

ЛИТВИНЕНКО І.В.

Старший викладач, к.т.н.,

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ

orcid.org/0000-0002-4350-8563

УДК 332.3

ЗАКОНОДАВЧІ НОВАЦІЇ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

Вступ. Права, схожі до сервітутних, використовувались на території України з давніх часів, в тому числі і публічні, і мали вагоме значення для місцевих громад до 1917 року. Особливе значення мали сервітути проходу, проїзду по приватним дорогам та користування чужими угіддями. Введення земельних сервітутів в законодавство незалежної України відбулося в 2001 році, з прийняттям Земельного кодексу України (ЗКУ) [1]. Однак через недосконалість законодавчих норм виникали суттєві складності при встановленні земельних сервітутів різних видів. Частина з цих недоліків було усунуто при внесенні змін в законодавство в 2020-2022 років в частині земельних сервітутів.

Мета. Виявити та проаналізувати законодавчі новації, що були прийняті протягом 2020-2022 років щодо встановлення земельних сервітутів та дослідити актуальність та доцільність нововведень.

Методи. В роботі було використано наступні методи дослідження: системний підхід, аналіз нормативно-правових актів, порівняльний аналіз, статистичний аналіз та метод узагальнення.

Результати. При прийнятті Земельного кодексу України в 2001 році [1] були запроваджені лише приватні земельні сервітути і не було введено публічні, хоча перша редакція земельного кодексу містила норму щодо публічних сервітутів. В 2004 році була спроба прийняття окремого закону про земельні сервітути [2], але він не був розглянутий та затверджений Верховною радою України.

На сьогодні земельні сервітути регулюються рядом нормативних актів, окремі положення щодо встановлення, припинення, існування земельних сервітутів та їх державної реєстрації містяться в ЗКУ, Цивільному кодексі України [3], регулюються законами України «Про державний земельний кадастр» [4], «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5], «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [6] та інших законодавчо-нормативних актах [7], а також законодавства, що регулює питання розміщення та експлуатації об'єктів енергетичної сфери та технічних норм щодо розміщення об'єктів сервітуту, серед яких закони, порядки, державні будівельні норми тощо.

Оскільки за даними центру Державного земельного кадастру в рамках надання публічної інформації щодо кількості та видів зареєстрованих земельних сервітутів по Україні за 2019 рік було виявлено що більш, ніж 90% всіх зареєстрованих земельних сервітутів складають об'єкти, що відносяться до інженерно-транспортної інфраструктури [8], то в подальшому дослідженні увага була зосереджена на цих видах сервітутів.

Згідно законодавства [3] в Україні значна частина серед всіх прийнятих видів земельних сервітутів - це сервітути для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. Можна стверджувати, що за ознаками сервітути в українському законодавстві є приватними, оскільки для встановлення необхідно укладання угоди між двома приватними власниками земельних ділянок і вигоду від користування сервітутом має приватна особа. Однак, при цьому назва «приватний сервітут» не застосовується. Поняття публічного сервітуту в законодавстві було відсутнє.

В 2021 році в законодавстві відбулась зміна концепції земельних сервітутів. До цього встановлення сервітутів було можливим лише на сформованих земельних ділянках переважно приватної власності [1]. Встановлення сервітутів на землях державної та комунальної власності

передбачало складну процедуру [5] і на практично майже не застосовувалось. Після змін 2021 року [9] стало можливим встановлювати сервітут на несформованих ділянках державної та комунальної власності та виділяти для сервітуту окрему земельну ділянку. Сформований таким чином сервітут відповідає поняттю публічного сервітуту, що існує в багатьох країнах світу. При цьому змінами було встановлено порядок встановлення земельних сервітутів на несформованих землях державної і комунальної власності [1], найбільш суттєвими серед яких є:

- земельні ділянки резервуються під земельні сервітутути на строк до 6 місяців за умови прийняття рішення органу місцевого самоврядування про встановлення сервітуту;
- при встановленні земельного сервітуту на земельні ділянки державної та комунальної власності не застосовується вимога щодо встановлення його у найменш обтяжливий спосіб;
- земельні спори щодо земельних сервітутів у межах території територіальних громад вирішуються органами місцевого самоврядування.

В 2021 році перелік видів земельних сервітутів були доповнені такими важливими видами [1]:

- право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків.

Завдяки цим доповненням були повернуті вилучені в 2018 році важливі види земельних сервітутів для інженерних мереж, що значно спрощує реєстрацію земельних сервітутів в Державному земельному кадастрі (ДЗК). При цьому було частково усунуто невідповідність видів земельних сервітутів кодам обмежень у Порядку ведення Державного земельного кадастру [7], для такого важливого виду земельного сервітуту, як «право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій», на реєстрацію яких в ДЗК припадає вагомий частка зареєстрованих земельних сервітутів за даними ДЗК станом на березень 2019 року [8].

В 2021 році були внесені значні зміни в законодавство стосовно питань виділення земель для об'єктів енергетичної інфраструктури, внесенням до ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [6]. Враховуючи підхід до особливостей розміщення об'єктів енергетичної системи, було замінено термін "об'єкти передачі електричної або теплової енергії" на "лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури", тим самим підкресливши лінійний характер розміщення об'єктів. Як правило, вони мають велику протяжність та можуть проходити по земельних ділянках багатьох власників та землекористувачів різних форм власності та земель різних категорій, без зміни їх цільового призначення, що закріплено змінами в Законі [6].

До 2021 року розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури допускалось на землях приватних власників та землекористувачів, в тому числі за договором земельного сервітуту. Змінами до закону [6] ці об'єкти можна розміщувати на земельних ділянках державної та комунальної власності у користування на умовах сервітуту для потреб енергетики, у тому числі для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури. Відтепер для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури земельні ділянки всіх форм власності, за договором з власником чи користувачем земельної ділянки, можуть використовуватися також шляхом встановлення постійних або строкових земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок. Для встановлення земельного сервітуту потрібно укласти договір з власником чи користувачем земельної ділянки або у разі його незгоди - за рішенням суду.

В січні 2022 року Кабінет Міністрів України затвердив Типову форму договору про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії [10].

Прийняття Типової форми договору значно спростить та надасть можливість підприємствам, які будують чи експлуатують об'єкти енергетики та передачі електричної енергії, укласти договори про встановлення постійних або строкових земельних сервітутів з власниками чи користувачами земельних ділянок або за рішенням суду для будівництва, реконструкції, капітального ремонту, розміщення експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури; проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва і експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури; проведення вишукувальних, дослідних та інших робіт для будівництва лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури.

Зміни в законодавстві, що відбулись в 2021-2022 роках, значно спростують виділення земель та їх правове оформлення у власність чи користування при встановленні земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури для їх будівництва, експлуатації, відновлення і ремонту, що є надзвичайно актуальним з огляду численних та значних руйнувань об'єктів критичної інфраструктури, до переліку яких відносяться об'єкти транспорту та енергетики, що відбулись внаслідок російської військової агресії.

Список літератури:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 10.05.2020)
2. Проект закону України «Про земельні сервітути». Землевпорядний вісник. 2004. № 3. С. 55-59.
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 10.05.2020)
4. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 10.05.2020)
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1.07.2004 р. № 1952-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 10.05.2020)
6. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів. Закон України від 9.07.2010 р. № 2480-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#n79>
7. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10. 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 10.05.2020)
8. Литвиненко І.В. Удосконалення методів формування земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. техн. наук: 05.24.04. Київ, 2021. 20 с.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж. Закон України від 15.07.2021 р. № 1657-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1657-20#n59> (дата звернення: 10.05.2023)
10. Типова форма договору про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії. Затверджено Постановою КМУ від 26.01.2022 р. № 49. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/49-2022-%D0%BF#n10> (дата звернення: 10.05.2020)