

## **ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ЗЕМЕЛЬ ТРУБОПРОВІДНОГО ТРАНСПОРТУ В КОРИСТУВАННЯ НА ПІДСТАВІ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ**

**ОСАДЧИЙ Сергій Юрійович - здобувач Національного університету  
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»**

**УДК: 349.6**

---

*В статті приводиться аналіз основних особливостей реалізації громадянами і юридическими лицами правової можливості використання земель трубопровідного транспорту на основі земельного сервітуту. Автор характеризує ключові етапи установаження земельних сервітутів для строїтельства і обслуговування об'єктів трубопровідного транспорту. Крім того, аналізуються окремі практичні проблеми установаження земельних сервітутів для нужд трубопровідного транспорту.*

**Ключові слова:** земельний сервітут, землі трубопровідного транспорту, частина земельної ділянки.

### **Постановка проблеми**

Невід'ємною складовою державного земельного фонду є землі трубопровідного транспорту, що надаються під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів [1, ст. 73]. Аналогічне визначення земель трубопровідного транспорту наведено також і в Законі України «Про трубопровідний транспорт» [9, ст. 11]. Таким чином, до групи земель трубопровідного транспорту не відносяться земельні ділянки, що використовуються для розміщення підземних трубопроводів при відсутності їх наземних частин. Однак, наявність на земельних ділянках підземних трубопроводів суттєво впливає на їх стан та особливості використання, отже постає питання про необхідність пошуку шляху правового закріплення «присутності» об'єктів підзем-

них трубопроводів на земельних ділянках іншого цільового призначення, що спеціально не відводилися з метою використання для потреб трубопровідного транспорту. Можливим варіантом такого правового оформлення є земельний сервітут. Теоретичному вивченню даного питання й буде присвячена вказана стаття.

### **Аналіз останніх досліджень та публікацій**

Питання використання земель на підставі права земельного сервітуту вивчали, зокрема, Кулініч П.Ф., Луць В.В., Марусенко Р.І., Махінова А.М. Окремо на теоретичному рівні порядок використання земель трубопровідного транспорту на підставі права земельного сервітуту не розглядався.

### **Викладення основного матеріалу**

На сьогодні головною особливістю використання земель трубопровідного транспорту є відсутність спеціального правового регулювання відносин із їх використання та охорони. Проте, навіть при відсутності спеціального правового регулювання, такі земельні ділянки фактично відводяться та використовуються, і в зв'язку із цим виникає цілий ряд неузгодженостей та складностей в практичній реалізації вказаних правовідносин.

Так, землі трубопровідного транспорту можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності, оскільки

протилежне не передбачене в чинному земельному законодавстві. Проте, поряд із використанням земель трубопровідного транспорту на підставі права власності на них, розповсюдженим є також користування ними на підставі інших речових права на чужі земельні ділянки, одним із яких є право земельного сервітуту.

Набуття права користування земельними ділянками трубопровідного транспорту на праві земельного сервітуту має наступні особливості.

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)[1, ст. 98].

Пункт в) частини першої статті 99 Земельного кодексу України серед можливих цілей встановлення земельного сервітуту зазначає прокладання та експлуатацію трубопроводів.

Частина третя статті 98 цього ж нормативно-правового акту зазначає, що встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, права володіння, користування та розпорядження нею. Частина перша статті 100 Земельного кодексу України серед підстав встановлення земельного сервітуту називає договір, закон, заповіт та рішення суду.

При встановленні земельного сервітуту повинні бути наявні дві земельні ділянки: земельна ділянка, на якій встановлюється сервітут, та земельна ділянка, для інтересів якої такий сервітут встановлюється. У теорії земельного права такі земельні ділянки відповідно називаються «обслуговуюча» та «панівна»[2]. У той саме час, стаття 100 Земельного кодексу України зазначає, що сервітут може бути встановлений і в інтересах «іншої конкретно визначеної особи – особистий сервітут» (мається на увазі можливість встановлення сервітуту не тільки в інтересах власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а й в інтересах «іншої особи»). Таким чином виникає питання: чи повинна особа, в інтересах якої встановлюється земельний сервітут, обов'язково бути

власником або користувачем іншої земельної ділянки? Дане питання чітко не врегульоване законодавчо.

Якщо брати до уваги судову практику, то вона є доволі однозначною: земельний сервітут може бути встановлений виключно на користь власника або користувача іншої (найчастіше – суміжної) земельної ділянки, наприклад, рішення Центрально-Міського районного суду м. Кривого Рогу Дніпропетровської області у справі № 2-2486/10 від 08.02.2011; рішення Апеляційного суду Сумської області у справі № 22-ц-63 2007 від 25.01.2007; рішення Господарського суду Херсонської області у справі № 5024/281/2011 від 02.03.2011)[10-12]. Проте узагальнення судової практики свідчить, що встановлення особистих сервітутів на користь конкретної особи щодо певної земельної ділянки без обов'язкової наявності у такої особи статусу власника або користувача іншої земельної ділянки, можливі (дивіться п. 22-2 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7)[8].

Отже, з урахуванням усього вищевикладеного, можна зробити наступні зауваження. Так, у тому випадку, коли відбувається будівництво трубопроводів і земельні ділянки для будівництва виділяються, так би мовити, по черзі, з урахування просування будівельних робіт, то виникає питання: як бути із встановленням сервітуту, якщо будівельник не є власником або користувачем суміжних (не суміжних) земельних ділянок (ділянки)? А така ситуація виглядає достатньо вірогідною. Таким чином, можна зробити висновок, що виникає необхідність обов'язкового оформлення, наприклад, права оренди на суміжні земельні ділянки, що є складною та достатньо не дешевою процедурою, не говорячи вже про викуп земель або ж про встановлення щодо них права постійного користування.

Проте навіть якщо проблема із «володінням» іншими земельними ділянками для встановлення земельного сервітуту буде вирішена, діюче земельне законодавство містить й інші складності у його встановленні.

Так, відповідно до частини першої статті 100 Земельного кодексу України, сервітут може бути встановлений чотирма способами: договором, законом, заповітом або рішенням суду. Таким чином, у тому випадку, коли сторони не можуть домовитися про умови встановлення земельного сервітуту, зацікавлена сторона вимушена звертатися для встановлення такого сервітуту до суду. Практика ж суду є достатньо неоднозначною, крім того розгляд справи у суді, враховуючи всі три інстанції, може затягнутися, без перебільшення, на роки. В контексті ж особливої суспільної значимості вчасного та злагодженого будівництва об'єктів інфраструктури трубопровідного транспорту, необхідно розглянути питання про можливість спрощення процедури встановлення земельних сервітутів саме для будівництва об'єктів трубопровідного транспорту на законодавчому рівні.

Крім того, необхідно звернути увагу на наступну особливість встановлення земельних сервітутів як різновиду речових прав на земельну ділянку. Так, відповідно до частини другої статті 100 Земельного кодексу України, договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Даний порядок на сьогоднішній день передбачений Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Про необхідність застосування саме згаданого нормативного акту до даної групи відносин вказував і Державний комітет України по земельних ресурсах у листі від 02.11.2004[13].

Варто відзначити, що до 1 січня 2013 року існували суттєві проблеми із можливістю проведення державної реєстрації прав земельного сервітуту. Виходячи із положень п. 19 Порядку ведення Поземельної книги, який діяв до кінця 2012 року, державна реєстрація земельного сервітуту проводилася у територіальному органі Державного агентства земельних ресурсів, при чому не тільки на підставі договору

про встановлення земельного сервітуту, а й на підставі рішення суду, рішення органу державної влади або заповіту. Для проведення реєстрації земельного сервітуту повинна була надаватися також документація із землеустрою, яка включає план земельної ділянки та наявні земельні сервітуту з інформацією про координати поворотних точок меж частини земельної ділянки та обмінний файл[5]. Отже, можливість та необхідність реєстрації земельних сервітутів законодавчо закріплені були. Проте порядок проведення державної реєстрації земельних сервітутів був відсутній. У зв'язку з чим поставала суттєва проблема: чи є взагалі сенс укладати договори про встановлення земельного сервітуту на будівництво об'єктів трубопровідного транспорту, якщо такий договір в подальшому не можна буде зареєструвати? Чи має сенс витребувати встановлення земельного сервітуту на будівництво об'єктів трубопровідного транспорту іншим способом (через суд, наприклад) за тією ж причиною? На цю проблему звертали увагу і спеціалісти у сфері земельного права (дивіться, наприклад, Кулініч П., Махінова А.М., Марусенко Р.І. та інші)[2; 3, ст. 27-30; 4 ].

Із 1 січня 2013 року почали діяти Закон України «Про Державний земельний кадастр»[6], нова редакція Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [7], а також нова редакція Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Вказане законодавство чітко розмежувало процедуру реєстрації речових прав на нерухоме майно, до яких відноситься й право земельного сервітуту, та реєстрацію відомостей про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту, в Державному земельному кадастрі. Із 1 січня 2013 року для того, щоб зареєструвати речове право земельного сервітуту необхідно першочергово зареєструвати відомості про даний сервітут у Державному земельному кадастрі. Реєстрація сервітуту у ДЗК відбувається на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється

право сервітуту. Процедура внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру регулюється Порядком ведення Державного земельного кадастру. Після включення відповідних відомостей до ДЗК виникає можливість зареєструвати речове право земельного сервітуту в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Отже, система реєстрації виглядає достатньо закінченою та належним чином урегульованою, проте говорити про її ефективність, у тому числі й щодо земель трубопровідного транспорту, можна буде лише із спливом певного часу та виникненням або невиникненням практики державної реєстрації земельних сервітутів щодо даної групи земель.

#### Висновки

Підводячи підсумок викладеному, можна зазначити, що земельний сервітут є «зручним» правовим інститутом для оформлення права користування землями для потреб трубопровідного транспорту. Зміни до земельного законодавства, що набули чинності з початку 2013 року, створили максимально сприятливі умови для оформлення права користування земельними ділянками для потреб трубопровідного транспорту саме на підставі права земельного сервітуту. Незважаючи на наявність окремих практичних неузгодженостей, практика встановлення земельних сервітутів має місце в Україні, у тому числі й для потреб трубопровідного транспорту.

#### Література

1. Земельний кодекс України [Текст]: Земельний кодекс від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/T012768.html#386](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T012768.html#386)
2. Кулініч П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації [Текст] / П. Кулініч // Юридичний журнал – 2003 – № 10 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://justinian.com.ua/article.php?id=817>
3. Марусенко Р.І. Правові аспекти реєстрації земельних сервітутних прав [Текст] / Р.І. Марусенко // Вісник Київсько-

го національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки – 2004 – № 60-62 – с. 27-30

4. Махінова А.М. Правове регулювання земельного сервітуту: колізії та прогалини, які існують у Земельному та Цивільному кодексі України [Текст] / А.М. Махінова // Юридичний журнал – 2006 – № 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2288>

5. Порядок ведення Поземельної книги [Текст]: постанова Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 № 1021 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/KP091021.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP091021.html)

6. Про Державний земельний кадастр [Текст]: закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/T113613.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T113613.html)

7. Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень [Текст]: закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/T041952.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T041952.html)

8. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ [Текст]: постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 № 7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04/page2?text=%F1%E5%F0%E2%B3%F2#w111>

9. Про трубопровідний транспорт [Текст]: закон України від 15 травня 1996 року № 192/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/Z960192.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z960192.html)

10. Рішення Апеляційного суду Сумської області у справі № 22-ц-63 2007 від 25.01.2007 [Текст]. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/455702>

11. Рішення Господарського суду Херсонської області у справі № 5024/281/2011 від 02.03.2011 [Текст] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/14054956>

12. Рішення Центрально-Міського ра-

**АНОТАЦІЯ**

*В статті надається аналіз основних особливостей реалізації громадянами та юридичними особами правової можливості використання земель трубопровідного транспорту на підставі земельного сервітуту. Автор характеризує ключові етапи встановлення земельних сервітутів для будівництва та обслуговування об'єктів трубопровідного транспорту. Крім того аналізуються окремі практичні проблеми встановлення земельних сервітутів для потреб трубопровідного транспорту.*

**SUMMARY**

*In the article there is the analysis of the main peculiarities of the realization by citizens and legal entities the legal opportunity of the pipeline transport lands using after the appurtenant easement. The author gives the characteristics of the key steps of the appurtenant easement establishment for the construction and exploitation of the pipeline transport objects. Besides that it is analyzed some practical problems of appurtenant easement establishment for the pipeline transport needs.*

йонного суду м. Кривого Рогу Дніпропетровської області у справі № 2-2486/10 від 08.02.2011[Текст] [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/13905984>

13. Щодо порядку встановлення земельних сервітутів [Текст]: лист Дер-

жавного комітету України по земельних ресурсах, Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель від 2 листопада 2004 року № 6-10-1071/727 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1041.12260.0>