

УДК 332.38

Петраковська О.С.,
Литвиненко І.В.

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ПРАВА СЕРВІТУТУ В УКРАЇНСЬКОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ

Відсутність в українському законодавстві чітких правил формування нерухомої власності часто не дає змоги власнику земельної ділянки реалізувати прямий доступ до транспортних та інженерних мереж. При відсутності виходу земельної ділянки до вулично-дорожньої мережі або до комунікацій загального користування тощо, виникає необхідність проходу (проїзду) або прокладання інженерних комунікацій через сусідню земельну ділянку, тобто потреба користування чужою власністю. Для вирішення такого роду проблем ще у римському праві почали застосовувати речові права на чуже майно, так зване право сервітуту.

Світовий досвід давно та успішно використовує практику користування чужою річчю (в тому числі земельною ділянкою), знаний як сервітут (англ. servitude) або ізмент (англ. easement). Проблема формування, встановлення та законодавчого закріплення сервітутів на сьогоднішній день в Україні є надзвичайно гострою. Незважаючи на багаторічний світовий досвід формування та використання сервітутів, в українському правовому полі зроблені тільки перші кроки щодо цього. Авторами було проведено аналіз нормативно-правової бази України стосовно видів права сервітуту.

На сьогоднішній день немає жодного окремого нормативно-правового акту, цілком присвяченого виду права сервітуту в Україні. Питання стосовно сервітутів розпорошені майже по всьому законодавству, різні види сервітутів, зокрема, зустрічаються в Цивільному, Земельному та Лісовому кодексах України [1,2,3] на інших законодавчих актах. В різних законодавчих актах йдеться про земельний, лісовий та особистий сервітути, але їх визначення не є чітко окресленими. Найбільш зрозумілим з правової точки зору є земельний сервітут, визначення якого надано (ст. 98 ЗКУ), паралельно зазначена можливість встановлення інших земельних сервітутів (ст. 99 ЗКУ), але не вказується, яких саме. В той же час процедури щодо виникнення (встановлення), реєстрації, терміну дії та справляння плати за користування сервітутом виписані дуже загально та майже декларативно. Це не дозволяє чітко визначити чи підлягає нотаріальному посвідченню договір, яким встановлено земельний сервітут; в якому порядку повинна здійснюватись державна реєстрація договорів про земельні сервітути; як визначаються понесені збитки у зв'язку із встановленням сервітуту; яким чином визначається

розмір плати за користування земельним сервітутом, якими саме є істотні умови договору земельного сервітуту тощо.

Щодо лісових сервітутів ситуація ще менш зрозуміла. Лише єдина стаття Лісового кодексу України (ст. 23) присвячена сервітутам, окреслюючи тільки їх загальні риси, залишає поза увагою цілий ряд важливих питань, таких, як процедура встановлення, реєстрації, розмір плати за лісові сервітути, порядок відшкодування збитків за встановлені сервітути тощо. Однак зазначається, що положення Цивільного та Земельного кодексів України застосовуються до лісових сервітутів у частині, що не суперечить вимогам Лісового кодексу. Незрозумілим залишається питання – чи потребують лісові сервітути державної реєстрації, чи є вона моментом офіційного виникнення цих типів сервітутів і де вони мають реєструватись.

Необхідно зазначити відсутність сервітутів стосовно водних об'єктів у Водному кодексі України, що в подальшому може призвести до неможливості вільного доступу до рекреаційних територій та водойм тощо.

Окремим видом сервітуту Цивільний кодекс України виділяє особистий сервітут, що належить конкретно визначеній особі (ст. 401 ЦКУ). Право особистого сервітуту стосується переважно рухомого майна, хоча в якості обтяженого сервітутом майна можуть виступати й земельні ділянки та частини будівель і споруд, наприклад, квартири (ст. 404 та 405 ЦКУ).

Нагальна необхідність встановлення сервітуту виникає коли неможливо задовольнити потреби інших осіб в здійсненні проїзду, проходу до земельної ділянки, забору води, прокладання лінійних комунікацій тощо, іншим способом (ЦКУ, ст. 401). Згідно Цивільного кодексу сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду (ст. 402). Однак Земельний кодекс передбачає тільки дві підстави встановлення сервітуту: за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду (ст. 100). При цьому зазначається, що «право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку» [2]. Цивільний кодекс також передбачає обов'язкову державну реєстрацію договору про встановлення земельного сервітуту (ст. 402). Обов'язковість державної реєстрації сервітутів передбачається і Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (ст. 4). Законом також зазначається, що на кадастровому плані, як складової частини картографічних даних Державного реєстру прав, повинні бути нанесені межі земельних сервітутів.

Процедура реєстрації речових прав на нерухоме майно, включаючи право сервітуту, до прийняття ЗУ «Про державний земельний кадастр» проводиться відповідно до наказу Держкомзему від 02.07.2003 N 174 «Про затвердження

Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель». До бази даних Автоматизованої системи державного земельного кадастру (далі - АС ДЗК) при реєстрації сервітутів повинні вноситися такі відомості:

- про фізичну особу, на користь якої встановлений сервітут;
- про скорочені назви типів наявних земельних сервітутів;
- про площу земельного сервітуту;
- про розмір плати за встановлення земельного сервітуту;
- дату початку дії земельного сервітуту;
- підставу встановлення земельного сервітуту, нотаріуса, який посвідчив договір земельного сервітуту, судовий орган, який прийняв рішення про встановлення земельного сервітуту;
- реєстраційний номер та дату державної реєстрації земельного сервітуту.

Стає зрозумілим, що для державної реєстрації права сервітуту особа, на користь якої він встановлений має подати всі перераховані вище відомості. Однак, більшість з цих норм не регламентовані жодними документами, зокрема, що стосується визначення необхідної площі, процедури встановлення меж земельних сервітутів, розміру плати тощо. Однак, Законом України «Про землеустрій» серед інших заходів із землеустрою згадується і встановлення земельних сервітутів, визначення їх меж на плані земельної ділянки (ст. 1), та передбачаються обов'язковість заходів із землеустрою у випадку встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних сервітутів.

Окрім основних механізмів встановлення та реєстрації сервітутів чинним законодавством передбачено вирішення ряду проблем шляхом звернення до суду:

- встановлення сервітуту за рішенням суду (ЦКУ, ст. 402 та ЗКУ, ст. 100);
- скасування сервітуту та припинення дії сервітуту (ЦКУ, ст. 406 та ЗКУ, ст. 102);
- встановлення плати за користування сервітутом (ЦКУ, ст. 403).

Лісовим кодексом (ст. 23) передбачається, що права власників лісів або лісокористувачів також можуть бути обмежені на користь інших заінтересованих осіб у судовому порядку.

Разом з цим, можна припустити що звернення до суду суб'єктами сервітутного права відбуваються і у випадках невиконання або неналежного виконання однією із сторін зобов'язань стосовно встановленого сервітуту та виникненні інших спірних питань. Але чинним законодавством напряду не передбачена адміністративна або інша відповідальність при порушенні виконання зобов'язань стосовно права сервітуту. Ці питання також потребують належної уваги та доопрацювання.

Враховуючи особливості формування та функціональне навантаження на сервітути в сільській місцевості та в населених пунктах, можна їх віднести до сільських та міських. До перших можна віднести більшість типів (майже всі типи) сервітутів, зазначених в Земельному кодексі України, а також лісові сервітути. До міських можна віднести сервітути на право проходу, проїзду тощо та сервітути, що пов'язані з прокладанням та експлуатацією інженерних мереж, а особливо ті, що потребують використання підземного простору. Містобудівна документація не містить норми права сервітуту, але існують суттєві обмеження у вигляді охоронних та санітарно-захисних зон при розміщенні та експлуатації інженерних мереж, силових кабелів, електричних ліній високого струму тощо. Складний процес формування та реєстрації сервітутів в містах, особливо великих, потребує більш детального аналізу цієї проблеми [8].

Для того, щоб інститут права сервітуту почав працювати в повному обсязі, необхідно законодавчо визначити наступні питання:

- порядок виникнення та встановлення земельних сервітутів;
- встановлення нормативних площ сервітутів відповідно до їх функціонального призначення або методів їх розрахунку;
- порядок визначення та закріплення меж або території дії земельних сервітутів;
- порядок визначення плати за користування земельним сервітутом та відшкодування збитків внаслідок встановлення земельного сервітуту;
- розроблення форми договору земельного сервітуту та його істотні умови;
- порядок державної реєстрації земельного сервітуту та її скасування в разі припинення дії;
- вирішення спорів стосовно земельних сервітутів тощо.

Для розв'язання цих питань необхідно приймати підзаконні акти в розвиток Земельного кодексу, де були б чітко виписані всі процедури стосовно сервітутів.

Єдиною спробою вирішити зазначені питання стосовно права земельних сервітутів є проект закону України «Про земельні сервітути» [6], розроблений ще в 2004 році, але й до цього часу не поданий на розгляд до Верховної Ради.

Література.

1. Цивільний кодекс України, <http://zakon1.rada.gov.ua>
2. Земельний кодекс України, <http://zakon1.rada.gov.ua>
3. Лісовий кодекс України, <http://zakon1.rada.gov.ua>

4. Наказ Держкомзему України від 25.07.2003 № 174 Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 25 липня 2003 р. за N 641/7962 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель», <http://zakon1.rada.gov.ua>

5. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», <http://zakon1.rada.gov.ua>

6. Проект закону України «Про земельні сервітути» // Землевпорядний вісник. – 2004. - № 3. – С. 55-59.

7. Водний кодекс України, <http://zakon1.rada.gov.ua>

8. Гузченко Ю. М., Петраковська О. С. Необхідність становлення процедури формування і реєстрації земельного сервітуту в містах України. // Містобудування та територіальне планування, вип.№16. – К.:КНУБА, 2003. – С. 57– 61.

Анотація.

В статті проведено аналіз системи законодавства України стосовно встановлення права сервітуту. Основний наголос зроблено на земельних сервітутах. Виявлені основні недоліки чинного законодавства та розбіжності в нормативно-правових актах стосовно процедури виникнення, встановлення, реєстрації, справляння плати за користування сервітутом тощо.

Аннотация.

В статье сделан анализ системы законодательства Украины относительно установления права сервитута. Особое внимание уделено земельным сервитутам. Выявлены основные недостатки действующего законодательства и расхождения в нормативно-правовых актах относительно процедуры возникновения, установления, регистрации и платежей за право пользования сервитутом.