

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної магістерської роботи
на тему

**«ОСОБЛИВОСТІ ТА ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
СЕРВІТУТУ»**

Розробив: **Бондаренко Вадим Олександрович**
студент гр. 601-БЗ,
Спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10588988

Керівник: к.т.н., доцент Корба Павло Степанович.
к.т.н., доц. кафедри автомобільних доріг,
геодезії та землеустрою

Рецензент: сертифікований інженер-
землевпорядник Назарук Р.А.

Полтава 2024

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ЛИСТ ПОГОДЖЕННЯ
до кваліфікаційної магістерської роботи
на тему

«ОСОБЛИВОСТІ ТА ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
СЕРВІТУТУ»

Розробив: **Бондаренко Вадим Олександрович**
студент гр. 601-БЗ,
Спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10588988

Керівник: к.т.н., доцент Корба Павло Степанович.
к.т.н., доц. кафедри автомобільних доріг, геодезії та
землеустрою

Консультанти:

з планувальної організації території

к.т.н., проф., Литвиненко Т.П.

з земельно-правових питань

д.е.н., проф. Шарий Г.І.

з охорони навколишнього середовища

к.е.н., доц. Щепак В.В.

Допустити до захисту

зав. кафедри

д.е.н., Шарий Г.І.

ЗМІСТ

ВСТУП. Актуальність теми	5
РОЗДІЛ 1. ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ В ЯКОСТІ СПОСОБУ ЗДІЙСНЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ	7
1.1. Історичний екскурс про правове регулювання сервітутів.....	7
1.2. Поняття земельного сервітуту та його види	10
1.3. Роль сервітуту в системі речових прав	17
1.4. Земельні відносини в нафтогазовій галузі промисловості.....	25
1.5. Проблеми регулювання сервітутних відносин під час дії воєнного стану.....	29
1.6. Аналіз проблемних питань сервітутних відносин у нафтогазовому комплексі Полтавської області.....	33
Висновки до першого розділу.....	42
РОЗДІЛ 2. ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ВИКОРИСТАННЯ СЕРВІТУТІВ.....	44
2.1. Аналіз законодавства закордонних країн у сфері земельних сервітутів.....	44
2.2. Урахування закордонного досвіду у розвитку вітчизняних сервітутних відносин.....	52
Висновки до другого розділу.....	61
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ПІДСТАВ ТА ВИМОГ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ.....	63
3.1. Законодавче врегулювання у сфері регулювання земельних відносин, що забезпечує встановлення сервітуту.....	64
3.2. Порядок укладання договору про встановлення земельного сервітуту.....	73
Висновки до третього розділу.....	87
РОЗДІЛ 4 ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ.....	88
4.1. Розробка технічної документації щодо встановлення, відновлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.....	88
4.2. Державна реєстрація земельних сервітутів.....	112
ВИСНОВКИ.....	117
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	122

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ					
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						
Розроб.		Бондаренко В.О.			ОСОБЛИВОСТІ ТА ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ			Літ.	Арк.	Акрушів
Перевір.		Корба П.С.							4	125
Реценз.								Полтавська політехніка ім. Ю. Кондратюка, ННІАБТЗ, кафедра АДГта З		
Н. Контр.		Щепак В.В.								
Затверд.		Шарий Г.І.								

ВСТУП

Актуальність теми

Актуальність теми цієї магістерської кваліфікаційної роботи становить дослідження сервітутних відносин як в нашій державі, так і за кордоном. Також вивчаються підстави для встановлення земельного сервітуту, а саме: представлений опис процесу укладання договору та порядок дій, заключним підсумком яких є встановлення і реєстрація права земельного сервітуту.

Метою і завданням роботи є обґрунтування законодавчого регулювання сервітуту як виду речових прав на чуже майно та розробка практичних рекомендацій з укладання договорів сервітуту, процесів створення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, реєстрації права земельного сервітуту.

Об'єктом дослідження є право земельного сервітуту в системі земельних відносин, його види та підстави для виникнення.

Предметом дослідження є сервітутні правовідносини, що сприятимуть розвитку нафтогазової сфери, зокрема: право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, трубопроводів, зв'язку, інших лінійних комунікацій, порядок їх встановлення та реєстрація.

Рівень вивчення в літературних джерелах недостатньо висвітлює такі важливі події, як укладання договорів про земельний сервітут, розроблення відповідної технічної документації із землеустрою та його реєстрацію у реєстрі речових прав. Здебільшого під час процедури встановлення земельного сервітуту керуються законодавством та практичним досвідом, який передається в усному вигляді.

Методи дослідження. Дана дипломна кваліфікаційна робота виконана із застосуванням методу аналізу. Досліджувалося право сервітуту в системі речових прав, законодавство інших країн, проводився аналіз законодавства, порівнювалося зарубіжне та вітчизняне законодавство. Було розглянуто

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

нормативно-правову базу, підстави для встановлення земельного сервіту та процес укладання договору.

Практична значущість. В практичній частині поступово описаний порядок укладання договору між замовником технічної документації із землеустрою та її розробником, процес виготовлення технічної документації із землеустрою і висвітлена система реєстрації права сервіту у Державному земельному кадастрі, а також у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ 1

ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ В ЯКОСТІ СПОСОБУ ЗДІЙСНЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ

1.1. Історичний екскурс про правове регулювання сервітутів

Інститут права користування чужим майном (сервітут) виник ще у Стародавньому Римі. Римські юристи надавали великого значення підставам виникнення сервітуту, доволі прискіпливо намагались врегулювати їх. Адже сервітутні відносини зачіпали інтереси власника нерухомого майна щодо якого встановлювався сервітут.

Перші згадки про правове регулювання сервітутів містяться ще в законах XII Таблиць Давнього Риму [31, с. 198]. На той час земельними ділянками користувалися окремі сім'ї і вони перебували у власності громади. Рівноцінними Земельні ділянки не могли рівноцінними, а тому, землекористувачі земельних ділянок із деякою перевагою повинні були надавати сусідам змогу ними користуватися. Після введення приватної власності на землю стало набагато складніше задовольняти потреби однієї земельної ділянки коштом іншої. Тому римляни закріплюють право власника земельної ділянки, яка позбавлена деяких переваг, користуватися ними на сусідній ділянці незалежно від волі її власника. Таке право користування земельною ділянкою назвали **сервітутом**.

Досліджуючи генезу зародження інституту сервітуту, слід відмітити, що уперше речові права певною мірою були врегульовані ще в законах Хаммурапі (XVIII століття до нашої ери) [33], де навіть можна знайти деякі прототипи сервітутів. Позаяк, уперше на достатньо високому рівні права на чужі речі були закріплені саме у римському праві, де сервітути займали особне місце. Підтвердженням цьому слугують Дігести Юстиніана [32]. Ще у римському приватному праві в системі речових прав відокремлювали й інші – схожі до сервітутів інститути.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Окрім права власності, до речових та абсолютних прав у Римі належали також права на чужі речі (*jura in re aliena*). Оскільки це були права на речі, які належать іншим особам (власникам), то особа, що має це право на чужу річ, не мала таких самих широких повноважень, як і власник, який міг за римським правом робити зі своєю річчю все, що завгодно, крім того, що було прямо заборонено законом. Найважливішими правами на чужі речі були так звані **сервітутні права (або сервітути)**, якими визначалось право однієї особи користуватися (у якомусь одному певному відношенні або в декількох відношеннях) річчю, що належала іншій особі. До прав на чужі речі належали також емфітевзис, суперфіцій і заставне право [34, с. 190].

У середньовічну добу, коли вся земля як основний засіб виробництва належала латифундистам-феодалам, була створена система речових прав у вигляді розщепленої власності (*dominium directum* та *dominium utile*), яка вибудовувалася на засадах підпорядкованості васалів своїм сюзеренам, як специфічна взаємна оплата за вірність і службу.

Сервітути часів римського права класифікувалися як групи окремих видів сервітутів (як правомочностей і як обов'язків) [31].

До першої групи відносилися *сільсько-господарські сервітути*: дорожні сервітути (прогін худоби, путівця, пішохідний, право ходити чужою ділянкою); водні сервітути (право черпати воду на чужій ділянці та проводити воду по чужій земельній ділянці або над нею, відведення дощової води на чужу ділянку та приймати її із верхньої ділянки, перевезення човном через чужу водойму, проганяння худоби до води на сусідській ділянці і напування її там); сервітут права на користування чужою ділянкою (випасання худоби, гасіння вапна, видобувати крейди, каміння, піску (тільки для власних потреб), спилювання дерев на дрова у чужому лісі.

Друга група – *домові (присадибні) сервітути*: права щодо стін будівлі (вбудовування балки у сусідську стіну, право обперти власну будівлю на стіну сусіда, який мусить утримувати її в належному стані, право мати балкон або дах, що нависає над сусідською ділянкою); сервітути водостоку (різні права

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

стоку дощової води: відведення дощової води до сусідського водостоку; надання можливості дощовій воді стікати з даху на сусідську ділянку; право приймати дощову воду із сусідського даху на власну ділянку; віддавати дощову воду зі свого даху на сусідську ділянку. Відведення та приймання дощової води жолобом на/із сусідську ділянку, відведення покидьок стічним каналом чужою ділянкою або через неї); права, що стосуються використання атмосферного повітря та інсоляції: (обов'язок будувати не вище встановленої висоти (та протилежне право), право прогону пари з лазні по штольні до каналу на чужій ділянці, право випускати дим (чад) на чужу ділянку, право на прорубування вікна в загальній чи чужій стіні, обов'язок не обмежувати будівлею або деревами та надати доступ світла у вікна сусідського будинку (та протилежне право), обов'язок не обмежувати будовою або деревами огляд (вид) із сусідського будинку, право обмежувати доступ світла на сусідську ділянку).

Аналізуючи наведені вище види сервітутів, можна відмітити, що частина їх не втратила актуальності і донині. Це стосується насамперед дорожніх, водних та сервітутів права користування і водостоку. Деякі з них збереглися у первозданному вигляді, інші зазнали деяких змін або врегульовані іншими правовими інститутами, до прикладу, орендою.

Ще пізніше, у капіталістичну добу, у результаті відмови від старого ладу та їх заміни на нові відбулося повернення до системи традиційних інститутів речового права, відомих ще з римських часів. Варто зазначити, що сталося це не випадково, а в результаті того, що такими виявилися об'єктивні потреби реального життя, а римське приватне право, яке на той час було універсальним, виявилось найкраще до цього пристосованим.

Щодо національного досвіду, то на території України перші правові норми про земельні сервітути з'явилися у Книгах Законних часів Київської Русі. Цим правовим актом регулювалися земельні відносини XII - XIV століть. У тексті (глава 84 Закону про землеробство), зокрема, йшлося про право землевласника давати дозвіл або чинити заборону на стік води із чужого млина на своїй землі [31].

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

За радянських часів земля перебувала тільки у державній власності, тому сервітути, як і інші «права на чужу власність», були вилучені із цивільного права. У сервітутах особливої потреби не було, оскільки всі питання землекористування і землевідведення вирішувалися зазвичай в адміністративному порядку органами державної влади та управління [35].

Запровадження інституту земельних сервітутів у незалежній Україні бере свій початок із прийняття Земельного кодексу України у 2001 році, де ст. 98 проголошено, що правом земельного сервітуту є право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне (або безоплатне) користування чужою землею [1].

1.2. Поняття земельного сервітуту та його види

Поняття «сервітут», або «право користування чужим майном», веде свій облік із правових традицій ще з часів Стародавнього Риму.

Свого повноцінного юридичного закріплення в українському цивільному праві воно набуло тільки з прийняттям ЦК України.

Відмовившись від винесення у заголовок глави 32 ЦК України традиційного терміну «сервітут», вітчизняним законодавцем була прийнята назва «Право користування чужим майном».

Як зазначають у юридичній літературі, можливо, з цих міркувань у ЦК України відсутнє і визначення відповідного поняття. Хоча у ст. 401 ЦК України поняття «сервітут» та «право користування чужим майном» вживаються як рівнозначні.

В українську правову систему впровадження сервітуту обумовлено економічним розвитком України і введенням права приватної власності. Законодавством передбачена можливість використання земельних ділянок. Воно передбачає наступні форми права користування землею, зокрема: право постійного землекористування, право орендного землекористування, право концесійного землекористування та сервітут, які розрізняються за метою, строком, суб'єктом та об'єктом складом (Рис.1.1)

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Земельним сервітутом встановлюється право особи (зазвичай, власника суміжної земельної ділянки) використовувати чужу земельну ділянку для певних потреб. Можливість встановлення такого права передбачено Земельним кодексом, зокрема у статтях 98-102 глави 16. Право на встановлення земельних сервітутів також передбачено у Цивільному кодексі (статті 401-406 глави 32).

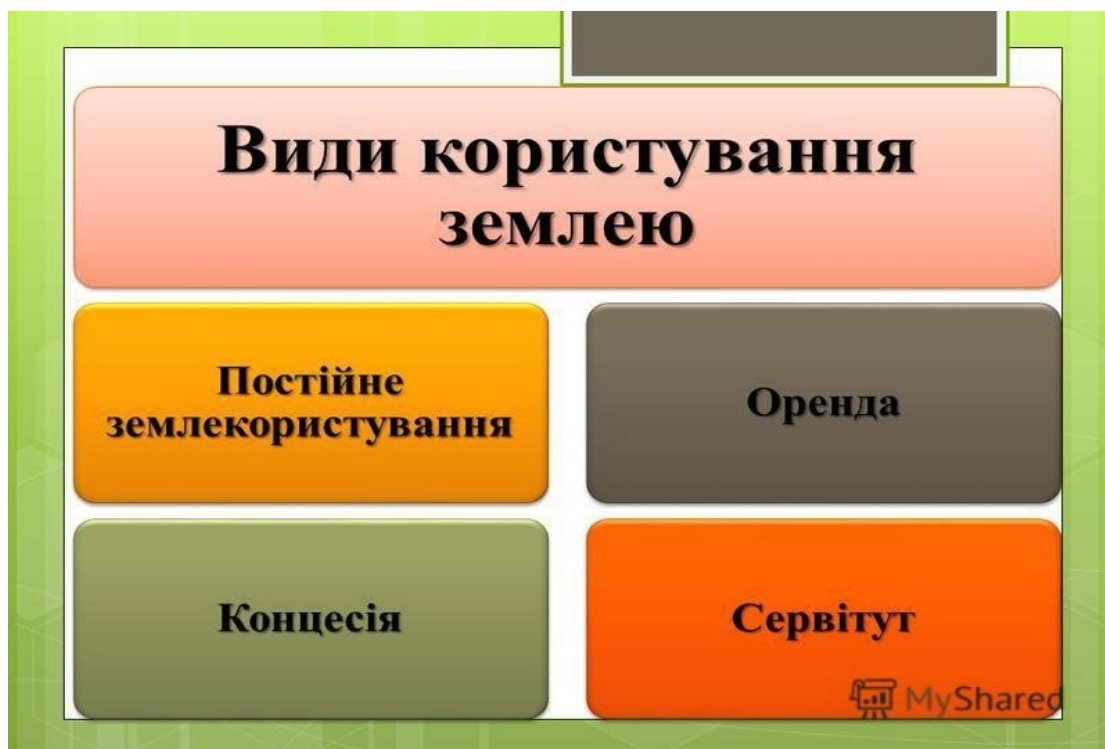


Рис.1.1. Види користування землею

Стаття 98 Земельного Кодексу України визначає право земельного сервітуту як «право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» [1].

Право земельного сервітуту має наступні ознаки:

- у сервітутних земельних відносинах присутні дві земельні ділянки: одна із земельних ділянок вирішує потреби іншої ділянки. В межах сервітуту земельна ділянка вирішує потреби пануючої ділянки завдяки своєму місцеположенню, природними ресурсами та іншими перевагами;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- реалізація земельного сервітуту може відбутися лише в рамках прав, що надані власнику земельної ділянки, потреби якої розв'язуються за рахунок іншої земельної ділянки.

Таким чином, право сервітуту є обмеженим речовим правом і тягне за собою використання тільки чітко визначеної частини земельної ділянки, яка обслуговує панівну, для певних конкретних потреб.

Право земельного сервітуту відрізняється від права загального землекористування рядом ознак, а саме:

- право земельного сервітуту стосується лише землевласників або землекористувачів земельних ділянок, в чию користь він встановлений, у той же час загальне землекористування відзначається загальною доступністю;

- процес встановлення сервітуту більш складний та вимагає певних підстав, як, наприклад, наявність договору чи рішення суду, натомість загальне користування не вимагає відповідних процедур;

- право сервітуту, насамперед, забезпечує потребу у використанні пануючої земельної ділянки, що окреслено у підставі набуття права сервітуту, воно є обмеженим та не дозволяє реалізувати інші заходи. А у праві загального користування громадянами можуть бути втілені в життя свої рекреаційні, пізнавальні, естетичні та інші потреби на різних категоріях земель.

Таким чином, головною особливістю права сервітуту є те, що використовувати чужу земельною ділянку для інших потреб, аніж встановлено, буде порушенням.

Земельний сервітут може бути встановлений як на добровільних засадах, до прикладу, шляхом укладання договору земельного сервітуту або сервітуту за спадщиною, так і примусово (за рішенням суду).

Види земельно-правових сервітутів розрізняються в залежності від класифікації за: строками – постійні або строкові; оплатою – оплатні та безоплатні; підставою встановлення – законом, договором,

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

заповітом, рішенням суду; суб'єктами – неособисті та особисті (власник (володілець) сусідньої земельної ділянки) (Рис.1.2)



Рис.1.2. Види земельно-правових сервітутів

У частині 2 ст. 98 ЗКУ зазначено, що «земельні сервітути можуть бути постійними і строковими» [1].

Прикладом постійних сервітутів можуть бути віднесені права на облаштування об'єктів трубопровідного транспорту або права на прокладання по своїй земельній ділянці водопроводу із чужої природної водойми або по чужій земельній ділянці. Таким чином, постійні сервітути – це сервітути, завдяки яким пануюча земельна ділянка або певна особа отримує обслуговування частиною іншої земельної ділянки на постійній основі.

Строковий земельний сервітут, наприклад, - це право, що зумовлює монтаж будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів для ремонту будівель та споруд. По завершенні ремонтно-будівельних робіт право цього земельного сервітуту закінчується. Також до строкових сервітутів можна віднести і право на розміщення тимчасових споруд (МАФ).

Згідно частині 2 статті 401 ЦКУ «сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут)» [4].

Спираючись на цю статтю Цивільного кодексу України сервітути можна класифікувати на публічні та особисті (приватні). Їх відмінність полягає у тому, що особисті сервітути належать особі, яка не є власником або користувачем сусідньої земельної ділянки. Для прикладу: це може бути сервітут, що надає право для розміщення тимчасових споруд (малі архітектурні форми) на земельній ділянці, яка знаходиться у комунальній власності у межах населеного пункту.

До публічних можна віднести сервітути, що встановлюються на користь власників або користувачів суміжних земельних ділянок.

Згідно зі статтею 99 ЗКУ, «власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи мають право вимагати встановлення наступних земельних сервітутів:

- а) право проходу та проїзду на велосипеді;
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);
- в-1) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- в-2) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- в-3) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не будуть порушені права землевласника, що передбачені у статті 98 цього Кодексу;
- в-4) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- г) право прокладати своєю земельною ділянкою водопровід із чужої природної водойми або чужою земельною ділянкою;
- г-1) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;
- г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

д) право забору води з природної водойми, розміщеної на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

е) право поїти свою худобу із природної водойми, розміщеної на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

є) право прогонів худоби по наявному шляху;

ж) право встановлення обладнання для ремонтно-будівельних робіт та складування будівельних матеріалів для ремонту будівель та споруд;

з) інші земельні сервітути» [1].

Перелік обмежень щодо використання земельних ділянок має наступні земельні сервітути В [5]:

07.01 Право проходу та проїзду на велосипеді;

07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;

07.03 Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;

07.04 Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;

07.05 Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

07.06 Право забору води з природної водойми, розміщеної на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

07.07 Право поїти свою худобу із природної водойми, розміщеної на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

07.08 Право прогонів худоби по наявному шляху;

07.09 Право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

07.10 Інші земельні сервітути.

Саме таку класифікацію застосовують на практиці при укладанні договору щодо встановлення земельного сервітуту, виготовленні технічної документації та, звісно, при державній реєстрації.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Дія земельного сервітуту припиняється за такими підставами: безпосередньо через вимоги закону: поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки; закінчення строку, на який був встановлений земельний сервітут; дозвіл зацікавленій особі лише вимагати припинення сервітуту в судовому порядку з подальшою реєстрацією припинення: невикористання земельного сервітуту упродовж трьох років; порушення власником сервітуту умов користування сервітутом; припинення підстав його встановлення; у випадках, коли встановлення земельного сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням (землі України за основним цільовим призначенням відповідно до статті 19 ЗК України поділяються на дев'ять категорій); для припинення дії сервітуту необхідно здійснити процедуру реєстрації його припинення: відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут. Земельний сервітут може бути припинений згідно з рішенням суду про його скасування і це є способом його припинення, а не підставою. Випадки припинення дії земельного сервітуту подані на рис.1.3.



Рис.1.3. Припинення дії земельного сервітуту

В практичній частині даної дипломної кваліфікаційної роботи магістра більш детально розглядається право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій.

1.3. Роль сервітуту в системі речових прав

Право власності має забезпечити тільки прості економічні процеси. Система, яка створюється, спираючись лише на право приватної власності, була б системою, що ізолювала б окремі господарства.

При умовах розвитку вільної ринкової економіки суспільством ставляться питання щодо впровадження таких форм права, які б могли гарантувати деяку причетність першої особи до права власності другої особи, незважаючи на просту усну згоду другої особи.

Внаслідок залучення земельних ділянок до цивільного обігу, досить непростим правовим процесом видається система земельних сервітутів.

Містобудівна діяльність завдає вагомим обтяження земельних ділянок чи іншу нерухомість дорогами загального користування чи інженерними об'єктами. Постають задачі щодо врегулювання інтересів, які б найоптимальніше реалізували зацікавленість різних сторін, таких, як співставлення публічного інтересу та приватної власності, сусідських інтересів, і загалом вирішення майнових прав.

Розібравши структуру права сервітуту, способи та підстави їх набуття, практичне застосування згідно із законодавством, можна зробити висновки щодо актуальності цього виду речового права, особливо під час вдосконалення законодавчої бази з метою впровадження земельної реформи.

Речові права можуть набуватися лише у спосіб, який передбачений у законодавстві. Порядок здобуття цивільного права включає наступні складові:

- 1) суб'єкт права, що здатен втілювати визначене право;
- 2) об'єкт – відноситься до сфери майна, відносно нього відбуваються дії;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

3) акт набуття, тому що сам по собі об'єкт відокремлений від суб'єкта, а тому необхідна, що дозволить приблизити суб'єкт до об'єкта. Акт набуття не обов'язково означитиме дію суб'єкта, яка набуває права на об'єкт.

Речові права створюються лишень за присутності юридичних фактів, що визначаються законодавством.

Згідно до частини 1 статті 328 ЦКУ, «право власності набувається за підставами, які не заборонені законом, зокрема із правочинів». Це показує, що ця норма містить загальне правило набуття абсолютного права – всілякі підстави, що не забороняються законом. Так і мусить бути, тому, що законодавством не може бути спрогнозовано і визначено наперед у повній мірі усі первинні та похідні юридичні типи набуття, які спричиняють набуття права власності. Їх означення відбулося ще у цивілістиці дореволюційного періоду.

У первинний спосіб право власності виникає у випадку, коли воно не базується на праві іншої особи. У похідний спосіб право власності встановлюється, спираючись на права колишнього власника.

Станом на зараз запропоновано проводити поділ на первинні та похідні способи виникнення правовідносин за принципом «обґрунтованості прав». Цей спосіб вважається досить обґрунтованим, тому, що на способі набуття права власності ґрунтуються підстави для претензій, які можуть виникати до власника.

Набуття речових прав суттєво відрізняється від способів набуття права власності, має свої характерні ознаки, що викликано їх обмеженою специфікою.

Законодавством розділені групи речових прав на дві категорії: види речових прав, які належать власнику, та види речових прав певних осіб, що не є власниками. Це відображається у назві третьої книги Цивільного кодексу України. За основу в поділі взятий критерій суб'єкта: чи є він власником (поняття права власності) чи ні (речові права на чужу власність).

Законодавством у статті 395 ЦКУ зазначено, що «речовими правами на чуже майно є:

1) право володіння;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

2) право користування (сервітут);

3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій)» [4].

І на цьому список не закінчено.

У законодавстві поняття «сервітут» визначається як «право користування чужим майном встановлюється щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб.» [4]. Наприклад, 23 стаття Лісового кодексу України інформує, що «лісовий сервітут - право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою» [7].

Та попри це, у цьому визначенні речова специфіка сервітуту залишається поза зоною уваги.

Проаналізувавши главу 32 ЦКУ можна ствердно визначити, що більшість сервітутів можна кваліфікувати якраз-таки як земельні сервітути. Але законодавством також відокремлена наявність особистих сервітутів, у тих випадках, коли це право може належати конкретній особі. Наприклад, право сервітуту з метою облаштування малих архітектурних форм для роботи підприємства. Таким чином, право сервітуту не лише дозволяє власнику ефективно використовувати своє майно, це право також спроможне задовольнити інтереси, включаючи немайнові, будь-яких осіб (наприклад, право проїзду на велосипеді).

Право сервітуту є як позитивне, такі і негативне, тому, що позитивне користування суб'єкта сервітуту має вплив на чуже майно, а негативне користування має заборону для власника про певну діяльність або утримує власника від певної діяльності, у випадку здійснення яких сервітуарій позбавляється певного природного або естетичного блага (наприклад, природнього світла, краєвиду тощо).

Зміст сервітуту обумовлює наступні повноваження:

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1) особа може використовувати чуже майно тільки у окреслених сервітутом межах;

2) факт права сервітуту не позбавляє права власника майна володіти, користуватися та розпоряджатися даним майном;

3) специфіка сервітуту обумовлена тим, що право сервітуту прив'язане не до власника майна, а до самого майна і у випадках зі зміною власника сервітут зберігається і для чергового власника;

4) сервітут заборонено відчужити, тому як він встановлюється на користь конкретної особи;

5) право сервітуту певним чином обмежує права власника та створює обтяження для майна. У випадках платного сервітуту власнику компенсуються деякі незручності при використанні майна за рахунок оплати;

6) право сервітуту пасивно зобов'язує власника майна не вчиняти такі дії, як перешкоджання користування сервітутом (наприклад, огорожувати визначену частину земельної ділянки, на якій встановлюється право проїзду велосипедами);

7) У випадках, якщо під час використання сервітуту сервітуарій спричинив шкоду власнику земельної ділянки чи майна, то сервітуарій зобов'язаний відшкодувати збитки згідно із положеннями зобов'язального права.

Статті 402 ЦКУ, 100 ЗКУ визначають підстави встановлення сервітуту. Їми є договір, закон, заповіт та рішення суду.

Будь-який вид речового права має набуватися чесним шляхом – це правило, яке є базовим для кожного законодавця, незважаючи на підставу виникнення речових прав – чи це укладання договору, чи набувальна давність, чи інша підстава. Поняття «набуває» обмірковується як система дій, що є юридичними фактами, які є здебільшого підставами та способами. Таким чином, із цього виникає неможливість набуття прав неуповноваженою особою, тому що неможливе передавання прав більше, ніж є насправді.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Законодавство України, на відміну від законодавства деяких країн не надає можливості встановлення сервітуту за давністю користування. Але, із врахуванням того, що однією з підстав встановлення сервітуту є рішення суду, який може засвідчити чи підтвердити давність добросовісного користування, то висновок такий, що законодавство може дозволити таку можливість, як набуття сервітуту за давністю.

Встановлення речових прав за договором має одну із характерних особливостей, і це взаємо-погодженість. Речові права можуть бути набутими як за згодою власника, так і проти його волі, також це є можливим і після його смерті. Цей визначений порядок відбувається лише при наявності визначених юридичних фактів.

На даний час маємо різницю між такими поняттями як «спосіб» і «підстава». Використання терміну «спосіб» свідчить про те, що мова йде саме про дію учасників цивільного процесу, у той же час вживання поняття «підстава» включає у себе більше змісту, тобто усі юридичні факти, спираючись на які може з'явитися речове право.

Те, у який спосіб встановлено речове право, істотно визначає зміст та характер правовідносин. Спосіб має вплив на реалізацію речових прав, на саму сутність речового права і, в цілому, на тривалість правовідносин.

Отже, спосіб і підстава набуття речового права не є рівнозначними поняттями, бо до підстав набуття відносяться окреслені законодавством юридичні факти, у яких визначені процес виникнення, зміни та припинення правовідносин. У випадку відсутності підстави для набуття права жоден спосіб набуття не приводить до правових наслідків.

У той час, коли особа набуває визначене обмежене право на майно, у неї з'являється зв'язок із власником майна. Цей зв'язок може бути більш ширшим чи вузьким відповідно до виду цього обмеженого права. У деяких ситуаціях власник може зовсім утратити право на це майно. При таких обставинах обмежене право взагалі без участі власника перетворюється в абсолютне. До прикладу, набувальна давність, що передбачається статтями 119 ЗКУ, 395 ЦКУ.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Найбільш розповсюдженою підставою для переходу визначених прав і обов'язків від власника майна чи земельної ділянки до власника права сервітуту слугує договір.

Це цілком закономірно, тому що договір є домовленістю між двома чи більше сторонами, яким визначається порядок дій учасників правовідносин, регулюються права та обов'язки сторін та забезпечується у повному обсязі реалізація власнику сервітуту свого речового права.

У випадках, коли сторонам договору не вдається домовитися щодо умов встановлення сервітуту самостійно, тоді усі суперечки вирішуються у судовому порядку, де позивачу потрібно довести, чому звичайне використання його земельної ділянки за цільовим призначенням неможливе без встановлення сервітуту на іншу земельну ділянку, а по іншому господарські суперечки задовольнити не можна.

При розгляді випадків кожного окремого виду сервітуту, які прописані статтею 99 ЗКУ, то можна відмітити, що обґрунтування необхідності таких сервітутів, як право проїзду на велосипеді, право проходу, право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту, не створює труднощів. Але складно аргументувати підстави, що будуть сприяти встановленню права на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм), до яких належать кіоски, павільйони, колони, рекламні стенди, вивіски тощо.

Також потрібно відокремлювати межі реалізації речового права і межі його обмеження. Межі реалізації речового права надають більш широкі можливості застосування речових прав його власнику. У той час як обмеження речового права – це, як визначено у Законі, заборони, які зменшують важливість визначеного речового права з ціллю захисту речових прав інших суб'єктів.

Частина речових прав виникає як результат умови, при якій відбувається поєднання кількох юридичних фактів. Для прикладу, у разі успадкування речових прав необхідна їх державна реєстрація, крім процедури відкриття спадщини та набуття на неї прав.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Не дивлячись на типи встановлення право земельного сервітуту з'являється лишень після процедури його державної реєстрації.

У [8], статті 4 зазначається, що «речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації» [8], а саме:

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечити виконання зобов'язання на об'єкт незавершеного будівництва та на нерухоме майно;

2) речові права на нерухоме майно, що є похідними від права власності:

- права користування (сервітут);
- права користування земельною ділянкою для сільського господарства (емфітевзис);
- права під забудову земельної ділянки (суперфіцій);
- права господарського відання;
- права оперативного управління;
- права постійного ужитку та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
- права користування (найм, оренда) будівлею або іншою капітальною спорудою (або окремими частинами), що виникають на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (або її окремими частинами), укладеного на строк не менше, аніж на три роки;
- права довірчої власності (окрім права довірчої власності як спосіб забезпечити виконання зобов'язань);
- інші речові права відповідно із законодавством;

4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва у випадках:

- заборони на користування та/або відчуження;
- арешту;
- іпотеки;
- вимоги нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлені власником такого майна;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- податкової застави, предметом якої є нерухоме майно, об'єкту незавершеного будівництва;
- інших обтяжень згідно із Законом».

У той самий час необхідно звертати увагу на деякі розбіжності у законодавстві що стосується державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Ці розбіжності створюють передпосилки для подальшого вдосконалення законодавства у найближчий перспективі.

Розгляд сервітутів під таким теоретичним кутом дає можливість заявити про своєрідний правовий статус, місце такого роду права у загальній системі регулювання речових прав та його визначну роль в цій системі. Спираючись на наведені вище міркування, що розкривають його правову природу, можна зробити висновки, що право сервітуту – це, насамперед, розділ речового, а не обмежувального права.

Таке речове право, як сервітут, дозволяє власнику ефективно володіння та користування своїм майном або земельною ділянкою і, до всього, надає можливості задовольнити зацікавленість інших осіб, які заінтересовані здійснити немайнові права на чужу річ.

При набутті прав на експлуатацію чужого майна або земельної ділянки по встановленій процедурі у власника з'являється можливість здійснити свої повноваження у повному обсязі щодо власного майна чи земельної ділянки, та ефективно її використовувати.

Законом визначається процедура здійснення речових прав, до цього можна віднести і право користування, яке слугує гарантом і, відповідно до засад справедливості та добросовісності, забезпечує належному рівні регулювання відносин, які пов'язані з майном, зокрема земельними ділянками.

Загальновідомо те, що за своєю природньою особливістю земельні ділянки не можуть бути ідентичними, тому, що вони мають різне місце розташування, площу, конфігурацію, рельєфність, відрізняються складом і якістю ґрунтів, а також надрами, розміщеними під поверхнею землі. Право земельного сервітуту якраз може бути застосоване для безперешкодного

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

користування надрами. Тому значущу вагу займають сервітути, що сприяють правовим відносинам у нафтогазовій галузі.

1.4. Земельні відносини в нафтогазовій галузі промисловості

Нафтогазовидобувна промисловість є однією з найважливіших частин паливно-енергетичного комплексу нашої країни. Цією промисловістю зроблений значний внесок у розвиток економіки держави. Нафтогазовидобувною галуззю забезпечується енергетична безпека України.

Статтею 1 [6] визначається, що нафтогазовою галуззю є «галузь економіки України, що разом із іншими галузями займається пошуком, розвідкою та розробкою родовищ нафти і газу, а також транспортуванням, переробкою, зберіганням і реалізацією нафти, газу та продуктів їх переробки».

Не так давно оформлення речових прав на земельні ділянки було однією із значних проблем для підприємств нафтогазової промисловості, тому, що процедура виділення земельних ділянок для нафтогазовидобувних об'єктів (свердловин, трубопроводів тощо) тривала в середньому від двох до п'яти років. Такий довготривалий процес занадто ускладнював промисловий розвиток певних регіонів, зводив нанівець інвестиційні плани та перешкоджав виконанню надрокористувачами своїх ліцензійних угод, що, у свою чергу робило проблематичним виконання державної програми із видобутку природного газу.

Україна, посідаючи друге місце у Європі за обсягами покладів газу, занадто залежна від іноземного імпорту вуглеводнів. Якщо раніше це було наслідком відсутності створення законодавством слухних умов для розвитку нафтогазового комплексу, то останніми роками владою визначено одним з головних пріоритетів нарощування енергетичного потенціалу за допомогою збільшення видобутку нафти і газу.

Для розміщення підприємств нафтогазової промисловості вкрай потрібні земельні ділянки. Статтею 66 ЗКУ визначаються землі промисловості, а саме:

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1. До земель промисловості належать ті землі, що надаються для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

2. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

3. Розміри земельних ділянок, які надані для зазначених цілей, визначаються згідно із затвердженими в установленому порядку державними нормами та проєктною документацією, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням послідовності їх освоєння.

4. Надання земельних ділянок для потреб, що пов'язані з використанням надр, проводиться після оформлення за процедурою прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим відповідним робочим проєктом землеустрою на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

Власники, які мають спеціальні дозволи на дослідно-промислову розробку родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення надаються земельні ділянки усіх форм власності та категорій шляхом встановлення земельних сервітутів згідно із межами та строками дії відповідних спеціальних дозволів на використання надр (із продовженням строку дії сервітуту автоматично у разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на використання надр) без зміни цільового призначення цих земельних ділянок, окрім земель природно-заповідного фонду, рекреаційного призначення, оздоровчого призначення, історико-культурного призначення та водного фонду» [1].

У регуляторній політиці державою здійснений цілий ряд важливих кроків. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення деяких аспектів нафтогазової галузі» став одним із результатів цієї діяльності [9]. Він значно спростив процес отримання

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

відповідних дозволів для підприємств нафтогазовидобувної галузі. Цей Закон доповнив статтю 18 Закону України «Про нафту і газ» [6], то зараз вона проголошує наступне, а саме:

«Стаття 18. Виділення земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі здійснюється у порядку, що встановлений земельним законодавством України.

Земельні ділянки усіх форм власності та категорій надаються власникам, що мають спеціальні дозволи на користування нафтогазоносними надрами для будівництва, розміщення і експлуатації об'єктів нафтогазодобування та облаштування родовища шляхом встановлення земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок, окрім земель природно-заповідного фонду, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, оздоровчого призначення та водного фонду.

Землекористувачам та власникам землі відшкодовуються збитки та втрати, що завдаються підприємствами нафтової галузі при користуванні земельними ділянками.» [6].

Також Закон доповнив і статтю 99 Земельного кодексу України, внаслідок чого з'явилися наступні «види права земельного сервітуту, а саме:

- в-1) право на розміщення та будівництво об'єктів нафтогазовидобування;
- в-2) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту» [1].

Стаття 97 ЗКУ була також доповнена і в частині 4, у якій зараз повідомляється про те, що «Підприємства, установи та організації, якими проводяться розвідувальні роботи, зобов'язують відшкодовувати землекористувачам або власникам землі усі збитки, із неодержаними доходами включно, а також власним коштом приводити займані земельні ділянки до попереднього стану» [1]. Ця стаття Закону зобов'язує сервітуаріями відшкодовувати збитки при заподіяній шкоді майну чи власнику земельної відповідно до положень зобов'язального права.

Згаданий вище Закон за № 2314-VIII від 1 березня 2018 року спростив процес видобутку нафти і газу, дозволив прокладання трубопровідного

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

транспорту без зміни цільового призначення земельної ділянки саме завдячуючи застосуванню механізму сервітуту. Також під час переходу зі стану дослідно-промислової розробки до стану промислової підприємствам, установам та організаціям, які займаються розвідувальними роботами дозволено використання земельної ділянки на підставі домовленості щодо проведення розвідувальних робіт із власником землі або за погодженням із землекористувачем на період оформлення документів, які засвідчують право користування відповідною земельною ділянкою.

Таким чином, право земельного сервітуту значно спростило процес видобутку нафти і газу в Україні. Упродовж багатьох років відсутність сприятливих умов для застосовування цього речового права створювало безліч перешкод для повноцінного розвитку нафтогазової промисловості. Такий Закон [9] надав можливість суб'єктам господарювання отримувати право користування земельними ділянками без зміни їх цільового призначення за допомогою встановлення земельного сервітуту, що дозволило набагато швидше нарощувати об'єми видобутку нафти і газу, та позитивно вплинути на розвиток економіки України.

1.5. Проблеми регулювання сервітутних відносин під час дії воєнного стану

У зв'язку з рекодифікацією та оновленням цивільного законодавства України, а також введенням воєнного стану, необхідність подальшого дослідження питань стосовно підстав виникнення права використання чужого майна (сервітуту) набуває ще більшої актуальності.

Право користування чужим майном (сервітут), як і будь-яке інше суб'єктивне цивільне право, виникає за наявності визначених у законі юридичних фактів, а саме конкретних життєвих обставин, з якими норми права пов'язують виникнення, зміну чи припинення правових відносин [4, с.193]. Приписи ч.1ст. 402 ЦК України містять вичерпний перелік підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту). Зокрема, сервітут може

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

встановлюватися договором, законом, заповітом або рішенням суду. Подібна норма щодо підстав встановлення земельних сервітутів міститься в ч. 1 ст. 100 ЗК України [1]. При цьому сервітут може виникати як на підставі тільки одного із вище перелічених юридичних фактів, так і певного юридичного складу.

Найбільш розповсюдженою підставою встановлення сервітуту являється договір. Тому, що договір – це універсальний регулятор приватних відносин, який може забезпечити їх регулювання та направлений на встановлення, зміну чи припинення приватних прав та обов’язків. Але, у цивільному законодавстві України вид договору, на підставі якого може виникати сервітут є непоіменованим.

У цивілістичній науці договори про встановлення речового права, включно із правом користування чужим майном (сервітуту) прийнято поділяти на дві групи. Зокрема, В. В. Цюрою [36, с. 156] пропонується така класифікація відповідних договорів: 1) прямі речові договори, в яких регламентуватиметься лише встановлення речового права або така умова буде переважити у договорі; 2) змішані речові договори, в яких переважатиме інший вид договору, аніж про регламентацію речового права, а встановлення, наприклад, сервітуту буде похідною умовою.

В. М. Мартин [37, с. 62-63] вважає, що критерієм такої класифікації є місце та значення умови про встановлення сервітутного користування у змісті договору. Вчений звертає увагу на те, що до першої групи слід відносити договори про встановлення сервітуту (сервітутні договори), правова мета яких становить набуття речового права користування чужим майном сервітуарієм, а предметом – частина права користування, яку власник (володілець) відступає іншій особі –користувачеві. Другу групу становитимуть змішані договори, у яких передумова про встановлення сервітутного користування є лишень однією із умов змісту договору. Аналогічна точка зору є і у Т. В. Предчук. [38, с. 9, 57]. На її думку, підставою щодо встановлення сервітуту може бути як договір про його встановлення, так і будь-який інший вид змішаного договору (договір купівлі-продажу із встановленням сервітуту, договір дарування із

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

встановленням сервітуту, шлюбний договір із встановленням сервітуту, спадковий договір із встановленням сервітуту тощо).

Але варто звернути увагу на те, що земельні відносини під час дії воєнного стану в основному регулюються п. 27 та п. 28 Прикінцевих положень ЗК України, які за своєю чергою зазнали значних змін, які були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX [15].

Так, наприклад, впродовж дії воєнного стану орендар земельної ділянки немає права на встановлення земельного сервітуту.

На підставі цього можна зробити висновок, що законодавством опосередковано забороняється можливість встановлення земельного сервітуту в договорі суборенди земельної ділянки на час дії воєнного стану.

Таким чином, підставою виникнення права користування чужим майном (сервітуту) є не будь-який вид змішаного договору, а лише той, щодо якого в законодавстві відсутня пряма або опосередкована заборона на його встановлення.

Договір про встановлення сервітуту (сервітутний договір) належить до категорії так званих непойменованих договорів, тобто таких, що не регламентовані актами цивільного законодавства. Він укладається між особою, яка потребує встановлення сервітуту (сервітуарієм), і власником (володільцем) нерухомого майна. У випадках, що передбачені у законодавстві, право вимагати укладення договору про встановлення сервітуту може належати особам, які займаються певними видами діяльності.

Згідно приписів ст. 18 Закону України «Про нафту і газ» власник спеціального дозволу на користування нафтогазоносними надрами має право вимагати укладення договору земельного сервітуту на будівництво, розміщення і експлуатацію об'єктів нафтогазовидобування та облаштування родовища [6].

Договір про встановлення сервітуту може укладатись як із власником, так і будь-яким законним володільцем цього майна. Володільцем у цьому разі

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

визнається особа, володіння якої виникло на підставі договору з власником або особою, якій майно передалося від власника, а також на інших підставах, що встановлені законом, за наявності відповідних повноважень від власника.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX внесені зміни до частини 2 статті 402 ЦК України та передбачається, що земельний сервітут може бути укладений із особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію. Відповідними нововведеннями законодавець закріплює існуючу в наукових джерелах позицію щодо можливості емфітевти та суперфіціарія обтяжувати земельні ділянки сервітутами. Але слід прийняти те, що ці обтяження можуть встановлюватися лише у межах строку емфітевзису та суперфіцію [37,с. 67].

Відповідно до підпункту 1 пункту 27 ЗК України під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідні договори і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори, зокрема, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», стосовно земельних ділянок сільськогосподарського призначення: а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані на правах оренди органами місцевого самоврядування; б) приватної власності.

Припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях не є підставою для припинення дії, зміни договорів

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

земельного сервітуту, поновлених відповідно до підпункту 1 пункту 27 ЗК України, припинення права земельного сервітуту.

Після припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях такі договори продовжують діяти до закінчення строку, на який вони поновлені [15].

1.6. Аналіз проблемних питань сервітутних відносин у нафтогазовому комплексі Полтавської області

У зв'язку із капіталізацією земельних ресурсів в Україні, введенням земель до економічного обігу розвиток підприємств нафтогазової галузі відбувається за складних правових умов. Чинні норми земельного законодавства на більшість випадків не враховують просторової проблематики та виробничої специфіки щодо розміщення лінійних об'єктів трубопровідного транспорту, енергетики нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією. Мораторій (заборона) на відчуження та зміну цільового призначення орних земель, земельних часток (паїв) робить неможливим нормальний просторовий розвиток промислових підприємств галузі на сільськогосподарських землях.

На теперішній час однією з надскладних задач, які необхідно вирішувати підприємствам нафтогазовидобувної промисловості, є оформлення прав на земельні ділянки. Процес земельного відводу під об'єкти нафтогазовидобувної промисловості (промислові свердловини тощо) займає в середньому від двох до п'яти років. Такий довготривалий термін стає перешкодою для промислового розвитку регіонів, руйнує плани інвестицій підприємств галузі, зриває виконання державної програми по видобутку природного газу та надрокористувачами ліцензійних умов.

Окрім цього, по причині мораторію на зміну цільового призначення земель, що знаходяться у приватній власності, які надані власникам для ведення сільськогосподарського виробництва, підприємства нафтогазовидобувної галузі не можуть здійснювати кроки по остаточному

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

оформленню прав користування земельними ділянками під свердловинами. Більша частина площ родовищ Дніпровсько-Донецької западини, основного електронні бази земельних ділянок, що містять 148 земельних ділянок типу „Greenfield” та „Brownfield”:

53 – площею менше 1 га,

68 – від 1 до 10 га,

27 – понад 10 га.

Структура земельного фонду Полтавської області представлена в інфографіці (Рис.1.4) - за матеріалами регіональної доповіді Департаменту екології та природних ресурсів Полтавської обласної військової адміністрації [19].

Рис1.4. Структура земельного фонду Полтавської області

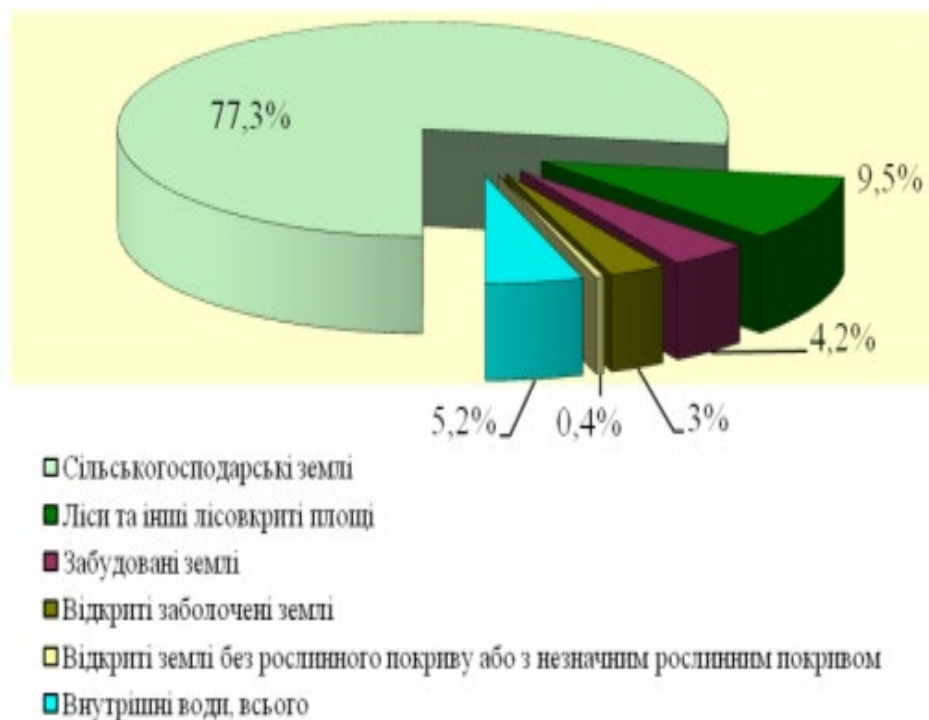
У 2021 році Полтавська обласна рада затвердила Програму ефективного використання земельних ресурсів Полтавщини на період 2022 – 2027 років.

Виконання заходів зазначеної програми буде сприяти збільшенню надходжень до місцевих бюджетів від орендної плати за земельні ділянки орієнтовно на суму до 27,0 млн грн.

Полтавська область має 86 родовищ вуглеводнів, з яких 65 знаходяться у процесі розробки та більше 1400 це діючі свердловини, найбільша їх кількість розташована в північній і східній частині Полтавщини. Найбільші видобувні підприємства:

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- сирової нафти – СП „Полтавська газонафтова компанія;
- природного газу – ТОВ „Українська бурова компанія, ТОВ „Східний геологічний союз, ПрАТ „Нафтогазвидобування”, Представництво „Регал Петролеум Корпорейшн Лімітед”;
- газового конденсату – ТОВ „Східний геологічний союз”, ПрАТ „Природні ресурси, ПрАТ „Нафтогазвидобування”, Представництво „Регал Петролеум Корпорейшн Лімітед”.



					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Основні землекористувачі нафтогазового комплексу Полтавської області станом на 1 січня 2023 року мають у власності та в користуванні близько 2473 га земель.

Аналізуючи проблеми нафтогазової сфери на прикладі нафтогазового комплексу Полтавської області слід відмітити, що вони виходять далеко за рамки землеустрою, кадастру чи моніторингу й охорони земель. У Полтавській області за останні 10 років значно зменшилися показники площ щорічного відведення землі для потреб галузі, і це, скоріш за все вказує на зниження обсягів геологорозвідувальних робіт, ніж на падіння показників землеємності виробництв.

Нехтування об'єктивною та суб'єктивною складовою процесу розвитку і відтворення природного потенціалу сформували у деяких районах Полтавської області кризовий стан геологічного середовища. До прикладу, негативні наслідки має ставок-випарювач Кременчуцького нафтопереробного заводу (на даний час не працює по причині ракетних обстрілів), який до недавнього часу забруднював місцевість площею 50 км² та робив неможливим подальший продуктивний розвиток цілого металургійного промислового району. До прикладу, ПАТ «Укрнафта» активно проводяться заходи по вилученню нафтопродуктів з підземних горизонтів виробничого майданчика.

В європейських країнах, а також США, Канаді утилізацію токсичних рідких промислових відходів проводять, нагнітаючи до п'єзомінімуми земної кори. У Полтавській області ліквідувати постійні забруднення територій техногенними відходами нафтового виробництва допоможе розбудова спеціальних свердловин у місцях, де є пласти з низькими тисками та використання свердловин, які виконали геологічні і видобувні програми. І це на порядку денному наукових досліджень в нафтогазовій галузі, тому, що кризовий стан геологічного середовища може бути причиною відмови власника земельної ділянки на укладення договору про встановлення земельного сервітуту. Наприклад, недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови між Спільним підприємством «Полтавська

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

газонафтова компанія» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Чиста криниця» призвело до судового позову (19.04.2021 Новосанжарський районний суд Полтавської області). Позивач мотивував свої вимоги тим, що він є власником спеціального дозволу на користування надрами Руденківського родовища строком дії на 20 років, тобто до 31.12.2024 року на видобування, вуглеводнів, але позбавлений будь-якої можливості отримати доступ до свердловини родовища через перешкоди, які чинить власник земельної ділянки, у межах якої вона розташована.

Судова практика діє наступним чином: суд зобов'язує відповідача укласти договір з позивачем у тому випадку, якщо обидві сторони не проти встановлення сервітуту в принципі, однак не змогли домовитися стосовно умов договору (на думку господарських судів зазначені обставини повинні бути підтверджені перепискою сторін щодо направлення проєктів договорів, протоколами розбіжностей). Якщо ж відповідач взагалі відмовляється від встановлення сервітуту, то суд встановлює сервітут своїм рішенням. Таке судове рішення повинно містити всі вимоги щодо змісту права користування чужим майном (сервітуту) [22]. Натомість, щодо інших підстав виникнення права користування чужим майном, слід зауважити, що встановлення сервітуту судовим рішенням має низку переваг, а саме: обов'язковість виконання, включаючи примус, остаточність і гарантованість, що передбачає прийняття сторонами до виконання саме тих умов сервітутних правовідносин, які визначаються судом як органом юрисдикції [22]. Окрім цього, сервітут може встановлюватися за прямим приписом закону. Така можливість надається приписом ст. 1246 ЦК України щодо права спадкодавця встановлювати у заповіті сервітуту по земельній ділянці, інших природних ресурсів для задоволення потреб інших осіб.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про нафту і газ» надання земельних ділянок у користування для потреб нафтогазової галузі відбувається у порядку, який встановлений земельним законодавством України, а саме: земельні ділянки усіх форм власності та категорій надаються власникам

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

спеціальних дозволів на користування нафтогазоносними надрами для будівництва, розміщення і експлуатації об'єктів нафтогазовидобування та облаштування родовищ шляхом встановлення земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок, за виключенням земель природно-заповідного фонду, рекреаційного, історико-культурного та оздоровчого призначення, водного фонду. Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки та втрати, що завдаються у результаті використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі. Фінансування робіт із землеустрою та державна реєстрація сервітуту здійснюються за рахунок коштів осіб, на чию користь встановлюється сервітут.

Таким чином, враховуючи земельно-кадастрові дані земельної ділянки та наведені положення закону, у даному випадку був встановлений земельний сервітут на частині земельної ділянки відповідача на користь Спільного підприємства «Полтавська газонафтова компанія», як надрокористувача, для проведення ремонтно-відновлювальних робіт свердловини Руденківського родовища та подальшого її обслуговування із визначенням істотних умов земельного сервітуту, що включають право проведення ремонтно-відновлювальних робіт на свердловині із зняттям та перенесенням родючого шару ґрунту, формування відвалів, рекультивації земель тощо.

Земля, яка є головною складовою екологічної системи та об'єктом правового регулювання земельного законодавства, знаходиться у близькому природно-біологічному та правовому зв'язку з такими природними ресурсами як надра. Існування такого зв'язку та відсутність чіткої границі між землею та надрами в юридичній літературі (Кірін Р.С.) часто вважають достатньою причиною для висновку щодо того, що надра слугують як приналежність до земельної ділянки. Щодо такого висновку, то він дискусійний. Найбільш прийнятна позиція А. М. Мірошніченка, яким зазначено, що надра є самостійним об'єктом правового регулювання, їх не можна вважати як складовою частиною землі і навіть більше, приналежністю земельної ділянки. І справді, відповідно до ст. 4 Кодексу України про надра [39] цей об'єкт природи

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

визначається як виключна власність народу України. Надра можуть бути надані лише у користування. Втілення видів користування надрами, що передбачені Кодексом України про надра (ст. 14) як правило, вимагає відповідних земельних ділянок. Суб'єкти господарювання, що проводять операції з надрокористування, фактично концентрують свої виробничі потужності або ж результати своєї діяльності на певній земельній ділянці. Зазвичай, такі земельні ділянки надаються за рахунок земель промисловості для облаштування та експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель та споруд гірничодобувних підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерної мережі, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Частиною 4 ст. 66 ЗК України обумовлено, що надання земельних ділянок для потреб, зв'язаних із використанням надр, відбувається після оформлення за певною процедурою права користування надрами і відновлення земель, спираючись на затверджений робочий проєкт землеустрою на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

Ці представлені положення фактично відтворюють зміст ст. 18 Кодексу України про надра. Відповідно до цієї норми, земельні ділянки для користування надрами, окрім випадків, передбачених ст. 23 Кодексу України про надра, надаються користувачам надр після отримання ними спеціальних дозволів на користування надрами чи гірничих відводів. Законодавець надає пріоритет надрокористуванню, і цим не забезпечує регулювання інтересів надрокористувача та землекористувача у процедурі вчинення ними конкретних видів природокористування. Натомість, до прикладу, для геологічного вивчення надр, яке відбувається шляхом проведення розвідувальних робіт, можуть бути використані земельні ділянки різних категорій земель без їх вилучення (викупу) і без зміни цільового призначення. Крім цього, використання земельної ділянки для розвідувальних робіт пов'язується з необхідністю обмежити земельні права власника та користувача земельної ділянки. Натомість, у випадку видобування корисних копалин, одержання земельної ділянки надрокористувачем пов'язується з розробленням проєкту

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

землеустрою щодо відведення відповідної земельної ділянки, яке вимагає припинення земельних прав. Спеціалісти по земельним питанням вважають (Жиденко С.) [40], що пріоритет у правовому положенні і статусі користувачами надр перед власниками (користувачами) земельних ділянок у теперішній практиці надрокористування має, скоріш за все, теоретичний зміст. Здається, що головним все ж залишається практичний аспект.

Так, чинним законодавством не передбачене попереднє відведення земельних ділянок, які необхідні для потреб надрокористування, та оформлення прав на них. Якщо спеціалізованим підприємством, установою чи організацією отримано ділянку надр, до прикладу, з метою геологічного вивчення, то реалізація розвідувальних робіт виступає водночас і формою використання земельної ділянки. Але останнє не може відбуватися без оформлення земельних прав. Отже, надрокористувачі стають фактично «заручниками» тих суб'єктів, які є носіями земельних прав.

Як було згадано вище, статтею 18 Закону України «Про нафту і газ» встановлено, що надання земельних ділянок у користування для потреб нафтогазової галузі відбувається у порядку, встановленому земельним законодавством України.

Водночас окремим положенням Закону України «Про нафту і газ», які розглядають випадки надання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі, вкрай необхідний додатковий аналіз. Так, наприклад, загальна процедура надання земельних ділянок, державної або комунальної власності у користування встановлена статтею 123 ЗК України. Відповідно до цієї норми надання земельної ділянки відбувається згідно рішення уповноважених органів, яке приймають на підставі проєкту землеустрою про відведення земельної ділянки або на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.

Таким чином, у статті 18 Закону України «Про нафту і газ» мова має йти не про надання земельної ділянки, а про виникнення тимчасового землекористування, одним із різновидів якого є сервітутне використання земель

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

для потреб нафтогазової галузі. Так, йдеться про тимчасове користування земельною ділянкою упродовж терміну дії спеціального дозволу, цільове призначення якої є будівництво, розміщення і експлуатація об'єктів нафтогазовидобування та облаштування родовища. Суб'єктна складова користувача земельної ділянки для потреб нафтогазової галузі обмежена лишень власниками спеціальних дозволів на користування нафтогазоносними надрами. Строк тимчасового користування є обмеженим і встановлюється спеціальним дозволом на користування нафтогазоносними надрами.

Термін дії спеціального дозволу на користування нафтогазоносними надрами розпочинається із дня отримання спеціального дозволу на користування нафтогазоносними надрами, якщо ним не передбачено інше, та завершується в останній день такого строку або в день набрання законної сили за рішенням суду щодо анулювання спеціального дозволу на користування нафтогазоносними надрами чи про визнання його недійсним за підстав, що встановлені Законом України «Про нафту і газ».

Користувач нафтогазоносними надрами повинен розпочати роботи на виділеній ділянці нафтогазоносних надр не пізніше, аніж через 180 календарних днів із дати початку дії спеціального дозволу на користування нафтогазоносними надрами. Тому, до цього часу земельне питання має бути вирішеним. Натомість постає така проблема, а саме: які є гарантії того, що земельний сервітут буде оформлений? Адже прийняте рішення судом щодо встановлення земельного сервітуту, яке згідно до статті 18 Закону України «Про нафту і газ», є підставою для державної реєстрації права земельного сервітуту займає певний час.

Здається, що ця проблема може бути вирішена за попереднім погодженням з відповідними органами. Це погодження буде передувати наданню спеціальних дозволів на користування нафтогазоносними надрами.

При отриманні дозволу на користування нафтогазоносними надрами, зацікавлена особа має бути впевнена, що питання про тимчасове зайняття необхідної земельної ділянки, попередньо погоджене і принципово вирішене.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

При користуванні нафтогазоносними надрами у межах земель, які перебувають у приватній власності, зацікавленій особі необхідно у власника одержати попередню згоду щодо тимчасового зайняття земельної ділянки. Правом земельного сервітуту вважається право власника або користувача земельної ділянки чи іншої зацікавленої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ст. 98 ЗК України). Таким чином, сервітутне землекористування буває як платне, так і безоплатне. Натомість, стаття 101 ЗК України доводить про те, що власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, має право вимагати від особи, в інтересах якої він встановлений, плату за встановлення земельного сервітуту, якщо інше не передбачається законом. Плата має здійснюватися як за встановлення земельного сервітуту, так і у випадках обмеженого використання чужої земельної ділянки сервітуарієм.

Серед видів права земельного сервітуту стаття 99 ЗК України виокремлює право щодо будівництва та розміщення об'єктів нафтогазовидобування. Такі об'єкти призначені для геологічного вивчення, включаючи дослідно-промислову розробку та видобування вуглеводнів: нафтові та газові свердловини, газопроводи-шлейфи, обладнання для комплексної та попередньої підготовки газу, інші об'єкти, які пов'язані з нафтогазодобуванням.

ВИСНОВКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

Отже, головною правовою формою використання земель для потреб нафтогазової галузі України є сервітутне користування.

Підсумовуючи вищевикладене потрібно підкреслити, що правова регламентація використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі характеризується певними особливостями. Законодавець, надаючи перевагу надрокористуванню, не гарантує погодження інтересів надрокористувачів та

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

землекористувачів в процесі застосування ними конкретних видів природокористування. Законом прямо передбачено, що виникнення права надрокористування передуює виникненню права землекористування.

Закріплення на законодавчому рівні правила про попереднє погодження запиту щодо надання земельної ділянки для потреби нафтогазової галузі має суттєве практичне значення.

Існуючий спеціальний дозвіл на користування нафтогазоносними надрами та попереднє погодження запиту щодо земельної ділянки надає достатню підставу для укладення договору про встановлення земельного сервітуту спеціалізованою організацією – надрокористувачем і власником земельної ділянки на використання тимчасово зайнятої земельної ділянки для потреби нафтогазової галузі.

Слід зазначити, що незалежно від того, на чийх землях (приватної, комунальної чи державної власності) буде проводитися пошук, розвідка та розробка родовищ нафти і газу сутність їх тимчасового зайняття з метою використання для проведення названих робіт не змінюється.

Особливістю користування нафтогазоносними надрами є те, що за будь-яких умов необхідне волевиявлення самих носіїв земельних прав (власника або землекористувача), в границях земельної ділянки (чи її частин), які будуть необхідні для потреб нафтогазової галузі України.

РОЗДІЛ 2

ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ВИКОРИСТАННЯ СЕРВІТУТІВ

2.1. Аналіз законодавства закордонних країн у сфері земельних сервітутів

На теперішній час право земельного сервітуту існує в багатьох розвинених країнах світу, до прикладу, таких як Швейцарія, Франція, Італія,

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

США та інших. Кожна країна має своє законодавство, тому правова регламентація земельних відносин характеризується своїми особливостями та відмінними рисами. Правове регулювання сервітуту прямо закріплені на рівні кодексів, які повністю деталізують специфіку їхнього правового режиму (Німецьке цивільне уложення, Цивільний кодекс Італії, Цивільний кодекс Франції, Цивільний кодекс Мальти та інші).

Вищезгадані країни мають доволі стабільне законодавство, яке протягом десятиліть радикально не змінювалося, на відміну від законодавства Української держави. Переважно законодавством різних країн визначається сервітут обтяженням, який встановлюється стосовно земельної ділянки чи будівлі, що розміщена на цій земельній ділянці, для потреби користування іншою будівлею чи ділянкою.

Замість цього в інших країнах означені тільки загальні вихідні положення того чи іншого виду сервітуту, які докладно описані в постановах, або у підзаконних актах (Центральний комітет Вірменії, Центральний комітет Монголії, Центральний комітет Казахстану та інші).

Головним критерієм такого місця в законодавстві є визначення сутності права сервітуту. В одних випадках вони визначені як обтяження права власності та похідних прав (держави пострадянського простору), в інших - як самотійні права (Іспанія, Італія, Франція, Польща). Слід зазначити, що Україна посідає проміжне місце у цьому питанні.

Законодавство зарубіжних країн класифікує сервітути на особисті та земельні (реальні, попередні). Цей поділ відбувається за об'єктним критерієм. Така диференціація характерна як джерелам римського права, так і сучасним нормативно-правовим актам, зокрема у Франції, Німеччині, Польщі, Іспанії, Естонії. До прикладу, положенням статей 201, 225 Закону Естонії щодо речових прав від 9 червня 1993 року передбачено, що особистий сервітут є обтяженням речі таким чином, що особа, на користь якої встановлюється обтяження, може користуватися річчю у конкретних межах та отримувати її плоди. Такі ж самі норми закріплені у положеннях Цивільного кодексу Польщі, у якому особистий

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

сервітут - це право користування, що встановлене на користь особи (аналогічно до земельного сервітуту). Цивільним кодексом Аргентини також розрізняються матеріальні та особисті послуги, в залежності від того, що виступає таким критерієм - речі або особи.

Розглянемо особливості земельних сервітутів детальніше по кожній країні.

Велика Британія

Згідно із Законом Великої Британії [10] право «profit a prendre in gross» - є обмеженим правом на користування чужою земельною ділянкою, що найчастіше відбувається на практиці у формі права на риболовлю, полювання або збір врожаю на території земельної ділянки. Цим законом дозволяється державна реєстрація такого права та реалізація його умов, незважаючи на права власника земельної ділянки. Право на сумісне використання врожаю на території певної земельної ділянки (the right of common) має відношення до права користування «profit a prendre in gross». Деяке відношення до цього права користування має право на спільне використання врожаю на території певної земельної ділянки. Воно введено законом [11].

До сервітутів, що є доступними у Великій Британії фізичним особам, належать права на збір деревини, право випасу худоби, право користування ґрунтом (збирати гравій, каміння), право видобутку торфу та право спільної з іншими особами рибної ловлі. Англійським законодавством виділяються так звані «плаваючі сервітути». Вони виникають у випадках, якщо відсутнє визначене місце розташування, направленість, спосіб прокладання чи визначені обмеження щодо права прокладання шляху, зокрема для евакуації через сусідню будівлю у випадку пожеж. «Плаваючий сервітут» може перетворюватися на постійний у випадку зведення на земельній ділянці будинку. Після цього він вже не може змінюватися.

Одним із видів є також особистий сервітут, до прикладу, це може бути оренда землі.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Законодавством Великої Британії не визначаються підстави та процедури встановлення примусових сервітутів. Це країна, де діє прецедентне право. Судовим прецедентом є судові рішення у певній справі, що застосовується суддями у майбутніх аналогічних справах для їх вирішення, характеристика яких схожа по усім параметрам.

Французька республіка

Цивільним кодексом Франції (ст. 637) визначено поняття сервітуту як обмежене речове право, що подається у вигляді обтяження і накладається на ділянку з ціллю користування ділянкою та отримання користі від неї, що буде належати іншому власнику. Стаття 689 даного кодексу надає чітку класифікацію сервітутам: явні та неявні. Сервітутути, мають зовнішні ознаки (двері, водопровід, вікна) є явними, а ті, що не мають зовнішніх ознак (заборона будувати на ділянці або заборона будувати вище певної висоти) є неявними. Також французьким законодавством означено активні та пасивні сервітутути, сільські та міські сервітутути, сервітутути з перервами (право проходу) і безперервні.

Публічні інститути врегульовано Містобудівним Кодексом Франції. Публічні сервітутути встановлюються окремими законами, і їх визначають як примусові. Такі сервітутути накладається для суспільної користі. У Цивільному кодексі Франції, статтях 649-650 визначаються сервітутути, що встановлені законом задля суспільної користі, користі комуни, або користі приватних осіб.

Сервітутути, встановлені законом мають своїм предметом дорогу уздовж судноплавних або сплавних річок, виправлення або будівництво доріг та інші громадські або комунальні роботи. Все, що відносено до цього виду сервітутів, встановлюється законами і окремими регламентами [12].

Федеративна Республіка Німеччина

У § 1018 Німецького цивільного укладення (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB12) визначається те, що земельні ділянки можуть бути обтяженими на користь власника чужої земельної ділянки, із правом використання чужої земельної ділянки у визначених випадках. У Укладенні прописано, щоб певні

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

дії не могли відбуватися на чужій земельній ділянці або щоб право, яке виникає унаслідок права власності на обтяжену земельну ділянку відносно панівної земельної ділянки, було виключено. У випадку продажі та зміни власника земельної ділянки, що наділена правом, правовий зміст сервітуту не змінюється.

Законодавством Німеччини передбачено позитивні і негативні сервітуту. Укладення виділяє особистий сервітут, який називається узуфруктом [13]. Поняття «узуфрукт» визначено як обтяження у такий спосіб аби суб'єктом, на користь якого встановлено обмеження, поширювалося право одержання вигоди від користування. Узуфрукт встановлюється як до рухомого, так і до нерухомого майна., тобто до земельних ділянок також. За практикою таке право надає можливість користувачу безпосередньо вживати та користуватися майном для особистих потреб, враховуючи економічні властивості майна, а також надає право привласнити усі результати, які тільки можна одержати у результаті безпосереднього користування, незважаючи до особистих потреб.

Ще однією характерною особливістю узуфрукту являється відсутність права здійснення суттєвого впливу, а також відсутність зміни стану майна. Але узуфруктуарію, як вказано Законодавством Німеччини (параграф § 1037) може бути наданий дозвіл для будівництва нових споруд, для видобутку корисних копалин, лише у випадку, якщо призначення земельної ділянки суттєво не зміниться. Узуфрукт на майно може встановлюватися на садибу чи сільськогосподарську ділянку.

Земельним сервітуту Німецького цивільного укладання у параграфах 1018-1093 врегульовано право користування службовими земельними ділянками, а саме: власнику ділянки надано право використовувати чужу ділянку у певних, чітко виписаних законодавством випадках. Також у Цивільному укладенні Німеччини регламентовано заборону на користування службовою земельною ділянкою, а саме: власник обтяженої земельної ділянки не може вчиняти певні дії, на які він має право згідно параграфу 903 Укладання у звичайній ситуації, до прикладу, будівництво заводу, тому, що воно можливо

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

пов'язане із іншими ділянками. Законодавством врегульовано виключення здійснення права власника обтяженої земельної ділянки, а саме: для власників обтяжених земельних ділянок (до прикладу, виключено пред'явлення негативного позову).

Італійська республіка

Італійське законодавство закріплює регулювання сервітутів Цивільним кодексом (Codice civile italiano), статтями 1022-1099. Італійський Цивільний кодекс класифікує наступні види сервітутів:

- за строком: бувають безстроковими і строковими (передбачаються угодою);
- за зовнішніми ознаками: явні та неявні;
- за періодичністю: користування з перериванням дії сервітуту і безперервні;
- за способом встановлення (добровільні та примусові сервітутути) [14].

Добровільні сервітутути встановлюються за погодженням сторін, та повинні бути обов'язково зареєстровані. Примусові сервітутути накладаються, спираючись на закон або спеціальний акт. Законодавством передбачається встановлення сервітуту за давністю, термін давності якого може становити 10 і 20 років. Також Цивільним кодексом передбачено сервітутути, які можуть встановлюватися по розпорядженню власника. Підстава та порядок встановлення примусових сервітутів визначається статтями 1033-1046 Італійського цивільного кодексу.

Республіка Вірменія

У Вірменії право земельного сервітуту врегульовано у Земельному та Цивільному кодексах. Статтею 210 Законодавства Вірменії зазначається, що власнику земельної ділянки надається право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки надання права обмеженого використання цієї ділянкою (сервітуту)». У Вірменії розрізняється добровільний і примусовий сервітут.

Підстава для встановлення добровільного сервітуту – це письмова згода між власником сусідньої ділянки і особою, яка вимагає встановлення сервітуту,

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

що засвідчується нотаріально. Угода щодо встановлення сервітуту повинна мати термін дії та чітко виписані умови. У документі повинен бути також план нерухомого майна, який обтяжується сервітутом, а на плані обов'язково позначається місце розташування сервітуту.

Щодо примусового встановлення права сервітуту, то у Вірменії підставою для його встановлення у законодавстві вказується у випадках при недосягненні домовленостей про встановлення на добровільних засадах судом за позовом особи, яка вимагає встановити право сервітуту. Своїм рішенням суд встановлює умови, за якими має відбутися встановлення добровільного сервітуту.

У Земельному кодексі Вірменії, а саме в частині 2 статті 50 зазначається, що «власник земельної ділянки має право вимагати, в тому числі в судовому порядку, щоб йому було надано сервітут для охорони і обслуговування земельної ділянки» [26]. Відповідно до статті 50 земельні ділянки можуть обтяжуватися такими сервітутами:

- 1) для проїзду або проходу земельною ділянкою;
- 2) для облаштування, експлуатації та ремонту ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів для газу та водопостачання;
- 3) для проведення певних дренажних робіт на земельній ділянці для поліпшення ґрунту на іншій земельній ділянці;
- 4) для забору води із земельної ділянки;
- 5) для прогонів худоби земельними ділянками, сінокосів, випасання худоби періодом часу, який відповідає місцевим умовам та звичаям;
- 6) для проведення на земельних ділянках як приватних, так і суспільно необхідних дослідних, вишукувальних та інших робіт;
- 7) для свобідного доступу до геодезичних пунктів, історичних, культурних та археологічних пам'яток, які розташовані на земельній ділянці;
- 8) для облаштування опор для будівель, будов, розташованих на його земельній ділянці, на суміжній земельній ділянці або у випадку їх звисання над сусідньою земельною ділянкою на певній висоті;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

9) для обмеження висоти будівель або будинків, які розміщені на суміжній земельній ділянці;

10) для облаштування на суміжній земельній ділянці захисних лісових насаджень або інших природоохоронних об'єктів;

11) інші сервітути, без яких неможливо задовольнити вимоги, що є необхідними для користування земельної ділянки за своїм призначенням.

Сервітути підлягають обов'язковій державній реєстрації.

Естонська республіка

В Естонії врегулювання сервітутних відносин відбувається відповідно до їх Закону «Про речове право». Спираючись на цей закон в Естонії встановлюються особисті сервітути і реальні, приватно-правові та публічно-правові обмеження (сервітути).

Стаття 141 [16] вказує на те, що приватно-правове обмеження може бути змінено за домовленості власника нерухомого майна та уповноваженої особи. Договір реєструється в кріпосній книзі як речове право (перш за все, як сервітут).

Встановлене законом публічно-правове обмеження може бути змінено або припинити свою дію тільки у випадках, які передбачені у Законі. Зміна обмеження або припинення відбувається без реєстрації в кріпосній книзі.

У цьому ж законі, статтею 147 передбачається на випадки ремонтів або зведення будівель, щодо спорудження на сусідній нерухомості (земельній ділянці) або над нею будівельних риштувань, чи перевезення через цю земельну ділянку або розміщення будівельних матеріалів на ній, проїзду чи проходу. Стаття Закону зобов'язує власника сусідньої нерухомості (земельної ділянки) за крайньої необхідності дозволити вищезгадані дії з тією умовою, що відшкодування збитків йому гарантується. Статтею Закону власник земельної ділянки зобов'язується надати дозвіл для будівництва інженерної споруди або інженерної мережі, проявляти терпіння до їх розміщення на його нерухомості, якщо облаштовується мережа чи споруда для загально-суспільних потреб та

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

інших способів розміщення та розвитку інженерної мережі чи споруди не знайдено.

Згідно до статті 158-2 [16], власник земельної ділянки має право вимагати плату за прояви терпіння стосовно інженерних споруд або інженерних мереж. Кошти не можуть стягуватися у випадках, якщо інженерна споруда чи інженерна мережа будується (прокладається) на земельній ділянці, що знаходиться у державній власності.

Сполучені Штати Америки.

Цивільним кодексом Каліфорнії у параграфі § 801 визначається, що «сервітути, які обтяжують земельні ділянки, - це поземельні обтяження, що можуть пов'язуватися з іншою ділянкою як інциденти чи приналежності до неї, в такому випадку вони називаються сервітутами» [17]. Серед них є наступні види земельних сервітутів, такі, як: право проходу та проїзду; право користування водами; право на випас худоби; право на риболовлю, полювання; заготівлі деревини; право на видобуток корисних копалин тощо.

Сервітути, що не залежать від розташування земельних ділянок включають: право проходу та проїзду; право на місце в церкві; право на поховання; право стягнення ренти і мита; право користування водою, лісом, викопними предметами тощо. Такі сервітути встановлюються на земельні ділянки в якості права володіння третьої особи, незважаючи на наявність відповідного майна у її власності.

Законодавством США підстав та процесів для встановлення примусових сервітутів не передбачено.

Таким чином, земельні відносини різних країн в сфері права земельного сервітуту мають свої відмінності та характерні особливості. Такий висновок можна зробити після розгляду законодавства таких держав як Велика Британія, Федеративна Республіка Німеччина, Французька Республіка, Італійська Республіка, Республіка Вірменія, Естонська Республіка та Сполучені Штати Америки. У вищезгаданих країнах сервітутні земельні відносини врегульовані нормами кодексів (земельного і цивільного) та відповідних законів. В цих

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

кордонах відбувається реалізація права користування суб'єктом чужого нерухомого майна чи земельною ділянкою. Також у власників земельних ділянок, які обтяжуються сервітутом, створюється обов'язок проявляти терпіння та не чинити перешкоди встановленню і використанню такого права.

2.2. Урахування закордонного досвіду у розвитку вітчизняних сервітутних відносин

З метою удосконалення Українського законодавства, можливе використання законодавчого досвіду більш розвинутих країн світу, в яких вже відбулася розбудова відповідних правовідносин, яка зазнала різних змін та отримала усталену модель правового регулювання.

Для цього необхідний аналіз досвіду цих країн у сфері земельних відносин, що побудовані за принципами раціонального використання та охорони земель, без порушень права власності, і зробити висновок про те, яким чином удосконалити наші норми законодавства на основі зарубіжного.

Позитивним прикладом зарубіжного правового врегулювання є Цивільний кодекс Німеччини. Наприклад, у ньому присутній врегульований вид обтяжень прав на землю – узуфрукт як право особи, яке передбачає речове право використання певного майна з можливістю отримати дохід від такого використання. На думку вітчизняних юристів він є досить цікавим для імплементації в норми Земельного кодексу України. Такі види обтяжень прав на землю, на їх погляд, мають бути врегульовані окремо від обмежень у використанні землі, у ст. 111 Земельного кодексу України як обтяження прав на землю.

Розглядаючи досвід встановлення обтяжень прав на землю в Англії, актуальними до застосування в Україні можна вважати англійські негативні сервітути. Негативні сервітути забороняють власнику вчиняти на обтяженій землі певні дії, які він у випадку відсутності сервітуту міг би вчиняти на законних підставах. Впровадження в українське законодавство негативних сервітутів надало б сторонам спору уникати довготривалої судової тяганини.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Особливий інтерес становить американське цивільне законодавство своїм нормативним врегулюванням сервітутів, які не обумовлені розташуванням земельної ділянки. Адже в українському законодавстві немає таких видів земельних сервітутів, які б встановлювали певні права без існування панівної земельної ділянки. У таких випадках обтяжувачу не обов'язково бути власником (користувачем) сусідньої земельної ділянки. Тому українським законодавцям поряд із узурфруктам необхідно попрацювати над таким видом обтяжень прав на землю, які не були обмежені розміщенням земельної ділянки (наприклад, для здійснення ремонту або утримання дороги, ділянки дороги тощо) та внести відповідні зміни до статті 111 Земельного кодексу України.

У §103 Німецького законодавства визначення «обтяження» означає те, що особа, яка повинна мати обтяження відносно права або майна у визначений термін, мусить мати ці обтяження періодично і пропорційно відносно тривалості свого обтяження, якщо не встановлено інше. Інші обтяження цієї особи мусять бути компенсовані протягом періоду її зобов'язання.

Тут визначення «обтяження» демонструє зобов'язання на користь третіх осіб. Параграфом 577 Уложення визначається, що у випадках здачі в оренду земельних ділянок її орендар буде обтяженим зі сторони орендодавця правом третьої особи. У таких випадках процедура проходить за § 571-576 [13] і у ситуації, коли забезпечення права третьої особи позбавляє орендаря права користування, що встановлене угодою, то починають діяти такі умови як надання орендарем майнового забезпечення, попереднє розпорядження про орендну плату, угода стосовно внесення орендної плати, зарахування по відношенню до правонабувача, повідомлення про набуття права власності.

У випадку, якщо право, що здійснено третьою особою та створює обмеження для орендодавця у здійсненні права користування, яке визначається угодою, то третя особа мусить зменшити реалізацію своїх прав наскільки це можливо, аби не створити перешкоди для здійснення орендарем своїх прав на користування, що встановлені угодою.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Отже, нормами німецького законодавства обтяження визначається перш за все як зобов'язання власників майна для забезпечення прав третьої особи.

Німецьким законодавством, а саме в § 905 [13] поняття «обмеження» визначається як те, що право власності на земельну ділянку розповсюджується щодо території, яка знаходиться на поверхні, так і на її надра. Але власником не забороняється діяльність на висоті чи глибині, якщо усунення такої діяльності не викликає у власника зацікавленості.

Таким чином, відмінність українського законодавства від німецького законодавства полягає у тому, що обмеження прав на землю визначається як границі здійснення прав, як допустимі кордони поведінки, яке не пригноблює реалізацію певного права та не порушує прав інших суб'єктів.

Детальний розгляд в законодавстві Німеччини термінів «обтяження» і «обмеження» надав можливість замітити певні відмінності між ними, та зробити висновок, стосовно того, що це самостійні поняття зі своїми характерними особливостями. Таким чином, поняття «обмеження» і «обтяження» із такою ж конкретизацією потрібно застосувати і в українському законодавстві.

Німецьке законодавство, у порівнянні з українським законодавством немає визначеного переліку обтяжень прав на землю, але, детальний аналіз усього німецького нормативно-правового акту продемонстрував значну чисельність виду обтяжень, що значно перевищує чисельність виду обтяжень у нашому законодавстві. У Німеччині до обтяжень прав на землю відносять наступні види права:

- ✓ земельний сервітут (§1018 - §1029);
- ✓ узуфрукт (§1030 - §1089);
- ✓ обмежений особистий сервітут (§1090 - §1093);
- ✓ переважне право купівлі (§1094 - §1104);
- ✓ майнове обтяження (§1105 - §1112);
- ✓ іпотека (§1113 - §1190);
- ✓ поземельний борг, рентний борг (§1191 - §1203)

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Тобто, такі види прав, як рентний або поземельний борг, узуфрукт, обмежені особисті сервітути, майнові обтяження українським законодавством не регулюються.

Узуфрукт – це обтяження, при якому суб'єкт, на користь якого встановлюється обмеження, має право отримувати від використання вигоду.

У Земельному кодексі України у пункті п. частині 2 статті 111 представлені обмеження, які можна класифікувати як узуфрукт щодо встановлення умови надання прав полювання, риболовлі, збору дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений проміжок часу і порядку. Оскільки вони визначені на користь третіх осіб, то цих осіб можна вважати узуфруктаріями стосовно до чужої земельної ділянки.

Спираючись на вищевикладене, можна припустити можливість введення узуфрукта до норм земельного законодавства України.

Згідно із §1090 [13] обмежений особистий сервітут – це обтяження земельної ділянки у такий спосіб, аби суб'єкт, на чию користь встановлено обтяження, мав право використовувати земельну ділянку виключно у визначених цілях або щоб була надана можливість надати інше право, яке розцінюється як земельний сервітут. У зв'язку із тим, що у німецькому законодавстві цілі для використання земельної ділянки не визначаються, то напрошується висновок, що там дозволяється вирішувати це між власником земельної ділянки та обтяжувачем самостійно. При різних ситуаціях може різнитися поміж собою мета користування чужою земельною ділянкою, а по причині відсутності відповідного правового регулювання, немає можливості використання інших актуальних цілей використання землі.

У порівнянні з українським законодавством, суперфіцій і емфітевзис відносять до особистих земельних сервітутів, хоча ЗКУ та ЦКУ таких визначень немає. Принаймні, «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)» [1, ст. 102¹] є законодавчо визначеними цілями у використанні земельних ділянок.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Слід зазначити, що стаття 111 ЗКУ визначає умови надання права полювання, риболовлі, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку як обмеження у використанні землі. Тоді як використання чужої земельної ділянки для певних цілей німецьким законодавством трактується як обтяження і має назву «обмеженого особистого сервітуту».

Вищезгадане твердження, не переслідує ціль поєднання емфітевзису, суперфіцію та умов надавання права полювання, вилову риби тощо до однієї групи обмежених особистих сервітутів. Однак додати правове регулювання цих понять до нормативно-правових актів України в якості обтяжень прав на землю було б доцільно.

В різних країнах термін «сервітуту» може визначатися по-іншому. Поняття сервітуту в англomовних державах буде означати вчинення певних дій відносно нерухомості або запобігання таких дій відносно чужого нерухомого майна. Ці країни мають практичний досвід стосовно негативних сервітутів, які зобов'язують не вчиняти певних дій на означеній частині земельної ділянки.

Є замітною схожість між поняттям сервітуту в українському (це право використання чужої земельної ділянки) та законодавстві англomовних країн (вчинення певних дій відносно чужої нерухомості). Але приклади сервітутів, які можна було б визначити як негативні сервітути, в українському законодавстві відсутні. Сервітути, про які згадується у статті 99 ЗКУ, порівнюючи їх з сервітутами у законодавстві Великої Британії, усі вони в законодавстві України є позитивні.

Присутність негативних сервітутів в законодавстві убезпечить від спорів між власниками суміжних земельних ділянок, до прикладу, непоодинока ситуація, коли дах сусідньої ділянки затіняє ділянку або стіна сусідського будинку затуляє краєвид із вікна. Надалі ці спори необхідно вирішувати у судовому порядку, долучаючи спеціалістів зі знанням будівельних норм та правил (ДБН), які будуть вивчати усі відстані та розміри споруд та будинків на земельних ділянках сусідів, що звернулися до суду.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

При впровадженні в українське законодавство негативних сервітутів, їх практичне застосування було б актуальне, особливо в густозаселених районах, і змогло б врахувати різні цілі у використанні, інтереси власників і користувачів та значно б зменшило кількість звернень до суду у сусідських відносинах.

Закон Великої Британії [10] має таке поняття, як право «profit a prendre in gross», він означається право на обмежене використання чужих земельних ділянок. Найпоширенішим його прикладом є право полювати чи рибалити, збирати дари природи на земельних ділянках. Це право реєструється за процедурою і надалі реалізується, незважаючи на права власника земельної ділянки.

Таке право має досить багато спільних ознак із з німецьким узуфруктом і обмеженням, про зазначається у статті 111 ЗКУ, щодо умов надання прав на полювання, вилов риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Законодавство Великої Британії має відмінності між обмеженим правом користування чужою земельною ділянкою та похожими видами права, такими, як ліцензія, сервітут і традиційне право. Порівнюючи із ліцензією, обмежене право є самотійним правом, ліцензія ж не створює окремі права. Обмежене право реєструється у спеціальному реєстрі прав без участі власника земельної ділянки, у той же час існування сервітуту окремо від прав власника земельної ділянки неможливе. Традиційне право у Великій Британії надають деяким або усім жителям визначеної території. Особливістю традиційного права є те, що воно не зазнає реєстрації окремо і склад суб'єктів цього права може бути змінений.

Законодавство Великої Британії має таке поняття, як «плаваючі сервітути». Вони виникають в ситуації, коли відсутнє визначене місце розташування, направленість, спосіб прокладання чи відсутні визначені обмеження відносно права прокладання шляху, зокрема для евакуації через сусідню будівлю у випадках пожеж. «Плаваючий сервітут» перетворюється на

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

постійний при зведенні будівлі на земельній ділянці. Після цього його вже не змінюють.

«Плаваючий сервітут» може бути корисним для України в майбутньому аби уникнути перевантаження земельних ресурсів землевласниками та землекористувачами.

Детальний аналіз правових систем Німеччини та Великої Британії довів, що як у Німеччині, так і у Великій Британії набагато більше форм права на чужу земельну ділянку, аніж в Україні. В цих державах обтяження мають широке вживання, натомість, у нашій країні практика обтяження прав на землю зустрічається не часто і навіть не за всіма видами, які передбачені у законодавстві.

У Сполучених Штатах Америки фермерська діяльність слугує головним об'єктом сфери регулювання земельних відносин, а тому, законодавство, яке регулює земельні відносини, називають фермерським і воно є складовою аграрного законодавства. Аграрне законодавство, у свою чергу, регулюється у межах цивільного права. За конституцією США регуляція цивільного права відбувається згідно із законодавством відповідного штату. Врегулювання аграрних відносин в США відбувається відповідно до законодавства, яке діє у певному штаті. У той же час такі відносини, які стосуються правового режиму землі, лісів, водних ресурсів, надр та сільського господарства регулюються федеральним законодавством.

Оскільки кожний штат має свої відмінності в цивільно-правовому законодавстві, то виявилось складно проводити аналіз земельних відносин окремо у кожному штаті, тому для дослідження взятий Цивільний кодекс штату Каліфорнія, прийнятий у 1873 році, на основі якого базується більшість цивільних кодексів інших штатів.

Параграфом § 801 [17] визначено поняття «сервітут» та вказано види права сервітуту, а саме: сервітуту, що обтяжують земельні ділянки є поземельними обтяженнями, які можуть бути пов'язані з іншими ділянками як інциденти чи приналежності до неї, в таких випадках вони називаються

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

сервітутами. Як було зазначено в кваліфікаційній роботі раніше, в законодавстві США до сервітутів, що не залежать від розташування земельної ділянки відносять: права на місце в церкві; права на поховання; права проходу та проїзду; право на стягнення ренти і мита; права на користування водоймами, лісами, викопними предметами тощо. Ці сервітути встановлюються на земельну ділянку в якості права володіння третьої особи, не дивлячись на існування відповідного майна у її власності.

Отже, законодавством Сполучених Штатів Америки передбачено безліч сервітутів із різним цільовим призначенням. Особливу цікавість становлять ті сервітути, що не зумовлюються існуванням панівної земельної ділянки, адже в українському законодавстві немає такого виду сервітутів, які б встановлювалися не задля забезпечення повноцінного користування панівної земельної ділянки.

Принаймні, українське законодавство все ж є має схожі юридичні факти, які називаються обмеженнями у використанні земель. Обмеження у використанні земель представлені у частині 2 статті 111 ЗКУ та визначаються за таких ситуацій, а саме:

- за умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановленого терміну;
- заборони на провадження окремих видів діяльності;
- заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- за умови виконання будівництва, ремонту або утримання дороги, ділянки дороги;
- за умови додержання природоохоронних вимог або здійснення визначених робіт;
- за умови надання права на полювання, риболовлю, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- обов'язку по утриманню та збереженню полезахисних лісових смуг.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Права сервітутів в Сполучених Штатах мають спільні риси із сервітутами в Англії, але мають і такі відмінності, як різне функціонування, порядок встановлення та скасування прав. До того ж законодавством США передбачені й інші права, які дозволяють користуватися однією чи декількома особами нерухомим майном іншої особи, до прикладу, право брати природні ресурси із чужої земельної ділянки. У цих випадках передбачається також ліцензія як особисте право для перебування на чужій земельній ділянці, дозвіл (угода, що надає право на користування чужою земельною ділянкою).

Законодавством США визначається, що нерухомість, яка розташована на земельній ділянці, і все, що прикріплене до неї, має належати цій земельній ділянці. Об'єкти нерухомості цієї земельної ділянки слугують в якості «поліпшень» або «постійних приналежностей нерухомості». Через те, що поліпшення є підвищенням якості властивості об'єкту, то земельний сервітут американським законодавством вважається вдосконаленням земельної ділянки. Адже в результаті встановлення права сервітуту, до прикладу, право проходу, проїзду, чи право забору води, зникають ознаки панівної земельної ділянки, тобто вдосконалюються її властивості.

Право сервітуту відрізняється від ліцензії. Ліцензія є привілеєм, право за ліцензією існує до тих пір, доки власником земельної ділянки не бути розірвана угода про користування. А сервітут по своїй сутності є правом, та встановлюється на певний строк або на постійній основі. Таким чином, право за ліцензією не може вважатися видом обтяжень.

Параграфом §815.1 [17] визначаються природоохоронні обтяження. Це також різновид обтяжень прав на землю, «сервітути збереження», які зобов'язують у вигляді заповіту, угоди, застереження чи в інший спосіб зберігати земельні ділянки переважно в їх історичному, природньому, пейзажному, сільськогосподарському, безлісному чи залісненому станах.

Законодавством Сполучених Штатів Америки такі поняття, як обтяження, ущемлення, застереження та умова усі визначаються як способи обтяження права на землю, але все ж таки вони відрізняються за юридичною природою.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

ВИСНОВКИ ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

У цьому розділі кваліфікаційної роботи розглянуто класифікацію і специфіку земельних сервітутів у зарубіжних країнах.

Отже, аналіз законодавств таких розвинутих провідних держав як США, Велика Британія, Франція, Німеччина доводить необхідність визначення деяких видів обтяжень прав на землю, які можна застосовувати і до національної правової системи. До прикладу, Наприклад, впровадження узупругу надасть суб'єкту, на користь якого встановлюється обтяження, право одержувати від користування усі вигоди. Такий різновид обтяжень може існувати окремо від обмежень у використанні землі, які визначені статтею 111 ЗКУ.

До національного законодавства потрібно запозичити явище негативних сервітутів із правової системи Великої Британії. Впровадження негативних сервітутів до правової системи України допомогли б запобігти виникненню більшості спорів, що в подальшому необхідно вирішувати у довготривалих судових процесах між власниками суміжних земельних ділянок. Негативними сервітутами встановлювалися б зобов'язання не проводити певні дії на визначеній частині земельної ділянки.

З цивільного законодавства США можна скористатися досвідом врегулювання сервітутів, характерною особливістю яких є встановлення певних прав без участі пануючої земельної ділянки, тобто сервітуарію не обов'язково потрібно бути землевласником або землекористувачем суміжної земельної ділянки.

Таким чином, українське законодавство у сфері права земельного сервітуту має великі можливості для розвитку. Досвід розвинених країн світу допоможе посприяти процедурі втілення нових різновидів права сервітуту, які у свою чергу допоможуть спростити правовідносини між суб'єктами, особливо між власниками суміжних земельних ділянок.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ 3
АНАЛІЗ ПІДСТАВ ТА ВИМОГ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

3.1. Законодавче врегулювання у сфері регулювання земельних відносин, що забезпечує встановлення сервітуту

Право земельного сервітуту в Україні регулюються наступними основними нормативно-правовими актами:

- ✓ Земельним кодексом України від 25.10.2001 року;
- ✓ Законом України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року;
- ✓ Законом України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року;
- ✓ Постановою Кабінетом Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» №1051 від 17 жовтня 2012 р.

Цім переліком не вичерпується список нормативно-правових документів і, в залежності від виду права сервітуту, може бути розширений, наприклад, при встановленні права на облаштування об'єктів трубопровідного транспорту правове врегулювання здійснюється, спираючись на Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів».

Сервітутні земельні відносини в Земельному кодексі врегульовані згідно до Глави 16 «Право земельного сервітуту». Статтею 98 ЗК України цієї Глави визначається *зміст права земельного сервітуту*, а саме: правом власника або землекористувача земельної ділянки чи другої зацікавленої особи на обмежене платне або безоплатне використання чужої земельної ділянки (ділянок).

Також визначена класифікація земельних сервітутів – постійні та строкові. Розтлумачується строки дії земельного сервітуту, які встановлюються угодою між особою, що вимагає його встановлення, та землекористувачем, а саме: термін дії земельного сервітуту не може перевищувати термін, на який така земельна ділянка була передана для використання.

Роз'яснюються умови та способи встановлення сервітутів, а саме: земельні сервітуту реалізуються у спосіб, який буде найменш обтяжливий

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлюється. І, найголовнішим є те, що встановлення земельного сервітуту не позбавляє власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, права володіти, користуватися та розпоряджатися нею.

Стаття 99 ЗК України надає перелік *видів права земельного сервітуту*, які можуть бути встановлені при наполяганні власників, землекористувачів земельних ділянок чи інших зацікавлених осіб, а саме:

- а) право проїзду на велосипеді або проходу;
- б) право проїзду транспортним засобом визначеним шляхом;
- в) право на облаштування тимчасових споруд (наприклад, мала архітектурна форма);
 - в-1) право здійснити будівництво та розмістити об'єкти нафтогазовидобування;
 - в-2) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
 - в-3) право використання земельної ділянки для розроблення родовищ бурштину, інших корисних копалин, які мають загальнодержавне значення та/або видобування бурштину та інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови, що при цьому не будуть порушені права землевласника згідно статті 98 цього Кодексу;
 - в-4) право на прокладання та експлуатацію ліній електропередачі, трубопроводів, зв'язку та інших лінійних комунікацій;
- г) право на прокладання по своїй земельній ділянці водопроводу із чужої природної водойми або по чужій земельній ділянці;
 - г-1) право на облаштування (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;
 - г) право на відвід води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- д) право забору води із природної водойми, розміщеної на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

е) право поїти свою худобу із природної водойми, що розташована на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

є) право прогону худоби наявним шляхом;

ж) право на встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів для ремонту будівель та споруд;

з) інші земельні сервітути.

Стаття 100 інформує *про порядок встановлення земельних сервітутів*, а саме: це може бути договір, закон, заповіт або рішення суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Договір про встановлення земельного сервітуту може бути між особою, що вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки. Договір про встановлення земельного сервітуту може бути посвідчений нотаріально за згодою сторін, що його укладають.

Власником земельної ділянки може бути пред'явлена вимога нотаріального засвідчення договору про встановлення земельного сервітуту, або ж, навпаки, власнику надано право її скасування. Встановлення або скасування вимоги це - односторонній правочин, який повинен бути засвідчений нотаріально. Ця вимога являється обтяженням речових прав на земельну ділянку та повинна бути занесена до державного реєстру за процедурою, визначеною законом. Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, що встановлений для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У статті 101 ЗК України означені *дії земельного сервітуту*, а саме про те, що вони мають зберігатися у випадках переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

При ситуаціях переходу права власності на об'єкт нафтогазовидобування, об'єкт енергетики, об'єкт трубопровідного транспорту, передачі електричної енергії, для облаштування якого встановлюється земельний сервітут, законом закріплюються права земельного сервітуту (права та обов'язки особи, на чию

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

користь встановлювався земельний сервітут) переходити до нового власника вищеназваних об'єктів на тих самих умовах. У таких випадках волевиявлення землевласника (землекористувача) та занесення змін до угоди про встановлення земельного сервітуту не обов'язкове. Документи, що засвідчують набуття права власності на об'єкти, для облаштування яких був встановлений земельний сервітут, являються підставою для державної реєстрації переходу права земельного сервітуту.

У статті роз'яснено, що земельні сервітути не можуть бути предметом купівлі-продажу, або застави та не можуть бути передані у будь-який спосіб особою, в чиїх інтересах цей сервітут був встановлений, іншим фізичним та юридичним особам. Власником або землекористувачем земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, може стягувати з особи, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачає закон. Також у статті наголошено, що власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, наділений правом на відшкодування збитків, що були завдані встановленням земельного сервітуту.

У статті 102 ЗК вказуються обставини, за якими *припиняються дії земельного сервітуту*, а саме: у випадку, якщо поєднується в одній особі суб'єкт права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власник земельної ділянки; або ситуація, коли особа, в інтересах якої встановлено земельний сервітут відмовляється від угоди. Також дія земельного сервітуту припиняється за рішенням суду, закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут; якщо власник сервітуту порушив умови користування сервітутом або не використав земельний сервітут упродовж трьох років.

У статті подано роз'яснення щодо випадків припинення земельного сервітуту у судовому порядку за вимогою власника земельної ділянки, а саме: у разі припинення підстав його встановлення або, якщо встановлення земельного

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

сервітуту робить неможливим користування земельною ділянкою, щодо якої встановлений земельний сервітут, відповідно до її цільового призначення.

Земельний кодекс – це основний і визначальний нормативно-правовий документ в сфері регулювання земельних відносин, зокрема і в плані земельних сервітутів. У статті 100 зазначається, що земельні сервітути підлягають державній реєстрації по процедурі, встановленій для державної реєстрації прав на нерухоме майно. В свою чергу реєстрація права земельного сервітуту регулюється Законом України «Про Державний земельний кадастр».

В частині 6 статті 21 цього закону зазначено, що відомості щодо меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, заносяться до Державного земельного кадастру, спираючись на технічну документацію із землеустрою про встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди або сервітуту.

До того ж, цей закон [2] містить окрему статтю 29, якою врегульований процес занесення відомостей до Державного земельного кадастру щодо сервітуту. В ній зазначається, що процедура внесення до Державного земельного кадастру відомостей про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, повинна відбуватися до здійснення державної реєстрації цих прав. Відомості щодо суборенди, сервітуту, які поширюються на частини земельних ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру за заявою правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникає право суборенди, сервітуту, або уповноважених ними осіб.

Заявник, для внесення у Державний земельний кадастр відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, повинен подати до Державного кадастрового реєстратора центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин:

❖ заяву за формою, що встановлена Порядком ведення Державного земельного кадастру;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

❖ документи, на основі яких настає відповідне право суборенди, сервітуту, із позначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право;

❖ електронний документ, у якому має бути інформація щодо змісту документації із землеустрою, на основі якої вносяться відомості до Державного земельного кадастру, із позначеннями меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право.

Надалі, відповідний Державний кадастровий реєстратор упродовж чотирнадцяти днів із дня реєстрації заяви робить перевірку відповідності документів до вимог законодавства і за результатами перевірки вносить дані про межі відповідної частини земельної ділянки до Поземельної книги або видає заявнику мотивовану відмову у такому внесенні у письмовому вигляді.

У статті роз'яснюється, у яких випадках надається відмова у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру, а саме:

❖ місцезнаходження земельної ділянки позначено на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

❖ заявником представлений не повний перелік документів, передбачених цією статтею;

❖ надана документація не відповідає вимогам законодавства;

❖ заяву щодо державної реєстрації подала неуповноважена особа.

У статті зазначено, що при зміні найменування акціонерного товариства по причині зміни типу акціонерного товариства або у випадку перетворення акціонерного товариства в інше господарське товариство внесення відомостей до Державного земельного кадастру відбувається за звичною процедурою.

При відмові у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру за підстав, визначених абзацом другим частини четвертої цієї статті, заявнику зобов'язані повідомити найменування та адресу уповноваженого органу, який здійснить внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Якщо протягом року з дати внесення таких відомостей відповідне право суборенди, сервітуту не було зареєстровано, то записи щодо внесення відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширені права суборенди, сервітуту, автоматично виключаються з Поземельної книги.

Заявнику органом, що здійснив їх внесення безкоштовно надається витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку, яка підтверджує внесення до Державного земельного кадастру відомостей щодо меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту.

Аналізуючи зміст цієї статті, можна зробити висновки, що одним із головних документів, на підставі яких проводиться реєстрація сервітуту в Державному земельному кадастрі, є відповідна технічна документація із землеустрою. Види документації із землеустрою зазначено в однойменній статті 25 [3].

В статті 55-1 Закону України «Про землеустрій» зазначається зміст і склад технічної документації, яка слугує фундаментом для внесення права сервітуту в ДЗК. Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, проводять, спираючись на топографо-геодезичні і картографічні матеріали. В технічній документації із землеустрою про встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, має знаходитись:

- а) пояснювальна записка;
- б) технічне завдання на складання документації, що затверджується замовником документації;
- в) кадастровий план земельної ділянки, де вказані межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) копії документів, які слугують підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.

Стаття 26 [3] визначає замовника та розробника документації із землеустрою, а саме: замовниками документації із землеустрою визначені

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі. Розробкою документації із землеустрою займаються:

- юридичні особи, які мають необхідне технічне і технологічне забезпечення та у штаті яких працюють за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які відповідають за якість робіт із землеустрою;

- фізичні особи - підприємці, які володіють потрібним технологічним і технічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, що відповідають за якісну роботу із землеустрою.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою врегульовані угодами та законодавством України.

Подання документів із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, яким здійснюється державна політика у царині земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інакше не вказано в угоді.

Норми чинного законодавства, що наведені вище являються головними для встановлення права земельного сервітуту.

Проаналізуємо тепер підгрунтя для встановлення земельного сервітуту.

Згідно до частини 1 статті 100 ЗКУ сервітут встановлюється угодою, за законом, заповітом або рішенням суду.

Найчастіше для встановлення права сервітуту використовується угода (договір), яка укладається між власником земельної ділянки та особою, що потребує його встановлення.

Типової форми договору законодавство немає, тому договір укладають довільної форми, спираючись на основні вимоги цивільного законодавства. В зазначають чітко усі права, що надаються особі, яка набуває право сервітуту.

Користування сервітутом може бути як платним, так і безкоштовним, тому в угоді має бути встановлена ціна, якщо сервітут платний, вказаний порядок розрахунків, система внесення платежів та термін дії сервітуту. У

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

випадках відсутності в угодах строку дії сервітуту, слід вважати, що сервітут встановлений на постійній основі. Також у договорі мають бути не тільки визначені права сервітуарія, але і обов'язки, та виписані правила відповідальності за їх невиконання.

Відповідно до статті 100 ЗКУ, сервітут може встановлюватися законом, але ця можливість лишень є теоретичною, на практиці законодавством не визначаються випадки встановлення земельного сервітуту, підставою якого є безпосередньо закон. Наприклад, якщо під час приватизації земельної ділянки на її території знаходиться газопровід, кабель зв'язку тощо, в переліку обмежень та при створенні електронного документу розробник показує такі об'єкти як охоронні зони навколо (уздовж) об'єкту, а не як сервітути. У випадку, коли власнику такого об'єкту закортить офіційно оформити правовідносини із власником земельної ділянки, то завжди мається можливість встановлення права земельного сервітуту на підставі договору.

Якщо підставою встановлення сервітуту є заповіт, то він за своєю сутністю являється наслідком встановлення сервітуту на підставі договору. Поскілки заповіт є одностороннім правочином стосовно обтяження земельної ділянки, що знаходилася у власності заповідача, то набуває чинності після настання смерті заповідача.

Заповіт повинен мати точно такі характеристики сервітуту (вид, строк дії, ціну, якщо сервітут платний тощо), що містилися у попередній угоді про земельний сервітут. Після смерті заповідача особа, що прийняла спадщину на земельну ділянку, мусить погоджуватися на встановлення права сервітуту та зареєструвати його згідно із законом. Тож можна відмітити, що встановлення сервітуту за заповітом спирається на процедуру встановлення сервітуту на підставі договору, особливо це стосується порядку реєстрації сервітуту.

Відносно рішення суду в якості підґрунтя щодо встановлення сервітуту, то Земельним кодексом не визначено умов, за яких судом може бути задовільнений позов особи щодо встановлення земельного сервітуту.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Конституція України, в частині 5 статті 41 обумовлюється, що примусове відчуження об'єктів права приватної власності застосовується лише як виняток, виходячи із міркувань суспільної необхідності, за підставою і в порядку, що встановлені законом, та за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості. Тож, спираючись на статтю Конституції, підставою для рішення суду мусить бути суспільна потреба встановлення сервітуту, з гарантованим попереднім повним відшкодуванням різниці між попередньою вартістю земельної ділянки, до встановлення обтяження. Встановлення сервітуту на основі суспільної необхідності можливе лише у випадках, якщо за відсутності сервітуту немає можливості використовувати пануючу земельну ділянку за цільовим призначенням, а негативний наслідок від обтяження обслуговуючої земельної ділянки буде значно меншим від користі для ділянки, яка буде обслуговуватися земельним сервітутом.

На жаль, здебільшого, на практиці суди обмежуються загальними умовами для встановлення сервітуту. В багатьох випадках рішення судів не визначає конкретно змісту сервітуту, не встановлює конкретних умов для внесення коштів за користування сервітуту на користь землевласників обтяженої ділянки, не прописує по пунктах прав та обов'язків сторін та не вказує чіткої межі частини земельної ділянки, на яку встановлюється право сервітуту. Загалом, рішенням судів визначаються тільки орієнтовні параметри для встановлення права земельного сервітуту з метою задовільнити вимоги позивача.

Отже, самою розповсюдженою підставою для встановлення земельного сервітуту являється договір. Процедура та умови його укладання буде викладена у наступному параграфі цієї кваліфікаційної роботи магістра.

3.2. Порядок укладання договору про встановлення земельного сервітуту

Частина 2 статті 100 ЗКУ наголошує про те, що земельний сервітут встановлюється угодою між особою, що вимагає його встановлення, та

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

власником (землекористувачем) земельної ділянки, тому робимо висновок, що однією із сторін договору про земельний сервітуту є особа, яка володіє, чи користується панівною земельною ділянкою на певних підставах.

В практичній частині даної роботи досліджується договір про встановлення земельного сервітуту, який стає підставою для розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Договір про встановлення земельного сервітуту повинен мати порядковий номер, дату складання та місто його укладання. Для прикладу узято договір від 22 жовтня 2020 року за № 1499-С, укладений у місті Полтава.

Першочергово визначають сторони, між якими укладається угода щодо встановлення земельного сервітуту, а саме: приватним акціонерним товариством «Нафтогазвидобування», набувачем сервітутних прав, що представлений керівником департаменту капітального будівництва, головним інженером, який діє на підставі довіреності, та фізичною особою, громадянином України, надавачем сервітутних прав.

Основним видом діяльності ПрАТ «Нафтогазвидобування» є добування природного газу, видобування сирої нафти, виробництво продуктів нафтопереробки. Підприємством проводиться діяльність як посередника у торгівлі товарами широкого асортименту, підприємство також здійснює оптову торгівлю газовим, твердим, рідким паливом та спорідненими продуктами, хімічними продуктами. Підприємством ведеться діяльність на підставі Спеціального дозволу на користування надрами, виданим Державною службою геології та надр України.

Процес складання договору відбувається за наступним планом:

1. Визначення предмету договору.
2. Окреслюється обсяг сервітутних прав.
3. Визначаються права та обов'язки сторін.
4. Вказується плата за встановлення земельного сервітуту.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

5. Визначаються підстави щодо набрання чинності договором та його припинення.
6. Окреслюються можливі зміни до договору.
7. Вказується відповідальність сторін.
8. Визначаються міжнародні санкції та антикорупційне застереження.
9. Вказуються прикінцеві положення.
10. Позначаються реквізити сторін.

Розглянемо тепер процедуру складання договору більш детально.

Перший пункт процедури складання договору «Визначення предмету договору» повинен містити інформацію щодо земельної ділянки, на частині якої буде встановлюватися право земельного сервітуту, також повинно бути чітко визначено для яких конкретно потреб встановлюється земельний сервітут, необхідно вказати площу частини земельної ділянки, на яку він буде встановлений.

Що конкретно до прикладу, то на момент складання договору щодо земельної ділянки вона територіально знаходилась на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області за межами населеного пункту.

Відповідно до припису КМУ [19], спираючись на постанову ВРУ [42] та розпорядження КМУ [21] земельна ділянка на теперішній час розміщена за межами населеного пункту на території Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області.

На рисунку 3.1 представлена частина одного з договорів, який став підставою для встановлення сервітуту і розробки відповідної технічної документації.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1. Предмет договору

1.1. Предметом цього договору є надання Надавачем сервітутних прав Набувачеві сервітутних прав права сервітутного користування частиною земельної ділянки площею - 0,3955 га, **для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ**. Земельна ділянка загальною площею – 2,0000 га, призначена для ведення особистого селянського господарства земель сільськогосподарського призначення, розташована за межами населених пунктів на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області.

Розташування та межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту визначено в Додатку №1 до цього Договору, які є його невід'ємною частиною.

Право власності на земельну ділянку зареєстровано за Надавачем сервітутних прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.10.2020 року (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2172537353257; номер запису про право власності: 38627323).

Кадастровий номер земельної ділянки 5325782600:00:036:0080.

1.2. Сторони погоджуються, що обсяг сервітутних прав встановлено виключно на термін дії цього Договору. Обсяг сервітутних прав не має на меті позбавлення будь-яких наявних прав або будь-яку іншу зміну обсягу тих прав та обов'язків Надавача сервітутних прав стосовно земельної ділянки, які встановлені чинним земельним законодавством України.

1.3. Сторони погоджуються, що Набувач сервітутних прав сплачує Надавачеві сервітутних прав плату за встановлення сервітуту, за кожен окремий рік дії Договору, у розмірі та порядку, визначеному п. 4.1., 4.2. цього договору.

1.4. Даний договір не є договором оренди земельної ділянки.

Рис.3.1 - Приклад договору

Об'єкт сервітутних відносин – це приватизована земельна ділянка, площею 2,0000 га, із цільовим призначенням - ведення особистого селянського господарства. Цільове використання сервітуту в договорі визначено як прокладання та експлуатація газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин за №№79,81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ. Відповідно до статті 99 ЗКУ та додатку 6 [1] даний вид права земельного сервітуту визначається правом прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, тож право, яке отримує набувач сервітутних прав, має назву «Право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій з метою прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин за №№79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ»

Дослідження першої частини договору демонструє, що сервітут є строковим та платним. Слід відмітити, що право сервітуту не тотожне праву оренди земельної ділянки, особливість полягає у тому, що є наступна відмінність: під час оренди земельної ділянки орендар набуває права володіння

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

і користування земельною ділянкою, а сервітут являється по своїй природі обмеженим речовим правом, про ці обмежені права повинні бути чітко виписані в умовах договору.

Обсяги сервітутних прав вказані у прикладі (рис. 3.2).

2. Обсяги сервітутних прав				
2.1. За цим Договором встановлюється строковий земельний сервітут строком: 13 років, 5 місяців, 9 днів; дата закінчення дії договору - 31.03.2034 року (тридцять першого березня дві тисячі тридцять четвертого року) у відповідності до положень Спеціального дозволу на користування надрами Семиренківського газоконденсатного родовища, виданого Державною службою геології та надр України 31.03.2004 р. № 3333, але у будь-якому випадку протягом усього строку використання Набувачем сервітутних прав земельної ділянки для цілей зазначених у пункті 1.1. Договору (для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ.)				
2.2. Сторони цим погодились, що обсяг сервітутних прав Набувача сервітутних прав щодо використання земельної ділянки або частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту включатиме наступні права:				
1) прокладання та експлуатації, обслуговування, ремонт, заміна лінійних інженерних споруд;				
2) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;				
3) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;				
4) інші земельні сервітути.				

Рис.3.2. Обсяги сервітутних прав

Вивчаючи строки права земельного сервітуту у цьому договорі визначаємо, що в цьому випадку строк права земельного сервітуту залежить від терміну дії Спеціального дозволу на користування надрами, виданий для ПрАТ «Нафтогазовидобування». Велике значення відіграє дата закінчення дії Спеціального дозволу на користування надрами, а отже й дія договору, - це 31.03.2034 року. Сам строк «13 років, 5 місяців, 9 днів» має скоріш за все орієнтовний характер, через те, що відрахування відбувається з дати укладання договору, але право земельного сервітуту виникає з моменту його реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а не в момент укладання договору про земельний сервітут. Даній процедурі ще передусє етап розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту та реєстрація його в Державному земельному кадастрі.

Через те, що встановлення сервітуту відбувається з метою прокладання і експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин за №№79,81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, то відбувається набуття відповідних прав, а саме: права прокладання і експлуатації, обслуговування, ремонту, право заміни лінійних інженерних споруд, право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту.

Оскільки договір являється однією із форм цивільного права, то у ньому повинні бути зазначені права та обов'язки сторін. У договорі, що розглядається у прикладі ця інформація подається у третьому розділі (Рис.3.3).

У пункті 3.1 повідомляється про права, які має набувач сервітутних прав для виконання своєї роботи, крім, власне самого права земельного сервітуту. В пункті 3.2 вказується про зобов'язання, які бере на себе набувач сервітутних прав. Необхідно відмітити, що перелік прав набувача сервітутних прав у цій частині договору має багато спільних ознак із обов'язками надавача. Відколи під час набуття прав сервітуарієм у власника земельної ділянки з'являється обов'язок забезпечення умов для безперешкодного користування цим правом.

Набувач сервітутних прав бере на себе зобов'язання використовувати частину земельної ділянки у найменш обтяжливий для власника спосіб, обов'язок своєчасно вносити плату за встановлення земельного сервітуту та інші зобов'язання, які зазначені договором. Власник земельної ділянки окрім зобов'язань має також і права, які закріплені пунктом 3.3, наприклад, право стрибувати своєчасну оплату за сервітут чи право на розірвання договору при порушенні сервітуарієм умов договору.

					МР 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

3. Права та обов'язки сторін

3.1. Набувач сервітутних прав має право:

- 3.1.1. Використовувати встановлений цим договором земельний сервітут для здійснення підприємницької діяльності.
- 3.1.2. На усунення перешкод у використанні ним земельного сервітуту з боку Надавача сервітутних прав та/або третіх осіб.
- 3.1.3. Отримувати необхідну інформацію від Надавача сервітутних прав про земельну ділянку, права третіх осіб щодо земельної ділянки, як наявні на дату укладання цього Договору так і такі, що виникли після укладання цього Договору, у тому числі, але не виключно про будь - які обмеження та обтяження прав.

3.2. Набувач сервітутних прав зобов'язаний:

- 3.2.1. Користуватися обсягом сервітутних прав у відповідності до умов цього договору способом, що є найменш обтяжливим для Надавача сервітутних прав. Не менше ніж за 10 -ть календарних днів до початку виконання робіт на земельній ділянці письмово попереджати надавача сервітутних прав про такі роботи;
- 3.2.2. Своєчасно та в повному обсязі відшкодовувати Надавачеві сервітутних прав шкоду та збитки нанесені в результаті діяльності Набувача сервітутних прав або уповноважених осіб;
- 3.2.3. Своєчасно сплачувати плату за встановлення земельного сервітуту в порядку, розмірі та формі, що передбачені цим договором та неухильно виконувати вимоги Надавача сервітутних прав, які не суперечать умовам цього Договору;
- 3.2.4. Після завершення будівництва, ремонту, реконструкції, переобладнаної лінійної інженерної споруди, усунення аварій на ньому приводити землю під сервітутом в стан, придатний для її використання за цільовим призначенням;
- 3.2.5. Звільнити Надавача сервітутних прав від всіх видів грошових зобов'язань, в тому числі за шкоду, претензії, позовів та справ, що можуть виникнути в результаті діяльності Набувача сервітутних прав,
- 3.2.6. Після закінчення строку чинності Договору припинити користування земельною ділянкою, якщо не буде досягнуто між Сторонами згоди на продовження терміну його дії.

3.3. Надавач сервітутних прав має право:

- 3.3.1. Вимагати від Набувача сервітутних прав використання строкового земельного сервітуту, встановленого даним договором, виключно з метою, в порядку та на умовах, визначених Договором.
- 3.3.2. Вимагати від Набувача сервітутних прав своєчасної оплати за встановлення земельного сервітуту, а також право в односторонньому порядку збільшувати розмір плати за встановлення земельного сервітуту письмово попередивши про це Набувача сервітутних прав за один місяць.
- 3.3.3. Здійснювати перевірки дотримання Набувачем сервітутних прав умов даного Договору.
- 3.3.4. У разі порушення Набувачем сервітутних прав умов Договору, якщо таке порушення загрожує знищенню земельної ділянки, достроково розірвати (припинити) Договір, в порядку, визначеному цим Договором та чинним законодавством.
- 3.3.5. Передати свої права та обов'язки за цим Договором третій особі письмово попередивши про це Набувача сервітутних прав не менш ніж за два тижні.
- 3.3.6. Розірвати у односторонньому порядку цей Договір та вимагати відшкодування збитків, звільнення земельної ділянки від об'єктів Набувача сервітутних прав у разі невиконання, порушення Набувачем сервітутних прав умов цього Договору.

3.4. Надавач сервітутних прав зобов'язаний:

- 3.4.1. Не перешкоджати Набувачеві сервітутних прав використовувати земельну ділянку за умовами дотримання ним умов цього Договору.
- 3.4.2. Не пізніше ніж за два тижні повідомити Набувача сервітутних прав в письмовому вигляді про намір будь-якої передачі, продажу або іншої зміни власності на земельну ділянку, або її частину із зазначенням при цьому ім'я і адреси, найменування потенційного нового власника.
- 3.4.3. Повідомляти Набувача сервітутних прав про будь - які зміни стосовно земельної ділянки, права третіх осіб щодо земельної ділянки, як наявні на дату укладання цього Договору так і такі, що виникли або можуть виникнути після укладання цього Договору, у тому числі, але не виключно про будь - які обмеження та обтяження прав, не пізніше одного місяця після того, як Надавачеві сервітутних прав стала відома така інформація.

Рис.3.3. Приклад договору . Права та обов'язки сторін

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Поскільки сервітут платний, то у договорі повинна бути частина, яка б регулювала порядок сплати за встановлення земельного сервітуту. У представленому договорі цей порядок поданий у четвертій частині (Рис.3.4.)

4. Плата за встановлення земельного сервітуту				
4.1. Річна плата за встановлення земельного сервітуту становить 147 391,30 грн. (Сто сорок сім тисяч триста дев'яносто одна гривня, 30 коп.). Сума компенсаційного платежу після сплати ПДФО та військового збору складає 118 650,00 грн. (Сто вісімнадцять тисяч шістсот п'ятдесят гривень, 00 коп.).				
4.2. Оскільки набувач сервітутних прав є податковим агентом надавача сервітутних прав, то набувач сервітутних прав зобов'язується перерахувати до державного бюджету податок з доходів фізичних осіб (ПДФО) та військовий збір.				
4.3. Набувач сервітутних прав сплачує Надавачеві сервітутних прав платіж у грошовій безготівковій формі один раз на рік до 31 січня кожного поточного року до 2034 року включно у відповідності до положень пункту 4.1. Договору. У перший рік користування не пізніше 15-ти днів з дати укладання договору у повному обсязі.				
4.4. Сторони повинні не пізніше 30 днів після здійснення щорічної оплати згідно пункту 4.1. Договору оформити шляхом підписання Акту надання права сервітутного користування, як підтвердження виконання своїх зобов'язань протягом звітного періоду.				
4.5. У випадку зміни оподаткування таких відносин або введення (відміни) будь-яких податків (зборів, обов'язкових платежів) протягом строку дії Договору, укладення додаткових угод про це не вимагається.				
4.6. У випадку дострокового припинення Договору, плата нараховується пропорційно строку фактичного користування земельною ділянкою за умови, що припинення договору відбулось у першому півріччі користування земельною ділянкою, в іншому випадку плата нараховується як за цілий рік.				
4.7. У випадку зміни банківських реквізитів, Надавач сервітутних прав зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це Набувача сервітутних прав. Якщо Надавач сервітутних прав не повідомить Набувача сервітутних прав про зміну банківських реквізитів у встановлений даним договором строк, Набувач сервітутних прав звільняється від відповідальності за несплату або несвоєчасне внесення плати, що сталося внаслідок зміни банківських реквізитів Надавача сервітутних прав.				
4.8. Розмір плати за цим Договором також змінюється у зв'язку з проведенням щорічної індексації нормативної грошової оцінки земель та внесенням змін на підставі вимог діючого законодавства. Коефіцієнт щорічної індексації нормативної грошової оцінки розраховується виходячи з індексу споживчих цін за минулий рік, відповідно до статті 289 Податкового кодексу України станом на 01 січня кожного року».				

Рис.3.4. Приклад договору. Права та обов'язки сторін

На теперішній час законодавством не визначено норм, за якими можна встановлювати мінімальний чи максимальний рівень оплати за користування сервітутом. Також не визначено залежності між сплатою за використання сервітуту та нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок, або другими показниками. Таким чином суб'єкти угоди самостійно домовляються щодо прийнятної ціни для оплати земельного сервітуту.

У прикладі договору за №1499-С про встановлення сервітуту розмір річної плати за встановлення земельного сервітуту становить 147 391,30 грн (рис.3.4.). Дослідивши суми річних плат у договорах №1506-С та №1507-С

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

(наведені в додатках), можна зробити висновок, що сума річної плати за встановлення одного із сервітутів залежить від розміру площі частини земельної ділянки, на яку встановлено право сервітуту.

У угодах за № №1506-С, 507-С, площа частин земельної ділянки, на які встановлюються права сервітуту, складає 0,4948 га. Сума річної плати за встановлення земельного сервітуту також однакова у договорах та становить 184 397,52 грн. Різниця між цими сервітутами є лишень у цільовому використанні. А саме: в одній угоді це буде прокладання та експлуатація газопроводу-шлейфу і інгібіторопроводу від свердловини №21 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, в іншому договорі цільовим використанням буде для прокладання та експлуатація газопроводу-шлейфу і інгібіторопроводу від свердловини №8 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ відповідно і просторовому розміщенні.

У випадку сервітуту з метою облаштування та експлуатації лінії електропередачі №2 від ПС 35/6 кВ «Климове» до свердловини №17 Семиренківського ГКР (опора №34 та опора №35), на загальній площі 0,0006 га, сума річної сплати за встановлення земельного сервітуту склала усього 496,89 грн.

На підставі пункту 4.8 робимо висновки, що платня за встановлення сервітуту була обчислена спеціалістами ПрАТ «Нафтогазвидобування» на підставі нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Згідно із податковим законодавством, сума річної платні за встановлення земельного сервітуту повинна оподатковуватися як податок із доходів фізичних осіб. Розмір такого податку складає 18% від загальної суми. У даному прикладі – це 26530,43 грн. Сума військового збору в нашій країні складає 1,5 %, який також вираховують від загальної платні за встановлення земельного сервітуту і він склав 2210,87 грн.

Відповідно до пункту 4.2 договору, ПДФО та військовий збір зобов'язаний сплачувати набувач сервітутних прав, а тому для власника

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

земельної ділянки фактична сума річної платні за встановлення земельного сервітуту складе 118 650,00 грн.

У пункті 4.8 зазначається, що річна платня не є величиною сталою, вона може змінитися при щорічній індексації.

Також четверта частина договору містить інформацію про домовленості щодо порядку щорічної сплати та узгоджений порядок дій, у випадку дострокового розірвання договору.

У п'ятій частині угоди про земельний сервітут визначені умови щодо набрання чинності договором та його припинення (рисунк 3.5).

5. Набрання чинності договором та його припинення

5.1. Цей договір набуває чинності від дати державної реєстрації права обмеженого користування (права земельного сервітуту) у передбаченому законодавством порядку.

5.2. Цей договір також припиняється у разі настання однієї із наведених нижче обставин:

- 1) переходу права власності на земельну ділянку до Набувача сервітутних прав;
- 2) відмови Набувача сервітутних прав від подальшої реалізації обсягу сервітутних прав, за умови сплати на користь Надавача сервітутних прав компенсаційного платежу у розмірі, що дорівнює трикратному розміру плати, вказаної у пункті 4.1 Договору, приведення земельної ділянки у стан придатний для використання за цільовим призначенням, звільнення від споруд та комунікацій Набувача сервітутних прав, відшкодування збитків, передбачених законодавством, що завдані такими роботами;
- 3) закінчення терміну дії обсягу сервітутних прав;
- 4) набуття чинності рішення суду, господарського суду про скасування сервітуту;
- 5) за взаємною згодою Сторін.

5.3. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору, не припиняє його дії і не впливає на обсяг прав Набувача сервітутних прав. Новий власник земельної ділянки чи її частини, обтяженої цим договором, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити його.

Рис.3.5 - Приклад договору. Набрання чинності договором та його припинення

Таким чином, договір, рівно як і право земельного сервітуту, набуває чинності опісля проведення процедури реєстрації права обмеженого користування у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Крім закінчення строку дії угоди маються і другі причини припинення дії договору, у випадку, наприклад, переходу прав власності на земельну ділянку до сервітуарія. Але, у ситуації, коли відбувається перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи, договір не втратить своєї сили і не може бути змінений під впливом нового власника земельної ділянки.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Також причинами дострокового закінчення дії угоди також вважаються: або відмова набувача сервітутних прав від подальшої реалізації сервітуту, або за взаємною згодою сторін, або за рішенням суду про скасування сервітуту.

Договір про встановлення земельного сервітуту може змінюватися у порядку, що встановлена частиною 6 «Зміни до договору», яка представлена на рисунку 3.6.

Зміни у договорі розміщуються у додатках у письмовій формі за підписами обох сторін. Сторонами може бути укладений договір у новій редакції з відповідними змінами.

6. Зміни до договору

6.1. Сторони мають право внести зміни до цього договору, в будь-який час за умови, що будь-які такі зміни буде вчинено у письмовій формі за підписами обох сторін.

6.2. Усі зміни та/або доповнення до цього Договору здійснюються у вигляді додатків до цього Договору, або шляхом викладення цього Договору в новій редакції. Нові договори вважатимуться викладенням цього Договору в новій редакції. Будь-які додатки до цього Договору вважатимуться невід'ємною складовою частиною цього договору в разі, якщо їх здійснено з дотриманням вимог, встановлених пунктом 6.1. цього Договору.

Рис.3.6. Приклад договору. 6. Зміни до договору.

Договір також має містити розділ про відповідальність сторін за виконання своїх прав та обов'язків, що передбачаються цим договором (Рис. 3.7).

7. Відповідальність сторін

7.1. За порушення умов договору сторони несуть відповідальність згідно чинного законодавства України та цього договору.

Рис.3.7. Приклад договору.7. Відповідальність сторін

Підприємства такого рівня, як ПрАТ «Нафтогазвидобування», повинні мати розроблену та затверджену антикорупційну програму. Це наведено у статті 62 [43], а саме: антикорупційна програма юридичної особи це сукупність правил, стандартів і процедур з метою виявити, протидіяти та запобігти корупції при діяльності підприємства.

Обов'язково програма протидії корупції при діяльності юридичної особи повинна бути затверджена керівництвом:

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1) підприємств державної та комунальної власності, господарських товариств (у яких державна або комунальна частка перевищує 50 відсотків), де середньооблікова чисельність працівників за звітний (фінансовий) рік перевищує п'ятдесят осіб, а обсяг валового доходу від реалізованої продукції (робіт, послуг) за цей період становить більше сімдесяти мільйонів гривень;

2) юридичних осіб, які приймають участь у процедурах закупівлі згідно із Законом України "Про публічні закупівлі", при вартості закупівлі товарів, послуг у розмірі 20 мільйонів гривень та більше.

Антикорупційна програма повинна бути затверджена після її обговорення із працівниками юридичної особи. Зміст антикорупційної програми мусить перебувати у постійному відкритому доступі для працівників юридичної особи.

Згідно Закону України «Про запобігання корупції» Положення про обов'язковість дотримання антикорупційних програм повинні включатися до трудових договорів, правил внутрішнього розпорядку юридичної особи, а також можуть бути включені до договорів, які укладені юридичною особою.

Таким чином, восьма частина договору про земельний сервітут містить положення щодо обов'язковості дотримання підприємством антикорупційної програми (Рис.3.8. *Міжнародні санкції та антикорупційне застереження*).

Прикінцеві положення договору містять умови, які мають інформативний характер, а саме: вказується, що договір укладений у трьох примірниках українською мовою. Також передбачається, що у разі форс-мажорної ситуації сторони не несуть відповідальність за невиконання своїх зобов'язань. Ці та інші пункти представлені в частині 9, яку зображено на рисунку 3.9.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

8. Міжнародні санкції та антикорупційне застереження

8.1. Сторони цим запевняють та гарантують одна одній, що (як на момент підписання Сторонами цього Договору, так і на майбутнє):

(а) на Сторону не поширюється дія санкцій Ради безпеки ООН, Відділу контролю за іноземними активами Державного казначейства США, Департаменту торгівлі Бюро промисловості та безпеки США, Державного департаменту США, Європейського Союзу, України, Великобританії або будь-якої іншої держави чи організації, рішення та акти якої є юридично обов'язковими (надалі – «Санкції»); та

(б) Сторона не співпрацює та не пов'язана відносинами контролю з особами, на яких поширюється дія Санкцій;

(в) Сторона здійснює свою господарську діяльність із дотриманням вимог Антикорупційного законодавства.

Під Антикорупційним законодавством слід розуміти:

- будь-який закон або інший нормативно-правовий акт, який вводить в дію або відповідно до якого застосовуються положення Конвенції по боротьбі з підкупом посадових осіб іноземних держав при здійсненні міжнародних ділових операцій Організації Економічного Співробітництва та Розвитку (OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions); або
- будь-які застосовані до Сторін положення Закону США про боротьбу з практикою корупції закордоном 1977р. зі змінами і доповненнями (the U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977), Закону Великобританії про боротьбу з корупцією (U.K. Bribery Act 2010); або
- будь-який аналогічний закон або інший нормативно-правовий акт юрисдикцій (країн), в яких Сторони зареєстровані або здійснюють свою господарську діяльність або дія якого (або окремих його положень) розповсюджується на Сторони в інших випадках;

(г) Сторона дотримується вимог Антикорупційного законодавства, що на неї поширюються, та впровадила відповідні заходи і процедури з метою дотримання Антикорупційного законодавства;

(д) Сторона та всі її афілійовані особи, директори, посадові особи, співробітники або будь-які інші особи, що діють від імені цієї Сторони, не здійснювали будь-яких пропозицій, не надавали повноважень та клопотань щодо надання або отримання неналежної/ неправомірної матеріальної вигоди або переваги у зв'язку з цим Договором, а так само не отримували їх, та не мають намір щодо здійснення будь-якої з вищевказаних дій у майбутньому, а також Сторона застосовувала усіх можливих розумних заходів щодо запобігання вчинення таких дій субпідрядниками, агентами, будь-якою іншою третьою особою, щодо якої вона має певної міри контроль;

(е) Сторона не використовуватиме кошти та/або майно, отримані за цим Договором, з метою фінансування або підтримання будь-якої діяльності, що може порушити Антикорупційне законодавство (зокрема, але не обмежуючись, шляхом надання позики, здійснення внеску/вкладу або передачі коштів/майна у інший спосіб на користь своєї дочірньої компанії, афілійованої особи, спільного підприємства або іншої особи).

8.2. У випадку порушення Стороною запевнень та гарантій, зазначених в цьому розділі Договору, така Сторона зобов'язується відшкодувати іншій Стороні усі збитки, спричинені таким порушенням.

8.3. У випадку накладення Санкцій на одну зі Сторін або співпраці Сторони з особою, на яку накладено Санкції, така Сторона зобов'язується негайно повідомити про це іншу Сторону, а також відшкодувати останній усі збитки, спричинені їй через або у зв'язку з накладенням Санкцій або співпрацею з особою, на яку накладено Санкції.

8.4. Кожна зі Сторін має право в односторонньому порядку призупинити виконання обов'язків за цим Договором або припинити дію цього Договору шляхом письмового повідомлення про це іншій Стороні у випадку наявності обґрунтованих підстав вважати, що відбулося або відбудеться порушення будь-яких з вищезазначених в цьому розділі Договору запевнень та гарантій. При цьому Сторона, що обґрунтовано скористалася цим правом, звільняється від будь-якої відповідальності або обов'язку щодо відшкодування штрафних санкцій за Договором у зв'язку з невиконанням нею договірних зобов'язань та будь-якого роду витрат, збитків, понесених іншою Стороною (прямо або опосередковано), в результаті такого призупинення/припинення дії Договору.

Рис.3.8. Приклад договору. 8. Міжнародні санкції та антикорупційне застереження

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

9. Прикінцеві положення

9.1. Заголовки у цьому договорі наведені виключно заради зручності та не впливають на тлумачення будь-яких положень цього договору.

9.2. Якщо будь-яке з положень цього Договору з будь-якої причини втрачає чинність, силу, стає недійсним або незаконним, така обставина не впливає на чинність або силу будь-якого або всіх інших положень цього договору. У такому разі Сторони щонайшвидше розпочнуть переговори з позиції взаємної доброзичливості для заміни такого Положення таким чином, щоб після такої заміни воно стало чинним і законним, і в максимально можливому ступені відображало початковий намір Сторін стосовно суті питань, що розглядаються в цьому договорі.

9.3. Цей договір укладено в 3 (трьох) оригінальних примірниках українською мовою. Кожен із оригінальних примірників договору має однакову юридичну силу. Оригінальні примірники договору зберігаються визначеними Сторонами, по одному примірнику у кожній з Сторін, третій – в органі, що проводить державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі.

9.4. Цей договір тлумачиться відповідно до законодавства України.

9.5. Сторони не несуть відповідальності за невиконання своїх зобов'язань за цим договором, якщо таке невиконання відбулося внаслідок обставин непереборної сили. Строки виконання обов'язків за цим договором повинні бути подовжені згідно із тривалістю періоду, під час якого діяли ці обставини, що заважали виконанню цих обов'язків.

9.6. Всі суперечки, що виникають між Сторонами, вирішуються шляхом переговорів, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

9.7. Надавач сервітутних прав згоден на обробку його відомостей, що згідно з Законом України «Про захист персональних даних» від 01 червня 2010 р. № 2297-VI відносяться до персональних даних та містяться у цьому Договорі та у всіх документах, що є невід'ємною частиною цього Договору.

9.8. Невід'ємною частиною договору є:

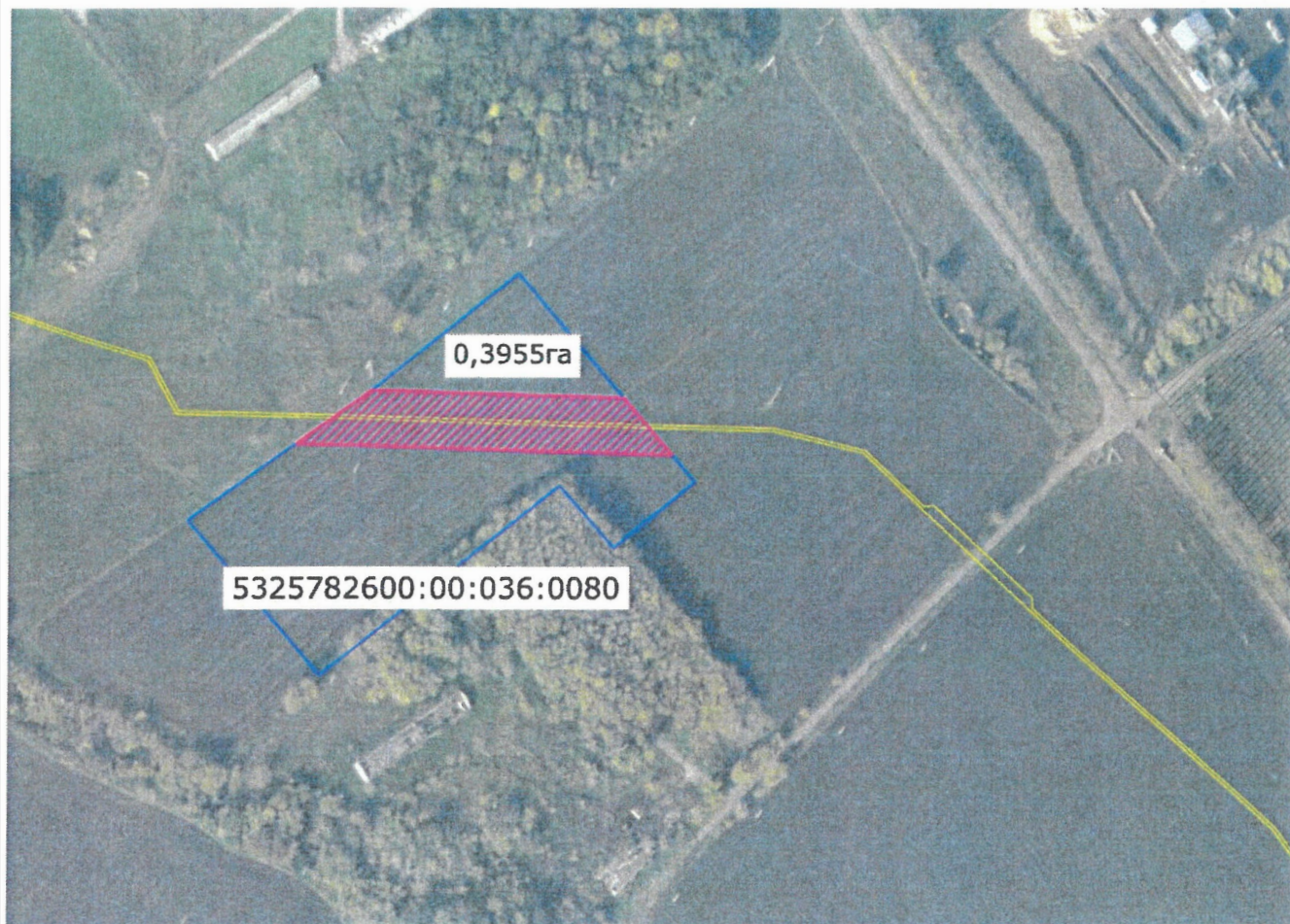
- схема земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області (Додаток №1).

Рис.3.9. Приклад договору. 9. Прикінцеві положення

У десятій частині договору містяться реквізити надавача та набувача сервітутних прав. Через те, що у цій частині розміщуються персональні дані – висвітлюватися в кваліфікаційній роботі магістра, вона не буде.

В пункті 9.8 договору вказано, що схема земельної ділянки, на частину якої поширено право сервітуту з метою прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу і інгібіторопроводу від свердловин за №№ 79,81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ являється невід'ємною частиною договору. Схема представлена на рисунку 3.10.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

 - межа земельної ділянки гр. Харченко О.Є. сільськогосподарського призначення для ведення особистого селянського господарства площею 2,0000 га., (кадастровий номер 5325782600:00:036:0080), що розташована за межами населених пунктів на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області;

 - межа земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту ПрАТ «Нафтогазвидобування» для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, розташованої на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області, площа сервітуту, 0,3955 га.

Рис.3.10. Схема земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту

Таким чином, договір є найбільш поширеним засобом для встановлення права сервітуту між власником земельної ділянки та особою, що потребує його встановлення, в даному разі це ПрАТ «Нафтогазвидобування». Законодавство не встановлює типової форми договору, але він мусить відповідати усім нормам цивільного законодавства.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

ВИСНОВКИ ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ

У цьому розділі розглянутий один із договорів про встановлення земельного сервітуту, який надано право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу і інгібіторопроводу від свердловин за №№ 79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, загальною площею 0,3955 га.

Згідно договору сервітут є строковим та платним. Строк дії договору встановлений до 31.03.2034 року. Щорічна платня за встановлення сервітуту складає 147 391,30 грн, в залежності від розміру площі, на яку встановлений земельний сервітут, та нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Договір також має вкопйювання-схему розташування земельного сервітуту на земельній ділянці.

Договорами за №1499-С, №1506-С, №1507-С та №1508-С щодо встановлення земельного сервітуту створюються підстави для розробки технічної документації із землеустрою для означення межі частини земельної ділянки, на яку поширено право сервітуту.

Дія договору, як і право земельного сервітуту, розпочинається з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, згідно [8].

Процедура і подробиці розроблення технічної документації із землеустрою, а також процес реєстрації земельного сервітуту буде висвітлено у наступному розділі цієї роботи.

					МР 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ 4

ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

4.1. Розробка технічної документації щодо встановлення відновлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту

Право земельного сервітуту, набувається не з дати підписання угоди про встановлення права сервітуту, а з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Перед початком процедури реєстрації необхідно занести відомості про сервітут, який поширюється на частину земельної ділянки, до Державного земельного кадастру. Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» (стаття 29) заявником подається до Державного кадастрового реєстратора документ в електронному вигляді, у якому міститься інформація про зміст документації із землеустрою, що є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, де позначені межі частини земельної ділянки, на яку поширене відповідне речове право.

У ситуаціях, якщо на земельній ділянці встановлюється декілька різних видів права земельного сервітуту та/або для цього встановлюються межі кількох частин земельної ділянки, що закріплюється відповідними угодами про встановлення земельного сервітуту, дозволяється розробити одну загальну технічну документацію із землеустрою.

В практичній частині розглядається саме така технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту[3].

Для розроблення технічної документації набувач сервітутних прав мусить звернутися до землевпорядної організації та заключити з ними договір, тому, що згідно до частини 2 статті 26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є:

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

-юридичні особи, які мають у своїй діяльності необхідне технічне і технологічне забезпечення та у штаті підприємства працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними особами за якість робіт із землеустрою;

-фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та являються сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Згідно вищезгаданого Закону, відповідно до статті 22 взаємовідносини замовника і розробника документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

При складанні договору замовником і землевпорядною організацією обговорюються питання вартості робіт, строки виконання та інші умови, які потрібні, аби забезпечити якісне та вчасне виконання робіт.

Проект договору може бути запропонований як розробником документації із землеустрою так і замовником. Як показує практика, договори зазвичай укладаються розробником землевпорядної документації, але пропозиції стосовно проекту договору можуть надходити і від замовника.

У договорі мають бути вказані конкретні строки виконання роботи. Законодавством передбачено терміни виконання робіт, що не перевищують 6 місяців, таким чином, строк у 6 місяців є стандартом для переважної більшості видів землевпорядної документації. Хоча термін виконання робіт може бути і переглянутий у бік його зменшення, якщо це вимога замовника. На більшість випадків внаслідок цього збільшується вартість виготовленої документації.

Процедура складання договору регулюється нормами Господарського та Цивільного кодексамі України.

Договір укладається на основі форми про типовий договір щодо розроблення проекту землеустрою стосовно відведення земельної ділянки. Він затверджується у порядку згідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земель» та включає наступні умови:

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

1. Предмет договору.
2. Вартість робіт та процедуру їх обчислення.
3. Порядок приймання і передачі робіт.
4. Терміни виконання робіт.
5. Відповідальність сторін.
6. Умови припинення дії договору.
7. Порядок вирішення спорів.
8. Конфіденційність договору.
9. Строк дії договору та інші умови.
10. Додаткові умови (заповнюється у разі необхідності).
11. Реквізити сторін.

До договору обов'язково повинно бути додана заява на розробку технічної документації із землеустрою, завдання на виконання робіт, кошторис по виконанню робіт, протокол погодження стосовно договірних цін на виконання робіт та календарний план виконання робіт.

Основний договір може бути доповнений додатковими угодами, які укладаються так само, як і основний договір. Здебільшого додаткова угода укладається на більшість випадків при закінченні терміну дії договору.

Після складання договору, розробнику землевпорядної документації замовником надаються усі потрібні документи, а саме:

- договір про встановлення земельного сервітуту;
- документи власника земельної ділянки (надавача сервітутних прав):
 - паспорт громадянина України;
 - реєстраційний номер облікової картки платника податків;
 - витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на земельну ділянку;
- правоустановчі документи набувача сервітутних прав (ПрАТ «Нафтогазвидобування»):
 - витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

– спеціальний дозвіл на користування надрами Семиренківського газоконденсатного родовища, виданий Державною службою геології та надр України 31.03.2004 р. №3333.

Опісля отримання усіх необхідних документів від замовника землевпорядна організація приступає до розробки технічної документації, керуючись статтею 55-1 [3].

Визначення координат межі частин земельної ділянки, щодо якої встановлюються права земельних сервітутів було проведено інженерами-геодезистами відділу землеустрою та маркшейдерських робіт ПрАТ «Нафтогазвидобування».

По причині того, що реєстрація земельного сервітуту у Державному земельному кадастрі настає унаслідок занесення відомостей про вже сформовану земельну ділянку, то електронний документ, на підставі якого вносяться зміни, не повинен містити відмінності від попереднього варіанту електронного документа, окрім, сервітуту, який встановлюється на земельній ділянці та інформації про розробника. Якщо системою виявиться відмінність, до прикладу, у координатах межі земельної ділянки, то програмою автоматично надається відмова у внесенні змін: причиною відмови стають помилки геометрії.

Тому, із ціллю забезпечити достовірну інформацію в електронному документі землевпорядна організація, користуючись адвокатським запитом, отримала від Відділу у Шишацькому районі Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області електронні документи, що стали підставою для реєстрації земельної ділянки, і на основі яких були розроблені електронні документи, на підставі яких, у свою чергу, внесені відомості до ДЗК про земельний сервітут.

Електронний документ, про який іде мова, існує у форматі XML.

XML — це спеціальний формат електронного файлу, що має стандартизовану форму для обміну даними, він використовується для

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

виконання топографо-геодезичних та землевпорядних робіт, слугує для процесу оцінки землі та ведення Державного земельного кадастру.

До його структури входить:

- XML: Реквізити обмінного файлу;
- XML: Кадастрова зона;
- XML: Кадастровий квартал;
- XML: Земельна ділянка;
- XML: Угіддя;
- XML: Межові знаки, закріплені точки.

При необхідності до XML-файлів входять також відомості про оренду, суборенду і обмеження. Відповідно, це шари:

- XML: Оренда;
- XML: Суборенда;
- XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій).

Інформація щодо права земельного сервітуту, як координати, так і семантика, вноситься до шару «XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій)».

На рисунку 4.1 представлений вигляд структури обмінного файлу у програмі Digitals.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

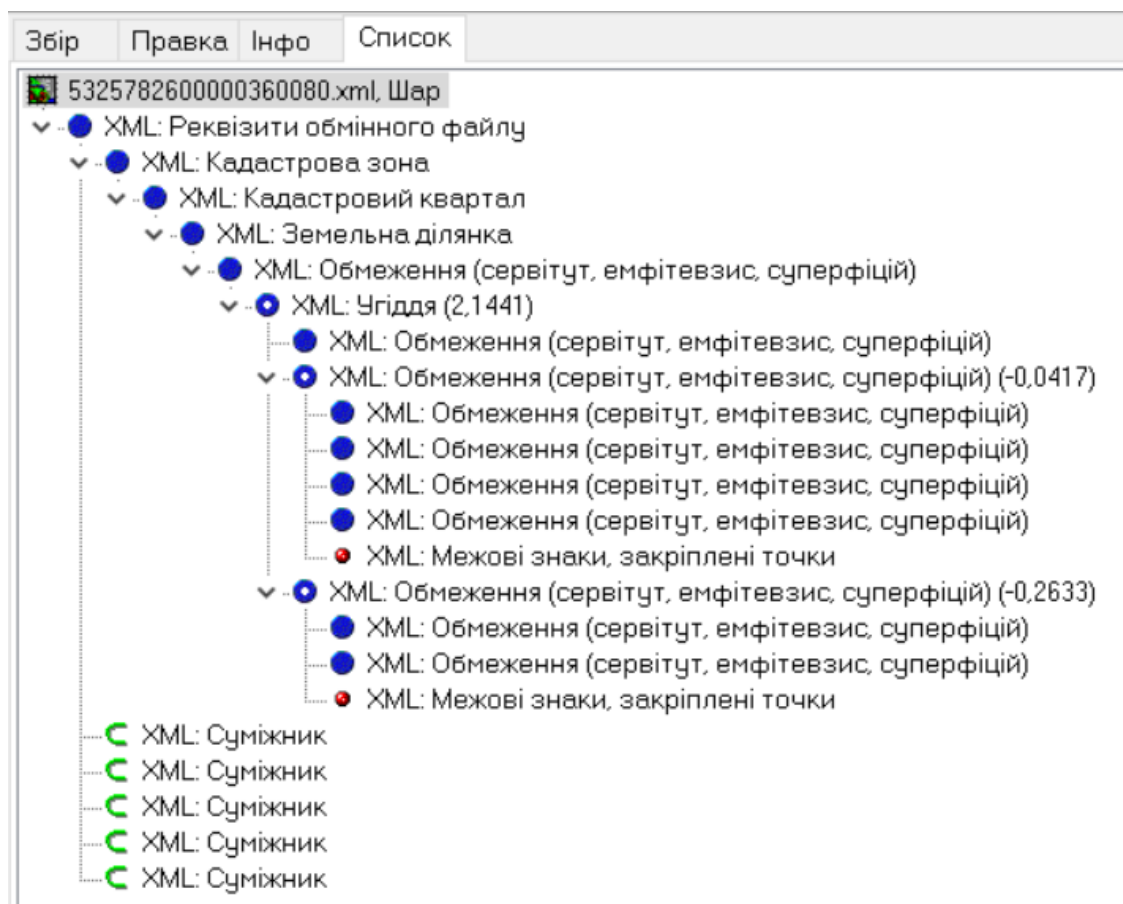


Рис. 4.1. Структура XML-файлу

Необхідний більш детальний розгляд кожного шару обмінного файлу окремо.

XML: *Реквізити обмінного файлу* містять інформацію про дату формування файлу, унікальний ідентифікатор файлу, назву і версію програмного забезпечення, у якому був сформований XML, систему координат, висот і одиниці виміру тощо. Головним складником є відомість про виконавця робіт, у якій вказана назва, адреса, телефон і код ЄДРПОУ підприємства, що розробляло землепорядну документацію, а також міститься інформація про ліцензію на право проведення землепорядних робіт. Нею має бути кваліфікаційний сертифікат інженера-землепорядника, відповідно до статті 26, про що згадувалося вище.

Також вказується безпосередній виконавець документації землеустрою, відомості про якого повинні бути вказані і у витязі з Державного земельного кадастру та в Національній кадастровій системі.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Виглядає вкладення з відомостями щодо виконавця робіт представлений на рисунку 4.2.

Відомості про виконавця робіт

Виконавець
Приватне підприємство "Форас-Ленд"

ЄДРПОУ (ДРФО)
40039321

Інформація про ліцензію на право проведення робіт

Серія
Номер
Дата видачі

Кваліфікац
014502
☒
05.09.2019

Відповідальна особа

П.І.Б.
ЛевченкоОксанаОлександрівна

Посада
інженер-землевпорядник

Сертифікат

Номер
Дата видачі

☐
04.06.2021

Безпосередній виконавець

П.І.Б.
ХоменкоВалентинаВалеріївна

Посада
технік-землевпорядник

Сертифікат

Номер
Дата видачі

☐
04.06.2021

Телефон
0671152001
Факс

Електронна адреса

Місцезнаходження (місце проживання)

804Полтавська областьм. Полтававул. Стрітенськ

☒ ОК
☐ Отмена

Рис. 4.2. Відомості про виконавця робіт

Кінцевий варіант обмінного файлу, для введення другого кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника, для зручності заповнюють у програмі «Менеджер обмінних файлів», в службовій інформації.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

У зв'язку з тим, що межі земельної ділянки, на яку встановлюється сервітут, вже означені, то їй присвоюється кадастровий номер.

Згідно із Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [24] кадастровий номер земельної ділянки є індивідуальним, який немає повторень усією територією України. Певні цифри та знаки, що присвоєні земельній ділянці у процесі її державної реєстрації зберігаються за нею увесь термін часу існування. Цією постановою також визначена структура кадастрового номеру:

Кадастровий номер земельної ділянки включає такі структурні елементи, як:

НКЗ : НКК : НЗД, де:

НКЗ - номер кадастрової зони, який визначено відповідно до пункту 34 даного Порядку;

НКК - номер кадастрового кварталу, що визначений у згоді із пунктом 34 цього Порядку;

НЗД - чотиризначний номер земельної ділянки у межах кадастрового кварталу (максимальне число земельних ділянок у межах кадастрового кварталу складає 9999).

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відділяють один від одного двокрапкою.

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки визначають:

- а) за індексною кадастровою картою (планом);
- б) за даними, які містяться у Державному земельному кадастрі;
- в) за відомостями про координати поворотних точок меж земельної ділянки, що зазначені у документації із землеустрою та за відповідним електронним документом.

Обмінний файл зареєстрованої земельної ділянки уже має інформацію про кадастровий номер. У шарі «XML: Кадастрова зона» в програмі Digitals знаходиться така семантика (рис.4.3):

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

N	Ім'я <I> 2	Значення
140	Код адміністративно - територіальної одиниці	
141	Номер кадастрової зони	5325782600:00
142	Ознака кадастрової одиниці	
143	Запис геометрії в XML (Кадастрова зона)	
144	Блок опису усіх кадастрових кварталів	

Рис. 4.3. Інформація шару «XML: Кадастрова зона»

У шарі «XML: Кадастровий квартал» присутня інформація про номер кадастрового кварталу, а також містяться дані про начальника органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, а також про начальника територіального органу земельних ресурсів.

Здебільшого там прописано про голову територіальної громади та начальника відділу Держгеокадастру відповідного району.

N	Ім'я	Значення
145	Номер кадастрового кварталу	036
146	Прізвище, ім'я та по батькові керівника органу виконавчої в /MiddleName></LocalAuthorityHee ...	
147	Прізвище, ім'я та по батькові начальника територіального о <DKZPHead><LastName>Крюк</Las	
148	Запис геометрії в XML (Кадастровий квартал)	+

OK

 Відмінити

Довідка по об'єкту. ID:16
XML: Кадастровий квартал
 036
 Нос|Н.|М.
 Крюк|Н.|Т.
 +

Рис. 4.4. Інформація шару «XML: Кадастровий квартал»

Наступним є шар «XML: Земельна ділянка», який є більш інформативним, у якому вказані: місце розташування, категорія землі, її цільове використання, форма власності, номер ділянки в межах кварталу, площа та її одиниці виміру, методика визначення площі, похибка у вимірюваннях, блок

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

опису власників або користувачів та інформація щодо технічної документації. Також додатково передбачається можливість внесення даних щодо права користування земельною ділянкою, усіх відомостей про державний акт, та нормативної грошової оцінки.

Розробником документації у випадках відсутності унікального номеру ділянки він може бути вписаний, якщо у блоці опису усіх власників виявиться застаріла інформація – оновити інформацію по персональним даним власника земельної ділянки, а також обов'язково виправити блок інформації щодо технічної документації. Ввід даних про документацію буде слугувати підставою для встановлення права земельного сервітуту. Забороняється змінювання координат земельної ділянки, її місце розташування тощо.

Збір
Правка
Інфо
Список

Параметри

N	Ім'я	Значення
150	Місце розташування земельної ділянки	ький район</District><ParcelLocation><Rural>Ковалівська сільська рада</Rural></ParcelLocation></ParcelLocationIn...
151	Категорія земель	100 Землі сільськогосподарського призначення
152	Цільове призначення (використання) земельної ділянки	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
153	Цільове призначення (використання) згідно із документом	Для ведення особистого селянського господарства
154	Код форми власності	100 Приватна власність
155	Унікальний номер ділянки в межах кварталу	0080
156	Опис земельної ділянки	
157	Одиниці виміру площі	га
158	Площа =P[0]	2,0000
159	Метод визначення площі земельної ділянки	<DeterminationMethod><ExchangeFileCoordinates></DeterminationMethod>

☒ ОК
☐ Відмінити

Довідка по об'єкту, ID:19
XML: Земельна ділянка
Полтавська область|Ковалівська сільська рада|Шишацький район|Ковалівська сільська рада
100 Землі сільськогосподарського призначення
01.03 Для ведення особистого селянського господарства
Для ведення особистого селянського господарства
100 Приватна власність
0080
га
2,0000
<DeterminationMethod><ExchangeFileCoordinates></DeterminationMethod>
+

Рис. 4.5. Інформація шару «XML: Земельна ділянка»

									Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	MP 601-БЗ 10588988 ПЗ				

Реквізити документації

Вид документації (ПЗ - проект землеустрою, ТД - технічна документація)
 частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту

☒ Дата складання 05.11.2020

Реєстраційні дані документації

Обліковий номер ☐ Дата реєстрації 05.06.2021

Орган, що зареєстрував

Перелік документів

- ☒ 001 Пояснювальна записка
- ☒ 002 Технічне завдання
- ☐ 003 Обґрунтування необхідності вилучення (викупу) та/або відведення зе
- ☐ 004 Графічний матеріал із зазначенням бажаного місця розташування зе
- ☐ 005 Документ, що підтверджує згоду землекористувача (землевласника)
- ☐ 006 Копії заяв (клопотань) фізичних та/або юридичних осіб про вибір місця
- ☒ 007 Копії заяв (клопотань) фізичних та/або юридичних осіб про розроблен
- ☐ 008 Договір про розроблення документації із землеустрою або його копія
- ☐ 009 Висновок про погодження місця розташування земельної ділянки

Рис. 4.6 – Реквізити документації в шарі «XML: Земельна ділянка»

Наступний обов'язковий шар обмінного файлу є XML: Угіддя. Він залишається незмінним. Код і назва угіддя встановлюється згідно із Класифікатором видів земельних угідь. Інформація, що розміщується у цьому шарі представлена на рисунку 4.7.

Збір Правка Інфо Список		
... Параметри		
N	Ім'я	Значення
194	Кадастровий номер	0000
195	Код угіддя	001.01 Рілля
196	Одиниці виміру площі	га
197	Площа угіддя =P[0]	2,0000
198	Метод визначення площі земельної ділянки	<DeterminationMethod><ExchangeFileCoordinates/></DeterminationMethod>
199	Периметр угіддя =P[-1]	656,09
200	Середня квадратична похибка обчислення площі угіддя =A	0,0003
201	Запис геометрии в XML (Угіддя) =+	+

Рис. 4.7 – Інформація шару «XML: Угіддя»

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Обмінний файл містить також інформацію про суміжних землевласників/землекористувачів в шарі XML: Суміжник. Поскільки межі земельної ділянки вже встановлені, інформація щодо суміжників залишається без змін, навіть у випадках, коли вона є вже не актуальною.

Шар «XML: Межові знаки, закріплені точки» встановлюється автоматично за допомогою програми Digitala на перших двох точках земельної ділянки і не вимагає редагування.

Встановлюючи право земельного сервітуту, важливо звернути особливу увагу на такий шар обмінного файлу як «XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій)», адже саме у ньому він розміщується вся інформація щодо земельного сервітуту, підстава для його виникнення, терміни, платня за встановлення та інформація щодо суб'єктів сервітутних відносин. У програмі Digitala заповнена семантика виглядає наступним чином:

N	Ім'я	Значення
185	Код обмеження	07.03 Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інш
186	Зміст обмеження	для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин
187	Запис геометрії в XML (Обмеження) =+	+
188	Підстава для виникнення обмежень	<RestrictionEntitlement><DocumentType>04</DocumentType><DocumentName>Договір №1499-С
189	Термін дії обмежень	14-03-31</ExpirationDate><Duration>13 років, 5 місяців, 9 днів</Duration></Time></RestrictionTer ...
190	Дата реєстрації обмеження	
191	Реєстраційний номер обмеження	
192	Блок опису усіх осіб, на користь яких встановлені	<Beneficiaries><Beneficiary><LegalEntity><Name>ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НАФ
193	Плата за користування земельною ділянкою	<Payment><Paid><MoneyPayment>147391.30</MoneyPayment></Paid></Payment>

Довідка по об'єкту, ID:7

XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій)

07.03 Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79 та №81 Семиренківського газоконденсатного р

+

04|Договір №1499-С про встановлення земельного сервітуту|2020-10-22| | | |Паспорт громадянина України|

2020-10-22|2034-03-31|13 років, 5 місяців, 9 днів

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НАФТОГАЗВИДОБУВАННЯ"|32377038|804|02660|м. Київ|ВУЛИЦЯ МАГНІТОГОРСЬКА|1|кімната 42

147391.30

Рис. 4.8. Інформація шару «XML: Обмеження»

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Підстава виникнення обмеження

Вид документа

04 Договір

Назва документа

Договір №1499-С про встановлення земельного се

Дата прийняття (укладення) документа

☒ 22.10.2020

Дані про фізичну особу

Паспорт

Дані про юридичну особу

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НАФ

OK

Отмена

Тип обмеження

Постійний

☒ Строковий

Початок дії

22.10.2020

Закінчення дії

31.03.2034

Строк дії

13 років, 5 місяців, 9 днів

OK

Отмена

Плата за користування

Користування

☒ Платне

☐ Безоплатне

Плата

☒ у грошовій формі

☐ у інших формах плати

Розмір плати

147391.30

OK

Отмена

Рис. 4.9. Блоки опису підстави виникнення, типу та плати за користування

При встановленні сервітуту для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу і інгібіторопроводу від свердловин за №№79,81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ на земельній ділянці додатково повинна бути встановлена охоронна зона навколо (уздовж) об'єкту транспорту. Її розміри врегульовані Законом України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» [25].

В частині 2 статті 11 Закону [25] вказані розміри охоронних зон об'єктів магістральних газопроводів. За наданим повідомленням від набувача сервітутних прав ПрАТ «Нафтогазвидобування» знаємо, що розмір газопровід-шлейфу складає 300 мм. Згідно із вищезгаданим Законом з метою проведення безпечної експлуатації уздовж об'єктів магістральних газопроводів,

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

етиленопроводів повинні бути встановлені охоронні зони з відповідними розмірами, а саме:

1) для газопроводу I класу, та прирівняного до нього етиленопроводу (що кваліфікується відповідно з будівельними нормами і правилами для магістральних газопроводів), умовними діаметрами:

до 300 міліметрів - 100 метрів;

від 300 міліметрів до 600 міліметрів включно - 150 метрів. Таким чином, у цьому випадку охоронна зона має бути встановлена у розмірі по 150 м у кожену сторону від газопроводу-шлейфу.

Поскілки на земельній ділянці встановлюється право прокладати та експлуатувати лінії електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, для прокладання та експлуатації лінії електропередачі №2 від ПС 35/6 кВ «Климове» до свердловини №17 Семиренківського ГКР, необхідне також встановлення охоронної зони довкола (уздовж) об'єкту енергетичної системи.

Встановлення охоронних зон електричних мереж повинно відбуватися відповідно до Закону, а саме: вздовж повітряних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, що обмежуються вертикальними площинами, які знаходяться на певній відстані по обидві сторони лінії від крайніх проводів при вимові їх невідхилення на відстанях:

(для повітряних ліній напругою)

2 метрів – до 1 кВ

10 метрів - до 20 кВ

15 метрів - 35 кВ

20 метрів - 110 кВ

25 метрів -150, 220 кВ

30 метрів - 330, 400, 500, +(-)400 кВ

40 метрів - 750 кВ».

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Напруга лінії електропередач, для якої встановлюється право сервітуту на земельній ділянці складає 6 кВ, тому ширина охоронної зони повинна бути встановлена по 10 м у кожную сторону від крайніх проводів.

Охоронні зони і сервітуту розміщують в обмінному файлі в шарі «XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій)» у робочому просторі програми Digitals, яка зображує графічно на екрані усі об'єкти і активні шари обмінного файлу земельної ділянки (рис. 4.10). У цьому шарі є можливість змінити координати земельної ділянки та її складові, а також створити нові у вибраних шарах, приміняючи різні функції із панелі інструментів «Збір».

Синій контур зображає межі земельної ділянки, зелений – угіддя, рожеве штрихування позначає територію, яку займає шар «XML: Обмеження».

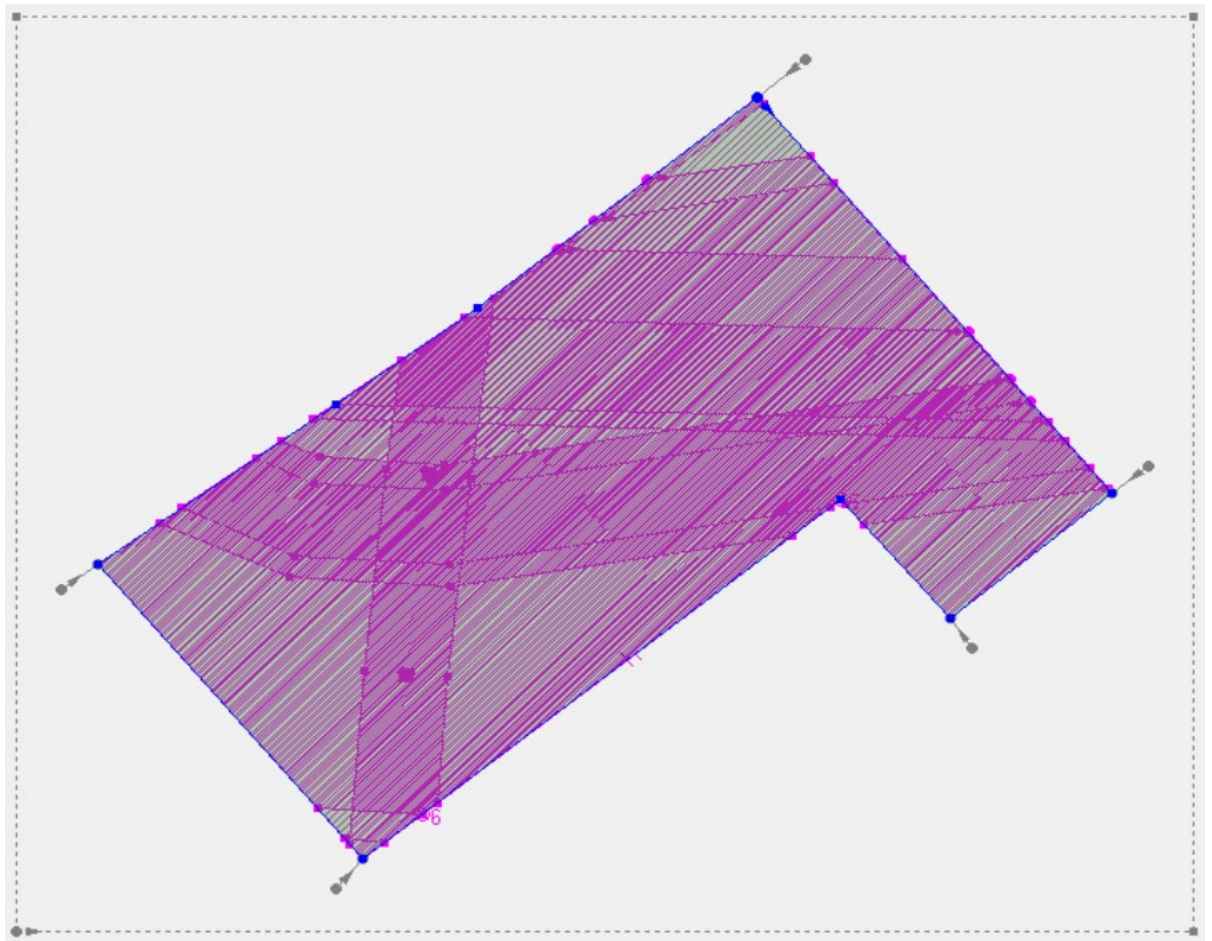


Рис. 4.10. Відкритий XML-файл в робочому просторі програми Digitals

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Наразі слід відмітити, що оскільки межі земельної ділянки вже встановлені, то у випадках встановлення нових об'єктів на земельній ділянці, таких як сервітут чи охоронної зони, не дозволяється створення нових точок на контурі земельної ділянки, аби прив'язати нові шари. Поворотні точки межі сервітуту, охоронної зони, у ситуаціях, коли вони не співпадають з точкою контуру земельної ділянки, повинні знаходитися поблизу із межею земельної ділянки, але не безпосередньо на ній, або загалом за нею. Найкращий варіант – це переміщення точки на 1-2 см до середини контуру земельної ділянки. Площа сервітуту чи охоронної зони не повинна змінитися, суттєвих змін в промірах також не повинно бути.

Це необхідно для того, аби у процесі реєстрації не виникли помилки геометрії при зіставленні координат вже зареєстрованої земельної ділянки і координат земельної ділянки в електронному документі, на основі якого вносяться відомості до ДЗК.

Опісля занесення до XML-файлу інформації щодо нових об'єктів (сервітуту, охоронні зони) розробником документації можуть розпочинатися роботи по розробленню технічної документації із землеустрою.

XML-файл створюється на початку роботи через те, що розробниками програми Digitals були створені шаблони різних видів документації, які займаються технічною документацією, беручи за основу дані з XML-файлу. Пришвидшують працю проєктанта, зменшуючи час на виготовлення технічної документації. При бажанні шаблони можуть бути скореговані відповідно із потребами розробника. До прикладу, шаблон для виготовлення технічної документації із землеустрою про встановлення межі частини земельної ділянки, на яку поширено право сервітуту створювався на основі шаблону для розробки технічної документації із землеустрою про встановлення (або відновлення) межі земельної ділянки в натурі на місцевості.

В цілому технічна документація із землеустрою про встановлення межі частини земельної ділянки, на яку поширено право сервітуту включає такі складові:

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- 1) титульна сторінка;
- 2) зміст;
- 3) пояснювальна записка;
- 4) технічне завдання на складання документації;
- 5) ситуаційна схема земельної ділянки;
- 6) кадастровий план земельної ділянки;
- 7) відомість вирахування площі земельної ділянки;
- 8) відомість вирахування площі частини земельної ділянки, на яку встановлюється право сервітуту;
- 9) список обмежень у використанні земельної ділянки;
- 10) акт встановлення межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту;
- 11) схема встановлення межі частини земельної ділянки, на яку поширено право сервітуту;
- 12) акт перенесення на місцевість межі охоронної зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисної зони і зони особливого режиму використання земель при їх наявності;
- 13) схема перенесення межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту;
- 14) погодження технічної документації із землеустрою власником земельної ділянки;
- 15) договір про встановлення земельного сервітуту;
- 16) документи, які підтверджують право на земельну ділянку;
- 17) правовстановлюючі документи набувача сервітутних прав.

Розглянемо детальніше процедуру розроблення цих документів.

1. Титульна сторінка повинна містити реквізити підприємства, кваліфікаційні сертифікати інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, які надають юридичній особі дозвіл на проведення землевпорядних робіт. Також тут повинен вказуватися номер, дата договору між замовником і розробником технічної документації.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

В центрі титульної сторінки повинний бути вказаний повністю вид документації, що розробляється, а також зазначатися власник земельної ділянки, замовник технічної документації, та відомості щодо об'єкту (земельна ділянка): категорія, цільове призначення та адреса. Титульна сторінка завіряється підписом директора та підприємства, а також підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт. Внизу сторінки вказується місто та рік розробленої документації.

2. В змісті документації вказуються основні документи із позначенням сторінок, на яких документи розташовані.

3. Пояснювальна записка вміщує інформацію про вид технічної документації із землеустрою, відомості щодо розробника документації, нормативно-правову базу, згідно із якою розроблена технічна документація, та містить підставу для розроблення технічної документації. В такому випадку підставою для розроблення слугує договір про встановлення земельного сервітуту. Також зазначаються відомості щодо надавача та набувача сервітутних прав.

В пояснювальній записці також вказують головні характеристики земельної ділянки:

- її цільове призначення;
- місце розташування ділянки;
- перелік видів земельних угідь, які є на ділянці, за Класифікатором;
- загальну площу земельної ділянки.

Також надається інформація про площу кожної частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. У пояснювальній записці мусить бути інформація щодо охоронної зони, що встановлюється навколо сервітуту.

Також тут має бути узагальнена інформація щодо обробки результатів геодезичних вимірів, вказана кількість примірників технічної документації тощо (див. додаток). Необхідно відмітити, що зазвичай документація розробляється в одному примірнику для замовника, який потім відскановується

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

та передається до Державного фонду документації із землеустрою і зберігається в електронному архіві розробника.

На пояснювальній записці ставиться підпис безпосереднього виконавця технічної документації та завіряється печаткою підприємства.

4. Технічне завдання на складання технічної документації.

Технічне завдання являється додатком до договору на розроблення технічної документації, у ньому вказується наступне:

- характеристика об'єкту (кадастровий номер, місце розташування земельної ділянки);
- загальна площа земельної ділянки, інформація щодо площі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту;
- підстава для виконання робіт, у цьому випадку – договір про встановлення земельного сервітуту;
- роботи, які необхідно виконати. Основною роботою є технічна документація, але можливі, окрім неї, й інші види робіт, про які домовляються під час складання договору.

Також технічне завдання містить інформацію про терміни та вартість виконання робіт (згідно до договору). У ньому визначається, що технічна документація повинна передаватися замовнику робіт, а копії матеріалів – Державному фонду документації із землеустрою, у завданні також позначається, що роботи визнаються завершеними після підписаного акту приймання-передачі робіт.

Технічне завдання на складання технічної документації оформлюється одночасно із договором, погоджується директором підприємства та затверджується замовником, у даному випадку уповноваженою особою ПрАТ «Нафтогазвидобування».

5. Ситуаційна схема земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту ПрАТ «Нафтогазвидобування» складається із викопіювання з Публічної кадастрової карти масштабом 1:5000 та нанесеної червоним кольором межі земельної ділянки, на частини якої встановлюється право

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

земельного сервітуту. Ці частини також виділяються певним кольором та заштриховуються, таким чином, аби мати можливість визначити їх проходження на земельній ділянці і відрізнити один від одного.

На схемі вказується кадастровий номер ділянки, а також кадастрові номери земельних ділянок суміжних землекористувачів.

Під схемою розміщуються умовні позначення, в яких вказується межа земельної ділянки, а також межа частини земельної ділянки, на яку поширюються права земельного сервітуту і його призначення.

На ситуаційній схемі міститься опис меж, якій інформує про суміжників земельної ділянки.

На ситуаційній схемі ставить підпис безпосередній виконавець робіт, а також сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт.

6. Кадастровий план земельної ділянки.

Згідно із частиною 1 статті 34 [2] кадастровий план земельної ділянки повинен мати наступні дані:

- площу земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із позначками про суміжні земельні ділянки, про їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
- координати поворотних точок земельної ділянки;
- лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастрові номери суміжних земельних ділянок, якщо такі є у наявності;
- межі земельних угідь;
- межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмеження при використанні земельних ділянок, право суборенди, сервітуту;
- контури об'єктів нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці;

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- відомості про перенесення на місцевість межі охоронної зони, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зони санітарної охорони, санітарно-захисної зони і зони особливого режиму використання земель (при наявності) та межі земельної ділянки (у випадку формування земельної ділянки);

- відомості про встановлені межові знаки (при формуванні земельної ділянки).

Таблиці, у яких зазначені координати усіх поворотних точок межі земельної ділянки, зазначений перелік земельних угідь, їх площа, відомості про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

У процесі розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права сервітуту повинні також бути таблиці із зазначеними координатами усіх поворотних точок меж частини земельної ділянки, на яку поширено право сервітуту. Ця частина має бути виділена, має бути підписана площа частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Такий кадастровий план наведений у додатках.

7. Відомість обчислення площі земельної ділянки в даній технічній документації служить підтвердженням того, що координати вже встановленої межі земельної ділянки не піддавалися змінам. Відомість повинна містити інформацію про власника земельної ділянки, її цільове призначення, місце розташування, кадастровий номер, площу, периметр та межі земельної ділянки.

Відомість обчислення площі містить таблицю, в якій вказуються номери точок зовнішньої межі, внутрішні кути, дирекційні кути, відстань між точками та координати за системою координат СК-63(5).

8. Відомість обчислення площі частини земельної ділянки, на яку встановлюються права сервітуту укладається так само, як і відомість вирахування площі земельної ділянки, але в ній вже міститься інформація про межу сервітут, також тут вказується інформація про набувача сервітутних прав.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

У зв'язку із тим, що на даній земельній ділянці встановлюється 5 різних частин, на які поширюються права сервітуту, то відповідно буде і 5 окремих відомостей обчислення площ цих частин.

9. Список обмежень при користуванні земельною ділянкою належить до вихідної документації підприємства, в якому в заголовку пишеться назва підприємства, адреса, а також інформація щодо кваліфікаційних сертифікатів інженерів-землевпорядників. Перелік обмежень реєструють у журналі вихідної документації, із зазначенням номеру і дати на цьому документі.

Також у переліку обмежень зазначають інформацію про замовника, основну інформацію щодо земельної ділянки (її місце розташування, площу, власника, цільове призначення) і вказують площу частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Список з обмеженнями складається в табличній формі на основі додатку 6 [5], у першому стовпчику проставляють код обмеження, в другому – назву виду обмеження, в третьому – площу в гектарах. В переліку обмежень зазначають охоронну зону, зону санітарної охорони, санітарно-захисну зону, об'єкти природно-заповідного фонду, а також земельні сервітути. У разі, якщо різні частини земельної ділянки відносяться до одного виду обмеження, програмою Digital за шаблоном об'єднуються та підсумовуються їх площі. Це необхідно відкоригувати і надати опис кожної охоронної зони або сервітуту окремо, також потрібно окремо вказати площу частини земельної ділянки.

10. Акт встановлення межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права сервітуту складається виконавцем робіт і підписується надавачем та набувачем прав. Цей акт має на меті більш детально ознайомити власника земельної ділянки з проходженням сервітутів, які встановлюються на його земельній ділянці.

В акті зазначається місце розташування земельної ділянки, надається детальний опис кожного сервітуту (вказується назва сервітуту, цільове використання і площа). Додатком до цього акту слугує схема встановлення межі частин земельної ділянки, на які поширюється право сервітуту.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

11. Схема встановлення межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту представляє собою графічний матеріал, який містить зображення частин земельної ділянки. На схемі повинно бути чітке зображення межі, номери точок, промірів та площі сервітуту. У ситуаціях, якщо на ділянці встановлюються декілька сервітутів, краще їх виділяти штрихуванням різних кольорів, а потім надати роз'яснення в умовних позначеннях.

12. Акт перенесення на місцевість межі охоронної зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисної зони і зони особливого режиму використання земель за їх наявності складається під час перенесення в натуру меж частин земельної ділянки, на які встановлюється право сервітуту. Також переносяться на місцевість охоронні зони, які встановлюються навколо (уздовж) сервітуту. В цьому акті зазначаються усі обмеження, що мають місце на земельній ділянці, і сервітуту, які встановлюються. Відсутність інших обмежень на земельній ділянці позначається прочерком, наприклад, «Зони санітарної охорони: -».

Цей акт складається виконавцем робіт та підписується надавачем та набувачем сервітутних прав.

13. Схема перенесення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту служить частиною матеріалів топографо-геодезичних робіт і доповнює акт перенесення на місцевість меж охоронних зон. Схема складають окремо на кожну частину земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. У технічній документації із землеустрою, яка розглядається в цій магістерській роботі, присутні п'ять окремих схем перенесення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Перенесення на місцевість відбувалося за допомогою тахеометра полярним методом. На схемі розміщена графічна частина, на якій вказуються межі земельної ділянки, штрихуванням виділяються межі сервітуту. Також на графічній частині схеми вказуються станції, з яких здійснюються винесення в натуру, і точки постановки межових знаків. На схемі мусить бути таблиця

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

координат точок, які необхідно встановити, і кути та довжини, які використовуються для орієнтування і винесення в натуру. Також повинен бути опис меж земельної ділянки.

14. Згідно зі статтею 186, частини 4, пункту 1, дана технічна документація повинна погоджуватися із власником земельної ділянки та затверджена набувачем сервітутних прав. Тому важливим документом серед складу технічної документації являється погодження технічної документації із землеустрою власником земельної ділянки.

Погодження містить персональні дані замовника, інформацію стосовно земельної ділянки, а саме: кадастровий номер, цільове призначення, місце розташування, а також повний опис земельних сервітутів, які поширюються на частини земельної ділянки.

15. Договір про встановлення земельного сервітуту та порядок його складання детально описаний у третьому розділі цієї магістерської роботи.

16. Документом, яким посвідчується право на земельну ділянку є витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо реєстрації права власності. З метою підтвердження особи надавачем сервітутних прав надається паспорт громадянина України та реєстраційний номер облікової картки платника податків.

17. Правовстановлюючими документами набувача сервітутних прав слугують:

- витяг із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;
- Спеціальний дозвіл на використання надр.

Ці документи є підставою ведення діяльності, що пов'язана із видобутком вуглеводнів.

Надалі, опісля закінчення робіт по розробці технічної документації із землеустрою виконавець мусить погодити документи із надавачем сервітутних прав, а замовником (набувачем сервітутних прав) документація має бути затверджена. Після цього виконавцем готується документація із землеустрою і,

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

від імені замовника, подається до Центру надання адміністративних послуг для внесення відомостей до ДЗК.

Процес державної реєстрації земельних сервітутів буде описаний в наступному параграфі цієї роботи.

4.2. Державна реєстрація земельних сервітутів

Розробником документації від імені замовника може подаватися заява про внесення відомостей, або зміни до них до Державного земельного кадастру (див. додаток Б). Заява готується від імені замовника (набувача сервітутних прав) технічної документації із землеустрою до Державного кадастрового реєстратора відповідного відділу Держгеокадастру. У заяві зазначаються зміни, які повинен занести кадастровий реєстратор, а саме: встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права сервітуту, цільове використання сервітуту, а також площу. У заяві також подається інформація про земельну ділянку, на яку встановлюється право сервітуту (місце розташування, кадастровий номер).

Якщо на земельній ділянці довкола (уздовж) сервітуту встановлюється охоронна зона, необхідно також подати заяву про внесення відомостей до Державного земельного кадастру щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширена дія охоронної зони.

У ситуаціях, при яких на земельну ділянку встановлюється декілька видів сервітутів і є декілька охоронних зон, то подається одна заява про внесення відомостей, у якій повинен міститися список усіх сервітутів, що встановлюються на земельну ділянку. Друга заява, що подається повинна містити інформацію про встановлення охоронних зон. Окремі заяви про внесення відомостей на кожен частину земельної ділянки писати не потрібно.

Нижче представлений перелік матеріалів, що необхідно додати до заяви про внесення відомостей до ДЗК:

- компакт-диск - носій електронних документів (XML-файл та відсканована технічна документація із землеустрою в форматі PDF), які

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

підписуються електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, що вказаний у реквізитах обмінного файлу);

- паспортні дані та ПІН замовника технічної документації. Якщо замовник це юридична особа, то необхідно додати також довіреність, якою уповноважується працівник підприємства представляти його інтереси.

Заява та матеріали подаються замовником до ЦНАП, який передає документи до територіального органу Держгеокадастру Державного кадастрового реєстратора.

Упродовж 14 днів із дня реєстрації заяви Державний кадастровий реєстратор перевіряє надану документацію щодо відповідності вимогам законодавства. Якщо в документах немає помилок геометрії і вони розроблені згідно вимог законодавства, то реєстратором вносяться відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту, а також вноситься інформація про межі охоронної зони (у випадку її встановлення) до Поземельної книги.

У разі невідповідностей технічної документації нормативно-правовій базі та/або наявності технічних помилок в обмінному файлі, помилок геометрії кадастровим реєстратором надається мотивована відмова у внесенні відомостей до ДЗК.

Мотивована відмова може бути надана також і у випадках:

- розміщення земельної ділянки не на території повноважень реєстратора;
- заявником поданий не повний пакет документів;
- якщо із заявою звернулася неуповноважена особа.

При відмові технічна документація повертається розробнику на доопрацювання. Розробником вносяться виправлення згідно зауважень та редагуються електронні документи. Далі замовник знову звертається із заявою до ЦНАП.

На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей щодо меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

суборенди, сервітуту, органом, що здійснив їх внесення, заявнику безкоштовно надається витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Далі, після отримання Витягу із Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки наступним кроком буде Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Вона відбувається за заявою набувача сервітутних прав, якому необхідно звернутися до суб'єкту державної реєстрації прав або нотаріуса.

Для початку набувач сервітутних прав звертається в Центр надання адміністративних послуг з метою сплати адміністративного збору, який становить 0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, у 2021 році він становить 220 грн.

Потім набувачем сервітутних прав подається представлений нижче перелік документів в ЦНАП або до нотаріуса:

- витяг із Державного земельного кадастру (ДЗК);
- копія та оригінал паспорту заявника (представника);
- копія та оригінал ідентифікаційного номеру заявника (представника);
- довіреність, у випадку, якщо документи подаються представником (нотаріально засвідчена, якщо від фізичної особи);
- підтвердження сплати адміністративного збору;
- документ - підстава виникнення права сервітуту (договір, рішення суду, свідоцтво на спадщину, закон).

Заява щодо реєстрації права створюється Державним реєстратором або нотаріусом на місці у відповідній формі та підписується заявником. Витяг із Державного земельного кадастру можна не надавати, тому, що земельна ділянка вже є зареєстрованою в ДЗК і реєстратор за кадастровим номером може одержати всю необхідну інформацію.

Державним реєстратором упродовж 5 робочих днів розглядаються надані документи і потім реєструється речове право. Рішення Державного реєстратора розміщується на сайті Міністерства юстиції. Воно має таку саму юридичну

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

силу, як і паперовий Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Після реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно набувачем сервітутних прав розпочинається процес обмеженого використання чужої земельної ділянки.

Отже, для встановлення земельного сервітуту, зацікавлена особа повинна укласти договір із власником земельної ділянки про земельний сервітут. Далі набувач сервітутних прав звертається до землевпорядної організації із заявою щодо розробки технічної документації із землеустрою про встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Відносини між замовником і розробником технічної документації регулюються договором про розроблення технічної документації.

Землевпорядною організацією розробляється технічна документація із землеустрою відповідно із нормативно-правовими актами і надається замовнику документи в електронному вигляді (обмінний файл у форматі XML та технічну документацію у форматі PDF), які підписуються електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника. Замовник документації із заявою про внесення змін до ДЗК з необхідними документами звертається до відповідного ЦНАП за місцем розміщення земельної ділянки. ЦНАП передає це Державному кадастровому реєстратору, який перевіряє протягом 14 днів документацію на відповідність норм чинного законодавства і надає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Після реєстрації меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, робота землевпорядної організації завершується. Надалі набувач сервітутних прав звертається з необхідним пакетом документів до ЦНАП або до нотаріуса для реєстрації речового права на земельний сервітут. Державним реєстратором надається Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, після цього розпочинається дія земельного сервітуту, і набувачем сервітутних прав може обмежено використовуватися чужа земельна ділянка.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

ВИСНОВКИ

Право власності забезпечує лишень прості економічні процеси. Система, яка створюється тільки на праві приватної власності, була такою, що ізолювала б окремі господарства.

При умовах розвитку ринкової економіки у суспільстві виникають запити на втілення такої форми права, яка б могла забезпечити певну причетність першої особи до права власності другої особи, незважаючи на просту усну згоду другої особи. Внаслідок залучення земельних ділянок до цивільного обігу, досить непростотою правовою процедурою стає система земельних сервітутів.

Право сервітуту має обмежене речове право і несе за собою користування лише чітко означеною частиною земельної ділянки, яка обслуговує панівну, для визначених потреб.

Загальновідомо, що земельні ділянки за своєю природньою особливістю не можуть бути ідентичними. Це пов'язано із різним місцем розташування, площею, конфігурацією, рельєфом, складом і якістю ґрунтів, а також надрами, що розташовуються під поверхнею земельної ділянки. Для безперешкодного користування надрами і може застосовуватися право земельного сервітуту. Тож важливе місце мають сервітути, які сприяють правовідносинам у нафтогазовій галузі.

Право земельного сервітуту значно спростило видобуток нафти і газу в нашій країні. Відсутність сприятливих умов для застосування цього речового права упродовж багатьох років заважало розвитку нафтогазової галузі. Законом [9] була надана можливість суб'єктам господарювання отримувати право використання земельної ділянки без зміни її цільового призначення через набуття земельного сервітуту, це дозволило швидше нарощувати об'єми видобутку нафти і газу, що позитивно вплинуло на розвиток економіки України.

У другому розділі роботи був проведений аналіз закордонного досвіду таких країн, як США, Велика Британія, Франція, Німеччина, який показав

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

можливість для визначення деяких видів обтяжень прав на землю, які можна було б застосовувати і в національній правовій системі. До прикладу, в правовій системі Німеччини можна запозичити узуфрукт. В законодавстві Великої Британії можливе запозичення явища негативних сервітутів. У цивільному законодавстві США існує потреба у запозиченні досвіду регулювання сервітутів, характерною особливістю яких є встановлення деяких прав без участі пануючої земельної ділянки, тобто сервітуарію необов'язково бути землекористувачем або землевласником суміжної земельної ділянки.

Тому українське законодавство в області прав земельного сервітуту має багато можливостей для розвитку. Досвід розвинених країн може сприяти процесу впровадження нових видів права сервітуту, які у свою чергу можуть спростити правовідносини між суб'єктами, особливо власниками суміжних земельних ділянок.

У третьому розділі розглянуті основні нормативно-правові акти, що регулюють право земельного сервітуту в Україні, це:

- Земельним кодексом України від 25.10.2001 року;
- Законом України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року;
- Законом України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року;
- Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» №1051 від 17 жовтня 2012 р.

Цей перелік неповний і, в залежності від виду права сервітуту, може бути розширений.

Також у третьому розділі роботи представлений порядок укладання договору. Відзначено, що згідно до частини 1 статті 100 ЗКУ сервітут може встановлюватися договором, законом, заповітом або за рішенням суду.

Відмічено, що договір це найпоширеніша підстава для встановлення права сервітуту. Він укладається між власником земельної ділянки та особою, яка вимагає його встановлення. Типової форми договору законодавством не встановлено, тому договір укладається за довільною формою, спираючись на

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

вимоги цивільного законодавства. В договорі чітко зазначаються всі права, які надаються особі, яка набуває право сервітуту.

В другому параграфі третього розділу розглянутий приклад договору про встановлення земельного сервітуту. Відмічено, що право земельного сервітуту набувається не опісля підписання договору про встановлення права сервітуту, а з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Реєстрації передуює процедура внесення відомостей про сервітут, який поширюється на частину земельної ділянки, до Державного земельного кадастру. Поскільки однією із підстав для реєстрації права сервітуту є відповідна технічна документація із землеустрою, то набувач сервітутних прав з цією метою звертається до землевпорядної організації із заявою щодо розроблення технічної документації із землеустрою про встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Відносини між розробником технічної документації та замовником регулюються договором про розробку технічної документації.

Землевпорядною організацією розробляється технічна документація із землеустрою згідно із нормативно-правовими актами та надаються замовнику електронні документи (обмінний файл у форматі XML і технічна документація у форматі PDF), які підписуються електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника. Замовник документації з необхідним пакетом документів і заявою про внесення змін до ДЗК звертається до відповідного ЦНАП за місцем розташування земельної ділянки. ЦНАП передає документацію Державному кадастровому реєстратору, який перевіряє протягом 14 днів документи на відповідність норм чинного законодавства і надає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Після реєстрації меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, робота землевпорядної організації завершується. У подальшому набувач сервітутних прав звертається з необхідними документами до ЦНАП або до нотаріуса з метою зареєструвати речове право на земельний сервітут. Державним реєстратором надається Витяг з Державного реєстру речових прав

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

на нерухоме майно, після чого розпочинається дія земельного сервітуту, і набувач сервітутних прав має можливість обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

Отже, правовідносини земельного сервітуту при практичному застосуванні відповідних норм права порушують велику кількість проблемних питань. Право земельного сервітуту - це право землекористувача або власника земельної ділянки чи іншої зацікавленої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Але аналіз думок спеціалістів показав, що вони вважають за необхідне закріпити на законодавчому рівні поняття «земельний сервітут», із таким формулюванням, що: земельний сервітут – це право обмеженого, платного чи безоплатного користування однією або декількома земельними ділянками, який надає одній людині право користування, а на іншу людину накладає відповідні обов’язки.

У роботі досліджені правові проблеми виникнення та реалізації права користування земельними ділянками для потреб нафтогазової галузі.

Встановлено, що основною правовою формою використання земель для потреб нафтогазової галузі України являється сервітутне користування.

Обґрунтовано, що наявність в особи спеціального дозволу на використання нафтогазоносних надр та попереднього погодження земельного питання є достатньою підставою для укладення договору про встановлення земельного сервітуту спеціалізованою організацією – надрокористувачем і власником земельної ділянки на користування тимчасово займаними землями для потреб нафтогазової галузі. Попереднє погодження земельних питань, з носіями земельних прав та органом, який здійснює державний контроль за використанням та охороною земель буде створювати такі умови землекористування, які забезпечать гарантії носіїв земельних прав, та користувачів нафтогазоносними надрами, а також дозволять ефективно вчиняти уповноваженим органом контрольні функції у галузі користування та охорони земель.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Таким чином, підприємство-надрокористувач, отримавши спеціальний дозвіл на користування надрами, у будь-якому разі повинно насамперед вирішувати земельне питання. Важливість проведеного аналізу довела, що недосконалість правового регулювання використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі, перешкоджає збільшенню проведення пошуків, розвідці та розробці родовищ нафти і газу, які відіграють значну роль у складі корисних копалин і забезпечують задоволення публічних інтересів, а насамперед, потреби економіки.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України – 2001. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1732>
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» – 2011. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
3. Закон України «Про землеустрій» – 2003. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n659>
4. Цивільний кодекс України – 2003. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
5. Додаток 6 до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» - 2012. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>
6. Закон України «Про нафту і газ» - 2001. - Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2665-14#Text>
7. Лісовий кодекс України – 1994. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text>
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» - 2004. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення деяких аспектів нафтогазової галузі» - 2018. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2314-19#Text>
10. The Land Registration Act – 2002. – Режим доступу: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>
11. The Commons Registration Act – 1965. – Режим доступу: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1965/64>
12. Code Civil des Francais – 1804. – Режим доступу: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006070721/>

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

13. Burgerliches Gesetzbuch – 1900. – Режим доступу: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/>

14. Codice civile italiano – 2020. – Режим доступу: <https://www.studiocataldi.it/codicecivile/>

15. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX

16. Закон о вещном праве Эстонии–1993.–Режим доступу: <https://www.juristaitab.ee//sites/www.juristaitab.ee/files/elfinder/ru-seadused/%d0%97%d0%90%d0%9a%d0%9e%d0%9d%20%d0%9e%20%d0%92%d0%95%d0%a9%d0%9d%d0%9e%d0%9c%20%d0%9f%d0%a0%d0%90%d0%92%d0%95%2001.07.2018.pdf>

17. California Civil Code – 1872. – Режим доступу: <http://www.search-california-law.com/research/titletoc/ca/CIV/index.html>

18. Конституція України - 1996. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

19. Про стан навколишнього природного середовища у Полтавській області у 2021 році. Матеріали регіональної доповіді Департаменту екології та природних ресурсів Полтавської обласної військової адміністрації.

20. Програма економічного і соціального розвитку Полтавської області на 2023 рік. Матеріали Пленарного засідання двадцятої позачергової сесії восьмого скликання. Рішення від 23 грудня 2022 року за № 514

21. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Полтавської області» – 2020. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/721-2020-%D1%80#Text>

22. Матеріали Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

23. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» - 2004. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text>

24. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» - 2012. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

25. Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» - 2011. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3041-17#Text>

26. Гражданский Кодекс Республики Армения – 1998. – Режим доступу: https://www.rgs.am/assets/resources/ckimages/Civil_Code_Rus_T637299028559292240.pdf

27. Скрипник В. Л. Сервітут як спосіб здійснення речових прав // Підприємництво, господарство і право. – 2017. - №1. – С. 44-48. Режим доступу: <http://pgr-journal.kiev.ua/archive/2017/1/9.pdf>

28. Шарий Г. І. Просторовий розвиток нафтогазового комплексу: проблеми і перспективи // Землевпорядний вісник. – 2013. - №7. – С. 16-19. Режим доступу: http://reposit.nupp.edu.ua/bitstream/PoltNTU/8414/1/Zv_2013_7_8.pdf

29. Нафтогазовий ринок України: крок до прозорості [Електронний ресурс] // Сайт KPMG. - KPMG International Limited, [2018]. - Режим доступу: <https://home.kpmg/ua/uk/home/media/press-releases/2018/11/naftogazoviy-rynok-ukraini.html>

30. Савчак В. В. Правове регулювання обтяжень прав на землю за кордоном [Електронний ресурс] / / Науковий вісник Ужгородського університету – 2013. – №1. – С.127-135. Режим доступу: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/732>

31. Підопригора О. А. Римське право : навч. пос. Київ : Юрінком, 2014. 528 с.

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

32. Дигести Юстиніана. URL: <https://epr.pp.ua/10161.html>

33. Закони Хаммурапі. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B8_%D0%A5%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%83%D1%80%D0%B0%D0%BF%D1%96

34. Харитоновна Т. Є. Права на чужу земельну ділянку у юридичній романістиці. Часопис цивілістики. 2014. Вип. 17. С. 189–192.

35. Сосніна Г. В. Особисті і земельні сервітути за законодавством України. Часопис цивілістики. 2016. Вип. 20. С. 95-99.

36. Цюра В.В. Речові права на чуже майно: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2007. 226 с.

37. Мартин В.М. Право користування чужим майном: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2006. 207 с.

38. Предчук Т.В. Договір про встановлення сервітуту за цивільним законодавством України: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2019. 217 с.

39. Кодекс України про надра від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-вр#Text>

40. Жиденко О. Земельні невизначеності. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/zemelnineviznachenosti/p2.html>

41. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про затвердження перспективного плану формування територій громад Полтавської області» – 2020. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/571-2020-%D1%80#Text>

42. Постанова Верховної ради України «Про утворення та ліквідацію районів» – 2020. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/807-20#Text>

43. Закон України «Про запобігання корупції» - 2014. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1700-18#Text>

					MP 601-БЗ 10588988 ПЗ	Арк.
Змн.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		