

## **ЗЕМЕЛЬНІ СЕРВІТУТИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

На даний час питання, пов'язані з реалізацією прав на землю є досить актуальними. Це пов'язано з тим, що земля є основним засобом виробництва у сільському господарстві. Значна частина інтересів у сфері земельних відносин реалізується за допомогою таких правових інститутів як право власності на землю та право оренди землі. Проте в окремих випадках задоволення земельних інтересів неможливе за допомогою інститутів, вказаних вище. У зв'язку з цим зацікавлені особи мають право використовувати право земельного сервітуту.

У правовій літературі категорія земельного сервітуту розглядається в декількох значеннях: 1) як право на чужу земельну ділянку; 2) як правовідносини, зміст яких конкретизується в правах та обов'язках сторін, виявляючи сутність земельного сервітуту; 3) як функціонально визначене обтяження однієї земельної ділянки на користь іншої [5, с.130].

Відповідно до ч. 1 ст. 98 ЗК України право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Право земельного сервітуту характеризується такими ознаками. По-перше, відносини земельного сервітуту передбачають наявність двох земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) обслуговує іншу (панівну). В рамках земельного сервітуту обслуговуюча земельна ділянка своїми зручностями, перевагами, природними ресурсами компенсує недоліки пануючої земельної ділянки. По-друге, при встановленні земельного сервітуту обслуговування однієї ділянки іншою відбувається не безсистемно, а в межах прав, що надаються власнику пануючої земельної ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою. За своєю юридичною природою такі права є обмеженими речовими правами і

передбачають користування лише невеликою частиною обслуговуючого земельної ділянки для чітко визначених потреб [3].

Право земельного сервітуту відрізняється від права загального землекористування низкою наступних ознак:

- право земельного сервітуту стосується лише власника або користувача земельної ділянки (ст. 98 ЗК), на користь якої він встановлений, у той час як загальне землекористування не обмежується зазначеним колом осіб;
- встановлення земельного сервітуту здійснюється на підставі договору або за рішенням суду (ст. 100 ЗК), загальне землекористування не вимагає відповідних процедур;
- зміст сервітутних прав спрямований, перш за все, на забезпечення належного режиму використання визначеної земельної ділянки, а тому досить обмежений у порівнянні з правом загального землекористування громадян, яке передбачає реалізацію пізнавальних, естетичних, рекреаційних та інших потреб на різних категоріях земель [2].

Власники або землекористувачі земельних ділянок відповідно до ст. 99 Земельного кодексу України можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; є) право прогону худоби по наявному шляху; ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; з) інші земельні сервітути.

Земельний сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду (ч. 1 ст. 100 Земельного кодексу України). Варто зазначити, що

Земельний кодекс України не встановлює вимог щодо форми та змісту даного договору. Відповідно до абз. 2 ч. 2 ст. 100 Земельного кодексу України земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Оскільки договір у даному випадку виступає правовстановлюючим документом, на підставі якого буде проводитись державна реєстрація, то він повинен бути укладений у письмовій формі.

Визначаючи зміст договору про встановлення сервітуту, сторони насамперед повинні домовитись про предмет договору, вид земельного сервітуту, строк дії договору, права та обов'язки сторін, питання плати за встановлення сервітуту, відповідальність сторін, умови припинення договору.

На підставі рішення суду сервітут встановлюється у тому випадку, якщо власник земельної ділянки не надає згоду на встановлення сервітуту, а іншим способом забезпечити права особи, яка зверталась за встановленням сервітуту, неможливо, а також, якщо сторони не можуть дійти згоди щодо умов договору про встановлення сервітуту.

Внаслідок встановлення земельного сервітуту виникають певні обмеження на землю, які розмежовуються за певними ознаками. Зокрема, виділяють наступні види обмежень: 1) обмеження прав на землю, пов'язані зі встановленням земельних сервітутів за характером панівної земельної ділянки. Обмеження прав на землю залежно від того, яку користь вони надають панівній земельній ділянці поділяються на дорожні, водні, будівельні та інші обмеження; 2) за способом здійснення обмеження прав на землю поділяються на постійні та непостійні; 3) за строком здійснення виділяють безстрокові та строкові обмеження; 4) за ознакою платності обмеження поділяють на платні та безоплатні; 5) за способом встановлення обмеження прав на землю поділяються на обмеження, способом встановлення яких є договір, та обмеження, способом встановлення яких є судове рішення [4, с. 54-55]

Використання земельних сервітутів здійснює позитивний вплив на розвиток земельних відносин, допомагає вирішувати важливі економічні питання, захищаючи як права власника земельної ділянки, так і права особи, на користь якої встановлений сервітут.

*Література:*

1. Земельний кодекс України // zakon.rada.gov.ua/go/2768-14
2. Костяшкін І.О. Земельний сервітут та питання реалізації права загального землекористування громадян [Електронний ресурс] // <http://www.apdp.in.ua/v31/38.pdf>
3. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації [Електронний ресурс] <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=817>
4. Луць В., Лапечук П., Попович Т. Проблеми земельного сервітуту // Юридична Україна. – 2010. - № 2. – С. 53-55]
5. Марусенко Р.І. До питання про правову природу земельного сервітуту // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2004. - №60-62. – С. 129-132.