

*Матвійчук Анастасія Олегівна, студентка
факультету урбаністики та просторового планування
Наук. керівник: к.ю.н., доц. Халабуденко Олег Анатолійович,
Київський національний університет будівництва і архітектури*

СЕРВІТУТНІ ПРАВА ПРИ ЗДІЙСНЕННІ БУДІВЕЛЬНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

На сьогоднішній день питання, пов'язані з реалізацією прав на землю є досить актуальними. Земля є основним основним фактором, що забезпечує функціонування виробництва у сільському господарстві та при будівництві. Значна частина інтересів у сфері земельних відносин реалізується за допомогою таких правових інститутів як право власності на землю та право оренди землі. Необхідність створення інституту сервітутів викликана через те що певні земельні ділянки не мають всіх тих властивостей , що необхідні для задоволення потреб осіб. Для того щоб можна було користуватися цими ділянками виникає правова конструкція користування чужим майном (сервітут).

Слово сервітут походить від лат. слова «servitus» - підпорядкованість . У цьому й полягає правова сутність цього інституту – одна річ має обслуговувати іншу річ чи особу. При цьому переваги чи недоліки однієї земельної ділянки задовольняються за рахунок сусідньої не на договірних засадах, а засобами речового права [1, ст. 720-721] .

Нормативне визначення поняття сервітуту визначено у ч.1 ст. 401 ЦК України , згідно з якою - це право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом [2, ст. 137].

Дослідження у сфері прав користування чужим майном (сервітутів) присвячені роботи, О.В. Білоцького , А.А. Бірюкова , Н.В. Бондарчука , М.Б. Гончаренко , І.Е. Косарева , Р.А. Майданика , В.І. Нагнибіди , О.В.

Розгон , І.Ф. Севрюкова , Г.В. Сосніної , Є.А. Суханова, О.А. Халабуденка , О.Ю. Цибульської , В.В. Цюри , О.О. Щипанової та інших.

Метою статті - є визначення основних характерних ознак поняття «земельного сервітуту» при використанні їх при будівництві.

Основна частина. На сьогодні законодавче регулювання прав громадян на землі в Україні не можна вважати достатнім. Норми права, що регулюють дане питання розміщені по різним правовим актам та є нечіткими. У сфері правового регулювання права власності на землі громадян існують проблеми механізму реалізації набуття права власності на землі за давністю користування, необхідність відміни мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Для вдосконалення правового регулювання землекористування громадян необхідно встановити розмір плати за користування земельним сервітутом [3, ст. 106-108.].

У доктрині права під сервітутом розуміється право однієї особи користуватися річчю або майном належним на праві власності іншій особі в тому чи іншому відношенні або обсязі , визначеному сервітутом. Правовідносини щодо сервітутів регулюються у вітчизняному праві ЦК України (гл.32 ст. 401-406) , ЗК (ст. 98-102) , ЖК (ст. 156, ст. 157) , Лісовим кодексом України (ст. 23) [1, ст.721].

ЦК України визнає існування 2 видів сервітутів — земельних (або предіальних , *servitutes praediorum*) та особистих (персональних , *servitutes personarum*). Підставою для поділу тут є спосіб визначення особи сервітуарія (особа, яка вимагає встановлення сервітуту). Якщо сервітут встановлюється щодо визначеного майна в інтересах певної особи, то він є особистим (персональним). Якщо сервітут встановлюється щодо певного майна на користь власника (володільця) визначеного майна (але не конкретно визначеної особи), то він є земельним (предіальним). Уявлення про те, що узуфрукт є різновидом сервітутів сходять до пізньоримської кодифікації. Як зазначає О.А. Халабуденко, «в праві, що склалося в результаті кодифікації при імператорі Юстиніана, всі сервітути були розділені на предіальні (земельні) і особисті (узуфрукт, користування, проживання). Однак в європейській правовій культурі такий підхід до

систематизації сервітутів не отримав широкого поширення і не привів до злиття двох самостійних прав - сервітуту і узупфрукта» [4, с. 81].

Сервітут допускає користування не в повному обсязі, а лише в одному або кількох відношеннях. Наприклад у ст. 99 ЗК вказано, що сервітут це право прокладання та експлуатації ліній електропередачі право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд [4].

Існування земельного сервітуту пов'язане з існуванням двох земельних ділянок, які, за загальним правилом, мають бути сусідніми. Причому «сусідні – не значить «суміжні», сусідніми можуть бути ділянки, що не мають спільної межі. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи (ч.1 ст. 101 ЗК України).

Право користуватися чужим майном (сервітут) може бути встановлене договором, законом, заповітом або рішенням суду (ч.1 ст.402 ЦК). Договір про встановлення сервітут є ооднією з підстав встановлення сервітуту. Предметом є право обмеженого користування чужим нерухомим майном та його обсяг. Об'єктом договору є нерухомість, щодо якої і встановлюється сервітутне право. Об'єкт нерухомості є безпосереднім засобом, використовуючи який (або його корисні властивості) сервітуарій може задовольнити свої потреби які не можуть бути задоволені іншим шляхом. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Форма договору письмова з наступною

державною реєстрацією прав обмеженого користування у встановленому законом порядку.

Сервітут припиняється у разі: 1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом; 2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут; 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут; 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту; 5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд; 6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут [1, ст. 723].

Сервітут може бути припинений за домовленістю сторін, або у судовому порядку за наявності обставин, які мають істотне значення та передбачені законодавством або впливають з природи сервітутних правовідносин. Окремі підстави припинення сервітуту припиняють ці відносини в силу прямої вказівки закону, прикладом цього є припинення сервітуту, встановлено на певний строк, спливом його. Слід врахувати, що суд не може на власний розсуд припинити сервітут, а лише з тих підстав, які зазначені у законі.

Особа яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду (ч.3 ст. 403 ЦК).

Відповідно до ст. 98 та ч.2 ст. 100 ЗК право земельного сервітуту це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Підставою встановлення земельного сервітуту є відсутність в особи можливості задовольнити свої потреби іншим способом, крім встановлення права користування чужим майном.

Власники або землекористувачі земельних ділянок або інші зацікавлені особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: право проходу і проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); право на будівництво і розміщення об'єктів нафтогазовидобутку; право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; право прокладати на свою земельну ділянку

водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд. Наведений перелік земельних сервітутів не є вичерпним, можливо встановлювати інші земельні сервітути.

Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Вимоги щодо обов'язкової державної реєстрації договору земельного сервітуту містяться в ст. 402 ЦКУ, ст. 100 ЗКУ, ст. ст. 4, 17 Закону України «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Про порядок проведення такої реєстрації можна дізнатися з Постанови Кабінету Міністрів України від 09.09.2009 р. № 1021, якою затверджено Порядок ведення Поземельної книги.

Оскільки сервітутне право підлягає державній реєстрації, це право виникає та припиняється з моменту внесення за заявою уповноваженої особи (тобто сервітуарія) відповідного запису до державного реєстру. Визнання недійсним правочину або розірвання договору, що є підставою встановлення сервітуту припиняє сервітут. Враховуючи те, що сервітут може бути встановлений для задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом, то припинення цих обставин може слугувати підставою для припинення самого сервітуту.

Список використаних джерел та літератури :

1. Речове право : підручник / Р.А, Майданик. К.: Алерта, 2019. 1102 с.
2. Цивільний кодекс України : чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 1 вересня 2019 р. : (Офіційний текст). – К.:Паливода А. В., 2019. 448 с. (Кодекси України)

3. Бондарчук Н. В. Права громадян на землі в Україні / Н. В. Бондарчук // Права людини: історичний вимір і сучасні тенденції: збірник наукових праць. Випуск 10. – Житомир; вид-во ЖДУ ім. І. Франка, 2015. – С. 106-108.

4. Гражданское законодательство Республики Молдова и Украины: традиции, современность, перспективы: коллективная монография / Халабуденко Олег Анатольевич, Харитонов Евгений Олегович, Харитоновна Елена Ивановна [и др.] ; под ред.: О.А. Халабуденко (науч. ред.), Е.О. Харитоновна ; Междунар. независимый ун-т Молдовы, Нац. ун-т «Одесская юридическая акад.». – К.: ULIM ; Одесса : Б. и., 2012. – 295 с.

5. Земельний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 21 жовтня 2019 р.: (Офіційний текст). – К.: Паливода А. В., 2019. – 152 с. – (Кодекси України)