

ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ: РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ НОРМ ДІЮЧОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Проблема реалізації особами прав на землю завжди була актуальною, оскільки земля залишається чи не найважливішим ресурсом, встановлення порядку користування яким, досить часто викликає спори та протиріччя. На сьогоднішній день досі залишаються не врегульованими питання, що виникають при правозастосуванні сервітуту загалом, та безпосередньо земельного сервітуту, що визначає необхідність вивчення цього інституту.

У науковій літературі інститут земельного сервітуту розглядають у кількох значеннях: 1) як право на чужу земельну ділянку; 2) як правовідношення; 3) як обтяження однієї земельної ділянки на користь іншої [4, с. 139]. Загалом, реалізація земельного сервітуту пов'язується з існуванням сусідніх земельних ділянок, повноцінне користування однією з яких унеможлиблюється без використання іншої ділянки (визначається зокрема ст. 404 Цивільного кодексу України (далі ЦК України) — право проїзду через чужу земельну⁷ ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо) [2]. Тобто, земельний сервітут встановлюється не на користь конкретної особи, а на користь знеособленого власника сусідньої земельної ділянки і тому при відчуженні останньої може переходити до нового власника. Хоча й будучи самостійним земельним правом, окремі питання пов'язані з реалізацією сервітутів залишаються неврегульованими. Для їх дослідження вбачається за доцільне надати їх коротку характеристику та запропонувати шляхи вирішення наявних протиріч та колізій.

Перша колізія проявляється при дослідженні суб'єктного складу сервітутних відносин. Так ст. 402 ЦК України передбачає, що земельний сервітут може бути встановлений між особою, яка вимагає його встановлення (проте конкретна особа не зазначена), та власником (володільцем) земельної ділянки. Зі змісту Земельного кодексу України (далі — ЗК України) встановлення земельного сервітуту покладається на власника або користувача земельної ділянки. Частина 1 ст. 100 ЗК України [1] закріплює право власника або землекористувача земельної ділянки вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Частина ж друга зазначає, що сервітут встановлюється між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду. Таким чином, особи що являються землекористувачами, фактично позбавляються права встановлення сервітуту і реалізація цього

права можлива лише при залученні власника земельної ділянки.

Друге протиріччя виникає при застосуванні загальної і спеціальної норми права. Норми ЗК України щодо сервітутів можуть розглядатися як спеціальні (регулювання земельного сервітуту) стосовно загальних норм ЦК України (сервітут взагалі). Так, в ЦК України надається характеристика сервітуту у главі 32 — Право користування чужим майном, зокрема вказано, що право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут), а ЗК України в свою чергу у главі 16 — право земельного сервітуту визначає сервітут як право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Тобто обсяг земельного сервітуту в цих кодексах різний, та додатково поширюється (в ЦК України) на природні ресурси. Однак, це цілком закономірно, так як ЦК України більш пізній нормативний акт, що за час існування ЗК України зміг відобразити в своєму змісті потреби законодавців. Ефективним вирішенням цього питання є усунення розбіжностей ЗК та ЦК України у нормах, що регулюють питання земельного сервітуту, шляхом приведення їх у відповідність між собою.

Прийнято вважати, що існування земельного сервітуту пов'язується з існуванням двох земельних ділянок, які, за загальним правилом, мають бути сусідніми. Однак, вони можуть і не бути такими. Зауважимо, що сусідні — ще не означає, що вони неодмінно є суміжними (такими, що межують одна з одною). Слід мати на увазі, що сусідніми земельними ділянками можуть бути й ті ділянки, які не мають спільної межі [3, с. 22; 4, с. 52].

Нормативне закріплення дефініції «суміжні земельні ділянки», визначаються законодавцем як ті, що безпосередньо примикають до її загальної межі [5]. Таким чином, суміжною земельною ділянкою можна вважати ту земельну ділянку, яка має принаймні одну спільну (загальну) межу, згідно із відповідною технічною документацією такої земельної ділянки.

Доречним кроком з боку законодавця було б закріплення в ЗК України визначення: сусідня земельна ділянка, на яку встановлено сервітут (обслуговуюча) — така земельна ділянка, яка розташована поблизу пануючої земельної ділянки, але не обов'язково є поєднаною з останньою спільною межею, і яка своїми перевагами, природними ресурсами, характеристиками, вигідним географічним розташуванням компенсує певні існуючі недоліки пануючої земельної ділянки.

Ще одним питанням, яке виявляється неузгодженим є договір, який укладається між власниками сусідніх земельних ділянок. Законодавець не визначає питання форми, строків, предмету, обов'язків сторін, порядку укладення такого договору, хоча вони є істотними умовами. Що стосується

форми, то можна зробити висновок, проаналізувавши ч. 3 ст. 100 ЗК України [1], що вона є письмовою і підлягає державній реєстрації. Отже, вбачається цілком доцільним прийняття Закону України «Про земельні сервітути», котрий визначав би істотні умови договору, регулював питання плати за використання земельного сервітуту, порядок реєстрації цього права, умови його переходу та припинення тощо.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України : від 25 яовт. 2001 р. .N5 2768-III [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/para-837#n837>.
2. Цивільний кодекс України : від 16 січ. 2003 р. .№ 435-IV [Електронний ресурс]. — Режим тосту му: [liLLp://zakori3.rada.gov.ua/laws/show/43515/para2134#m2134](http://zakori3.rada.gov.ua/laws/show/43515/para2134#m2134).
3. Все про земельний сервітут / за ред. В. П. Артеменко, О. С. Врубленський. — Київ : Ін-т громадян, суспільства : Леста, 2005. — С. 22-25.
4. Земельне право : підручник / Г. І. Балюк, Т. О. Коваленко, В. В. Носік [та ін. ; за ред. В. В. Носіка. — Київ : Київ, ун-т, 2008. — 511 с.
5. Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень — будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва : наказ Фонду державного майна, Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 23 груд. 2004 р. № 2929/227 // Офіційний вісник України. — 2005. — № 4. — Ст. 110.

Науковий керівник: к. ю. н., доцент Гавриш Н. С.