

Проблемні питання під час виконання земельно-технічних експертиз

Юлія Мірошніченко

завідувач сектору будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності, відділ товарознавчих, гемологічних, економічних, будівельних, земельних досліджень та оціночної діяльності, Сумський науково-дослідний експертно-криміналістичний центр Міністерства внутрішніх справ України, м. Суми, Україна, e-mail: mirosh.yuliya@i.ua

Земельно-технічна експертиза є складним дослідженням. Не врегульовано питання щодо проведення топографо-геодезичних робіт експертами. Відсутні оновлені методичні рекомендації.

Ключові слова: земельно-технічна експертиза; топографо-геодезичні роботи; методичні рекомендації.

Problems in Performing Land Technical Expertise

Yuliia Miroshnychenko

Land technical expertise is a complex study. The issue of conducting topographic and geodetic works by experts has not been resolved. There are no updated methodological recommendations.

Keywords: land technical expertise; topographic and geodetic works; methodological recommendations.

Судова експертиза в Україні є особливим видом доказів, що зазначений в нормах усіх процесуальних законів України, зокрема, Кримінального процесуального кодексу України [1] (Глава 4, параграф 5), Кодексу адміністративного судочинства України [2] (ст. ст. 81, 82, 101, 102), Цивільного процесуального кодексу [3] (Глава 5, параграф 6), Господарського процесуального кодексу [4] (параграф 6).

Ст. 1 Закону України «Про судову експертизу» [5] встановлено, що судова експертиза - це дослідження на основі спеціальних знань у галузі науки, техніки, мистецтва, ремесла тощо об'єктів, явищ і процесів з метою надання висновку з питань, які є або будуть предметом судового розгляду.

Земельно-технічна експертиза є одним із видів інженерно-технічної експертизи, яка останнім часом є однією з найпоширеніших і затребуваних, і являє собою досить складне в технічному плані дослідження. Вона вирішує питання визначення фактичного землекористування земельними ділянками, а саме: фізичних характеристик земельних ділянок (конфігурації, площі, виміри тощо); визначення відповідності фактичного розташування будівель, споруд та інших об'єктів відносно меж земельних ділянок їх розташування у відповідній технічній документації; визначення відповідності фактичного землекористування в частині порушення меж та накладання земельних ділянок відповідно до правовстановлюючих документів та доку-

ментації із землеустрою на ці земельні ділянки; визначення можливості розподілу (порядку користування) земельними ділянками, розробка варіантів їх розподілу (порядку користування); визначення можливих варіантів підходу та проїзду до земельних ділянок, встановлення земельного сервітуту.

Наразі найчастіше виникають питання відповідності фактичного землекористування в частині порушення меж та накладання земельних ділянок відповідно до правовстановлюючих документів та документацію із землеустрою на ці земельні ділянки, а також визначення можливості розподілу (встановлення порядку користування) земельної ділянки з наданням варіантів розподілу. Для вирішення подібних питань судовий експерт повинен дослідити наявні правовстановлюючі документи на земельні ділянки (державні акти, свідоцтва про право власності, витяги з Державного земельного кадастру, витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, цивільно-правові договори та ін.), технічну документацію із землеустрою на земельні ділянки, які є об'єктами дослідження. У разі розподілу земельної ділянки, який найчастіше проводиться паралельно з розподілом будівель і споруд, розташованих на відповідній ділянці, досліджуються матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти будівель.

Значну роль під час проведення досліджень в рамках земельно-технічної експер-



тизи відіграє встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), визначення їх координат та координат будівель і споруд, розташованих в межах ділянок, шляхом проведення топографо-геодезичної зйомки з використанням високоточного обладнання. Хоча законодавством не забороняється виконання обмірів земельних ділянок та будівель такими вимірювальними приладами, як сталеві стрічки або рулетки, отримані з їх використанням результати не можна порівнювати із даними державного акту на земельну ділянку, межі якої визначалися шляхом виконання топографо-геодезичної зйомки та даними Державного земельного кадастру.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» [6] топографо-геодезичні роботи є одним з видів робіт із землеустрою, до яких також відносяться обстежувальні, вишукувальні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою. Згідно із законом, відповідальними особами за якість робіт із землеустрою можуть бути лише сертифіковані інженери-землевпорядники, яким за результатами кваліфікаційного іспиту видається кваліфікаційний сертифікат, що підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним вимогам та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель, виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Наразі багато суб'єктів судово-експертної діяльності, які виконують земельно-технічні експертизи, не мають відповідного обладнання, необхідного для самостійного виконання топографо-геодезичних робіт. Також чинним законодавством не врегульовано питання виконання топографо-геодезичних робіт судовим експертом самостійно, хоча це й не заборонено. Тому експерти звертаються до ініціатора судової експертизи або експертного дослідження з клопотанням про надання матеріалів з результатами топографо-геодезичних робіт, що своєю чергою впливає на строки

проведення експертиз (досліджень) та їхню вартість. Самостійне проведення таких робіт експертом дає можливість отримати необхідну інформацію для проведення дослідження, виключити випадки виникнення питань стосовно об'єктивності наданих матеріалів.

Також досить суттєвою проблемою виконання такого виду експертиз, як земельно-технічні, є відсутність актуальних методичних рекомендацій, які б визначали порядок проведення дослідження в залежності від поставлених запитань з врахуванням використання сучасних технологій, новітнього обладнання для проведення топографо-геодезичних робіт, програмного забезпечення тощо.

Отже, завданням сьогодення є врегулювання законодавства у сфері земельних відносин та судово-експертної діяльності, розробка сучасних методичних рекомендацій для проведення земельно-технічних експертиз, вирішення питань забезпечення експертних установ необхідним обладнанням.

Перелік джерел посилання

1. Кримінальний процесуальний кодекс України від 13.04.2012 р. № 4651-VI (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4651-17#Text> (дата звернення: 18.01.2026).
2. Кодекс адміністративного судочинства України від 06.07.2005 р. № 2747-IV (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2747-15#Text> (дата звернення: 18.01.2026).
3. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. № 1618-IV (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text> (дата звернення: 18.01.2026).
4. Господарський процесуальний кодекс України від 06.11.1991 р. № 1798-XII (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text> (дата звернення: 18.01.2026).
5. Про судову експертизу : Закон України від 25.02.1994 р. № 4038-XII (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4038-12#Text> (дата звернення: 18.01.2026).
6. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 18.01.2026).