

УДК 332.38

Литвиненко І.В.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## ПІДХОДИ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ ЗА СУДОВИМИ РІШЕННЯМИ

*Розглянуті шляхи та особливості встановлення земельних сервітутів за судовими рішеннями, зроблено аналіз щодо частоти звернень до суду з вимогами про встановлення різних типів земельних сервітутів.*

### **Постановка проблеми.**

При формуванні нових землеволодінь та землекористувань наприклад, при розпаюванні земель сільськогосподарського призначення або в умовах ущільнення міської забудови використання земельної ділянки іноді неможливе без встановлення земельного сервітуту на користь нової земельної ділянки, що виникає. І однією із можливостей встановлення земельного сервітуту є рішення суду.

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

В процесі формування нових земельних ділянок необхідно передбачати їх вихід або примикання до шляхів сполучення, можливості приєднання до інженерних комунікацій тощо. Але не всі ділянки отримують таку можливість, що значно ускладнює, а в деяких випадках навіть унеможлиблює ведення господарської діяльності або використання ділянки за її цільовим призначенням. Одним із шляхів подолання цієї проблеми, згідно ч.1 ст. 100 Земельного Кодексу України [1] є можливість звернення до суду і встановлення земельного сервітуту шляхом судового рішення.

Як правило, особа, що вимагає встановлення земельного сервітуту, звертається з позовом до суду, коли не вдається встановити сервітут шляхом домовленості з власником земельної ділянки, що має обтяжуватись, та укладанням відповідного договору.

При розгляді спору щодо встановлення земельного сервітуту, суд встановлює такі питання:

1. Що нормальне господарське використання земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом. Це має істотне значення, тому що у випадку наявності альтернативних варіантів використання землі без встановлення сервітуту, суд відмовляє в задоволенні позову. [3].

Прикладом відмови суду у встановленні земельного сервітуту є Постанова Вищого господарського суду України (ВГСУ) №5020-12/093 від 15.10.2008 року. В ній йдеться про те, що позивач вимагав встановлення

земельного сервітуту на право прокладки проїзду-дублера, який розташований на земельній ділянці, орендованій позивачем. Судами встановлено, що земельна ділянка позивача має три самостійних проїзди, але позивач вважає їх такими, що є в неналежному технічному стані та не забезпечують легкий проїзд. Натомість встановлення земельного сервітуту на встановлення проїзду по земельній ділянці, орендованій позивачем, унеможлиблює її нормальне господарське використання.

2. Що сервітут, який встановлюється, є найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. За наявності двох варіантів сервітуту, в кожному випадку суд повинен обрати найменш обтяжливий.

В цьому випадку можна навести як приклад рішення Апеляційного суду Київської області від 5.03.2007 року № 22ц-711/07. В ньому відмовлено у встановленні земельного сервітуту у вигляді надання позивачці права проходу та проїзду на велосипеді, візком, тачкою від її частини будинку через двір відповідача до її погребу. З врахуванням необхідності в постійному користуванні погребом та незначним розміром двору відповідача, встановлення земельного сервітуту стане обтяженням для власника земельної ділянки.

3. Встановлення сервітуту не призводить до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений сервітут, права користування, володіння та розпорядження.

4. Чи будуть завдані збитки власнику земельної ділянки встановленням сервітуту.

5. Встановлення земельного сервітуту відповідає цільовому призначенню земельної ділянки, щодо якої встановлений сервітут. У випадку, якщо встановлення сервітуту перешкоджає використанню земельної ділянки за цільовим призначенням, сервітут не встановлюється.

6. Чи мають на зазначену земельну ділянку право користування інші особи. Якщо сервітут встановлюється щодо земельної ділянки, право користування якою мають інші особи, суд повинен залучити зазначених осіб до участі у справі як третіх осіб.

В результаті розгляду спору суд може прийняти наступні рішення:

1. щодо зобов'язання відповідача укласти договір з позивачем; або
2. своїм рішенням встановити сервітут

Судова практика йде наступним шляхом: суд зобов'язує відповідача укласти договір з позивачем в тому випадку, якщо обидві сторони не проти встановлення сервітуту в принципі, однак не змогли дійти згоди щодо умов договору (на думку господарських судів зазначені обставини підтверджуються перепискою сторін щодо направлення проектів договорів, протоколами

розбіжностей). Якщо ж відповідач взагалі відмовляється від встановлення сервітуту, то суд встановлює сервітут своїм рішенням. Зазначене судове рішення повинно містити всі вимоги щодо змісту права користування чужою земельною ділянкою.

Однак, господарські суди відмовляють задоволенні позову щодо встановлення сервітуту, якщо сторони не вчинили дій для укладання договору сервітуту у встановленому законом порядку, що суперечить ст. 100 ЗКУ, де зазначено, що є дві підстави для встановлення земельного сервітуту: 1) за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору; 2) за рішенням суду.

Судом повинна бути визначена загальна площа земельної ділянки, яка буде обтяжена сервітутом, її межі відповідно до кадастрового плану земельної ділянки з визначеною сферою дії сервітуту.

Оскільки ЗКУ передбачає платне і безоплатне користування чужою земельною ділянкою, а також визначає „обмежене платне” користування, то судом повинна бути вивчена можливість і необхідність встановлення платного чи безоплатного сервітуту. При визначенні плати за земельний сервітут суд може керуватися сумою, на яку зменшено рентний прибуток, який отримує власник при обмеженому користуванні земельною ділянкою. Також при встановленні платного сервітуту судом повинен бути визначений порядок розрахунків, форму, терміни, відповідальність за несплату.

Якщо встановлюється строковий сервітут, то судом повинен бути визначений термін його дії. Якщо термін не буде зазначено, то право на підставі такого рішення, матиме безстроковий характер. Судом повинен бути визначений вид земельного сервітуту, який встановлюється згідно ст. 99 ЗКУ.

При вивченні питання щодо встановленням земельного сервітуту за судовими рішеннями було проаналізовано 62 судових рішення судів різних інстанцій (Київського апеляційного суду, господарських судів, Вищого господарського суду України та інших) за період з 2005 по 2011 роки.

При цьому було відмічено, що більшість звернень спрямовані саме на право проходу та проїзду (63%), також досить поширеними є право прокладання під'їзної дороги (8%), право прокладання та експлуатації лінійних комунікацій (10%), право прокладання водопроводу та відводу води через сусідню земельну ділянку (6%), право прокладання під'їзної дороги (8%), мали місце звернення щодо права прокладання та експлуатації газо- та нафтопроводів (6%), експлуатації частини залізничної колії (5%), а також встановлення будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів (2%).

Приблизно третина всіх позовів залишається не задоволеними. Це відбувається з різних причин. Але найбільш поширеними з них є такі:

- неспроможність позивача чітко сформулювати вимоги щодо встановлення земельного сервітуту та вказати норми проходу, проїзду тощо;
- неможливість довести необхідність та доцільність встановлення сервітуту, а також неспроможність вибору найменш обтяжливого варіанту його встановлення.

### **Висновки**

Навіть якщо земельний сервітут буде встановлений за рішенням суду, право сервітуту виникає лише після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку (ч. 3 ст. 100 ЗКУ, ЦКУ, ст. 402). Але через відсутність нормативних актів, що визначають процедуру формування та порядок реєстрації земельних сервітутів на даний момент здійснити їх реєстрацію неможливо.

### **Література.**

1. Земельний кодекс України №2768-III від 25 жовтня 2001 року.
2. Цивільний кодекс України №435-IV //Офіц. вісн. України.- 2003- №11.
3. Питання судової практики встановлення земельного сервітуту, <http://yust.kiev.ua/ua/publications/42>
4. Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду // Землевпорядний вісник. - 2007. - № 3. - С. 27-31
5. Гузченко Ю. М., Петраковська О. С. Необхідність становлення процедури формування і реєстрації земельного сервітуту в містах України. // Містобудування та територіальне планування. – К.:КНУБА, 2003. - №16. – С. 57 – 61.
6. Петраковська О. С., Литвиненко І. В. Особливості формування права сервітуту в українському законодавстві. // Містобудування та територіальне планування. – К.:КНУБА, 2008. - №29. – С. 250 – 256.
7. Сосніна Г. В. Законодавче регулювання сервітутних відносин в Україні. // Вісник Одеського національного університету імені І. І. Мечникова. - Одеса: Астропринт, 2008. - Том 13, Вип. 10 : Сер. “Правознавство”. - С. 71 - 76.

### **Аннотація.**

В статье рассмотрены пути и особенности установления земельных сервитутов по судебным решениям, сделан анализ частоты обращений в суд с требованиями об установлении разных типов земельных сервитутов.

### **Annotation**

In the article were considered ways and peculiarities of easements establishing by court decisions in Ukraine. There made analyses concerning frequency appeal to court during 2005 – 2011 with claim about establishing different types of easements.