



УДК 347.26

ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ: ОСОБЛИВОСТІ ТА ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ

КАРЮК Алла¹, ЯСИР Ірина²

Ключові слова

земельний сервітут,
речові права,
право власності

Анотація

Проведено аналіз особливостей такої правової категорії, як сервітут, а саме поняття, змісту і характерних ознак сервітуту як способу здійснення речових прав із точки зору сучасної цивільно-правової доктрини. Зроблено висновок, що речове право у вигляді сервітуту надає власнику можливість ефективно використовувати свою річ, а також передбачає право на задоволення немайнових інтересів інших осіб, речове право яких на чужу річ не пов'язане зі здійсненням майнових прав

У зв'язку із залученням у цивільний оборот земельних ділянок досить складним правовим явищем виступає система земельних сервітутів. Містобудівельна діяльність зумовлює значні обтяження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості інженерними спорудами, дорогами загального користування. Виникає проблема щодо встановлення оптимального співвідношення інтересів приватного власника і публічного інтересу, співвідношення сусідських інтересів, здійснення речових прав у цілому.

Науково-теоретичний аналіз конструкції сервітутів, способів їх набуття, практики застосування відповідного законодавства свідчить про актуальність даного інституту речового права, особливо в умовах розвитку земельної реформи, реформи житлово-комунального господарства та будівництва, розвитку законодавчої бази про речові права на нерухоме майно.

Згідно статті 98 [1] визначено, що право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та

¹ Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», доцент кафедри автомобільних доріг, геодезії та землеустрою, к.т.н., ORCID: [0000-0003-4839-024X](https://orcid.org/0000-0003-4839-024X), e-mail: kariuk15@ukr.net

² Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», студентка, e-mail: lruskayasir@gmail.com

розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Земельний сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно згідно статті 100 [2].

Згідно статті 401 [2] право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій особі, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Згідно статті 402 [2] сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Статтею 404 кодексу України [2] передбачено, що право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Особа має право вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності - від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту. Тлумачення цих норм свідчить про те, що умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб. Отже, передумовою звернення до суду за встановленням сервітуту повинен бути доказ вчинення дій зацікавленою особою щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди із власником ділянки, щодо якої планується встановити сервітут. Якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервітуту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту), то у суду немає підстав для задоволення відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у позивача права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

Зокрема, у постанові Верховного Суду від 20.11.2018 № 920/1121/17 зроблено висновок, відповідно до якого «чинним законодавством визначено порядок встановлення земельного сервітуту, який, у тому числі, передбачає ініціювання заінтересованою особою питання щодо встановлення сервітуту перед іншою особою. У разі недосягнення сторонами домовленості про його встановлення спір вирішується в судовому порядку. Проте доказів вжиття законодавчо передбачених заходів щодо встановлення земельного сервітуту задля можливості користування позивачем земельними ділянками відповідача не надало».

У постановках Верховного Суду від 12.06.2019 № 487/4106/14-ц, від 14.08.2019 № 653/2704/16-ц, від 09.10.2019 № 1512/3008/2012 зроблено висновок, що «земельний

сервітут може бути встановлений судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту, у разі недосягнення домовленості між цією особою та власником (володільцем) земельної ділянки. Умовою встановлення є неможливість задоволення такої потреби в інший спосіб, тобто якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти угоду про встановлення земельного сервітуту або сторони не можуть дійти згоди про його умови».

Відповідно до правового висновку, викладеного у постановах Верховного Суду від 08.12.2021 № 686/18456/18 та від 19.06.2019 № 925/603/18: «умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб. Отже, передумовою звернення до суду за встановленням сервітуту повинен бути доказ вчинення дій зацікавленою особою щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди із власником ділянки, щодо якої планується встановити сервітут, Якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервітуту за домовленістю сторін(зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту), то у суду немає підстав для задоволення відповідних вимогу зв'язку з відсутністю у позивача права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду».

Висновки

Речове право у вигляді сервітуту надає власнику можливість ефективно використовувати свою річ, а також передбачає право на задоволення немайнових інтересів інших осіб, речове право яких на чужу річ не пов'язане із здійсненням майнових прав.

Набуття у встановленому порядку права на користування чужим майном дозволяє повною мірою реалізувати власнику надані йому правомочності щодо належного йому майна і забезпечити його ефективне використання.

Література

- [1] Земельний кодекс України / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
- [2] Цивільний кодекс України/ [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
- [3] Закон України «Про землеустрій» / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
- [4] Податковий кодекс України / [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

LAND EASEMENT: FEATURES AND INSTALLATION PROCEDURE

KARIUK Alla, YASYR Iryna

Abstract. An analysis of the features of such a legal category as easement, namely the concept, content and characteristic features of easement as a way of exercising property rights from the point of view of modern civil law doctrine was carried out. It was concluded that the real right in the form of an easement gives the owner the opportunity to effectively use his thing, and also provides the right to satisfy the non-property interests of other persons, whose real right to someone else's thing is not connected with the exercise of property rights.

Keywords: land easement, property rights, ownership