

УДК 332.38

Литвиненко І.В.,

Київський національний університет будівництва та архітектури

ПРОБЛЕМИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ ПРИ ФОРМУВАННІ НОВИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Розглянуті проблеми встановлення земельних сервітутів при формуванні нових земельних ділянок під садибне житлове будівництво. Зокрема, розглянуто процедуру формування земельних сервітутів на прокладання інженерних комунікацій.

Ключові слова: формування земельної ділянки, право земельного сервітуту, інженерні мережі, панівна земельна ділянка, обтяжена земельна ділянка.

Постановка проблеми.

Використання сформованої нової земельної ділянки під садибну забудову в населених пунктах передбачає будівництво житлового будинку з підведенням всіх необхідних комунікацій для забезпечення комфортного проживання в ньому. У випадку формування земельної ділянки всередині кварталу немає можливості приєднання до інженерних мереж безпосередньо, а тільки через сусідню земельну ділянку, і виникає необхідність встановлення земельних сервітутів на прокладання інженерних комунікацій. Процес прокладання інженерних комунікацій супроводжується значними складнощами і не завжди на практиці завершується встановленням земельних сервітутів через неузгодженість законодавства.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Значення земельних сервітутів підвищується з подрібненням землеволодінь та зростанням кількості земельних ділянок, що не можуть повноцінно існувати без задоволення життєво необхідних потреб за рахунок сусідніх земельних ділянок у транспортному зв'язку та прокладанні інженерних комунікацій.

Ущільнення земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків в районах садибної забудови в населених пунктах відбувається за рахунок створення нових земельних ділянок, що виникають внаслідок поділу існуючих земельних ділянок.

При формуванні нової земельної ділянки для житлового будівництва необхідно відразу вирішити всі питання, що пов'язані із забезпеченням земельних ділянок необхідних інженерних комунікацій та доступу до

земельних ділянок. Життєво необхідні сервітути для новоствореної земельної ділянки, в таких випадках є земельні сервітути на право проходу-проїзду та на прокладання інженерних комунікацій. Вони в рівній мірі є важливими для використання земельних ділянок за цільовим призначенням, але встановлюються на різних етапах їх формування. Питання встановлення земельних сервітутів на право проходу-проїзду вирішується на етапі формування і без цього земельна ділянка як об'єкт нерухомого майна не може бути сформована. Прохід-проїзд до земельної ділянки може бути влаштований як шляхом встановлення земельних сервітутів, так і шляхом включення площі проїзду до цієї земельної ділянки [6]. Питання встановлення земельних сервітутів на прокладання інженерних комунікацій виникає після реєстрації земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та не узгоджується з інженером-землевпорядником. Процес підводу інженерних комунікацій через сусідні земельні ділянки на практиці складний, тривалий у часі, в ньому задіяні багато учасників і внаслідок цього, потребує значних фінансових вкладень.

За діючим законодавством, здійснювати використання земельної ділянки за цільовим призначенням, зокрема, розпочинати будівництво, власник має право тільки після оформлення прав та їх реєстрації в Укрдержреєстрі [1, 2, 3]. Саме на етапі проектування житлового будинку виникає питання щодо можливості підключення до основних інженерних комунікацій, що забезпечують комфортне життєве середовище - водо- електро- та газопостачання. Законодавством не визначений порядок формування земельних ділянок, що потенційно потребують встановлення земельних сервітутів та підведення інженерних комунікацій до них. Існуючий порядок відведення земельних ділянок [1, 4] не передбачає вирішення питань щодо підведення інженерних комунікацій шляхом встановлення земельних сервітутів на етапі формування земельної ділянки. При неможливості підведення комунікацій до земельної ділянки взагалі може бути прийняте рішення про недоцільність або неможливість утворення нового об'єкта нерухомого майна, що не може бути використаний за цільовим призначенням. Відсутність нормативно встановленого порядку формування та встановлення земельних сервітутів викликає значні складнощі. На практиці процес підключення до інженерних мереж та встановлення земельних сервітутів виглядає наступним чином (Мал. 1.).

Перед початком встановлення земельних сервітутів на прокладання інженерних комунікацій власнику панівної земельної ділянки (що потребує встановлення сервітутів) необхідно досягти згоди із власником обтяженої земельної ділянки (на яку встановлюються сервітути) щодо прокладання комунікацій. Це оформлюється або у вигляді нотаріально завіреної згоди або

укладанням договору про наміри щодо прокладання комунікацій з подальшим встановленням земельних сервітутів. Далі власнику панівної земельної ділянки (або проектно-будівельній організації, що здійснює будівництво житлового будинку) необхідно отримати технічні умови на приєднання до інженерних мереж (водо-, газо-, електропостачання) у відповідній компанії – постачальники послуг (далі – компанія -постачальник). Існуюча процедура приєднання до мереж водо- та газопостачання мають спільні етапи, тоді як приєднання до мереж електропостачання значно відрізняється за технічними особливостями. В даному випадку буде розглядатися варіант приєднання до мереж водо- та газопостачання з подальшим встановленням земельних сервітутів.

Після отримання технічних умов проектною організацією, що має ліцензію на виконання відповідних робіт, розробляється проект водо/газопостачання. Представник проектувальника виїжджає на об'єкт і виконує необхідні заміри, а також з ним погоджується місце розташування необхідних приладів, та потужність водо/газового обладнання, що необхідна для стабільної та ефективної роботи комунікацій і яка визначається в процесі проектування. Після виконання проекту, проектувальник (за домовленістю з замовником) зобов'язаний погодити його з технічним відділом компанії-постачальника або з її місцевим відділенням.

Коли всі необхідні документи підписані та улагоджені всі питання з компанією-постачальником і проектною організацією, треба звернутися в монтажну організацію, що виконає всі необхідні будівельно-монтажні роботи. Компанія, яка виконує монтажні роботи з водо/газопостачання повинна здати свою роботу місцевому відділу компанії-постачальника з оформленням усієї необхідної для цього документації.

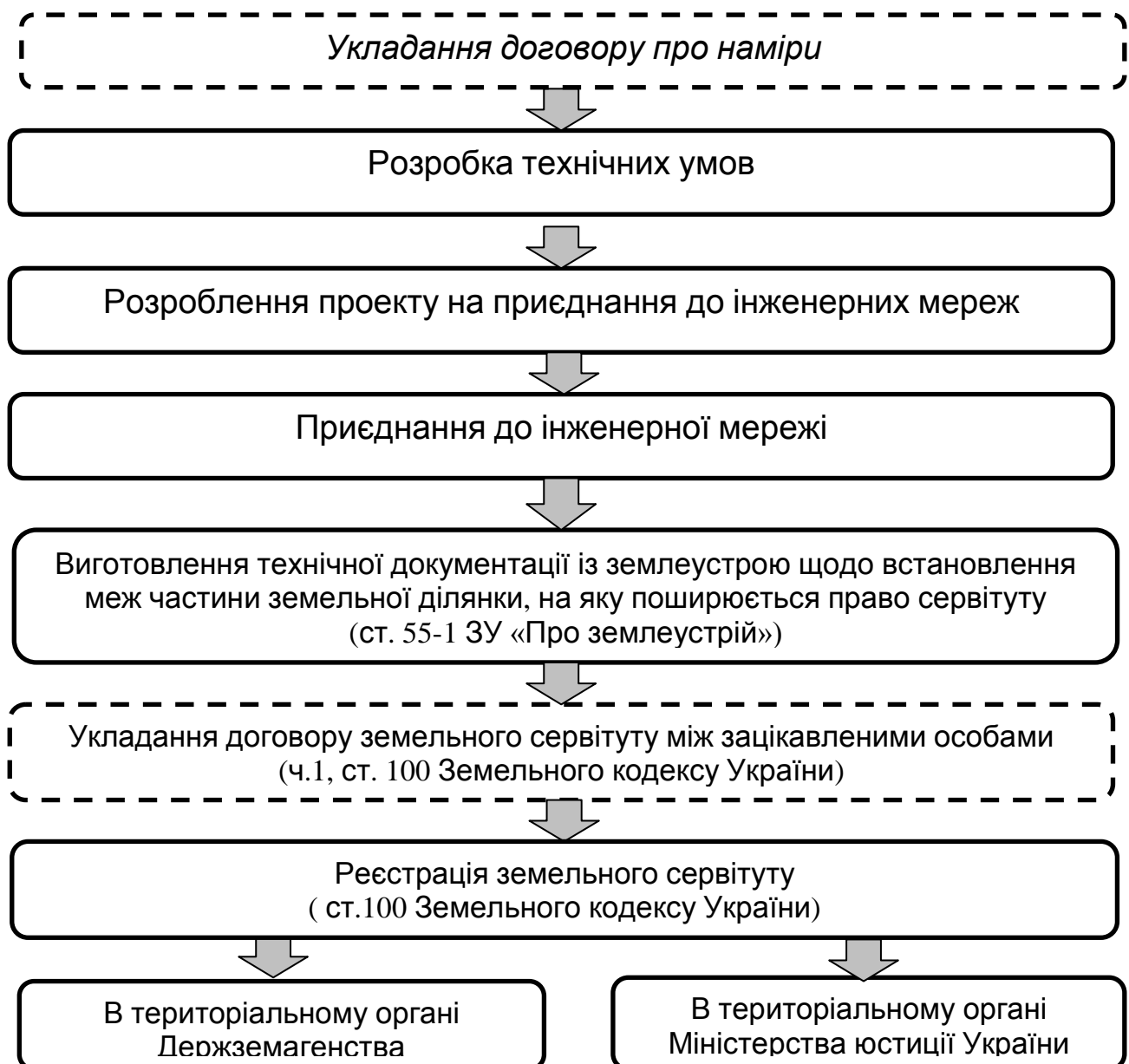
Наступним кроком є оформлення виконавчо-технічної документації. Після монтажу водо/газопроводу, а також всього необхідного устаткування, складається виконавчо-технічна документація, і змонтований водо/газопровід приймає спеціальна комісія, що складається із замовника, підрядчика і представника компанії-постачальника.

Термін приймання комісією може складати від 14 до 30 робочих днів. На підставі рішення комісії і по наданню компанії-постачальника всіх документів протягом 21 робочого дня проводиться пломбування лічильників й укладається договір на водо/газопостачання, а також на подальше обслуговування, як самого водо/газопроводу, так і відповідного устаткування, що знаходиться у будинку[5].

При досягненні попередньої домовленості між власниками ЗД щодо укладання договору земельних сервітутів необхідно виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної

ділянки, на яку поширюється право сервітуту [4] для внесення цих даних у договір земельних сервітутів для подальшої реєстрації права земельних сервітутів [1, 3]. Після цього необхідно укладання договору між власниками панівної та обтяженої земельних ділянок щодо встановлення земельних сервітутів [1].

Порядок встановлення земельних сервітутів для інженерних мереж при формуванні нових земельних ділянок



Мал 1.

Висновки

Право користування (сервітут) підлягає обов'язковій державній реєстрації шляхом внесення відомостей про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту до Державного земельного кадастру та подальшої реєстрації в Державному реєстрі прав.

При формуванні нового об'єкта нерухомого майна, а саме земельної ділянки, що призначена для будівництва та обслуговування житлового будинку не вирішуються питання прокладання інженерних комунікацій до земельної ділянки на етапі її формування. Безпосередньо всі питання, що пов'язані з прокладанням інженерних комунікацій (як технічного так і правового характеру) повинен вирішувати власник сформованої земельної ділянки. Однак, внаслідок великої кількості учасників процесу та значною кількістю документів різного характеру, що повинні бути виготовлені, власник панівної земельної ділянки стикається із значними витратами часу та фінансів, що зовсім не гарантує результат. І в першу чергу, іноді через недосягнення домовленості з власником сусідньої земельної ділянки. І тоді постає питання щодо доцільності формування земельної ділянки як об'єкта нерухомого майна. Для уникнення цих складностей та непорозумінь необхідна участь інженера-землевпорядника в усіх процесах, що відносяться до формування нової земельної ділянки як об'єкту нерухомого майна, а також закріплення на законодавчому рівні порядок формування земельних сервітутів при прийнятті рішень щодо нових об'єктів нерухомого майна.

Література.

1. Земельний кодекс України №2768-III від 25 жовтня 2001 року [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI від 07.07.2011 [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
3. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" N 1952-IV від 01.07.2004 [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
4. Закон України "Про землеустрій" N 858-IV від 22.05.2003 [Електронний ресурс] / Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
5. ДБН В.2.5-20-2001 Инженерное оборудование зданий и сооружений. Внешние сети и сооружения. Газоснабжение [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-360>

6. Литвиненко І. В., Проскурка О.О. Практичні аспекти встановлення земельних сервітутів в містах. // Містобудування та територіальне планування. – К.:КНУБА, 2013. - №50. – С. 364 – 370.

Аннотация

Рассмотрены проблемы становления земельных сервитутов при формировании новых земельных участков под усадебное жилищное строительство. Конкретно, рассмотрено процедура формирования земельных сервитутов на прокладку инженерных коммуникаций.

Ключевые слова: формирование земельного участка. Право земельного сервитута, инженерные сети, господствующий земельный участок, обремененный земельный участок.

SUMMARY

In the article describes problems in the process of new real estate formation in case if the new land plot needs of utility easements. The analyses of current situation and probably way of solving were given.