



МЕРЕЖА ЦЕНТРІВ  
ПРАВОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ  
ТА КОНСУЛЬТАЦІЙ



міжнародний фонд  
**Відродження**  
INTERNATIONAL RENAISSANCE FOUNDATION



# Як вирішити межовий земельний спір?

*Найпоширеніші суперечки та конфлікти між сусідами земельних ділянок стосуються спорів за межу і найчастіше виникають через відсутність у сусідів належно оформлених документів на землю.*



Практика вирішення земельних конфліктів, як правило, полягає у зверненні до сільської ради чи зверненні до суду. Однак дуже часто такі дії не допомагають у вирішенні спору. Тому жити у мирі, домовлятися та не конфліктувати – є найкращою порадою!

**Пам'ятайте!** Відповідно до Земельного кодексу України власники та користувачі сусідніх земельних ділянок повинні обирати такі способи використання землі, за яких сусідам земельних ділянок завдаватиметься найменше незручностей.

Власники та землекористувачі сусідніх земельних ділянок:

- мають право вимагати від сусідів дотримання правил розташування споруд при будівництві житлових будинків, господарських споруд, заборів тощо;
- не мають права знищувати межові знаки;
- зобов'язані дотримуватись санітарних норм, уникати небажаного сусідам задимлення, затемнення, гучного шуму, уникати поширенню на суміжні земельні ділянки неприємних запахів, нечистот, утворення смітників.

### Межові спори

Власники земельних ділянок самостійно не вправі визначати межі своєї земельної ділянки. Законодавством встановлено обов'язок для власників сусідніх земельних ділянок сприяти своєму сусідові у встановленні чітких меж, а також відновленню межових знаків, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.

Звертаємо увагу на те, що земельні ділянки можуть бути відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою – їх називають межові споруди.

Ліквідація межової споруди, що спільно використовується, чи її заміна на іншу в односторонньому порядку без взаємного погодження сусідів заборонена принаймні доти, поки один із власників зацікавлений в існуванні такої споруди.

**Варто знати!** Власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю 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.

### Дерева на межі

Земельний кодекс України встановлює спеціальні правила використання дерев, які стоять на межі сусідніх земельних ділянок, та їхніх плодів власниками таких ділянок.

*По-перше*, сусіди мають право використовувати їх у рівних частинах.

*По-друге*, кожен із сусідів має право вимагати ліквідації дерев, що ростуть на спільній межі, причому витрати на знищення між сусідами розподіляються в рівних частинах. Такі витрати можуть бути покладені на одного із сусідів, який вимагає ліквідації дерев у тому випадку, якщо інший сусід відмовляється від свого права на дерева.

*По-третє*, визначено заборону на ліквідацію дерев (кущів), якщо вони слугують межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

**Знайте!** Якщо сусіди не дійшли згоди – дерево може бути зрізано за рішенням виконавчого комітету відповідної ради на підставі заяви одного із сусідів.

Крім того, діють такі правила:

- на чю територію падають (потрапляють) плоди з дерев, та особа має право їх використовувати;
- якщо заважають гілки – власник земельної ділянки має право їх спиляти, але тільки ті, що знаходяться на його території;
- якщо заважають корені дерев, що проникають на земельну ділянку, можна їх зрізати, якщо вони є перепорою у використанні земельної ділянки за призначенням.

## Будівництво споруд, будівель, огорожень

Відповідно до законодавства можна проводити забудову присадибних земельних ділянок на основі будівельного паспорта. Видача будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури безпосередньо, через центри надання адміністративних послуг. Такий паспорт надається на безоплатній основі. Разом з тим будівлі, споруджені без такого паспорта або з непогодженими відхиленнями від нього, вважаються об'єктами самовільної забудови.

### Зверніть увагу!

1. Відстань від стін будинків з вікнами, що виходять із житлових кімнат, кухонь, веранд та головних входів у будинок (квартиру) до інших житлових будинків та господарських будівель (без утримання худоби та птахів) має бути не менше 7 м.
2. Відстань від межі суміжної ділянки до стін житлового будинку або господарської споруди слід приймати не менше 1 м. Конструкції будинків та споруд, що виступають, не повинні перетинати межі сусідніх ділянок.
3. Ділянки житлових будинків можуть бути огорожені з боку вулиць та сусідніх ділянок огорожами від зовнішньої сторони будівлі та споруди до стовбура дерева на сусідній земельній ділянці на відстані 5 метрів, від меж сусідньої земельної ділянки до стовбура дерева – 3 метри.
4. При виборі місця розташування майданчика або приміщення для сміттєзбірників мають бути враховані такі умови: мінімальне віддалення від вікон і дверей житлових будинків і громадських будівель має бути не менше 20 м; має бути передбачена можливість проїзду транспорту для вивезення сміття у будь-яку пору року.

## Поради для вирішення спорів щодо межі земельної ділянки

### Крок 1

Якщо предметом спору є місцезнаходження земельної ділянки, необхідно здійснити відновлення її меж. Для цього необхідно залучити землевпорядну організацію, яка має у штаті сертифікованих інженерів-землевпорядників. Із землевпорядною організацією слід укласти договір на складання технічної документації щодо відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

### Крок 2

Землевпорядна організація має здійснити відновлення меж земельної ділянки. Основою для відновлення меж згідно із законодавством мають бути дані земельно-кадастрової документації. У разі якщо у Державному фонді документації із землеустрою відсутні будь-які документи, на підставі яких встановлювалися межі земельної ділянки, тобто за неможливості виявлення дійсних меж, їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки (наприклад, за лінією проходження паркану).

Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

### Слід знати!

*У випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному із сусідів.*

## Крок 3

Землевпорядна організація має зафіксувати межі земельної ділянки межовими знаками встановленого зразка. Цей порядок регулюється Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками.

**Пам'ятайте!** Вирішенню земельного спору має передувати детальне вивчення документів, що посвідчують права на землю, які є у кожного із сусідів.

## Наші поради

1. Якщо конфлікт не вирішено, а правопорушення триває, потрібно звернутись з письмовою заявою до відповідного органу (наприклад, санстанції) та сільської (селищної, міської) ради, отримати їхні висновки щодо порушення права. Потім можна звертатись до суду.
2. Щоб не було конфліктів варто встановити межові знаки на кордонах земельної ділянки.
3. Необхідно дотримуватися правил добросусідства, а також будівельних норм, землевпорядних норм та санітарних норм.

**Як уникнути таких та інших конфліктів?** Не вчиняйте з іншими того, чого б Ви не хотіли, що вчиняли би з Вами! Судитися та сваритися можна безкінечно та безрезультатно. Краще чути через паркан – «Доброго здоров'я!»



**Звертаємо увагу**, що цей буклет носить рекомендаційний характер, і вирішення окремих ситуацій потребує консультації зі спеціалістом.

У цьому буклеті використано законодавство станом на 01.07.2014 р.

Законодавство час від часу змінюється, тому наведена інформація не є офіційним роз'ясненням чинного законодавства.

Додаткову інформацію з тематики буклету, його електронний варіант та консультації з різних правових питань Ви можете знайти на сайті «Правовий простір» [www.legalspace.org](http://www.legalspace.org)



Цей буклет видано у рамках ініціативи “Посилення правових можливостей бідних верств населення”, за підтримки Міжнародного фонду “Відродження” та Програми розвитку ООН.

Контакти:

телефон/факс: 044 482 03 63, [www.irf.kiev.ua](http://www.irf.kiev.ua), e-mail: [rol@irf.kiev.ua](mailto:rol@irf.kiev.ua).