2013 р. «Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав». The Higher Specialized Court of Ukraine for consideration of civil and criminal cases: Letter No. 24-150/0/4-13 dated January 28, 2013 «On the practice of applying legislation by courts during consideration of civil cases on the protection of property rights and other property rights» [in Ukrainian].
3. Економічна енциклопедія: у 3-х т. Т. 1 / редкол.: С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. Київ: Видавничий центр «Академія», 2000. 864 с. Economic encyclopedia (2000): In three volumes. T. 1. / Ed.: S. V. Mocherny (rep. ed.) and others. Kyiv: Publishing center «Akademiya». 864 p. [in Ukrainian].
4. Третяк А. М. Землекористування. Енциклопедія Сучасної України: енциклопедія [електронна версія] / ред.: І. М. Дзюба, А. І. Жуковський, М. Г. Железняк та ін. Київ: Інститут енциклопедичних досліджень НАН України, 2010. Т. 10. URL: <https://esu.com.ua/article-15957>. Tretyak, A. M. (2010). Land use // Encyclopedia of Modern Ukraine: encyclopedia [electronic version] / editors: I. M. Dzyuba, A. I. Zhukovsky, M. G. Zheleznyak, etc. Kyiv: Institute of Encyclopedic Research of the National Academy of Sciences of Ukraine, 2010. Vol. 10. URL: <https://esu.com.ua/article-15957>. [in Ukrainian].
5. Другак В. М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика: дис. ... докт. екон. наук. Київ, 2010. 461 с. Drugak, V. M. (2010). Economics of agricultural land use: theory, methodology and practice: diss. ... dr. Economy Sciences. Kyiv. 461 p. [in Ukrainian].
6. Про національну структуру геопросторових даних: Закон України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>. Law of Ukraine «On the National Structure of Geospatial Data». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> [in Ukrainian].
7. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. Land Code of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].
8. Порядок ведення Державного земельного кадастру: затв. постановою Кабміну України від 17.10.2012 №1051 (додаток 59). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>. Procedure for maintaining the State Land Cadastre approved by the resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated 17.10.2012 No. 1051 (appendix 59) <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].

The use of the term «actual land use» during research

N. Myskovets, T. Havryliuk

The modern economic environment in Ukraine is at the stage of development, which involves the introduction of the necessary terminology. The article is devoted to the justification of the need to introduce and use the term «actual land use» during land technical examinations and expert studies with the specialty 10.7 Land distribution and determination of the order of land use, as well as land management expertise 10.20 Research on land management. The highlighted problem of applied aspects during forensic examinations and expert research is related to the terminological apparatus. The formulation of expert tasks using the concept of «Actual land use» was analyzed, both those contained in the Scientific and Methodological Recommendations on the Preparation and Conduct of Forensic Examinations and Expert Research, and those common in expert practice. The analysis of regulatory and legislative acts of Ukraine on land management and land use was carried out. Various definitions of the terms «land use» available in various information sources have been studied. The geospatial object is described, its features and characteristics are determined, the hypothesis that the actual land use can be considered as a geospatial object is proven, as it has features inherent to a geospatial object. It was established that the concept of land use encompasses the categories of object and process. A comparative analysis was conducted between the land plot and the actual land use, taking into account their features and characteristics. The object and the process of land use were studied. Actual land use as a geospatial object is defined. A comparative analysis of the land plot with the actual land use was carried out according to a number of characteristics. It is proposed to use the terms «actual land use - a part of the earth's surface that is limited by actual boundaries and is used to meet the needs of land as a spatial basis» and «an actual boundary is a closed conventional line that passes through part of the earth's surface and limits it by natural or artificial signs caused by actual land use» during forensic examinations and expert studies. The main features of the boundaries of «actual land use» are proposed. A conditional distribution of such features is proposed.

Keywords: land plot; actual land use; land use; geospatial object; actual border.

⇒ Мисковець, Н. О., Гаврилюк, Т. І. (2024). Використання терміну «фактичне землекористування» під час проведення досліджень. *Криміналістика і судова експертиза*. Вип. 69. С. 534—543. DOI: 10.33994/kndise.2024.69.49.