

УДК 349.4

Володимир Луць,

доктор юридичних наук, професор,
академік АПрН України,
завідувач відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва АПрН України,

Петро Лапечук,

провідний науковий співробітник
відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва АПрН України,

Тетяна Попович,

науковий співробітник
відділу проблем приватного права
НДІ приватного права і підприємництва АПрН України

ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Подається аналіз проблемних питань встановлення земельного сервітуту на договірних засадах та вносяться деякі пропозиції щодо поліпшення правових норм у цій сфері.

Ключові слова: договір, сервітут, земельний сервітут, види земельних сервітутів, плата за земельний сервітут.

Мабуть, одним із найбільш складних, суперечливих і не вивчених питань, передбачених главою 16 Земельного кодексу України, є право земельного сервітуту, де визначено, що це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

У першу чергу, це пов'язано з тим, що перерозподіл земель (і як наслідок — подібнення земельних ділянок) породжує цілу низку проблем, що виникають перед їх власниками та користувачами. Однією з них є безперешкодний доступ до земельних ділянок. Це зумовлено тим, що при паюванні земель та утворенні декількох земельних ділянок на основі однієї або при утворенні однієї земельної ділянки на основі кількох (при виділенні єдиним масивом) часто виникають такі ситуації, коли до іншої земельної ділянки немає доступу, тобто жодна із її сторін не прилягає до дороги або відсутній безпосередній вихід до лінії електропередач, зв'язку тощо.

У зв'язку з цим законодавцем визначено право земельного сервітуту, який має захищати права як власника земельної ділянки, щодо якого встановлюється земельний сервітут, так і особи, на користь якої він встановлюється. Так, земельний сервітут встановлюється за згодою власни-

ків суміжних земельних ділянок на основі договору або за рішенням суду.

Договір завжди передбачає згоду обох сторін, а також взаємні права і обов'язки щодо об'єкта договору. Закріплення можливості встановлення земельного сервітуту за рішенням суду також є важливим моментом у тому випадку, коли немає згоди або необґрунтована відмова особи — власника земельної ділянки, щодо якого необхідно встановити сервітут.

Слід також зазначити, що сервітуту можуть існувати і за відсутності приватної власності на землю, тому що можуть виникати на основі інших правових норм використання землі — постійного користування чи оренди.

На основі вивчення ситуації з впровадженням права земельного сервітуту в м. Харкові С. Алексєєва [1] стверджує, що, незважаючи на явну користь права земельного сервітуту, його практичне застосування проходить нелегко. У зв'язку зі збільшенням кількості придбаних у власність, а також тих, що оформлюються у користування земельних ділянок, дедалі більше громадян і організацій звертаються з питанням — як отримати договір про встановлення земельного сервітуту.

Тому ще на стадії підготовки матеріалів щодо оформлення прав на земельну ділянку необхідно звертати увагу на те, чи є

можливість проходу чи проїзду до земельної ділянки, за ким закріплені права на дорогу, якою можна дістатися до набутої земельної ділянки чи запланованого до спорудження об'єкта нерухомості, чи не обмежений доступ до воріт подвір'я чи дверей приміщення внаслідок близького сусідства суміжної земельної ділянки тощо.

У ст. 99 Земельного кодексу України міститься перелік окремих видів прав сервітуту, однак він не є вичерпним. Тому виникають труднощі при визначенні, у яких же випадках можуть бути встановлені земельні сервітутути, крім зазначених у цій статті.

Стаття 100 Земельного кодексу України визначає порядок встановлення сервітутів. Однією з підстав виникнення права земельного сервітуту є договір, укладений між власниками суміжних земельних ділянок. При цьому виникає цілий ряд правових питань. Для укладення договору необхідно визначити його істотні умови, форму і порядок укладення. Проте все це ніде не передбачено. У Земельному кодексі відсутня певна форма договору для встановлення земельного сервітуту. Законодавчо також не встановлена і типова форма такого договору.

Враховуючи, що відповідно до ч. 3 ст. 100 Земельного кодексу України право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку, можна дійти висновку про обов'язкову письмову форму договору про право земельного сервітуту.

Слід зазначити, що до цього часу відсутня чітко регламентована процедура реєстрації договорів про встановлення права земельного сервітуту, відсутні також типові (базові) розміри плати за користування правом сервітуту, за реєстрацію договору, законодавчо не розроблені і не затверджені журнали (книги) обліку та реєстрації таких договорів.

При встановленні земельних сервітутів дуже важливо мати науково-обґрунтовану і законодавчо визначену класифікацію обмежень прав на землю, пов'язану із договором на право сервітуту. На нашу думку, цікаві пропозиції з цього приводу надає Д. Бусуйок, яка стверджує, що класифікація обмежень прав на землю, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів, не знайшла свого висвітлення у юридичній літературі. Науковці розглядають лише критерії класифікації земельних сервітутів, до яких традиційно відносять: характер панівної земельної ділянки (сільські та міські), зміст прав та обов'язків учасників

правовідносин (позитивні та негативні), спосіб здійснення (постійні, або безперервні, та непостійні) [2].

Разом із тим, на думку Д. Бусуйок, поза увагою залишаються такі критерії класифікації земельних сервітутів, як строк дії земельних сервітутів (безстрокові та строкові), платність (платність та безоплатність), спосіб встановлення (договір та судові рішення) [3].

Оскільки наслідком встановлення земельних сервітутів є обмеження прав на землю, то класифікація обмежень прав на землю, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів, має проводитися з урахуванням викладених критеріїв класифікації земельних сервітутів. У зв'язку з цим, на нашу думку, можна виділити такі різновиди обмежень прав на землю, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів.

Вважаємо, що недоцільно розмежовувати обмеження прав на землю, пов'язані зі встановленням земельних сервітутів за характером панівної земельної ділянки. В даному випадку наведені обмеження прав на землю не зміняться від того, чи виникнуть вони для потреб земельної ділянки, яка використовується для сільськогосподарських цілей, або для потреб земельної ділянки, призначеної для забудови. Обмеження прав на землю залежно від того, яку користь вони надають панівній земельній ділянці, можна поділити на дорожні (право проходу та проїзду на велосипеді), водні (право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку), будівельні (право встановлення будівельних рихтувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд), інші обмеження (право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій).

За способом здійснення обмеження прав на землю поділяються на постійні (безперервні), що забезпечують їх суб'єкту можливість безперервно користуватися обслуговуючою земельною ділянкою (до таких обмежень можна віднести обмеження, які виникають при реалізації права проводити воду з сусідньої земельної ділянки для водозабезпечення своєї будівлі) та непостійні (епізодичні), які не можуть фізично здійснюватися безперервно, хоча юридично сервітуарій у будь-який момент може скористатися належним йому правом щодо чужої земельної ділянки. Такими обмеженнями прав на землю є обмеження, які виникають при реалізації дорожніх сервітутів.

За строками здійснення можна виділити такі обмеження прав на землю, як безстрокові, що забезпечують їх суб'єкту можливість безстроково користуватися обслуговуючою земельною ділянкою, та строкові, які забезпечують їх суб'єкту можливість лише протягом певного строку користуватися обслуговуючою земельною ділянкою.

За ознакою платності обмеження прав на землю поділяються на платні та безоплатні. Згідно із ч. 3 ст. 101 Земельного кодексу України власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлено обмеження прав на землю, пов'язане з земельним сервітутом, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено обмеження прав на землю, пов'язане з земельним сервітутом, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

За способом встановлення обмеження прав на землю можна поділити на обмеження прав на землю, способом встановлення яких є договір, та обмеження прав на землю, способом встановлення яких є судові рішення.

На нашу думку, необхідно законодавчо чітко визначити, у яких випадках сервітут може бути постійним чи тимчасовим, платним чи безоплатним, коли є обов'язковим встановлення договірних сервітутних відносин.

Візьмемо за приклад енергетику, де ці

питання стоять особливо гостро. Це тисячі і тисячі опор ліній електропередачі, які в результаті природних стихійних катаклізмів чи аварій техногенного характеру часто виходять з ладу, загрожуючи не лише майну громадян, а й їх життю та здоров'ю. Вважаємо, що у таких випадках для їх експлуатації та ремонту, особливо в аварійних ситуаціях, право земельного сервітуту має бути безоплатним, доступ до цих мереж — вільним і постійним, а укладення договору — недоцільним і таке право повинне бути законодавчо закріплене за службами з надзвичайних ситуацій, внутрішніх справ, пожежної охорони та інших аварійних та подібних служб.

Виходячи з вищенаведеного, вважаємо за необхідне узгодити та внести до законодавства України такі зміни, доповнення та уточнення.

1. До Цивільного кодексу України внести зміни і доповнення щодо земельного сервітуту, оскільки ці правовідносини регулюються практично лише цивільно-правовими договорами, вилучивши дублюючі норми з чинного Земельного кодексу України.

2. Внести до Цивільного кодексу України норми щодо добросусідства, передбачивши одночасно певну відповідальність за їх порушення, оскільки у Земельному кодексі вони викладені як побажання, носять декларативний характер і не мають практичного значення.

ПРИМІТКИ

1. Алексеева С. Проблемы правового применения института права земельного сервитута / С. Алексеева // Підприємництво, господарство і право. — 2005. — № 9. — С. 93—94.
2. Бусуйок Д. Види обмежень прав на землю / Д. Бусуйок // Підприємництво, господарство і право. — 2006. — № 7. — С. 167—170.
3. Там само. — С. 170.

Луць Владимир, Лапечук Петр, Попович Татьяна. Проблемы земельного сервитута. *Подается анализ проблемных вопросов установления земельного сервитута на договорных началах и вносятся некоторые предложения относительно улучшения правовых норм в этой сфере.*

Ключевые слова: договор, сервитут, земельный сервитут, виды земельных сервитутов, плата за земельный сервитут.

Luts Volodymyr, Lapchuk Peter, Popovich Tatyana. Problems of landed servitudes. *The analysis of questions of problems of establishment of landed servitude is given on the contractual beginnings and some suggestions are made in relation to the improvement of legal norms in this sphere.*

Key words: treaty, servitudes, landed servitude, kinds of landed servitude, payment by landed servitude.