

УДК 332.38

Литвиненко І.В.,

Київський національний університет будівництва та архітектури

Проскурка О.О.,

КП «Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі»

## ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ В МІСТАХ

*Розглянуті особливості встановлення земельних сервітутів, зокрема, на право проходу (проїзду) при формуванні земельних ділянок та оформленні прав на них та пов'язані з цим проблеми.*

*Ключові слова: право земельного сервітуту, формування земельної ділянки, панівна земельна ділянка, обтяжена земельна ділянка.*

### **Постановка проблеми.**

При формуванні нових землеволодінь та землекористувань, в умовах щільної міської забудови та вкрай обмеженій кількості вільних для забудови земель, використання земельної ділянки іноді неможливе без встановлення земельного сервітуту на користь нової земельної ділянки, що виникає. Але досить часто процес влаштування проходу (проїзду) супроводжується значними складнощами, що обумовлені неузгодженістю існуючого законодавства, а також відсутністю нормативних документів, що регламентують чіткий і зрозумілий порядок встановлення земельних сервітутів та їх подальшу реєстрацію.

### **Виклад основного матеріалу дослідження.**

Встановлення земельного сервітуту має на меті усунення недоліків однієї земельної ділянки (пануючої) за рахунок іншої земельної ділянки (обтяженої). Примірний перелік [1] видів земельних сервітутів визначено законодавством [2], найбільш поширеним з яких є земельний сервітут на право проходу (проїзду) до земельної ділянки. При цьому слід розрізняти організацію влаштування проходу (проїзду) до земельної ділянки як виконання містобудівних вимог при формуванні земельної ділянки для житлової забудови та власне право земельного сервітуту, що є обмеженням у користуванні земельної ділянки.

В українському законодавстві [2] визначені вимоги до встановлення земельних сервітутів, серед з яких є укладання договору та його реєстрація. Незважаючи на це, для вирішення питання доступу земельної ділянки до транспортної мережі земельні сервітути на практиці майже не застосовуються.

В процесі складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що виконуються органами земельних ресурсів та землевпорядними

організаціями, виявляється, що формування деяких нових земельних ділянок неможливо без встановлення земельних сервітутів. Це стосується земельних ділянок, що формуються за рахунок поділу існуючих земельних ділянок, що оточені ними з усіх боків та земельних ділянок, що виділяються із земель запасу за земельними ділянками, що безпосередньо межують з дорогами загального користування.

Як наслідок, замість процедури укладання та реєстрації договору земельного сервітуту на право проходу (проїзду) відбувається складний та заплутаний процес забезпечення проходу (проїзду) до земельних ділянок за рахунок земель сусідніх власників або землекористувачів. В результаті на сьогоднішній час практика влаштування доступу до земельної ділянки, що відводиться у власність, зокрема, в місті Києві склалася така.

При складанні технічної документації у складі проекту землеустрою та оформленні прав на земельну ділянку Департамент містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації надає Висновок (далі - Висновок) щодо використання земельної ділянки, наявних містобудівних обмежень та умов, які мають враховуватись при розробці проекту відведення земельної ділянки. Для земельних ділянок без виходу до доріг загального користування, що потребують влаштування проходу (проїзду), висуваються вимоги забезпечення під'їзду, що є обов'язковими для врахування при розробці проекту відведення земельної ділянки. Більшість з них формулюються наступним чином:

- «забезпечення влаштування під'їзду до земельної ділянки в параметрах згідно ДБН 360-92\*\*» та «забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України»;

- «передбачити організацію під'їзду до земельної ділянки шириною 3,5 м»;

«забезпечення влаштування під'їзду до земельної ділянки в параметрах згідно ДБН 360-92\*\* (за необхідністю виконати схему планування території з визначенням під'їздів до ділянок)», «в проекті землеустрою показати проїзд до земельної ділянки, враховуючи (при необхідності) згоду землекористувачів на проїзд до цієї земельної ділянки».

Як видно, окреслені вимоги мають нечіткі формулювання, які досить важко виконати.

Так, незрозумілою є вимога «забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України» по відношенню до окремої земельної ділянки при влаштуванні під'їзду.

Згідно діючи норм [4] житловий квартал визначається, як «первісний структурний елемент житлового середовища, обмежений магістральними або житловими вулицями, проїздами, природними межами тощо, площею до 20-50 га», що не може бути застосовано до садибної забудови, де земельні ділянки розташовані вздовж житлової вулиці з обох боків і відсутні інші ознаки житлового кварталу.

Крім того, «забезпечити виконання вимог земельного сервітуту» відноситься до земельної ділянки і не може відноситись до «інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу» [2].

Вимога щодо дотримання технічних параметрів під'їзду до земельної ділянки також викликає питання, оскільки вимагає розрахунків для кожного типу проїзду, зокрема, ширина проїзду відрізняється для автомобільного та велосипедного руху [4].

Посилання на містобудівні норми влаштування проходу (проїзду) та «за необхідністю виконати схему планування території з визначенням під'їздів до ділянок», а також вимога «в проекті землеустрою показати проїзд до земельної ділянки, враховуючи (при необхідності) згоду землекористувачів на проїзд до цієї земельної ділянки» фактично вказують на практичні шляхи влаштування під'їзду до земельної ділянки за рахунок земельних ділянок сусідніх власників або землекористувачів, при наявності їх згоди.

При влаштування під'їзду до земельної ділянки, що відбувається за рахунок сусідніх власників або землекористувачів виникають різні ситуації в залежності від того, оформлено право власності або право користування на сусідню ділянку. Але в усіх випадках необхідна наявність нотаріально завіреної згоди на влаштування проходу (проїзду).

У випадку, коли на земельну ділянку, через яку буде проходити проїзд, не оформлено право власності, а лише право користування (згідно технічного звіту по інвентаризації) від власника цієї ділянки необхідно отримати згоду про передачу ділянки на проїзд для власника нової земельної ділянки, що формується. Таким чином діють тільки у випадку, коли на земельну ділянку через яку необхідно влаштувати проїзд не оформлене право власності і коли за цією земельною ділянкою розташовані землі запасу, тобто можливо виділення одиначної нової земельної ділянки. У випадку виділення на землях запасу групи ділянок, проїзд проектують в комплексі, тобто роблять розбивку ділянок на кількох заявительів одночасно. Власник земельної ділянки, на якій розташований майбутній проїзд в тексті нотаріально завіреної заяви на ім'я Голови Київської міської Ради дає згоду на прохід-проїзд по належній йому земельній ділянці на користь іншої сусідньої ділянки, адреса якої зазначається у заяві.

Схожа ситуація з наданням земельних ділянок Департаментом земельних ресурсів у м.Києві, де при наданні висновку щодо погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки також висувуються вимоги щодо отримання згоди землекористувача, через ділянку якого буде здійснюватись проїзд і необхідність вказати ширину та місцерозташування запроєктованого проїзду в проектній землепорядній документації, враховуючи ситуацію забудови сусідніх ділянок, що склалася на даний час.

Після всіх погоджень земельна ділянка, що оформлюється, має складну конфігурацію за рахунок включення до неї ділянки для проходу (проїзду) до земель загального користування та шляхів сполучення. Слід зазначити, що ширина та довжина проїзду в такому випадку включена в норми площі земельної ділянки, що можливо приватизувати громадянину України [2] для певного цільового призначення.

У разі необхідності організації проходу (проїзду) через земельну ділянку з оформленими правами, власник цієї ділянки теж надає нотаріально завірену згоду на прохід (проїзд) по власній земельній ділянці без передачі частини власної земельної ділянки для влаштування проходу (проїзду) конкретно визначеній особі, що оформлює права власності на визначену земельну ділянку, адреса якої зазначається у заяві.

В результаті практики, що склалась, можна виокремити наступні етапи організації проходу (проїзду) до земельної ділянки без встановлення та реєстрації земельного сервітуту:

1. визначення розташування проходу (проїзду) до земельної ділянки в плані;
2. отримання нотаріально завіреної згоди від власника сусідньої або іншої земельної ділянки на прохід (проїзд);
3. остаточне формування конфігурації та площі земельної ділянки із забезпеченням проходу (проїзду) до шляхів сполучення.

На кожному з цих етапів існує ряд складнощів з якими стикаються як майбутній власник земельної ділянки, так і землепорядні організації при складанні проекту землеустрою. Основними з них можна зазначити такі.

1. Часто приймається не оптимальне з точки зору мінімальної шкоди для власника земельної ділянки рішення про встановлення проходу (проїзду), а таке, що можна прийняти, виходячи з конкретної ситуації при забудові земельної ділянки.

2. У багатьох випадках нотаріальна згода на влаштування проходу (проїзду) на користь сусідньої земельної ділянки відбувається між особами, що перебувають між собою у родинних відносинах, що полегшує вирішення проблеми на даний момент, але може стати значною проблемою при зміні

власника – при продажу або іншій транзакції. Часто отримання нотаріальної згоди є клопотом майбутнього власника, тобто відповідальність за влаштування проходу (проїзду) до земельної ділянки перекладається на громадянина, а не на фахівця – землевпорядника, що скоріше є його компетенцією. Крім того, надання згоди на прохід (проїзд) конкретно визначеній особі можна трактувати як особистий сервітут, а не земельний.

3. Площа земельної ділянки, що оформлюється у власність після влаштування проїзду, в результаті складна і є далекою від прямокутної, має з однієї сторони довгу витягнуту форму (за рахунок включення до її складу ділянки для проходу (проїзду)), що робить її вкрай незручною для господарського освоєння, потребує значних коштів на етапі винесення її меж в натуру за рахунок великої кількості поворотних точок, подальшого встановлення огорожі та значної протяжності межі. Вимоги щодо ширини проїзду встановлюються відповідно до ДБН 360-92\*\*, або зазначаються іншими параметрами, що конкретно зазначаються у Висновках (наприклад, 3,0 м), виходячи з конкретних умов, в нотаріальних згодах ширина для проходу (проїзду) не зазначається.

Хоча питання встановлення проходу (проїзду) вирішується і без встановлення земельного сервітуту, існує ряд значних недоліків, насамперед для власника обтяженої земельної ділянки, за рахунок якої влаштовується проїзд. Серед них можна зазначити наступні.

1. Власник втрачає частину своєї земельної ділянки, зменшується її корисна площа, що тягне за собою ускладнення ведення господарської діяльності.

2. Власник втрачає можливість отримання компенсації щодо встановлення земельного сервітуту на право проходу (проїзду) по своїй земельній ділянці, оскільки зменшується ринкова вартість земельної ділянки.

3. Власник втрачає можливу плату за користуванням земельним сервітутом.

З іншого боку, власник домінуючої земельної ділянки не може мати чітких гарантій від виникнення проблем у майбутньому при продажу земельної ділянки або здійсненні інших транзакцій.

В нормативних документах місцевого рівня [7, 8] також відсутні порядок встановлення та реєстрації земельних сервітутів. Лише у “Вимогах до складу документації із землеустрою” зазначається, що землевпорядна документація повинна містити матеріали щодо існуючих обмежень (обтяжень) земельної ділянки (при наявності), які повинні відображатися на частині земельної ділянки, на яку діють обмеження і обтяження, їх межі, лінійні розміри та площа [7].

Сподівання на новий порядок надання земельних ділянок в м.Києві [8] стосовно вирішення питання встановлення, оформлення та реєстрації земельних сервітутів, також не виправдався. Вимоги, що містяться у законах щодо реєстрації [9, 10, 11] носять скоріше декларативний характер.

Дані про сервітут можливо заносити до міського земельного кадастру м. Києва, лише в якості коментаря до ділянки та її обмежень, а межі сервітуту показати контуром. Міський земельний кадастр м. Києва являє собою електронну базу даних, яка відображає черговий стан використання та охорони земель міста на основі автоматизованої системи - програмного комплексу "Кадастр", що ведеться Департаментом земельних ресурсів, зокрема, з метою організації здійснення землеустрою та контролю за використанням і охороною земель комунальної власності при проведенні землеустрою протягом багатьох років надання земельних ділянок в м.Києві. Проте на практиці жодного запису щодо сервітутів в м. Києві в міській базі даних до цього часу не внесено через відсутність розробленої технічної документації на встановлення земельних сервітутів.

### **Висновки**

При формуванні нової земельної ділянки для влаштування проходу (проїзду) найбільш прости та дієвим механізмом могло би бути встановлення земельного сервітуту за умови прописаних в законодавстві чітких і зрозумілих правил його встановлення та реєстрації. Однак на практиці замість встановлення земельного сервітуту відбувається складний процес встановлення проходу (проїзду) до земельної ділянки.

Так, у Висновках, містобудівні обмеження та умови землекористування для кожної земельної ділянки стосовно організації проходу (проїзду), які мають враховуватись при розробці проекту відведення можна виділити у два типи: 1) посилання на діючі будівельні норми та законодавство та 2) згадування конкретних технічних параметрів.

Вимоги, що містяться у Висновках полегшують вирішення питань містобудівного характеру при влаштуванні проходу (проїзду) до земельної ділянки, а не земельного сервітуту, що є обтяженням на земельну ділянку. Без запровадження механізму реєстрації права земельного сервітуту його формування та встановлення на практиці не є доцільним.

### **Література.**

1. Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України. [Електронний ресурс] // Режим доступу <http://lector.org.ua>
2. Земельний кодекс України №2768-III від 25 жовтня 2001 року.

3. Цивільний кодекс України №435-IV від 16 січня 2003 року.
4. Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. ДБН 360-92\*\*. – К.: Держбуд України, 2002 р.
5. Гузченко Ю. М., Петраковська О. С. Необхідність становлення процедури формування і реєстрації земельного сервіту в містах України. // Містобудування та територіальне планування, вип.. №16. – К.: КНУБА, 2003. - С. 57 – 61.
6. Петраковська О. С., Литвиненко І. В. Особливості формування права сервіту в українському законодавстві. // Містобудування та територіальне планування, вип. №29. – К.: КНУБА, 2008.– С. 250 – 256.
7. Рішення Київради N 457/1867 від 15.07.2004 року “Про порядок передачі (надання) земельних ділянок в користування або у власність у місті Києві “ із змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради N 553/7890 від 26.04.2012 року
8. Тимчасовий порядок передачі (надання) земельних ділянок у користування або у власність із земель комунальної власності в місті Києві, затверджено рішенням Київради від N 63/9120 від 28.02.2013 року
9. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" N 1952-IV від 01.07.2004
10. Закон України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI від 07.07.2011
11. Постанова Кабінету Міністрів України від N 1051 від 17.10.2012 р. “Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру”.

#### **Аннотация**

Описываются практические аспекты установления права земельного сервитута на проход (проезда) к земельным участкам в городах на примере г. Киева. Дается анализ сложившейся ситуации и приводятся пути решения проблемы.

#### **Annotation**

In the article describes practical aspects of formation easement right-of-way for private land plot in cities as example of Kiev city. The analyses of current situation and probably way of solving were given.