

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи бакалавра
на тему:

«Проект землеустрою щодо визначення (відновлення)
земельної ділянки, на яку встановлено сервітут»

Розробила: Хоменко Валентина Валеріївна
студентка групи 301 – БЗп
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к.: 18075

Керівник: Литвиненко Тетяна Петрівна
к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг, геодезії,
землеустрою та сільських будівель

Рецензент: _____

Полтава 2021

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	6
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

ВСТУП

Актуальність теми цієї дипломної кваліфікаційної роботи полягає у дослідженні сервітутних відносин, як в нашій країні, так і закордоном. Також розглядаються підстави для встановлення земельного сервітуту, зокрема описується процес укладання договору, і порядок дій, кінцевою метою яких є встановлення і реєстрація права земельного сервітуту.

Метою і завданням роботи є обґрунтування законодавчого регулювання сервітуту як виду речових прав на чуже майно та розробка практичних рекомендацій щодо укладання договору сервітуту, процесу створення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, реєстрації права земельного сервітуту.

Об'єктом дослідження є право земельного сервітуту в системі земельних відносин, його види та підстави для виникнення.

Предметом дослідження є сервітутні правовідносини, які сприяють розвитку нафтогазової сфери, а саме право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, порядок його встановлення та реєстрація.

Ступінь вивченості в літературних джерелах недостатньо висвітлює такі важливі процеси, як укладання договору про земельний сервітут, розроблення відповідної технічної документації із землеустрою та його реєстрацію в реєстрі речових прав. Зазвичай при встановленні земельного сервітуту керуються законодавством та практичним досвідом, що передається в усному вигляді.

Методи дослідження. Дана дипломна кваліфікаційна робота виконана із застосуванням методу аналізу. Було проаналізовано право сервітуту в системі речових прав, законодавство інших країн та проведено аналогію між зарубіжним та вітчизняним законодавством. Також проаналізовано нормативно-правову базу, підстави для встановлення земельного сервітуту та процес укладання договору.

Практична значущість. В практичній частині крок за кроком описано порядок укладання договору між замовником технічної документації із землеустрою та її розробником, процес виготовлення технічної документації із

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	7
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

землеустрою і порядок реєстрації права сервітуту в Державному земельному кадастрі, а також у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	8
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України – 2001. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1732>
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» – 2011. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
3. Закон України «Про землеустрій» – 2003. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n659>
4. Цивільний кодекс України – 2003. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
5. Додаток 6 до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» - 2012. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>
6. Закон України «Про нафту і газ» - 2001. - Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2665-14#Text>
7. Лісовий кодекс України – 1994. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text>
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» - 2004. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення деяких аспектів нафтогазової галузі» - 2018. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2314-19#Text>
10. The Land Registration Act – 2002. – Режим доступу: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>
11. The Commons Registration Act – 1965. – Режим доступу: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1965/64>
12. Code Civil des Francais – 1804. – Режим доступу: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006070721/>
13. Burgerliches Gesetzbuch – 1900. – Режим доступу: <https://www.gesetze-im->

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	9
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

internet.de/bgb/

14. Codice civile italiano – 2020. – Режим доступу:
<https://www.studiocataldi.it/codicecivile/>

15. Гражданский Кодекс Республики Армения – 1998. – Режим доступу:
https://www.rgs.am/assets/resources/ckimages/Civil_Code_Rus_T637299028559292240.pdf

16. Закон о вещном праве Эстонии – 1993. – Режим доступу:
<https://www.juristaitab.ee/sites/www.juristaitab.ee/files/elfinder/ru-seadused/%d0%97%d0%90%d0%9a%d0%9e%d0%9d%20%d0%9e%20%d0%92%d0%95%d0%a9%d0%9d%d0%9e%d0%9c%20%d0%9f%d0%a0%d0%90%d0%92%d0%95%2001.07.2018.pdf>

17. California Civil Code – 1872. – Режим доступу: <http://www.search-california-law.com/research/titletoc/ca/CIV/index.html>

18. Конституція України - 1996. - Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

19. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про затвердження перспективного плану формування територій громад Полтавської області» – 2020. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/571-2020-%D1%80#Text>

20. Постанова Верховної ради України «Про утворення та ліквідацію районів» – 2020. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/807-20#Text>

21. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Полтавської області» – 2020. – Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/721-2020-%D1%80#Text>

22. Закон України «Про запобігання корупції» - 2014. – Режим доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1700-18#Text>

23. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки» - 2004. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text>

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	10
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

24. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» - 2012. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

25. Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» - 2011. – Режим доступу до закону: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3041-17#Text>

26. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» - 1997. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-97-%D0%BF#Text>

27. Скрипник В. Л. Сервітут як спосіб здійснення речових прав // Підприємництво, господарство і право. – 2017. - №1. – С. 44-48. Режим доступу: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2017/1/9.pdf>

28. Шарий Г. І. Просторовий розвиток нафтогазового комплексу: проблеми і перспективи // Землевпорядний вісник. – 2013. - №7. – С. 16-19. Режим доступу: http://reposit.nupp.edu.ua/bitstream/PoltNTU/8414/1/Zv_2013_7_8.pdf

29. Нафтогазовий ринок України: крок до прозорості [Електронний ресурс] // Сайт KPMG. - KPMG International Limited, [2018]. - Режим доступу: <https://home.kpmg/ua/uk/home/media/press-releases/2018/11/naftogazoviy-rynok-ukraini.html>

30. Савчак В. В. Правове регулювання обтяжень прав на землю за кордоном [Електронний ресурс] / / Науковий вісник Ужгородського університету – 2013. – №1. – С.127-135. Режим доступу: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/732>

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	11
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ 1

АКТУАЛЬНІСТЬ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ В ЯКОСТІ СПОСОБУ ЗДІЙСНЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ

1.1. Поняття земельного сервітуту та його види

Як зазначено в статті 98 ЗКУ, «право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» [1].

Право земельного сервітуту характеризується такими ознаками.

По-перше, у сервітутних земельних відносинах присутні дві земельні ділянки: одна земельна ділянка вирішує потреби іншої ділянки. В межах сервітуту земельна ділянка вирішує потреби пануючої ділянки своїм місцеположенням, природними ресурсами та іншими перевагами.

По-друге, при встановленні реалізація земельного сервітуту відбувається лише в рамках прав, що надаються власнику земельної ділянки, потреби якої вирішуються за рахунок іншої земельної ділянки.

Отже, право сервітуту є обмеженим речовим правом і несе за собою користування лише чітко визначеною частиною земельної ділянки, що обслуговує панівну, для чітко визначених потреб.

Право земельного сервітуту відрізняється від права загального землекористування рядом ознак, що наведені нижче:

- це право стосується лише землевласника або землекористувача земельної ділянки, в чию користь він встановлений, у той же час загальне землекористування характеризується загальнодоступністю;

- процедура встановлення сервітуту більш складна і вимагає певних підстав, як от договір чи рішення суду, загальне користування не потребує відповідних процесів.

- право сервітуту, перш за все, забезпечує необхідні потреби у використанні пануючої земельної ділянки, що чітко встановлено у підставі набуття права

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	12
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

сервітуту, воно досить обмежене і не дозволяє здійснювати інші заходи. А у праві загального користування громадяни можуть реалізувати свої рекреаційні, пізнавальні, естетичні та інші потреби на різних категоріях земель.

Частина 2 ст. 98 ЗКУ передбачає, що «земельні сервітути можуть бути постійними і строковими» [1].

Наприклад, до постійних сервітутів відноситься право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту або право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку. Тобто, постійні сервітути – це сервітути, за допомогою яких пануюча земельна ділянка або певна особа обслуговується частиною іншої земельної ділянки на постійній основі.

Прикладом строкового земельного сервітуту є право, яке передбачає встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд. Після завершення ремонту будівлі або будівництва право цього земельного сервітуту закінчується.

Також до строкових сервітутів відноситься і право на розміщення тимчасових споруд (МАФ).

Відповідно до ч. 2 ст. 401 ЦКУ «сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут)» [4].

Це означає, що сервітути можна класифікувати на публічні та особисті (приватні). Вони відрізняються тим, що особисті сервітути належать особі, яка не є власником або користувачем сусідньої земельної ділянки, наприклад, це може бути сервітут, який надає право розміщувати тимчасові споруди (малі архітектурні форми) на землі комунальної власності в межах населеного пункту.

До публічних відносяться сервітути, які встановлюються на користь власників/користувачів суміжних земельних ділянок.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	13
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		



Рис. 1.1. Види сервітутів

Відповідно до статті 99 ЗКУ, «власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи 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);
- в-1) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- в-2) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- в-3) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 цього Кодексу;
- в-4) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- г-1) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;

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» [1].

В [5], в Переліку обмежень щодо використання земельних ділянок є такі земельні сервітути:

«07.01 Право проходу та проїзду на велосипеді;

07.02 Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;

07.03 Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;

07.04 Право прокласти на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;

07.05 Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

07.06 Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

07.07 Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

07.08 Право прогону худоби по наявному шляху;

07.09 Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

07.10 Інші земельні сервітути» [5].

Саме така класифікація застосовується на практиці при укладанні договору про встановлення земельного сервіту, розробці технічної документації та

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	15
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

відповідно при державній реєстрації.

В практичній частині даної бакалаврської кваліфікаційної роботи більш детально розглядається право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій.

1.2. Роль сервітуту в системі речових прав

Право власності може забезпечувати лише прості економічні процеси. Система, що створена лише на праві приватної власності, була б системою, яка ізолює окремі господарства.

За умов розвитку ринкової економіки у суспільстві назріває питання щодо запровадження таких форм права, які б могли забезпечити деяку причетність першої особи до права власності другої особи, незалежно від простої усної згоди другої особи.

Внаслідок залучення земельних ділянок у цивільний обіг, доволі непростим правовим процесом виступає система земельних сервітутів.



Рис. 1.2 – Зміст права земельного сервітуту

Містобудівна діяльність завдає вагомій обтяженні земельних ділянок чи іншу нерухомість дорогами загального користування чи інженерними об'єктами. Постає питання щодо регулювання інтересів, які найоптимальніше вирішують інтереси

різних сторін, такі як співставлення публічних інтересів та приватної власності, сусідських інтересів, і взагалі реалізацію речових прав.

Розглянувши структуру права сервітуту, підстави і способи їх набуття, практичного застосування відповідно до законодавства, можна зробити висновки про актуальність цього виду речового права, особливо під час розвитку законодавчої бази для забезпечення проведення земельної реформи.

Речові права можуть набуватися лише способами, які передбачені законодавством. Процес здобуття цивільного права передбачає такі складові:

- 1) суб'єкт права, що здатний набути визначене право;
- 2) об'єкт - належить до сфери майна, відносно нього здійснюються дії;

3) акт набуття, тому що сам по собі об'єкт окремий від суб'єкта, тож потрібна підстава, яка дозволяє наблизити суб'єкт до об'єкта. Акт набуття не завжди означає дію суб'єкта, яка набуває права на об'єкт.

Речові права створюються лише за наявності юридичних фактів, які визначені в законодавстві.

Відповідно до ч. 1, ст. 328 ЦКУ, «право власності, набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів». Це означає, що ця норма містить узагальнене правило набуття абсолютного права – всілякі підстави, які не заборонено законом. Так і має бути, бо законодавство не може завчасно спрогнозувати і визначити у повній мірі всі первинні і похідні юридичні способи набуття, які спричиняють набуття права власності. Їх виділяли ще в цивілістиці дореволюційного періоду.

Право власності виникає у первинний спосіб, якщо воно не базується на праві іншої особи. У випадку похідного способу право власності встановлюється на основі прав колишнього власника.

На даний момент пропонується робити поділ на первинні та похідні способи виникнення правовідносин за принципом урахування «обґрунтованості прав».

Цей спосіб є доволі переконливим, бо на способі набуття права власності ґрунтуються підстави для претензій, які можуть виникнути до власника.

Набуття речових прав, на відміну від способів набуття права власності, має

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	17
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

свої властивості, що викликано їх обмеженою специфікою.

Законодавство поділяє групи речових прав на дві категорії: види речових прав, що належать власнику, та види речових прав певних осіб, які не є власниками. Це відображено в назві третьої книги ЦКУ. Критерій суб'єкта взяту за основу в поділі: являється він власником (поняття права власності) чи ні (речові права на чужу власність).

Законодавство у ст.395 ЦКУ зазначає, що «речовими правами на чуже майно є:

- 1) право володіння;
- 2) право користування (сервітут);
- 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
- 4) право забудови земельної ділянки (суперфіцій)» [4].

На цьому перелік не закінчується.

Поняття «сервітут» у законодавстві визначено як «право користування чужим майном може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.» [4]. Наприклад, у статті 23 ЛКУ «лісовий сервітут - право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою» [7].

І все-таки в цьому визначенні речова специфіка сервітуту лишається поза увагою.

Вивчивши главу 32 ЦКУ можна говорити про те, що більшість сервітутів відносяться якраз-таки до земельних сервітутів. Але законодавство також вирізняє наявність особистих сервітутів, коли це право може належати конкретній особі. Наприклад, право сервітуту для розміщення малих архітектурних форм з метою ведення підприємницької діяльності. Отже, право сервітуту не лише дозволяє власнику ефективно користуватися своїм майном, це право також задовольняє інтереси, в тому числі немайнові, будь-яких осіб (наприклад, право проїзду на велосипеді).

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	18
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

Право сервітуту може бути як позитивним, такі негативним в тому плані, що позитивне користування суб'єкта сервітуту впливає на чуже майно, а негативне користування забороняє власнику певну діяльність або утримує власника від певної діяльності, у разі вчинення яких сервітуарій позбавляється певного природного або естетичного блага (наприклад, природного світла, краєвиду).

Зміст сервітуту визначає такі повноваження:

1) особа може використовувати чуже майно лише у визначених сервітутом межах;

2) факт права сервітут не відбирає права власника майна володіти, користуватися та розпоряджатися даним майном;

3) специфіка сервітуту визначається тим, що право сервітуту прив'язується не до власника майна, а, власне, до самого майна і у випадку зміни власника сервітут зберігається і для наступного власника;

4) сервітут не можна відчужити, тому що він встановлений на користь конкретної особи;

5) право сервітуту обмежує певним чином права власника і створює обтяження для майна. Якщо сервітут платний, то плата за нього компенсує власнику деякі незручності у використанні майна;

6) право сервітуту пасивно зобов'язує власника майна не вчиняти такі види діяльності, які перешкоджають користуванню сервітутом (наприклад, огорожувати визначену частину земельної ділянки, на якій встановлено право проїзду на велосипеді);

7) якщо під час використання сервітуту сервітуарій заподіяв шкоди власнику земельної ділянки чи майна, то сервітуарій повинен відшкодувати збитки відповідно до положень зобов'язального права.

У ст. 402 ЦКУ, а також ст. 100 ЗКУ визначено підстави встановлення сервітуту. Це договір, закон, заповіт та рішення суду.

Будь-який вид речового права має набуватися добросовісним шляхом – це правило, на якому базується кожен законодавець, незважаючи на підставу виникнення речових прав – чи це укладання договору, чи набувальна давність, чи

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	19
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

інша підстава. Поняття «набуває» розглядається система дій, які є юридичними фактами, що зазвичай являються підставами та способами. Отже, з цього виникає неможливість набуття прав від неуповноваженої особи, тому що неможливо передати прав більше, ніж є насправді.

На відміну від законодавства деяких країн законодавство України не надає можливості встановлення сервітуту за давністю користування. Але, враховуючи те, що однією з підстав встановлення сервітуту є рішення суду, в якому може бути засвідчена чи підтверджена давність добросовісного користування, то виходить, що законодавство не виключає таку можливість, як набуття сервітуту за давністю.

Однією з особливостей встановлення речових прав за договором є взаємопогодженість.

Речові права можуть набуватися як за згодою власника, так і проти його волі, також це можливо і після його смерті. Цей процес можливий за присутністю визначених юридичних фактів.

На даний момент є різниця між такими поняттями як «спосіб» і «підстава». Вживання поняття «спосіб» вказує на те, що мова йде саме про діяльність учасників цивільного процесу, у той же час термін «підстава» містить у собі більше змісту і включає до себе всі юридичні факти, на основі яких може з'явитися речове право.

Те, у який спосіб встановлено речове право, суттєво визначає зміст і характер правовідносин. Спосіб впливає на здійснення речових прав, на саму природу речового права і, в цілому, на тривалість правовідносин.

Отже, спосіб і підстава набуття речового права не є ідентичними поняттями, бо до підстав набуття відносять визначені законодавством юридичні факти, у яких визначено процес виникнення, зміни та припинення правовідносин. У разі відсутності підстави для набуття права жоден спосіб набуття не спричинює правових наслідків.

В той момент, коли особа набуває певне обмежене право на майно, в неї з'являється зв'язок з власником майна. Цей зв'язок може бути ширшим чи вужчим відповідно до виду цього обмеженого права. При певних обставинах власник може

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	20
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

взагалі втратити право на це майно. В такому випадку обмежене право навіть без участі власника може перетворитися в абсолютне. Наприклад, набувальна давність, що передбачено в ст.119 ЗКУ та ст. 395 ЦКУ.

Найпоширенішою підставою для переходу визначених прав і обов'язків від власника майна чи земельної ділянки до власника права сервітуту є договір.

Так як договір – це домовленість між двома чи більше сторонами, що визначає порядок дій учасників правовідносин, регулює права та обов'язки сторін та забезпечує повністю реалізувати власнику сервітуту своє речове право, то це цілком закономірно.

У випадку, якщо сторони не змогли домовитися про умови встановлення сервітуту самотійно, то суперечка вирішується у судовому порядку, де позивач має аргументувати, чому нормальне використання його земельної ділянки за цільовим призначенням неможливе без встановлення сервітуту на іншу земельну ділянку, а в інший спосіб господарські потреби задовольнити не вийде.

Якщо розібрати випадки по кожному окремому виду сервітуту, що передбачені в ст.99 ЗКУ, то можна говорити про те, що обґрунтувати необхідність таких сервітутів, як право проходу, право проїзду на велосипеді, право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту, не створить труднощів. Однак важко уявити аргументи, які сприятимуть встановленню права на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм), до яких відносяться кіоски, павільйони, колони, рекламні стенди, вивіски тощо.

Також потрібно розрізняти межі реалізації речового права і межі його обмеження. Межі реалізації речового права розширюють можливості застосування речових прав його власнику. У той час як обмеження речового права – це, як визначає законодавство, заборони, що зменшують значення визначеного речового права з метою захисту речових прав інших суб'єктів.

Деякі речові права виникають внаслідок умов при яких поєднуються кілька юридичних фактів. Як от у випадку успадковування речових прав, потрібна державна реєстрація речових прав, окрім процесу відкриття спадщини і набуття на неї прав.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	21
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

Незважаючи на способи встановлення право земельного сервітуту з'являється лише після його державної реєстрації.

У [8], ст. 4 зазначено «речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації» [8], а саме

1) право власності та право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва;

2) речові права на нерухоме майно, похідні від права власності:

- право користування (сервітут);
- право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

- право забудови земельної ділянки (суперфіцій);

- право господарського відання;

- право оперативного управління;

- право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;

- право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;

- право довірчої власності (крім права довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань);

- інші речові права відповідно до закону;

4) обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва:

- заборона відчуження та/або користування;

- арешт;

- іпотека;

- вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;

- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	22
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

будівництва;

- інші обтяження відповідно до закону» [8].

У той же час потрібно звернути увагу на багато розбіжностей у законодавстві про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, що створює причини для його подальшого вдосконалення у майбутньому.

Розглянувши сервітути під теоретичною призмою можна говорити про своєрідний правовий статус, місце такого виду права в загальній системі регулювання речових прав та його важливу роль в цій системі. На основі наведених вище міркувань, які розглядають його правову природу, можна зробити висновок, що право сервітуту – це перш за все розділ не обмежувального, а речового права.

Таке речове право, як сервітут, дозволяє власнику ефективно володіти і користуватися своїм майном або земельною ділянкою і, до того ж, надає можливість задовольняти інтереси інших осіб, які зацікавлені у здійсненні немайнових прав на чужу річ.

При набутті прав на користування чужим майном або земельною ділянкою у встановленому порядку у власника з'являється можливість реалізувати свої повноваження повною мірою щодо власного майна чи земельної ділянки, використовувати її ефективно.

Законодавство визначає процес здійснення речових прав, до цього відноситься і право користування, воно виступає в якості гаранта і, відповідно до основ добросовісності і справедливості, забезпечує належне регулювання відносин, що пов'язані з майном, зокрема земельними ділянками.

Загальновідомий факт, що земельні ділянки за своєю природною особливістю не можуть бути ідентичними. Оскільки в них може бути різне місцерозташування, площа, конфігурація, рельєф, склад і якість ґрунтів, а також надра, що розташовані під поверхнею землі. Для безперешкодного користування надрами і може застосовуватися право земельного сервітуту. Тож важливе місце посідають сервітути, які сприяють правовідносинам у нафтогазовій галузі.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	23
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

1.3. Земельні відносини в нафтогазовій галузі промисловості, значення права сервітуту для них

Однією з найважливіших частин паливно-енергетичного комплексу нашої держави є нафтогазовидобувна промисловість. Вона робить вагомий внесок у розвиток економіки та забезпечує енергетичну безпеку нашої країни.

У статті 1 [6] визначено, що «нафтогазова галузь - галузь економіки України, яка разом з іншими галузями забезпечує пошук, розвідку та розробку родовищ нафти і газу, транспортування, переробку, зберігання і реалізацію нафти, газу та продуктів їх переробки» [6].

Раніше оформлення речових прав на земельні ділянки, було однією з головних проблем для підприємств нафтогазової сфери, так як процес відведення землі для об'єктів нафтогазовидобувної промисловості (свердловини, трубопроводи тощо) тривав в середньому від двох до п'яти років. Це дуже ускладнювало промисловий розвиток певних регіонів, зводило нанівець інвестиційні плани та перешкоджало виконанню надрокористувачами своїх ліцензійних домовленостей, що призводило до проблем у виконанні державної програми з видобутку природного газу.

Будучи на другому місці в Європі за обсягами покладів газу, Україна залежить від іноземного імпорту вуглеводнів. Якщо раніше це було наслідком відсутності створення законодавством сприятливих умов для розвитку нафтогазової сфери, то за останні роки влада визначила одним з основних пріоритетів нарощування енергетичного потенціалу завдяки видобутку нафти і газу.

Для розміщення підприємств нафтогазової промисловості, втім як і для всього іншого, потрібен просторовий базис – земля, тож у статті 66 ЗКУ зазначено, що «1. До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	24
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

2. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

3. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

4. Надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим відповідним робочим проектом землеустрою на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

Земельні ділянки усіх форм власності та категорій надаються власникам спеціальних дозволів на дослідно-промислову розробку родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення шляхом встановлення земельних сервітутів згідно з межами та строками дії відповідних спеціальних дозволів на користування надрами (із автоматичним продовженням строку дії сервітуту в разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на користування надрами) без зміни цільового призначення цих земельних ділянок, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення та водного фонду» [1].

У регуляторній політиці держава здійснила ряд важливих кроків. Одним із результатів цієї діяльності став [9]. Він значною мірою спрощує процедуру отримання відповідних дозволів у нафтогазовидобуванні. Цей закон доповнив статтю 18 [6], то тепер вона виглядає саме так:

«Стаття 18. Надання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі

Надання земельних ділянок у користування для потреб нафтогазової галузі здійснюється у порядку, встановленому земельним законодавством України.

Земельні ділянки усіх форм власності та категорій надаються власникам спеціальних дозволів на користування нафтогазоносними надрами для

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	25
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

будівництва, розміщення і експлуатації об'єктів нафтогазовидобування та облаштування родовища шляхом встановлення земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення та водного фонду.

Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки та втрати, завдані внаслідок користування земельними ділянками для потреб нафтогазової галузі.» [6].

Також закон доповнив і статтю 99 ЗКУ, внаслідок чого з'явилися такі «види права земельного сервітуту:

- в-1) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- в-2) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту» [1].

Окрім цього статтю 97 ЗКУ було доповнено і в частині 4 тепер говориться про те, що «Підприємства, установи та організації, які проводять розвідувальні роботи, зобов'язані відшкодовувати власникам землі або землекористувачам усі збитки, в тому числі неодержані доходи, а також за свій рахунок приводити займані земельні ділянки у попередній стан» [1]. Це підтвердження слів про те, що якщо під час використання сервітуту сервітуарій заподіяв шкоди власнику земельної ділянки чи майна, то сервітуарій повинен відшкодувати збитки відповідно до положень зобов'язального права.

Згаданий вище закон за №2314-VIII від 1 березня 2018 року дозволив спростити видобуток нафти і газу, прокладати трубопровідний транспорт без зміни цільового призначення земельної ділянки саме завдяки застосування механізму сервітуту. Також «при переході із стану дослідно-промислової розробки у промислову розробку підприємствам, установам та організаціям, що проводять розвідувальні роботи, дозволяється використовувати земельну ділянку на підставі угоди на проведення розвідувальних робіт із власником землі або за погодженням із землекористувачем на період оформлення документів, що посвідчують право користування відповідною земельною ділянкою.» [1, ст. 97].

Отже, право земельного сервітуту значно спростило видобуток нафти і газу в

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	26
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

нашій країні. Відсутність сприятливих умов для застосування цього речового права впродовж багатьох років створювало перешкоди у розвитку нафтогазової галузі. Закон [9] надав можливість суб'єктам господарювання отримати право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення шляхом встановлення земельного сервітуту, це дозволило набагато швидше нарощувати об'єми видобутку нафти і газу, що позитивно впливає на розвиток економіки України.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	27
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ В ІНШИХ КРАЇНАХ

2.1. Законодавство певних держав у сфері земельних сервітутів

На даний момент право сервітуту існує в багатьох розвинених країнах, наприклад, у таких країнах як Франція, Італія, Швейцарія, США та інших. У кожній країні є своє законодавство, тож регулювання земельних відносин відбувається зі своїми особливостями та відмінними рисами. Правове регулювання сервітуту здійснюється як у положеннях земельних кодексів (Швейцарія та Франція), так і в цивільних кодексах (Франція і Німеччина)

Законодавство цих країн доволі стабільне і, у порівнянні з Україною, протягом десятиліть не піддавалось радикальній зміні. Здебільшого законодавство різних країн визначає сервітут обтяженням, що встановлюється щодо земельної ділянки чи будівлі, яка розташована на цій земельній ділянці, для потреб користування іншою будівлею чи ділянкою.

Розглянемо особливості земельних сервітутів детальніше по кожній країні.

ВЕЛИКА БРИТАНІЯ.

Відповідно до Закону Великої Британії [10] право «profit a prendre in gross» - це обмежене право на використання чужої земельної ділянки, що найчастіше реалізується у формі права рибалити, полювати чи збирати дари природи на території земельної ділянки. Цей закон допускає державну реєстрацію такого права і реалізацію його умов незважаючи на права власника земельної ділянки.

Право на спільне використання дарів флори на території певної земельної ділянки (the right of common) має теж деяке відношення до права користування «profit a prendre in gross». Деяке відношення до цього права користування має право на спільне використання дарів флори на території певної земельної ділянки. Воно введено законом [11].

Види та форми земельного сервітуту.

До таких сервітутів, які доступні фізичним особам, належать право на збір деревини, право випасу ВРХ, право користування ґрунтом (збирати гравій,

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	28
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

каміння), право видобутку торфу та право спільної з іншими особами рибної ловлі. Англійське законодавство виділяє так звані «плаваючі сервітути». Вони виникають в тому разі, коли немає визначеного місця розташування, направленості, способу прокладання чи визначених обмежень відносно права прокладання шляху, зокрема для евакуації через сусідню будівлю на випадок пожежі. «Плаваючий сервітут» перетворюється на постійний у разі зведення будівлі на земельній ділянці. Після цього він вже не змінюється.

Одним із видів є також особистий сервітут, таким може бути, наприклад, оренда землі.

Процедура примусового встановлення земельного сервітуту та підстави для його встановлення.

Законодавство Великої Британії не визначає підстав та процесу встановлення примусових сервітутів. В країні діє прецедентне право. Судовий прецедент – це судові рішення у певній справі, яке застосовується суддями в майбутньому для вирішення аналогічних справ, характеристика яких збігається за всіма параметрами.

ФРАНЦУЗЬКА РЕСПУБЛІКА.

У статті 637 Цивільного кодексу Франції зазначено, що сервітут – це обмежене речове право, яке виступає у вигляді обтяження і накладається на ділянку з метою використання і вилучення користі від ділянки, яка належить іншому власнику [12].

Види та форми земельного сервітуту.

[12] чітко класифікує сервітути. Згідно ст. 689 цього кодексу виділяються явні і неявні сервітути. До явних сервітутів відносяться такі, що характеризуються зовнішніми ознаками, наприклад, водопровід, вікно, двері. До неявних сервітутів належать сервітути, що не мають зовнішніх ознак, наприклад, заборона будувати вище певної висоти або заборона будувати на ділянці.

Також французьке законодавство виділяє активні та пасивні сервітути [12, ст. 665], міські і сільські сервітути, сервітути з перервами, як от право проходу, і безперервні [12, ст. 687]. Публічні інститути регулюються Містобудівним

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	29
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

Кодексом Франції.

Підстави та процедура примусового встановлення земельного сервітуту.

У Франції публічні сервітути встановлюються окремими законами, ці сервітути відносяться до примусових. В [12] вказано, що цей сервітут накладається для суспільної користі. Нижче наведено уривок з Цивільного кодексу Франції.

«Глава II. Сервітути, встановлені законом

Стаття 649. Сервітути, встановлені законом, мають своїм предметом суспільну користь, або користь комуни, або користь приватних осіб.

Стаття 650. Сервітути, встановлені з метою суспільної користі чи користі комуни, мають своїм предметом дорогу (див. російський переклад або мовою оригіналу) уздовж судноплавних або сплавних річок, будівництво або виправлення доріг та інші громадські або комунальні роботи.

Все, що стосується цього виду сервітутів, встановлено законами і окремими регламентами» [12].

ФЕДЕРАТИВНА РЕСПУБЛІКА НІМЕЧЧИНА.

У § 1018 Німецького цивільного укладення (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB12) визначено, що земельна ділянка таким чином може бути обтяжена на користь власника чужої земельної ділянки, щоб він мав право на використання чужої земельної ділянки у визначених випадках. Також щоб певні дії не могли відбуватися на чужій земельній ділянці або щоб право, яке виникає унаслідок права власності на обтяжену земельну ділянку відносно панівної земельної ділянки, було виключено.

Правовий зміст сервітуту, у зв'язку з продажем та зміною власника земельної ділянки, яка наділена правом, не змінюється.

Види та форми земельного сервітуту.

Законодавство Німеччини передбачає позитивні і негативні сервітути.

[13] виділяє особистий сервітут, який називається узуфруктом. Поняття «узуфрукт» визначається як обтяження, таким чином, щоб суб'єкт, на користь якого встановлено обмеження, мав право одержувати від користування всі вигоди. Узуфрукт встановлюється щодо прав, а також як до рухомого, так і до нерухомого

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	30
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

майна. Отже, узуфрукт може встановлюватись на земельних ділянках. На практиці це право надає можливість безпосереднього вживання і користування майном відповідно до особистих потреб користувача і економічної властивості майна, а також надає право привласнення всіх результатів, які тільки можна отримати від безпосереднього користування і незалежно від особистої потреби.

До властивостей узуфрукту також відноситься відсутність права здійснення суттєвого впливу, а також зміни стану майна. Проте узуфруктуарію може надаватися дозвіл на будівництво нових споруд для видобутку корисних копалин, у тому випадку, якщо господарське призначення земельної ділянки суттєво не зміниться [13, § 1037].

Узуфрукт на майно може встановлюватися на садибу чи сільськогосподарську ділянку.

Нижче наведено схему видів та форм земельного сервітуту в Німеччині.

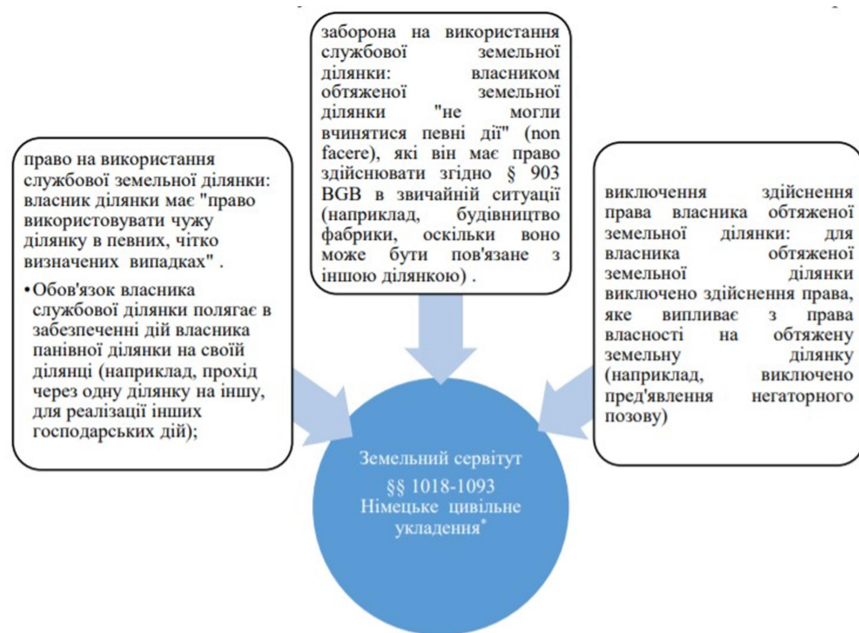


Рис.2.1 - Види та форми земельного сервітуту в Німеччині

ІТАЛІЙСЬКА РЕСПУБЛІКА.

В італійському законодавстві регулювання сервітутів закріплено в Італійському цивільному кодексі (Codice civile italiano), а саме в ст.1022-1099.

Види та форми земельного сервітуту.

[14] передбачає такі види сервітутів:

- за строком: безстрокові і строкові (передбачені договором);

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	31
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

- за зовнішніми ознаками: неявні і явні;
- за періодичністю: використання з перериванням дії сервітуту і безперервні.

За способом встановлення існують добровільні та примусові сервітуту. Добровільні сервітуту встановлюються за згодою сторін, підлягають обов'язковій рестрації. Примусові сервітуту накладаються на підставі спеціального акту чи закону. Є можливість встановлення сервітуту за давністю, ним може бути явний сервітут, термін давності якого становить 10 і 20 років. Також є сервітуту, які встановлюються за розпорядженням власника.

Підстави та процедура примусового встановлення земельного сервітуту.

Процес та підставу для встановлення примусових сервітутів визначено у ст.1033-1046 Італійського цивільного кодексу.

РЕСПУБЛІКА ВІРМЕНІЯ.

У Вірменії право земельного сервітуту регулюється Земельним кодексом та Цивільним кодексом.

Види та форми земельного сервітуту.

У статті 210 [15] зазначено, що «власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки надання права обмеженого користування цією ділянкою (сервітуту)» [15]. У цій країні розрізняють добровільний і примусовий сервітут.

Підставою для встановлення добровільного сервітуту є засвідчена в нотаріальному порядку письмова згода між власником сусідньої ділянки і особою, яка вимагає встановлення сервітуту. Договір про встановлення сервітуту повинен мати термін дії та встановлювати чітко умови сервітуту. Договір також повинен містити план нерухомого майна, що обтяжується сервітутом, на плані має бути зазначено місце розташування сервітуту.

Підстави та процедура примусового встановлення земельного сервітуту.

Примусово право сервітуту встановлюється у випадку недосягнення угоди про встановлення на добровільних засадах судом за позовом особи, яка вимагає встановлення права сервітуту. Рішення суду має встановити умови, за якими відбудеться встановлення добровільного сервітуту [15, ст. 212]

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	32
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

У Земельному кодексі, а саме в частині 2 статті 50 зазначено, що «власник земельної ділянки має право вимагати, в тому числі в судовому порядку, щоб йому було надано сервітут для охорони і обслуговування земельної ділянки» [15].

Згідно з ст. 50 [15] земельна ділянка може обтяжуватись наступними сервітутами:

- 1) для проходу або проїзду через земельну ділянку;
- 2) для прокладання, експлуатації та ремонту ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів для водопостачання та газопостачання;
- 3) для проведення дренажних робіт на землі з метою поліпшення ґрунту на іншій земельній ділянці;
- 4) для забору води з земельної ділянки;
- 5) для прогону худоби через земельну ділянку, сінокоосу, пасіння худоби в період часу, відповідний місцевих умов і звичаїв;
- 6) для проведення на земельній ділянці як приватних, так і необхідних для суспільства вишукувальних, дослідних та інших робіт;
- 7) для вільного доступу до геодезичних пунктів, історичним, культурним і археологічним пам'яток, що знаходяться в межах земельної ділянки;
- 8) для опори будівель, будов, розташованих на його земельній ділянці, на суміжній земельну ділянку або на що знаходяться на ній будівлі, будівлі або для їх звисання над сусідньою земельною ділянкою на певній висоті;
- 9) для обмеження висоти будинків, будівель, що знаходяться на суміжному земельній ділянці;
- 10) для створення на суміжному земельній ділянці захисних лісонасаджень або інших природоохоронних об'єктів;
- 11) інші сервітути, без яких неможливо задовольнити вимоги, необхідні для використання земельної ділянки за своїм призначенням» [15].

В цій статті також зазначено, що «сервітути підлягають державній реєстрації» [15].

ЕСТОНСЬКА РЕСПУБЛІКА.

В Естонії встановлення сервітутів відбувається згідно їх Закону «Про речове

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	33
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

право»

Види та форми земельного сервітуту.

На основі цього закону встановлюються особисті сервітути і реальні, приватно-правові та публічно-правові обмеження (сервітути).

Підстави та процедура примусового встановлення земельного сервітуту.

У ст. 141 [16] сказано, що приватно-правове обмеження може змінюватися за згодою власника нерухомого майна і уповноваженої особи. Угода реєструється в кріпосній книзі як речове право (перш за все, як сервітут).

Встановлене законом публічно-правове обмеження може змінюватися або припиняти свою дію тільки у випадках передбачених законом. Припинення або зміна обмеження відбувається без реєстрації в кріпосній книзі.

У цьому ж законі, в статті 147 написано те, що якщо у випадку ремонту або зведення будівлі не можна обійтися без спорудження на сусідній нерухомості (земельній ділянці) або над нею будівельних риштувань, чи перевезення через цю нерухомість або розміщення будівельних матеріалів на ній, проїзду чи проходу, то за крайньої необхідності власник сусідньої нерухомості (земельної ділянки) повинен це дозволити при тій умові, що відшкодування збитку йому гарантується.

Також власник нерухомості зобов'язаний дозволити будівництво інженерної споруди чи інженерної мережі і проявляти терпіння до їх розташування на його нерухомості, якщо мережа чи споруда встановлюються в інтересах суспільства, і немає іншого варіанту для розміщення і розвитку інженерної мережі чи споруди [16, ст.158-1]

Згідно ст. 158-2 [16], власник нерухомості може вимагати плату за виявлення терпіння щодо інженерної споруди або інженерної мережі. Плата не стягується у випадку, якщо інженерна споруда чи інженерна мережа побудована на земельній ділянці, що знаходиться у державній власності.

Сполучені Штати Америки.

У § 801 Цивільного кодексу Каліфорнії визначено, що «сервітути, які обтяжують земельні ділянки, - це поземельні обтяження, що можуть пов'язуватися з іншою ділянкою як інциденти чи приналежності до неї, в такому випадку вони

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	34
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

називаються сервітутами» [17]. Серед них є такі види земельних сервітутів: право проходу та проїзду; право на випас худоби; право на рибну ловлю; право користування водами, заготівлі деревини; право на полювання; право на видобуток корисних копалин тощо.

До сервітутів, які не залежать від розташування земельної ділянки відносяться: право на місце в церкві; право на поховання; право проходу та проїзду; право стягувати ренту і мита; право використовувати воду, ліс, викопні предмети тощо. Ці сервітути встановлюються на земельну ділянку в якості права володіння третьої особи, незважаючи на наявність відповідного майна у її власності.

У законодавстві США процедур і підстав для встановлення примусових сервітутів не передбачається.

Отже, у земельних відносинах різних країн в сфері права земельного сервітуту є свої особливості і відмінності. Такий висновок утворився після дослідження законодавства таких країн як Велика Британія, Французька Республіка, Федеративна Республіка Німеччина, Італійська Республіка, Республіка Вірменія, Естонська Республіка та Сполучені Штати Америки. Сервітутні земельні відносини в цих країнах регулюються нормами земельного, цивільного кодексів та відповідних законів. В цих межах реалізуються права користування суб'єктом чужим нерухомим майном чи земельною ділянкою. Також у власників земельних ділянок, що обтяжені сервітутом, виникає обов'язок проявити терпіння і не перешкоджати встановленню і використанню такого права.

У цьому параграфі кваліфікаційної роботи розглянуто класифікацію і специфіку земельних сервітутів у вищезазначених країнах.

2.2. Важливість закордонного досвіду у розвитку вітчизняних сервітутних відносин

На даний момент очевидно, що регулювання земельних відносин у США та розвинених країнах Європи набагато досконаліше, ніж у нашій країні. Досвід

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	35
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

розвинутих країн можна використати для доповнення законодавства України і якісного функціонування сфери регулювання обтяжень прав на землю.

Для цього можна проаналізувати досвід цих країн у сфері земельних відносин, які будуються на принципі раціонального використання та охорони земель, а також охорони права власності, і зробити висновок про те, як можна розвинути наші норми законодавства на основі закордонного законодавства.

У §103 [13] 1900 року поняття «обтяження» означає те, що особа, яка повинна мати обтяження відносно права або майна у визначений термін, мусить мати ці обтяження періодично і пропорційно тривалості свого обтяження, якщо не встановлено інше. Інші обтяження цієї особи мають бути виплачені протягом часу її зобов'язання.

Тут поняття «обтяження» означає зобов'язання на користь третіх осіб. В § 577 Уложення визначено, що у випадку здачі в оренду земельної ділянки її орендар буде обтяжений зі сторони орендодавця правом третьої особи. У цьому випадку процедура відбувається за § 571-576 [13] і у випадку, коли забезпечення права третьої особи позбавляє орендаря права користування, яке встановлено договором, діють такі умови як надання орендарем майнового забезпечення, попереднє розпорядження про орендну плату, договір щодо внесення орендної плати, зарахування по відношенню до правонабувача, повідомлення про набуття права власності.

Якщо право, яке здійснюється третьою особою, створює обмеження для орендодавця у здійсненні права користування, яке визначене договором, то третя особа повинна зменшити реалізацію своїх прав наскільки це можливо, щоб не створювати перешкоди для здійснення орендарем своїх прав на користування, які встановлено у договорі.

Отже, обтяження у нормах німецького законодавства визначено перш за все як зобов'язання власника майна для забезпечення прав третьої особи.

У німецькому законодавстві, а саме в § 905 [13] термін «обмеження» означає, що право власності на земельну ділянку поширюється як на територію, яка є над поверхнею, так і на її надра. Проте власник не може заборонити діяльність на

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	36
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

глибині чи висоті, якщо усунення такої діяльності не викликає у власника інтересу.

Отже, на відміну від українського законодавства в німецькому законодавстві обмеження прав на землю визначаються як межі здійснення прав, як допустимі границі поведінки, яка не пригнічує реалізацію певного права і, в цілому, не порушує права інших суб'єктів.

Розглянувши детально поняття «обтяження» і «обмеження» в законодавстві Німеччини, можна помітити відмінності між ними і зробити висновок, що це самостійні поняття зі своїми особливостями. Тож цей позитивний досвід з метою більшої конкретизації понять «обмеження» і «обтяження» можна застосувати і в нашій країні.

У [13] немає визначеного переліку обтяжень прав на землю, однак якщо проаналізувати весь цей нормативно-правовий акт, то можна знайти таку кількість виду обтяжень, яка перевищує кількість виду обтяжень в нашому законодавстві.

У Німеччині до обтяжень прав на землю відносяться такі види права як:

- ✓ земельний сервітут (§1018 - §1029);
- ✓ узуфрукт (§1030 - §1089);
- ✓ обмежений особистий сервітут (§1090 - §1093);
- ✓ переважне право купівлі (§1094 - §1104);
- ✓ майнове обтяження (§1105 - §1112);
- ✓ іпотека (§1113 - §1190);
- ✓ поземельний борг, рентний борг (§1191 - §1203)

З перерахованих вище видів прав такі права, як поземельний чи рентний борг, узуфрукт, майнові обтяження та обмежені особисті сервітути не регулюються українським законодавством.

Узуфрукт – це обтяження, таким чином, щоб суб'єкт, на користь якого встановлено обмеження, мав право одержувати від користування всі вигоди.

До узуфрукта в класичному розумінні можна віднести такі обмеження, наведені в п. «д» ч. 2 ст. 111 ЗК України, як встановлення «умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку» [1]. Оскільки вони визначаються на

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	37
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

користь третіх осіб, то цих осіб можна вважати узупорядкованими щодо чужої земельної ділянки.

Виходячи з цього, можна говорити про можливість введення узупорядку в норми земельного законодавства України.

Відповідно до §1090 [13] обмежений особистий сервітут визначається як обтяження земельної ділянки таким чином, щоб суб'єкт, на користь якого встановлюється обтяження, мав право користування земельною ділянкою виключно у визначених цілях або щоб було надане інше право, яке можна розцінювати як земельний сервітут. Оскільки законодавством цілі у використанні земельної ділянки не визначено, то можна зробити висновок, що там дозволено вирішувати цей момент між власником земельної ділянки і обтяжувачем самостійно. У різних випадках може відрізнятися між собою мета користування чужими земельними ділянками, а так як відповідне правове регулювання відсутнє, то немає можливості використовувати інші актуальні цілі використання землі.

Якщо порівнювати це з українським законодавством, то суперфіцій і емфітевзис відносяться до особистих земельних сервітутів, хоча в ЗКУ та ЦКУ такі визначення відсутні. Хоча «право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)» [1, ст. 102¹] являються законодавчо визначеними цілями у використанні земельних ділянок.

Варто звернути увагу на те, що в ст.111 ЗКУ «умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленій час і в установленому порядку» [1] визначено як обмеження у використанні землі. У той же час, користування чужою земельною ділянкою для певних цілей в німецькому законодавстві відноситься до обтяжень і називається «обмежений особистий сервітут».

Твердження, що наведено вище не має на меті поєднати емфітевзис, суперфіцій та умови надавати право полювання, вилову риби тощо в одну групу обмежених особистих сервітутів. Проте ввести правове регулювання цих понять в нормативно-правових актах України в якості обтяжень прав на землю було б

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	38
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

доцільно.

В різних країнах поняття «сервітуту» може визначатися по-різному. Як от в англomовних країнах сервітут означає вчинення певних дій відносно нерухомості або запобігання таких дій відносно чужого нерухомого майна. В цих країнах існує поняття негативних сервітутів, які зобов'язують не робити певні дії на певній частині земельної ділянки.

Можна помітити схожість між поняттям сервітуту в нашому законодавстві (право користування чужою земельною ділянкою) та законодавстві англomовних країн (вчинення певних дій відносно чужої нерухомості). Проте прикладів сервітутів, які можна було б віднести до негативних сервітутів, в українському законодавстві немає.

Якщо розглянути сервітуту, що наведені в ст.99 ЗКУ, через призму законодавства Великої Британії, то всі вони являються позитивними.

Наявність негативних сервітутів в законодавстві запобігає виникненню спорів між власниками суміжних земельних ділянок, прикладом такого спору є ситуація, коли дах сусіда затіняє ділянку або стіна сусідського будинку закриває вид з вікна. Потім ця ситуація вирішується в судовому порядку з використанням ДБН, у яких чітко визначено допустиму відстань між житловими будинками, відстань від крайньої межі до огорожі тощо.

Отже, у випадку впровадження в українському законодавстві негативних сервітутів, їх застосування було б актуальним, особливо в густозаселених районах, і враховувало б різну мету у використанні, інтереси власників і користувачів та зменшило б кількість судових спорів у сусідських відносинах.

В законі Великої Британії [10] є таке поняття, як право «profit a prendre in gross». Воно означає право на обмежене використання чужої земельної ділянки. Найпопулярнішим його прикладом є право полювати чи рибалити, збирати дари природи на земельній ділянці. Це право може реєструватися відповідним чином і надалі реалізовуватися незважаючи на права власника земельної ділянки.

Це право має багато спільних рис з німецьким узуфруктом і обмеженням, що зазначено в ст. 111 ЗКУ, а саме «умови надавати право полювання, вилову риби,

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	39
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку» [1].

У Великій Британії є відмінності між обмеженим правом на використання чужої земельної ділянки та схожими видами прав, таких як ліцензія, сервітуту і традиційне право. У порівнянні з ліцензією обмежене право є самостійним правом, ліцензія ж не створює окремі права. Обмежене право може реєструватися у відповідному реєстрі прав без участі власника земельної ділянки, у той же час існування сервітуту окремо від прав власника земельної ділянки не можливе. Традиційне право у Великій Британії надається деяким або всім жителям визначеної території. Особливостями традиційного права є те, що воно не підлягає реєстрації окремо і склад суб'єктів цього права може змінюватися.

У законодавстві Великої Британії є таке поняття, як «плаваючі сервітуту».

Вони виникають в тому разі, коли немає визначеного місця розташування, направленості, способу прокладання чи визначених обмежень відносно права прокладання шляху, зокрема для евакуації через сусідню будівлю на випадок пожежі. «Плаваючий сервітут» перетворюється на постійний у разі зведення будівлі на земельній ділянці. Після цього він вже не змінюється.

Такий вид сервітуту може бути потрібним в Україні в майбутньому. Оскільки на даний момент в нас ще достатньо територій, щоб не перевантажувати земельні ресурси землевласниками та землекористувачами.

Проаналізувавши правові системи двох країн можна зробити висновок, що як у Німеччині, так і у Великій Британії набагато більше форм права на чужу земельну ділянку, ніж є у нашій країні. Можна говорити про те, що в цих європейських країнах обтяження мають широке застосування, у той же час як обтяження прав на землю в нашій країні на практиці зустрічаються рідко, і навіть не за всіма видами, які передбачені законодавством.

У Сполучених Штатах Америки фермерська діяльність є основним об'єктом в сфері регулювання земельних відносин, внаслідок цього законодавство, що регулює земельні відносини, називається фермерським і є частиною аграрного законодавства.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	40
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

Воно, в свою чергу, регулюється в межах цивільного права. Згідно конституції США регуляція цивільного права відбувається відповідно до законодавства відповідного штату.

Отже, аграрні відносини в США регулюються відповідно до законодавства, яке діє у певному штаті. У той же час такі питання, які відносяться до правового режиму земель, вод, лісів, надр та сільського господарства регулюються федеральним законодавством.

Оскільки в кожного штату є свої відмінності в цивільно-правовому законодавстві, то доволі непросто проаналізувати сферу земельних відносин окремо по кожному штату, але можна проаналізувати Цивільний кодекс штату Каліфорнія, що прийнятий в 1873 році, на засадах якого базується більшість цивільних кодексів інших штатів.

У § 801 [17] визначено поняття «сервітут» і вказано види права сервітуту. «Сервітути, які обтяжують земельні ділянки, - це поземельні обтяження, що можуть пов'язуватися з іншою ділянкою як інциденти чи приналежності до неї, в такому випадку вони називаються сервітутами» [17].

Як було зазначено в параграфі 2.1 цієї кваліфікаційної роботи, в США до сервітутів, які не залежать від розташування земельної ділянки відносяться: право на місце в церкві; право на поховання; право проходу та проїзду; право стягувати ренту і мита; право використовувати воду, ліс, викопні предмети тощо. Ці сервітути встановлюються на земельну ділянку в якості права володіння третьою особою, незважаючи на наявність відповідного майна у її власності.

Отже, в законодавстві Сполучених Штатів Америки є багато сервітутів з різним цільовим призначенням. Особливо цікаві сервітути, що не зумовлюються наявністю панівної земельної ділянки, адже в українському законодавстві відсутні такі сервітути, які б встановлювалися не задля забезпечення повноцінного використання панівної земельної ділянки.

Хоча в українському законодавстві все ж є схожі юридичні факти, які називаються обмеженнями у використанні земель. Вони наведені в ч. 2 ст. 111 ЗКУ:

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	41
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

«а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

г) умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

е) обов'язок щодо утримання та збереження пожезахисних лісових смуг» [1].

Права сервітуту в Сполучених Штатах мають спільні риси з англійськими, проте їх відмінності полягають у різному функціонуванні, порядку встановлення та скасування прав. До того ж законодавство США передбачає й інші права, які дозволяють використовувати однією чи декількома особами нерухоме майно іншої особи, наприклад, право брати природні ресурси із чужої земельної ділянки. Також має місце ліцензія – особисте право перебувати на чужій земельній ділянці, дозвіл (угода, що надає право на використання чужої земельної ділянки).

Законодавство США визначає, що нерухомість, яка розміщена на земельній ділянці, і все, що прикріплене до неї, належить до цієї земельної ділянки. Об'єкти нерухомості на цій земельній ділянці виступають в ролі «поліпшень» або «постійних приналежностей нерухомості». Оскільки поліпшення – це підвищення якості, властивості об'єкта, вдосконалення, то земельний сервітут в американському законодавстві вважається вдосконаленням земельної ділянки. Адже внаслідок встановлення права сервітуту, наприклад, право проходу, проїзду, чи право забору води, зникають недоліки панівної земельної ділянки, тобто вдосконалюються її властивості.

Право сервітуту потрібно розрізняти від ліцензії. Тому що ліцензія є привілеєм, право за ліцензією існує допоки власник земельної ділянки не вимагає припинити користування. А сервітут за своєю суттю є правом, та встановлюється

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	42
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

на певний строк або на постійній основі. Тож право за ліцензією не може розглядатися як вид обтяжень.

У §815.1 [17] визначено природоохоронні обтяження. Це також види обтяжень прав на землю «сервітути збереження», які зобов'язують за допомогою заповіту, угоди чи в інший спосіб у вигляді обтяження, застереження, чи умови зберігати земельну ділянку переважно в її природному, пейзажному, історичному, сільськогосподарському, безлісному чи залісненому стані.

В законодавстві Сполучених Штатів Америки такі поняття, як обтяження, застереження, ущемлення та умова в цілому визначаються в якості способів обтяження права на землю, проте ці поняття все ж потрібно розглядати окремо, бо вони відрізняються за юридичною природою.

Отже, аналіз закордонного досвіду таких країн як США, Велика Британія, Франція, Німеччина встановив, що можна визначити деякі види обтяжень прав на землю, які можна було б застосовувати і в національній правовій системі. Наприклад, ввести узуфрукт - обтяження, таким чином, щоб суб'єкт, на користь якого встановлено обтяження, мав право одержувати від користування всі вигоди. Цей вид обтяжень може існувати окремо від обмежень у використанні землі, які визначено в ст.111 ЗКУ.

В правовій системі Великої Британії можна запозичити явище негативних сервітутів. Вони б могли запобігати виникненню більшості спорів, які потім вирішуються в довготривалому судовому процесі, між власниками суміжних земельних ділянок. Негативні сервітути встановлювали б зобов'язання не робити певні дії на визначеній частині земельної ділянки.

В цивільному законодавстві США можна запозичити досвід регулювання сервітутів, особливістю яких є встановлення певних прав без участі пануючої земельної ділянки, тобто сервітуарію не треба бути землевласником або землекористувачем суміжної земельної ділянки.

Тож в українського законодавства в сфері права земельного сервітуту ще є простір для розвитку. Досвід розвинених країн може сприяти процесу впровадження нових видів права сервітуту, які в свою чергу можуть спростити

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	43
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

правовідносини між суб'єктами, особливо власниками суміжних земельних ділянок.

					КБР 301-БЗп №18075	Арк.
						44
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ 3

ПІДСТАВИ ТА ВИМОГИ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

3.1. Нормативно-правова база у сфері регулювання земельних відносин, що забезпечує встановлення сервітуту. Підстави для встановлення земельного сервітуту

На сьогоднішній день основними нормативно-правовими актами, які регулюють право земельного сервітуту в Україні є:

- ✓ Земельний кодекс України від 25.10.2001 року;
- ✓ Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року;
- ✓ Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року;
- ✓ Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» №1051 від 17 жовтня 2012 р.

Цей перелік не є вичерпним і, в залежності від виду права сервітуту, може бути розширений, наприклад, у випадку встановлення права на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту правове регулювання здійснюється також і на підставі Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів».

Сервітутні земельні відносини в Земельному кодексі регулюються Главою 16 «Право земельного сервітуту», яку наведено нижче:

«Стаття 98. Зміст права земельного сервітуту»

1. Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

2. Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу.

3. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння,

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	45
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

користування та розпорядження нею.

4. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Стаття 99. Види права земельного сервітуту

Власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи 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);
- в-1) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- в-2) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- в-3) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 цього Кодексу;
- в-4) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- г-1) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;
- 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

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	46
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

з) інші земельні сервітути.

Стаття 100. Порядок встановлення земельних сервітутів

1. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

2. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки.

За домовленістю сторін договір про встановлення земельного сервітуту може бути посвідчений нотаріально.

Власник земельної ділянки також може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Стаття 101. Дія земельного сервітуту

1. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

У разі переходу права власності на об'єкт нафтогазовидобування, об'єкт трубопровідного транспорту, об'єкт енергетики, передачі електричної енергії, для розміщення якого встановлений земельний сервітут, право земельного сервітуту (права та обов'язки особи, на користь якої встановлений земельний сервітут) переходить до нового власника такого об'єкта на тих самих умовах. У такому разі волевиявлення землевласника (землекористувача) та внесення змін до договору про встановлення земельного сервітуту не вимагаються. Документи, що підтверджують набуття права власності на об'єкт, для розміщення якого встановлений земельний сервітут, є підставою для державної реєстрації переходу

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	47
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

права земельного сервітуту.

2. Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

3. Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

4. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Стаття 102. Припинення дії земельного сервітуту

1. Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;

б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;

в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;

г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;

г) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;

д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

2. На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

а) припинення підстав його встановлення;

б) коли встановлення земельного сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням» [1].

Земельний кодекс є основним і визначальним нормативно-правовим актом в плані регулювання земельних відносин, зокрема і в сфері земельних сервітутів. У статті 100 зазначено, що «земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно» [1]. В

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	48
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

свою чергу реєстрація права земельного сервітуту регулюється [2].

В частині 6 статті 21 цього закону говориться про те, що «відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту» [2].

До того ж, в цьому законі [2] міститься окрема стаття 29, яка регулює внесення відомостей до Державного земельного кадастру про сервітут.

«Стаття 29. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок

1. Відомості про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру до здійснення державної реєстрації цих прав.

Відомості про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі заяви правонабувача, сторін (сторони) правочину, за яким виникає право суборенди, сервітуту, або уповноважених ними осіб.

2. Для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, заявник подає Державному кадастровому реєстратору центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин:

заяву за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;

документи, на підставі яких виникає відповідне право суборенди, сервітуту, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право;

електронний документ, що містить інформацію про зміст документації із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	49
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

3. Відповідний Державний кадастровий реєстратор протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви перевіряє відповідність документів вимогам законодавства і за результатами перевірки вносить інформацію про межі відповідної частини земельної ділянки до Поземельної книги або надає заявнику письмову мотивовану відмову у такому внесенні.

4. Відмова у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру надається у разі, якщо:

земельна ділянка розташована на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

заявником подано документи, передбачені цією статтею, не в повному обсязі;

подані документи не відповідають вимогам законодавства;

із заявою про державну реєстрацію звернулася неналежна особа.

Зміна найменування акціонерного товариства у зв'язку із зміною типу акціонерного товариства або перетворенням акціонерного товариства в інше господарське товариство не є підставою для відмови у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру.

5. У разі надання відмови у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру з підстави, визначеної абзацом другим частини четвертої цієї статті, заявнику повідомляється найменування та адреса органу, до повноважень якого належить внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

6. Запис про внесення відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, в автоматизованому порядку виключається з Поземельної книги у разі, якщо протягом року з дня внесення таких відомостей відповідне право суборенди, сервітуту не було зареєстровано.

7. На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, органом, що здійснив їх внесення, заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку» [2].

На підставі цієї статті, можна зробити висновок, що одним з основних документів, які є підставами для реєстрації сервітуту в Державному земельному

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	50
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

кадастрі, є відповідна технічна документація із землеустрою. Види документації із землеустрою зазначено в однойменній статті 25 [3].

Склад і зміст технічної документації, яка слугує однією з підстав для внесення права сервітуту в ДЗК, визначено в статті 55-1 Закону України «Про землеустрій»:

«Стаття 55-1. Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту

Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту» [3].

Стаття 26 [3] визначає, хто може бути замовником та розробником документації із землеустрою.

«Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Розробниками документації із землеустрою є:

юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	51
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором» [3].

Наведені вище норми чинного законодавства є основними для встановлення права земельного сервіту.

Проаналізуємо тепер підстави для встановлення земельного сервіту.

Відповідно до ч.1 статті 100 ЗКУ, «Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду» [1].

Договір є найпоширенішою підставою для встановлення права сервіту. Він укладається між власником земельної ділянки та особою, яка потребує його встановлення.

Типова форма договору законодавством чітко не встановлена, тож договір укладається на основі вимог цивільного законодавства у довільній формі. В ньому мають бути зазначені чітко всі права, які надаються особі, яка набуває право сервіту.

Користування сервітутом може бути як безкоштовним, так і платним, тож у договорі має бути зазначена ціна, якщо сервітут платний, і порядок розрахунків, порядок внесення плати та строк дії сервіту. У випадку відсутності в договорі терміну дії сервіту, вважається, що сервітут встановлюється на постійній основі. Також договір має містити не тільки визначені права сервітуарія, але і обов'язки, та відповідальність за їх невиконання.

Згідно статті 100 ЗКУ, сервітут може бути також встановлений законом, проте ця можливість лише теоретична, на практиці законодавство не визначає випадків встановлення земельного сервіту, підставою якого є безпосередньо

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	52
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

закон. На практиці у випадках, коли під час приватизації земельної ділянки на її території виявляють газопровід, кабель зв'язку тощо, в переліку обмежень і при створенні електронного документа розробник показує ці об'єкти як охоронні зони навколо (вздовж) об'єкта, а не як сервітути. У випадку, якщо власник такого об'єкта забажає оформити офіційно правовідносини з власником земельної ділянки, то завжди є можливість встановити право земельного сервітуту на підставі договору.

Якщо підставою встановлення сервітуту є заповіт, то він по суті все одно є наслідком встановлення сервітуту на підставі договору. Оскільки заповіт являється одностороннім правочином відносно обтяження земельної ділянки, яка перебувала у власності заповідача, і набуває чинності після настання смерті заповідача.

Заповіт має містити такі самі характеристики сервітуту (вид, термін дії, ціна, якщо сервітут платний, тощо), які були у попередньому договорі про земельний сервітут. Після смерті заповідача особа, яка приймає спадщину на земельну ділянку, повинна погодитися на встановлення права сервітуту та зареєструвати його відповідно до закону. Тож можна говорити, що встановлення сервітуту за заповітом базується на процесі встановлення сервітуту на підставі договору, особливо це стосується процесу реєстрації сервітуту.

Стосовно рішення суду в якості підстави для встановлення сервітуту, то Земельний кодекс не визначає умов, за яких суд має задовольнити позов особи про встановлення земельного сервітуту.

Згідно ч. 5 ст. 41 Конституції України, «Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.» [18], тож якщо базуватися на цих принципах, підставою для рішення суду має бути суспільна необхідність встановлення сервітуту, з гарантією попереднього повного відшкодування різниці від попередньої вартості земельної ділянки, до встановлення обтяження. Встановлення сервітуту на засадах суспільної необхідності можливе лише у випадку, коли за відсутності сервітуту неможливо використовувати пануючу

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	53
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

земельну ділянку за цільовим призначенням, а негативний наслідок від обтяження обслуговуючої земельної ділянки буде значно менший від вигоди для ділянки, яка буде обслуговуватися земельним сервітутом.

Зазвичай на практиці суди обмежуються, на жаль, загальними умовами для встановлення сервітуту. Рішення суду в багатьох випадках не визначає конкретно зміст сервітуту, не встановлює чітких умов для внесення плати за користування сервітуту на користь землевласника обтяженої ділянки, не прописує по пунктах права та обов'язки сторін та не вказує конкретної межі частини земельної ділянки, на яку встановлюється право сервітуту. Загалом рішення суду визначає лише орієнтовні параметри для встановлення права земельного сервітуту з метою задовольнити вимоги позивача.

Отже, найпоширенішою підставою для встановлення земельного сервітуту є договір про встановлення земельного сервітуту. Процес та умови його укладання буде висвітлено в наступному параграфі цієї дипломної кваліфікаційної роботи.

3.2. Процес укладання договору про встановлення земельного сервітуту

У ч. 2 ст. 100 ЗКУ говориться, що «земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки» [1], на основі цього можна зробити висновок, що однією із сторін договору про земельний сервітуту може бути, особа, яка володіє, чи користується панівною земельною ділянкою на певних підставах.

В практичній частині цієї роботи розглядається договір про встановлення земельного сервітуту, що став підставою для розроблення технічної документації із землеустрою про встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту (див. додаток А).

На договорі про встановлення земельного сервітуту зазначено його порядковий номер, дату складання та місто в якому його укладено. В даному випадку це договір №1499-С про встановлення земельного сервітуту від 22 жовтня 2020 року, що укладено в м. Полтава.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	54
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

В першу чергу визначаються сторони, між якими укладається договір про встановлення земельного сервітуту: набувач сервітутних прав - приватне акціонерне товариство «Нафтогазвидобування» в особі головного інженера, керівника департаменту капітального будівництва, який діє на підставі довіреності, та надавач сервітутних прав – в даному випадку це фізична особа (громадянин України).

До основного виду діяльності ПрАТ «Нафтогазвидобування» належить добування природного газу, також це підприємство займається видобуванням сирої нафти, виробництвом продуктів нафтоперероблення, веде діяльність в якості посередників у торгівлі товарами широкого асортименту, займається оптовою торгівлею твердим, рідким, газоподібним паливом і подібними продуктами, та оптовою торгівлею хімічними продуктами. Це підприємство веде таку діяльність на підставі Спеціального дозволу на користування надрами, що виданий Державною службою геології та надр України.

Далі договір складається за таким планом:

1. Предмет договору.
2. Обсяги сервітутних прав.
3. Права та обов'язки сторін.
4. Плата за встановлення земельного сервітуту.
5. Набрання чинності договором та його припинення.
6. Зміни до договору.
7. Відповідальність сторін.
8. Міжнародні санкції та антикорупційне застереження.
9. Прикінцеві положення.
10. Реквізити сторін.

Розглянемо тепер кожен з цих частин окремо.

У першій частині цього договору «Предмет договору» міститься інформація про земельну ділянку, на частині якої буде встановлено право земельного сервітуту, також визначено чітко для яких потреб встановлюється земельний сервітут, та площа частини земельної ділянки, на яку він встановлюється.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	55
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

Варто зазначити, що на момент складання договору та виконання робіт земельна ділянка територіально знаходилась за межами населеного пункту на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області.

Відповідно до розпорядження КМУ [19], із урахуванням постанови ВРУ [20] та розпорядження КМУ [21] земельна ділянка на теперішній час розміщена за межами населеного пункту на території Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області.

На рисунку 3.1 наведено частину одного з договорів, який став підставою для встановлення сервітуту і розроблення відповідної технічної документації.

Об'єктом сервітутних відносин є приватизована земельна ділянка, площею 2,0000 га, цільове призначення якої – для ведення особистого селянського господарства. Цільове використання сервітуту в договорі звучить як «для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ», згідно ст. 99 ЗКУ та додатку 6 [5] цей вид права земельного сервітуту звучить як «право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій», тож повністю право, яке отримує набувач сервітутних прав, називається «Право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ».

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	56
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

1. Предмет договору

1.1. Предметом цього договору є надання Надавачем сервітутних прав Набувачеві сервітутних прав права сервітутного користування частиною земельної ділянки площею - 0,3955 га, **для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ**. Земельна ділянка загальною площею – 2,0000 га, призначена для ведення особистого селянського господарства земель сільськогосподарського призначення, розташована за межами населених пунктів на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області.

Розташування та межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту визначено в Додатку №1 до цього Договору, які є його невід'ємною частиною.

Право власності на земельну ділянку зареєстровано за Надавачем сервітутних прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 12.10.2020 року (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2172537353257; номер запису про право власності: 38627323).

Кадастровий номер земельної ділянки 5325782600:00:036:0080.

1.2. Сторони погоджуються, що обсяг сервітутних прав встановлено виключно на термін дії цього Договору. Обсяг сервітутних прав не має на меті позбавлення будь-яких наявних прав або будь-яку іншу зміну обсягу тих прав та обов'язків Надавача сервітутних прав стосовно земельної ділянки, які встановлені чинним земельним законодавством України.

1.3. Сторони погоджуються, що Набувач сервітутних прав сплачує Надавачеві сервітутних прав плату за встановлення сервітуту, за кожен окремий рік дії Договору, у розмірі та порядку, визначеному п. 4.1., 4.2. цього договору.

1.4. Даний договір не є договором оренди земельної ділянки.

Рис.3.1 - Приклад договору «1. Предмет договору»

На основі першої частини договору можна зробити висновок, що сервітут строковий і платний. Також наголошується, що право сервітуту не тотожне праву оренди земельної ділянки, оскільки однією з відмінностей є те, що під час оренди земельної ділянки орендар набуває права володіння і користування земельною ділянкою, а сервітут є за своєю природою обмеженим речовим правом.

Оскільки сервітут строковий і має обмежені права, які мають бути чітко прописані в договорі. То в другій частині договору якраз наведено обсяги сервітутних прав (рис. 3.2)

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	57
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

2. Обсяги сервітутних прав

2.1. **За цим Договором встановлюється строковий земельний сервітут строком: 13 років, 5 місяців, 9 днів; дата закінчення дії договору - 31.03.2034 року** (тридцять першого березня дві тисячі тридцять четвертого року) у відповідності до положень Спеціального дозволу на користування надрами Семиренківського газоконденсатного родовища, виданого Державною службою геології та надр України 31.03.2004 р. № 3333, але у будь-якому випадку протягом усього строку використання Набувачем сервітутних прав земельної ділянки для цілей зазначених у пункті 1.1. Договору (для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ.)

2.2. Сторони цим погодились, що обсяг сервітутних прав Набувача сервітутних прав щодо використання земельної ділянки або частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту включатиме наступні права:

- 1) прокладання та експлуатації, обслуговування, ремонт, заміна лінійних інженерних споруд;
- 2) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- 3) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;

4) інші земельні сервітути.

Рис.3.2 - Приклад договору «2. Обсяги сервітутних прав»

Отже, строк права земельного сервітуту в цьому випадку залежить від строку дії Спеціального дозволу на користування надрами, який виданий для ПрАТ «Нафтогазовидобування». Більшу роль тут грає дата закінчення дії Спеціального дозволу на користування надрами, а отже й дія договору, - 31.03.2034 року. Сам строк «13 років, 5 місяців, 9 днів» має більше орієнтовний характер, оскільки відраховується від дати укладання договору, але право земельного сервітуту виникає не в момент укладання договору про земельний сервітут, а в момент його реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Цьому процесу ще передують розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту та реєстрація його в Державному земельному кадастрі.

Оскільки сервітут встановлюється для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, то права встановлюються відповідні: право прокладання та експлуатації, обслуговування, ремонт, заміна лінійних інженерних споруд; «право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; ... інші земельні сервітути» [1, ст. 99].

Оскільки договір виступає однією з форм цивільного права, то він містити таку частину, де зазначено права та обов'язки сторін. У договорі, що винесено на

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	58
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

розгляд і показано на рисунку 3.3, це частина 3.

В пункті 3.1 уточнено, які права має набувач сервітутних прав для здійснення своєї діяльності окрім, власне самого права земельного сервітуту. В пункті 3.2 вказано, які зобов'язання бере на себе набувач сервітутних прав. Варто зазначити, що права набувача сервітутних прав в цій частині договору мають багато спільних ознак із обов'язками надавача. Так як під час набуття прав сервітуарієм у власника земельної ділянки виникає обов'язок забезпечити умови для безперешкодного користування цим правом.

Також окрім прав набувач сервітутних прав бере на себе обов'язки користуватися частиною земельної ділянки найменш обтяжливим для власника способом, сплачувати своєчасно плату за встановлення земельного сервітуту та інші, що зазначено в договорі. Окрім обов'язків у власника земельної ділянки є також і права, що закріплено в пункті 3.3, наприклад, вимагати своєчасної оплати за сервітут чи розірвати договір у випадку порушення умов договору сервітуарієм.

3. Права та обов'язки сторін				
3.1. Набувач сервітутних прав має право:				
3.1.1. Використовувати встановлений цим договором земельний сервітут для здійснення підприємницької діяльності.				
3.1.2. На усунення перешкод у використанні ним земельного сервітуту з боку Надавача сервітутних прав та/або третіх осіб.				
3.1.3. Отримувати необхідну інформацію від Надавача сервітутних прав про земельну ділянку, права третіх осіб щодо земельної ділянки, як наявні на дату укладання цього Договору так і такі, що виникли після укладання цього Договору, у тому числі, але не виключно про будь - які обмеження та обтяження прав.				
3.2. Набувач сервітутних прав зобов'язаний:				
3.2.1. Користуватися обсягом сервітутних прав у відповідності до умов цього договору способом, що є найменш обтяжливим для Надавача сервітутних прав. Не менше ніж за 10 –ть календарних днів до початку виконання робіт на земельній ділянці письмово попереджати надавача сервітутних прав про такі роботи;				
3.2.2. Своєчасно та в повному обсязі відшкодовувати Надавачеві сервітутних прав шкоду та збитки нанесені в результаті діяльності Набувача сервітутних прав або уповноважених осіб;				
3.2.3. Своєчасно сплачувати плату за встановлення земельного сервітуту в порядку, розмірі та формі, що передбачені цим договором та неухильно виконувати вимоги Надавача сервітутних прав, які не суперечать умовам цього Договору;				
3.2.4. Після завершення будівництва, ремонту, реконструкції, переобладнаної лінійної інженерної споруди, усунення аварій на ньому приводити землю під сервітутом в стан, придатний для її використання за цільовим призначенням;				
3.2.5. Звільнити Надавача сервітутних прав від всіх видів грошових зобов'язань, в тому числі за шкоду, претензії, позовів та справ, що можуть виникнути в результаті діяльності Набувача сервітутних прав,				
3.2.6. Після закінчення строку чинності Договору припинити користування земельною ділянкою, якщо не буде досягнуто між Сторонами згоди на продовження терміну його дії.				

Рис.3.3.1 – Приклад договору «3. Права та обов'язки сторін»

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	59
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

3.3. Надавач сервітутних прав має право:

3.3.1. Вимагати від Набувача сервітутних прав використання строкового земельного сервіту, встановленого даним договором, виключно з метою, в порядку та на умовах, визначених Договором.

3.3.2. Вимагати від Набувача сервітутних прав своєчасної оплати за встановлення земельного сервіту, а також право в односторонньому порядку збільшувати розмір плати за встановлення земельного сервіту письмово попередивши про це Набувача сервітутних прав за один місяць.

3.3.3. Здійснювати перевірки дотримання Набувачем сервітутних прав умов даного Договору.

3.3.4. У разі порушення Набувачем сервітутних прав умов Договору, якщо таке порушення загрожує знищенню земельної ділянки, достроково розірвати (припинити) Договір, в порядку, визначеному цим Договором та чинним законодавством.

3.3.5. Передати свої права та обов'язки за цим Договором третій особі письмово попередивши про це Набувача сервітутних прав не менш ніж за два тижні.

3.3.6. Розірвати у односторонньому порядку цей Договір та вимагати відшкодування збитків, звільнення земельної ділянки від об'єктів Набувача сервітутних прав у разі невиконання, порушення Набувачем сервітутних прав умов цього Договору.

3.4. Надавач сервітутних прав зобов'язаний:

3.4.1. Не перешкоджати Набувачеві сервітутних прав використовувати земельну ділянку за умовами дотримання ним умов цього Договору.

3.4.2. Не пізніше ніж за два тижні повідомити Набувача сервітутних прав в письмовому вигляді про намір будь-якої передачі, продажу або іншої зміни власності на земельну ділянку, або її частину із зазначенням при цьому ім'я і адреси, найменування потенційного нового власника.

3.4.3. Повідомляти Набувача сервітутних прав про будь-які зміни стосовно земельної ділянки, права третіх осіб щодо земельної ділянки, як наявні на дату укладання цього Договору так і такі, що виникли або можуть виникнути після укладання цього Договору, у тому числі, але не виключно про будь-які обмеження та обтяження прав, не пізніше одного місяця після того, як Надавачеві сервітутних прав стала відома така інформація.

Рис.3.3.2 – Приклад договору «3. Права та обов'язки сторін»

Оскільки сервітут платний то договір має містити частину, яка б регулювала процес плати за встановлення земельного сервіту. У висвітленому договорі ця частина – четверта, вона наведена на рисунку 3.4.

На даний момент законодавство не визначає норм, за якими можна було б встановити мінімальну чи максимальну плату за користування сервітутом. Також немає взаємозалежності між платою за використання сервітуту і нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки, або іншими показниками. Тож суб'єкти договору сервітуту самостійно визначають прийнятну ціну для оплати земельного сервітуту.

В договорі №1499-С про встановлення сервітуту річна плата за встановлення земельного сервітуту становить 147 391,30 грн (рис. 3.4.). Проаналізувавши ще також договори №1506-С та №1507-С (наведені в додатку А), можна зробити висновок, що річна плата за встановлення одного із сервітутів залежить від площі частини земельної ділянки, на яку встановлюється право сервітуту.

					Арк.
					60
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата	

КБР 301-БЗп №18075

4. Плата за встановлення земельного сервіту

- 4.1. Річна плата за встановлення земельного сервіту становить 147 391,30 грн. (Сто сорок сім тисяч триста дев'яносто одна гривня, 30 коп.).
Сума компенсаційного платежу після сплати ПДФО та військового збору складає 118 650,00 грн. (Сто вісімнадцять тисяч шістсот п'ятдесят гривень, 00 коп.).
- 4.2. Оскільки набувач сервітутних прав є податковим агентом надавача сервітутних прав, то набувач сервітутних прав зобов'язується перерахувати до державного бюджету податок з доходів фізичних осіб (ПДФО) та військовий збір.
- 4.3. Набувач сервітутних прав сплачує Надавачеві сервітутних прав платіж у грошовій безготівковій формі один раз на рік до 31 січня кожного поточного року до 2034 року включно у відповідності до положень пункту 4.1. Договору. У перший рік користування не пізніше 15-ти днів з дати укладання договору у повному обсязі.
- 4.4. Сторони повинні не пізніше 30 днів після здійснення щорічної оплати згідно пункту 4.1. Договору оформити шляхом підписання Акту надання права сервітутного користування, як підтвердження виконання своїх зобов'язань протягом звітного періоду.
- 4.5. У випадку зміни оподаткування таких відносин або введення (відміни) будь-яких податків (зборів, обов'язкових платежів) протягом строку дії Договору, укладення додаткових угод про це не вимагається.
- 4.6. У випадку дострокового припинення Договору, плата нараховується пропорційно строку фактичного користування земельною ділянкою за умови, що припинення договору відбулось у першому півріччі користування земельною ділянкою, в іншому випадку плата нараховується як за цілий рік.
- 4.7. У випадку зміни банківських реквізитів, Надавач сервітутних прав зобов'язаний протягом 5 (п'яти) робочих днів письмово повідомити про це Набувача сервітутних прав. Якщо Надавач сервітутних прав не повідомить Набувача сервітутних прав про зміну банківських реквізитів у встановлений даним договором строк, Набувач сервітутних прав звільняється від відповідальності за несплату або несвоєчасне внесення плати, що сталося внаслідок зміни банківських реквізитів Надавача сервітутних прав.
- 4.8. Розмір плати за цим Договором також змінюється у зв'язку з проведенням щорічної індексації нормативної грошової оцінки земель та внесенням змін на підставі вимог діючого законодавства. Коефіцієнт щорічної індексації нормативної грошової оцінки розраховується виходячи з індексу споживчих цін за минулий рік, відповідно до статті 289 Податкового кодексу України станом на 01 січня кожного року».

Рис.3.4 - Приклад договору «4. Права та обов'язки сторін»

Що у договорі за №1506-С, що у договорі за №1507-С, площа частини земельної ділянки, на яку встановлюється право сервіту, становить 0,4948 га. Річна плата за встановлення земельного сервіту також ідентична і становить 184 397,52 грн. Різниця між цими сервітутами полягає лише у назві цільового використання «для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловини №21 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ» та «для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловини №8 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ» відповідно і просторовому розташуванні.

У випадку сервіту «для розміщення та експлуатації лінії електропередач №2 від ПС 35/6 кВ «Клинове» до свердловини №17 Семиренківського ГКР (опора №34 та опора №35)», загальною площею 0,0006 га, річна плата за встановлення земельного сервіту становить всього 496,89 грн.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	61
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

На основі пункту 4.8 можна зробити висновок, що плата за встановлення сервітуту була розрахована працівниками ПрАТ «Нафтогазвидобування» на основі нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Відповідно до податкового законодавства, річна плата за встановлення земельного сервітуту підлягає оподаткуванню в якості податку з доходів фізичних осіб. Цей податок становить 18% від загальної суми. В даному випадку – це 26530,43 грн. Військовий збір в нашій країні становить 1,5 %, він також вираховується від загальної плати за встановлення земельного сервітуту і становить 2210,87 грн.

ПДФО та військовий збір, згідно пункту 4.2 договору, зобов'язується платити набувач сервітутних прав, тож для власника земельної ділянки фактична річна плата за встановлення земельного сервітуту становить 118 650,00 грн.

У пункті 4.8 зазначено, що річна плата не є сталою і може змінюватися у зв'язку з проведенням щорічної індексації.

Також в четвертій частині договору узгоджено деталі проведення щорічної плати і передбачено порядок дій, у випадку дострокового розірвання договору.

У п'ятій частині договору про земельний сервітут викладено умови щодо набрання чинності договором та його припинення (рисунок 3.5).

5. Набрання чинності договором та його припинення

5.1. Цей договір набуває чинності від дати державної реєстрації права обмеженого користування (права земельного сервітуту) у передбаченому законодавством порядку.

5.2. Цей договір також припиняється у разі настання однієї із наведених нижче обставин:

- 1) переходу права власності на земельну ділянку до Набувача сервітутних прав;
- 2) відмови Набувача сервітутних прав від подальшої реалізації обсягу сервітутних прав, за умови сплати на користь Надавача сервітутних прав компенсаційного платежу у розмірі, що дорівнює трикратному розміру плати, вказаної у пункті 4.1 Договору, приведення земельної ділянки у стан придатний для використання за цільовим призначенням, звільнення від споруд та комунікацій Набувача сервітутних прав, відшкодування збитків, передбачених законодавством, що завдані такими роботами;
- 3) закінчення терміну дії обсягу сервітутних прав;
- 4) набуття чинності рішення суду, господарського суду про скасування сервітуту;
- 5) за взаємною згодою Сторін.

5.3. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору, не припиняє його дії і не впливає на обсяг прав Набувача сервітутних прав. Новий власник земельної ділянки чи її частини, обтяженої цим договором, не може на власний розсуд обмежити, змінити чи припинити його.

Рис.3.5 - Приклад договору «5. Набрання чинності договором та його припинення»

Отже, цей договір, як і право земельного сервітуту, набуває чинності після реєстрації права обмеженого користування в Державному реєстрі речових прав на

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	62
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

нерухоме майно.

Окрім закінчення терміну дії договору також є інші підстави для припинення дії договору, наприклад перехід права власності на земельну ділянку до сервітуарія. Проте у випадку переходу права власності на земельну ділянку до іншої особи, договір не втрачає своєї сили і не може змінюватися під впливом нового власника земельної ділянки.

Також до підстав дострокового закінчення дії договору відноситься відмова набувача сервітутних прав від подальшої реалізації сервітуту, рішення суду про скасування сервітуту та взаємна згода сторін.

Договір про встановлення земельного сервітуту може змінюватися у порядку встановленому частиною 6 «Зміни до договору», яка наведена на рисунку 3.6.

Зміни до договору здійснюються у вигляді додатків у письмовій формі за підписами обох сторін. Також сторони можуть викласти цей договір у новій редакції зі змінами.

6. Зміни до договору
6.1. Сторони мають право внести зміни до цього договору, в будь-який час за умови, що будь-які такі зміни буде вчинено у письмовій формі за підписами обох сторін.
6.2. Усі зміни та/або доповнення до цього Договору здійснюються у вигляді додатків до цього Договору, або шляхом викладення цього Договору в новій редакції. Нові договори вважатимуться викладенням цього Договору в новій редакції. Будь-які додатки до цього Договору вважатимуться невід'ємною складовою частиною цього договору в разі, якщо їх здійснено з дотриманням вимог, встановлених пунктом 6.1. цього Договору.

Рис.3.6 – Приклад договору «6. Зміни до договору»

Договір також має містити частину, яка наголошує на відповідальності сторін за виконання своїх прав та обов'язків, які передбачені цим договором (Рис. 3.7).

7. Відповідальність сторін
7.1. За порушення умов договору сторони несуть відповідальність згідно чинного законодавства України та цього договору.

Рис.3.7 - Приклад договору «7. Відповідальність сторін»

Підприємства такого рівня, як ПрАТ «Нафтогазвидобування», повинні розробити антикорупційну програму. Це наведено в статті 62 [22]:

«1. Антикорупційною програмою юридичної особи є комплекс правил, стандартів і процедур щодо виявлення, протидії та запобігання корупції у діяльності юридичної особи.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	63
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

2. В обов'язковому порядку антикорупційна програма затверджується керівниками:

1) державних, комунальних підприємств, господарських товариств (у яких державна або комунальна частка перевищує 50 відсотків), де середньооблікова чисельність працюючих за звітний (фінансовий) рік перевищує п'ятдесят осіб, а обсяг валового доходу від реалізації продукції (робіт, послуг) за цей період перевищує сімдесят мільйонів гривень;

2) юридичних осіб, які є учасниками процедури закупівлі відповідно до Закону України "Про публічні закупівлі", якщо вартість закупівлі товару (товарів), послуги (послуг), робіт дорівнює або перевищує 20 мільйонів гривень.

3. Антикорупційна програма затверджується після її обговорення з працівниками юридичної особи. Текст антикорупційної програми повинен перебувати у постійному відкритому доступі для працівників юридичної особи.

4. Положення щодо обов'язковості дотримання антикорупційної програми включаються до трудових договорів, правил внутрішнього розпорядку юридичної особи, а також можуть включатися до договорів, які укладаються юридичною особою» [22]. Тож восьма частина договору про земельний сервітут вказує на дотримання підприємством антикорупційної програми.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	64
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

8. Міжнародні санкції та антикорупційне застереження

8.1. Сторони цим запевняють та гарантують одна одній, що (як на момент підписання Сторонами цього Договору, так і на майбутнє):

(а) на Сторону не поширюється дія санкцій Ради безпеки ООН, Відділу контролю за іноземними активами Державного казначейства США, Департаменту торгівлі Бюро промисловості та безпеки США, Державного департаменту США, Європейського Союзу, України, Великобританії або будь-якої іншої держави чи організації, рішення та акти якої є юридично обов'язковими (надалі – «Санкції»); та

(б) Сторона не співпрацює та не пов'язана відносинами контролю з особами, на яких поширюється дія Санкцій;

(в) Сторона здійснює свою господарську діяльність із дотриманням вимог Антикорупційного законодавства.

Під Антикорупційним законодавством слід розуміти:

- будь-який закон або інший нормативно-правовий акт, який вводить в дію або відповідно до якого застосовуються положення Конвенції по боротьбі з підкупом посадових осіб іноземних держав при здійсненні міжнародних ділових операцій Організації Економічного Співробітництва та Розвитку (OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions); або
- будь-які застосовані до Сторін положення Закону США про боротьбу з практикою корупції закордоном 1977р. зі змінами і доповненнями (the U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977), Закону Великобританії про боротьбу з корупцією (U.K. Bribery Act 2010); або
- будь-який аналогічний закон або інший нормативно-правовий акт юрисдикцій (країн), в яких Сторони зареєстровані або здійснюють свою господарську діяльність або дія якого (або окремих його положень) розповсюджується на Сторони в інших випадках;

(г) Сторона дотримується вимог Антикорупційного законодавства, що на неї поширюються, та впровадила відповідні заходи і процедури з метою дотримання Антикорупційного законодавства;

(д) Сторона та всі її афілійовані особи, директори, посадові особи, співробітники або будь-які інші особи, що діють від імені цієї Сторони, не здійснювали будь-яких пропозицій, не надавали повноважень та клопотань щодо надання або отримання неналежної/ неправомірної матеріальної вигоди або переваги у зв'язку з цим Договором, а так само не отримували їх, та не мають намір щодо здійснення будь-якої з вищевказаних дій у майбутньому, а також Сторона застосовувала усі можливих розумних заходів щодо запобігання вчинення таких дій субпідрядниками, агентами, будь-якою іншою третьою особою, щодо якої вона має певної міри контроль;

(е) Сторона не використовуватиме кошти та/або майно, отримані за цим Договором, з метою фінансування або підтримання будь-якої діяльності, що може порушити Антикорупційне законодавство (зокрема, але не обмежуючись, шляхом надання позики, здійснення внеску/вкладу або передачі коштів/майна у інший спосіб на користь своєї дочірньої компанії, афілійованої особи, спільного підприємства або іншої особи).

8.2. У випадку порушення Стороною запевнень та гарантій, зазначених в цьому розділі Договору, така Сторона зобов'язується відшкодувати іншій Стороні усі збитки, спричинені таким порушенням.

8.3. У випадку накладення Санкцій на одну зі Сторін або співпраці Сторони з особою, на яку накладено Санкції, така Сторона зобов'язується негайно повідомити про це іншу Сторону, а також відшкодувати останній усі збитки, спричинені їй через або у зв'язку з накладенням Санкцій або співпрацею з особою, на яку накладено Санкції.

8.4. Кожна зі Сторін має право в односторонньому порядку призупинити виконання обов'язків за цим Договором або припинити дію цього Договору шляхом письмового повідомлення про це іншої Сторони у випадку наявності обґрунтованих підстав вважати, що відбулося або відбудеться порушення будь-яких з вищезазначених в цьому розділі Договору запевнень та гарантій. При цьому Сторона, що обґрунтовано скористалася цим правом, звільняється від будь-якої відповідальності або обов'язку щодо відшкодування штрафних санкцій за Договором у зв'язку з невиконанням нею договірних зобов'язань та будь-якого роду витрат, збитків, понесених іншою Стороною (прямо або опосередковано), в результаті такого призупинення/ припинення дії Договору.

Рис.3.8 - Приклад договору «8. Міжнародні санкції та антикорупційне застереження»

У прикінцевих положеннях договору містяться умови, які несуть

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	65
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

інформативний характер, наприклад вказано, що договір укладено в 3 примірниках українською мовою. Також передбачено, що у випадку форс-мажорних обставин сторони не несуть відповідальність за невиконання своїх зобов'язань. Ці та інші пункти наведено в частині 9, яку зображено на рисунку 3.9:

9. Прикінцеві положення

9.1. Заголовки у цьому договорі наведені виключно заради зручності та не впливають на тлумачення будь-яких положень цього договору.

9.2. Якщо будь-яке з положень цього Договору з будь-якої причини втрачає чинність, силу, стає недійсним або незаконним, така обставина не впливає на чинність або силу будь-якого або всіх інших положень цього договору. У такому разі Сторони щонайшвидше розпочнуть переговори з позиції взаємної доброзичливості для заміни такого Положення таким чином, щоб після такої заміни воно стало чинним і законним, і в максимально можливому ступені відображало початковий намір Сторін стосовно суті питань, що розглядаються в цьому договорі.

9.3. Цей договір укладено в 3 (трьох) оригінальних примірниках українською мовою. Кожен із оригінальних примірників договору має однакову юридичну силу. Оригінальні примірники договору зберігаються визначеними Сторонами, по одному примірнику у кожній з Сторін, третій – в органі, що проводить державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та забезпечує зберігання реєстраційних справ у паперовій формі.

9.4. Цей договір тлумачиться відповідно до законодавства України.

9.5. Сторони не несуть відповідальність за невиконання своїх зобов'язань за цим договором, якщо таке невиконання відбулося внаслідок обставин непереборної сили. Строки виконання обов'язків за цим договором повинні бути подовжені згідно із тривалістю періоду, під час якого діяли ці обставини, що заважали виконанню цих обов'язків.

9.6. Всі суперечки, що виникають між Сторонами, вирішуються шляхом переговорів, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

9.7. Надавач сервітутних прав згоден на обробку його відомостей, що згідно з Законом України «Про захист персональних даних» від 01 червня 2010 р. № 2297-VI відносяться до персональних даних та містяться у цьому Договорі та у всіх документах, що є невід'ємною частиною цього Договору.

9.8. Невід'ємною частиною договору є:

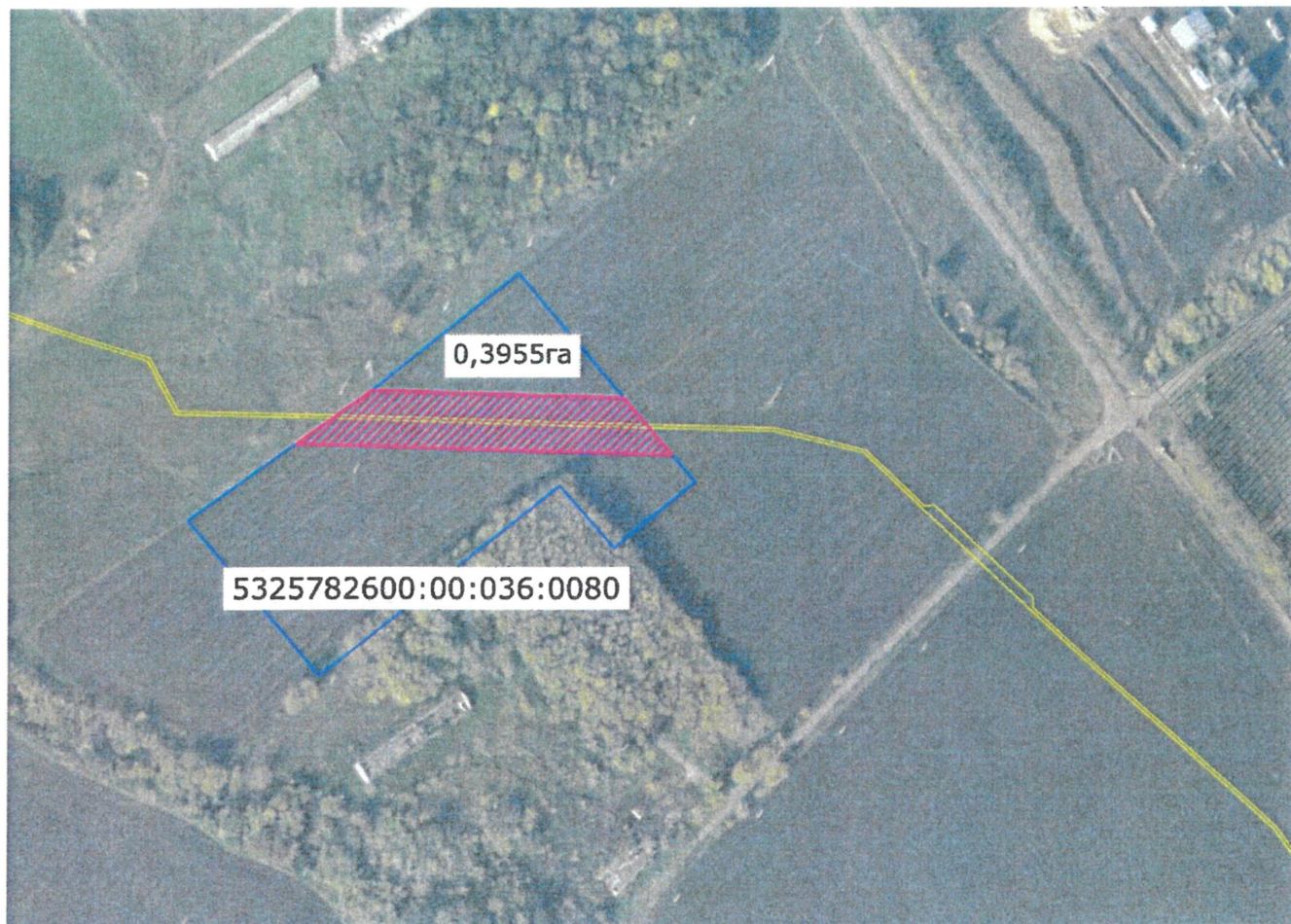
- схема земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області (Додаток №1).

Рис.3.9 - Приклад договору «9. Прикінцеві положення»

Десята частина договору містить реквізити надавача та набувача сервітутних прав. Оскільки ця частина містить персональні дані – висвітлюватися в дипломній кваліфікаційній роботі, вона не буде.

В пункті 9.8 договору написано, що схема земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ є невід'ємною частиною договору. Її наведено на рисунку 3.10.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	66
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

 - межа земельної ділянки гр. Харченко О.Є. сільськогосподарського призначення для ведення особистого селянського господарства площею 2,0000 га., (кадастровий номер 5325782600:00:036:0080), що розташована за межами населених пунктів на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області;

 - межа земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту ПрАТ «Нафтогазвидобування» для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, розташованої на території Ковалівської сільської ради Шишацького району Полтавської області, площа сервітуту, 0,3955 га.

Рис.3.10 - Схема земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту

Отже, договір є найпоширенішою підставою для встановлення права сервітуту між власником земельної ділянки та особою, яка вимагає його встановлення, в даному випадку це ПрАТ «Нафтогазвидобування». Законодавством не встановлено типову форму договору, але він має відповідати нормам цивільного законодавства.

В цьому розділі розглянуто один із договорів про встановлення земельного сервітуту, який встановлює право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	67
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

свердловин №79, 81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ, площею 0,3955 га. За договором сервітут є строковим і платним. Дата закінчення дії договору – 31.03.2034 року. Щорічна плата за встановлення сервітуту становить 147 391,30 грн, вона залежить від площі, на яку встановлюється земельний сервітут, і нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Договір також має вкопійовання-схему розміщення земельного сервітуту на земельній ділянці.

Договори за №1499-С, №1506-С, №1507-С та №1508-С про встановлення земельного сервітуту створюють підстави для розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Дія договору, як і право земельного сервітуту, розпочинається з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, згідно [8].

Процес і деталі розробки технічної документації із землеустрою, а також процес реєстрації земельного сервітуту буде висвітлено у наступному розділі цієї роботи.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	68
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

РОЗДІЛ 4

ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

4.1. Розробка технічної документації щодо встановлення відновлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту

Право земельного сервітуту, розпочинається не після підписання договору про встановлення права сервітуту, а з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Цій реєстрації передуює процес внесення відомостей про сервітут, який поширюється на частину земельної ділянки, до Державного земельного кадастру. Відповідно до статті 29 [2] заявник подає Державному кадастровому реєстратору «електронний документ, що містить інформацію про зміст документації із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється відповідне речове право» [2].

У випадку, коли на земельній ділянці встановлюються різні види права земельного сервітуту та/або для цього встановлюються межі кількох частин земельної ділянки, що закріплено відповідними договорами про встановлення земельного сервітуту, дозволяється розробляти одну загальну технічну документацію із землеустрою. В практичній частині розглядається саме така технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту [3].

Для її розробки набувач сервітутних прав повинен звернутися в землевпорядну організацію і заключити з ними договір, адже відповідно до частини 2 статті 26 [3] «розробниками документації із землеустрою є:

юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	69
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором» [3]. До того ж, відповідно до статті 22 [3] договір є підставою для проведення землеустрою.

Під час складання договору замовник і землевпорядна організація обговорюють вартість роботи, терміни виконання та інші умови, що необхідні для забезпечення якісного і вчасного виконання робіт.

Проект договору може бути запропонований як замовником так і розробником документації із землеустрою. Хоч на практиці договори здебільшого укладає розробник землевпорядної документації, але не виключається можливість пропозицій проекту договору від замовника.

Договір має містити конкретні терміни виконання робіт. Законодавство передбачає термін виконання не більше 6 місяців, тож 6 місяців є стандартним терміном для більшості видів землевпорядної документації. Хоча можливий і коротший термін, якщо цього вимагає замовник. Зазвичай наслідком цього може бути збільшення вартості документації.

Процес укладення договору регулюється нормами Цивільного кодексу та Господарського кодексу України, а також створюється на основі форми «Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки», затвердженого [23], який передбачає такі умови договору:

1. Предмет договору.
2. Вартість робіт і порядок її обчислення.
3. Порядок приймання і передачі робіт.
4. Строк виконання робіт.
5. Відповідальність сторін.
6. Припинення дії договору.
7. Порядок вирішення спорів.
8. Конфіденційність договору.
9. Строк дії договору та інші умови.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	70
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

10. Додаткові умови (заповнюється у разі необхідності).

11. Реквізити сторін.

До договору також додається заява на розробку технічної документації із землеустрою, завдання на виконання робіт, кошторис на виконання робіт, протокол погодження договірної ціни на виконання робіт та календарний план виконання робіт.

Основний договір може доповнюватися додатковими угодами, які укладаються так само, як і основний договір. Зазвичай додаткова угода укладається у випадку закінчення терміну дії договору.

Після укладання договору, замовник має надати всі необхідні документи для розробника землепорядної документації:

- договір про встановлення земельного сервітуту;
- документи власника земельної ділянки (надавача сервітутних прав):
 - Паспорт громадянина України
 - Реєстраційний номер облікової картки платника податків;
 - Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на земельну ділянку;
- правоустановчі документи набувача сервітутних прав (ПрАТ «Нафтогазвидобування»):
 - Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;
 - Спеціальний дозвіл на користування надрами Семиренківського газоконденсатного родовища, виданий Державною службою геології та надр України 31.03.2004 р. №3333.

Після цього землепорядна організація може приступати до розробки технічної документації, керуючись статтею 55-1 [3].

Визначення координат меж частин земельної ділянки, на яку встановлюватимуться права земельних сервітутів було проведено інженерами-геодезистами відділу землеустрою та маркшейдерських робіт ПрАТ «Нафтогазвидобування». Цю інформацію вони надали в електронному вигляді в

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	71
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

dmf-файлі.

Оскільки реєстрація земельного сервіту в Державному земельному кадастрі відбувається внаслідок внесення відомостей про вже сформовану земельну ділянку, то електронний документ, на підставі якого вносяться зміни, не може містити ніяких відмінностей від попереднього електронного документа, окрім, власне, сервіту, який встановлюється на земельній ділянці та інформації про розробника. Якщо система виявить відмінності, наприклад, у координатах межі земельної ділянки, то програма автоматично надає відмову у внесенні змін: причиною відмови стануть помилки геометрії.

Тож для забезпечення достовірності інформації в електронному документі землевпорядна організація за допомогою адвокатського запиту отримала від Відділу у Шишацькому районі Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області електронні документи, які стали підставою для реєстрації земельної ділянки, і на основі яких будуть розроблятися електронні документи, на підставі яких будуть вноситися відомості до ДЗК про земельний сервітут.

Електронний документ, про який іде мова, існує у форматі XML.

XML — це спеціальний формат електронного файлу, який має стандартизовану форму для обміну даними, використовується під час виконання топографо-геодезичних та землевпорядних робіт, оцінки землі та ведення Державного земельного кадастру.

Його структура складається з таких шарів:

- XML: Реквізити обмінного файлу;
- XML: Кадастрова зона;
- XML: Кадастровий квартал;
- XML: Земельна ділянка;
- XML: Угіддя;
- XML: Межові знаки, закріплені точки.

За необхідності в XML-файлі містяться також відомості про оренду, суборенду і обмеження. Відповідно, це шари:

- XML: Оренда;

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	72
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

- XML: Суборенда;
- XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій).

Інформація про право земельного сервітуту, як координати, так і семантика, вносяться до шару «XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій)».

На рисунку 4.1 наведено вигляд структури обмінного файлу в програмі Digitals.

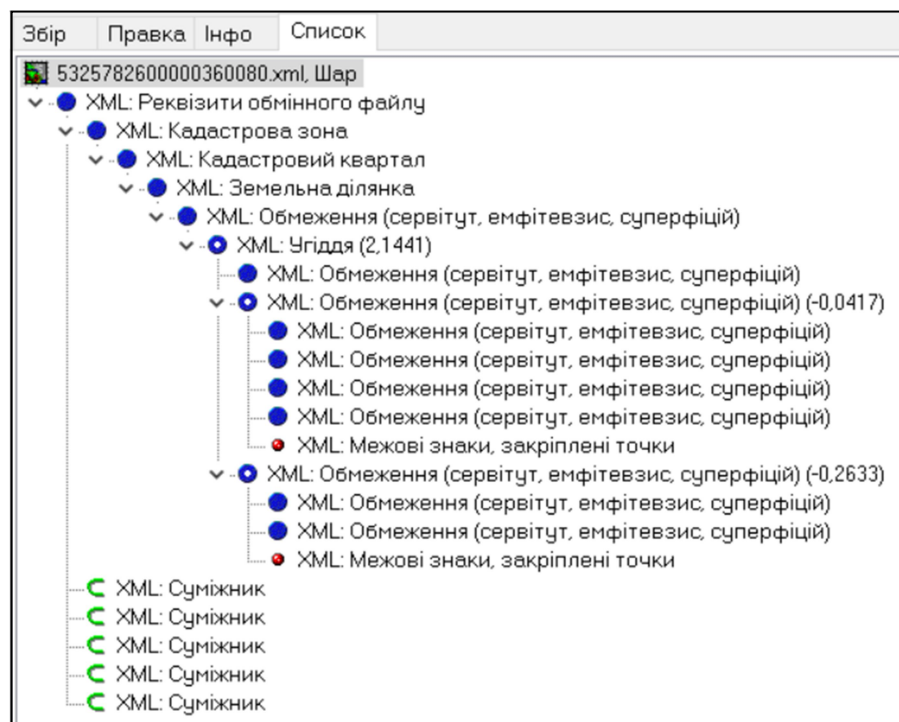


Рис. 4.1 – Структура XML-файлу

Розглянемо детальніше кожен шар обмінного файлу окремо.

XML: Реквізити обмінного файлу містить інформацію про дату формування файлу, унікальний ідентифікатор файлу, назву і версію програмного забезпечення, в якому було сформовано XML, систему координат, висот і одиниці виміру тощо. Основним елементом є відомості про виконавця робіт, де вказано назву, адресу, телефон і код ЄДРПОУ підприємства, яке розробляє землепорядну документацію, а також інформацію про ліцензію на право проведення землепорядних робіт. Нею являється кваліфікаційний сертифікат інженера-землепорядника, адже відповідно до статті 26 [3] «Розробниками документації із землеустрою є:

юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землепорядників, які є відповідальними за якість робіт

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	73
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

із землеустрою...» [3]

Також вказується безпосередній виконавець документації землеустрою, якого також буде вказано у витязі з Державного земельного кадастру та в Національній кадастровій системі.

Як виглядає вкладення з відомостями про виконавця робіт вказано на рисунку 4.2.

Відомості про виконавця робіт

Виконавець: Приватне підприємство "Форас-Ленд"

ЄДРПОУ (ДРФО): 40039321

Інформація про ліцензію на право проведення робіт

Серія	Номер	Дата видачі
Кваліфікац	014502	☒ 05.09.2019

Відповідальна особа

П.І.Б.: ЛевченкоОксанаОлександрівна

Посада: інженер-землевпорядник

Сертифікат

Номер	Дата видачі
	☐ 04.06.2021

Безпосередній виконавець

П.І.Б.: ХоменкоВалентинаВалеріївна

Посада: технік-землевпорядник

Сертифікат

Номер	Дата видачі
	☐ 04.06.2021

Телефон: 0671152001

Факс:

Електронна адреса:

Місцезнаходження (місце проживання): 804Полтавська область, Полтававул. Стрітенськ

OK Отмена

Рис. 4.2 – Відомості про виконавця робіт

Кінцевий варіант обмінного файлу, щоб ввести другий кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника, зручніше заповнювати в програмі «Менеджер обмінних файлів», в службовій інформації.

Так як межі земельної ділянки, на яку встановлюється сервітут, вже встановлено, то їй також присвоєно кадастровий номер.

Відповідно до [24] «Кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і

					Арк.
					КБР 301-БЗп №18075
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата	74

зберігається за нею протягом усього часу існування» [24]. В цій постанові також зазначено структуру кадастрового номера:

«Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК : НЗД,

де НКЗ - номер кадастрової зони, який визначається згідно з пунктом 34 цього Порядку;

НКК - номер кадастрового кварталу, який визначається згідно з пунктом 34 цього Порядку;

НЗД - чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відокремлюються один від одного двокрапкою.

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки визначаються на підставі:

індексної кадастрової карти (плану);

даних, що містяться у Державному земельному кадастрі;

відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі» [24].

Обмінний файл зареєстрованої земельної ділянки уже містить інформацію про кадастровий номер. Шар «XML: Кадастрова зона» в програмі Digitals містить таку семантику (рис.4.3):

N	Ім'я <I> 2	Значення
140	Код адміністративно - територіальної одиниці	
141	Номер кадастрової зони	5325782600:00
142	Ознака кадастрової одиниці	
143	Запис геометрії в XML (Кадастрова зона)	
144	Блок опису усіх кадастрових кварталів	

Рис. 4.3 – Інформація шару «XML: Кадастрова зона»

В шарі «XML: Кадастровий квартал» міститься інформація про номер

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	75
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

кадастрового кварталу, а також про начальника органу виконавчої влади або місцевого самоврядування, а також про начальника територіального органу земельних ресурсів. Зазвичай там прописується голова сільської/селищної/міської ради (тепер голова територіальної громади) та начальник відділу Держгеокадастру у відповідному районі.

N	Ім'я	Значення
145	Номер кадастрового кварталу	036
146	Прізвище, ім'я та по батькові керівника органу виконавчої влади	</MiddleName></LocalAuthorityHead>...
147	Прізвище, ім'я та по батькові начальника територіального органу	<DKZRHead><LastName>Крюк</Las>
148	Запис геометрії в XML (Кадастровий квартал)	+

✓ OK

✗ Відмінити

Довідка по об'єкту. ID:16

XML: Кадастровий квартал

036

Нос|Н.|М.

Крюк|Н.|Т.

+

Рис. 4.4 - Інформація шару «XML: Кадастровий квартал»

Наступним і найбільш інформативним є шар «XML: Земельна ділянка». Він містить інформацію про місце розташування, категорію земель, цільове призначення (використання), форму власності, номер ділянки в межах кварталу, площу та її одиниці виміру, метод визначення площі, похибку у вимірюваннях, блок опису власників або користувачів та інформацію про технічну документацію. Також додатково можливо вносити дані про права користування земельною ділянкою, всі відомості про державний акт, та нормативну грошову оцінку.

Розробник документації може у випадку відсутності вписати унікальний номер ділянки, якщо в блоці опису усіх власників застаріла інформація – оновити інформацію згідно персональних даних власника земельної ділянки, а також обов'язково змінити блок інформації про технічну документацію, ввівши дані про документацію, яка буде підставою для встановлення права земельного сервітуту. Змінювати координати земельної ділянки, місце розташування і т.д. заборонено.

Збір Правка Інфо Список

Параметри

N	Ім'я <ID>	Значення
150	Місце розташування земельної ділянки	ький район</District><ParcelLocation><Rural>Ковалівська сільська рада</Rural></ParcelLocation></ParcelLocationIn...
151	Категорія земель	100 Землі сільськогосподарського призначення
152	Цільове призначення (використання) земельної ділянки	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
153	Цільове призначення (використання) згідно із документом	Для ведення особистого селянського господарства
154	Код форми власності	100 Приватна власність
155	Унікальний номер ділянки в межах кварталу	0080
156	Опис земельної ділянки	
157	Одиниці виміру площі	га
158	Площа =P(0)	2.0000
159	Метод визначення площі земельної ділянки	<DeterminationMethod><ExchangeFileCoordinates/></DeterminationMethod>

OK Відмінити

Довідка по об'єкту. ID:19

XML: Земельна ділянка

Полтавська область|Ковалівська сільська рада|Шишацький район|Ковалівська сільська рада

100 Землі сільськогосподарського призначення

01.03 Для ведення особистого селянського господарства

Для ведення особистого селянського господарства

100 Приватна власність

0080

га

2.0000

<DeterminationMethod><ExchangeFileCoordinates/></DeterminationMethod>

Рис. 4.5 - Інформація шару «XML: Земельна ділянка»

Реквізити документації

Вид документації (ПЗ - проект землеустрою, ТД - технічна документація)

Частина земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту

☒ Дата складання 05.11.2020

Реєстраційні дані документації

Обліковий номер ☐ Дата реєстрації 05.06.2021

Орган, що зареєстрував

Перелік документів

- ☒ 001 Пояснювальна записка
- ☒ 002 Технічне завдання
- ☐ 003 Обґрунтування необхідності вилучення (викупу) та/або відведення зе
- ☐ 004 Графічний матеріал із зазначенням бажаного місця розташування зе
- ☐ 005 Документ, що підтверджує згоду землекористувача (землевласника)
- ☐ 006 Копії заяв (клопотань) фізичних та/або юридичних осіб про вибір місця
- ☒ 007 Копії заяв (клопотань) фізичних та/або юридичних осіб про розроблен
- ☐ 008 Договір про розроблення документації із землеустрою або його копія
- ☐ 009 Висновок про погодження місця розташування земельної ділянки

Рис. 4.6 – Реквізити документації в шарі «XML: Земельна ділянка»

Наступним обов'язковим шаром в обмінному файлі є XML: Угода. Він не змінюється. Код і назву угоди встановлено відповідно до Класифікатора видів земельних угод. Інформація, яка міститься в цьому шарі наведена на рисунку 4.7.

					Арк.
					77
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата	

Збір		Правка	Інфо	Список
... Параметри				
N	Ім'я	Значення		
194	Кадастровий номер	0000		
195	Код угіддя	001.01 Рілля		
196	Одиниці виміру площі	га		
197	Площа угіддя =P[0]	2,0000		
198	Метод визначення площі земельної ділянки	<DeterminationMethod><ExchangeFileCoordinates/></DeterminationMethod>		
199	Периметр угіддя =P[-1]	656,09		
200	Середня квадратична похибка обчислення площі угіддя =Ar	0,0003		
201	Запис геометрії в XML (Угіддя) =+	+		

Рис. 4.7 – Інформація шару «XML: Угіддя»

В обмінному файлі міститься також інформація про суміжних землевласників/землекористувачів в шарі XML: Суміжник. Оскільки межі земельної ділянки вже встановлено, інформація про суміжників також не змінюється, навіть якщо інформація про них застаріла.

Шар «XML: Межові знаки, закріплені точки» встановлюється автоматично програмою Digitals на перших двох точках земельної ділянки і редагування не потребує.

При встановленні права земельного сервітуту важливим елементом обмінного файлу є шар «XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій)», адже саме в ньому зазначається вся інформація про земельний сервітут, підставу виникнення, термін, плату за встановлення та суб'єктів сервітутних відносин. В програмі Digitals заповнена семантика виглядає так:

Збір

Правка

Інфо

Список

Параметри

N	Ім'я	Значення
185	Код обмеження	07.03 Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інс
186	Зміст обмеження	для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин
187	Запис геометрії в XML (Обмеження) =+	+
188	Підстава для виникнення обмежень	<RestrictionEntitlement><DocumentType>04</DocumentType><DocumentName>Договір №1499-С
189	Термін дії обмежень	4-03-31</ExpirationDate><Duration>13 років, 5 місяців, 9 днів</Duration></Time></RestrictionTer ...
190	Дата реєстрації обмеження	
191	Реєстраційний номер обмеження	
192	Блок опису усіх осіб, на користь яких встановлені	<Beneficiaries><Beneficiary><LegalEntity><Name>ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НА
193	Плата за користування земельною ділянкою	<Payment><Paid><MoneyPayment>147391.30</MoneyPayment></Paid></Payment>

✓ OK

✗ Відмінити

Довідка по об'єкту. ID:7

XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій)

07.03 Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79 та №81 Семиренківського газоконденсатного р

+

04Договір №1499-С про встановлення земельного сервітуту[2020-10-22] | | | [Паспорт громадянина України] 2020-10-22[2034-03-31][13 років, 5 місяців, 9 днів] ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НАФТОГАЗВИДОБУВАННЯ"[32377038][804][02660]м. Київ[ВУЛИЦЯ МАГНІТОГОРСЬКА][кімната 42 147391.30

Рис. 4.8 – Інформація шару «XML: Обмеження»

					Арк.
					78
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата	

КБР 301-БЗп №18075

Рис. 4.9 – Блоки опису підстави виникнення, типу обмеження та плати за користування

У випадку встановлення сервітуту для прокладання та експлуатації газопроводу-шлейфу та інгібіторопроводу від свердловин №79 та №81 Семиренківського газоконденсатного родовища до Семиренківської УКПГ на земельній ділянці також додатково має встановлюватися охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту. Її розміри регулюються в Законі України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» [25].

В частині 2 статті 11 [25] вказано розміри охоронних зон об'єктів магістральних газопроводів. За наданою інформацією від набувача сервітутних прав ПрАТ «Нафтогазвидобування» відомо, що газопровід-шлейф I класу, його розмір становить 300 мм. Відповідно до ч. 2 статті 11 [25] «2. Для забезпечення безпечної експлуатації вздовж об'єктів магістральних газопроводів, етиленопроводів встановлюються охоронні зони таких розмірів:

1) газопровід I класу, прирівняний до нього етиленопровід (кваліфікований відповідно до будівельних норм і правил для магістральних газопроводів), умовним діаметром:

до 300 міліметрів - 100 метрів;

від 300 міліметрів до 600 міліметрів включно - 150 метрів» [25]. Тож в цьому випадку охоронна зона має встановлюватися розміром по 150 м в кожную сторону від газопроводу-шлейфу.

Оскільки на земельній ділянці встановлюється право прокладання та експлуатації лінії електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій, для прокладання та експлуатації лінії електропередач №2 від ПС 35/6 кВ «Климове» до свердловини №17 Семиренківського ГКР, то потрібно також

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	79
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

встановлювати охоронну зону навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи.

Відповідно до [25]:

«Охоронні зони електричних мереж встановлюються:

уздовж повітряних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення на відстань:

(для повітряних ліній напругою)

2 метрів – до 1 кВ

10 метрів - до 20 кВ

15 метрів - 35 кВ

20 метрів - 110 кВ

25 метрів -150, 220 кВ

30 метрів - 330, 400, 500, +(-)400 кВ

40 метрів - 750 кВ».

Напруга лінії електропередач для якої встановлюється право сервітуту на земельній ділянці становить 6 кВ, тож ширина охоронної зони становить по 10 м в кожену сторону від крайніх проводів.

Охоронні зони і сервітуту встановлюються в обмінному файлі в шарі «XML: Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій)» в робочому просторі програми Digitals, яка відображає графічно на екрані всі об'єкти і активні шари обмінного файлу земельної ділянки (рис. 4.10). Тут можна змінювати координати земельної ділянки та її складових, а також створювати нові у вибраних шарах за допомогою різних функцій з панелі інструментів «Збір».

Синім контуром зображено межі земельної ділянки, зеленим – угіддя, рожевим штрихуванням зображено територію, яку займає шар «XML: Обмеження».

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	80
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

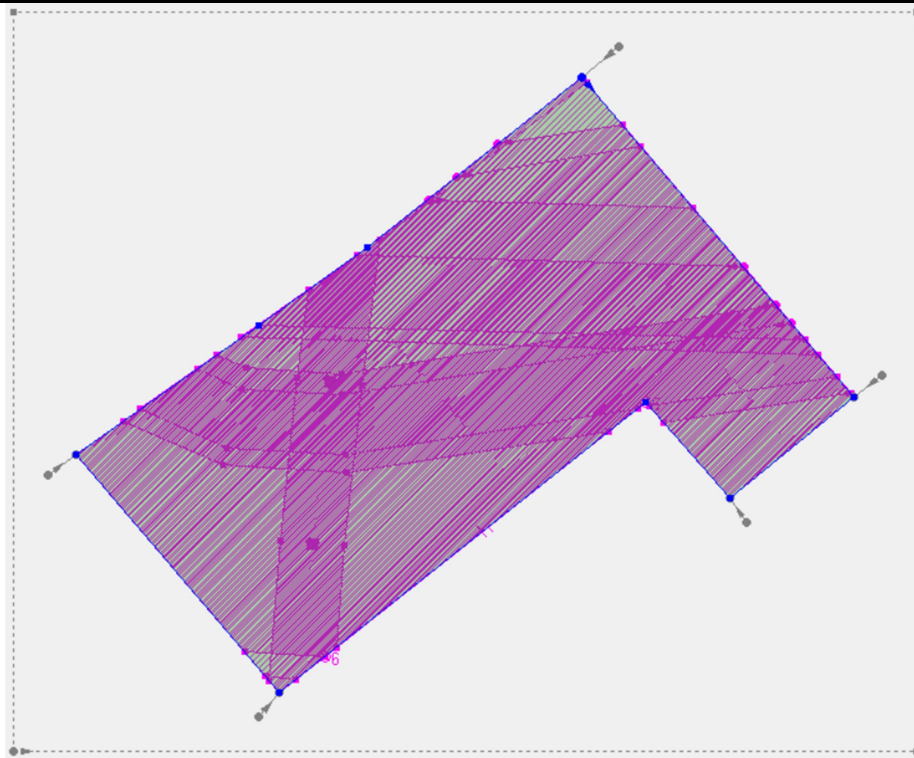


Рис. 4.10 – Відкритий XML-файл в робочому просторі програми Digitals

Варто зазначити, що оскільки межі земельної ділянки вже встановлено, то при встановленні нових об'єктів на земельній ділянці, таких як сервітут чи охоронна зона, не можна створювати нові точки на контурі земельної ділянки, щоб прив'язати нові шари. Поворотні точки межі сервітуту, охоронної зони, у випадку якщо вони не співпадають з точкою контуру земельної ділянки, повинні бути близько до межі земельної ділянки, але не безпосередньо на ній, або взагалі за нею. Найкращим варіантом буде перемістити точку на 1-2 см в середину контуру земельної ділянки. Площа сервітуту чи охоронної зони не повинна змінитися, суттєвих змін в промірах також не повинно бути.

Це потрібно для того, щоб під час реєстрації не виникало помилок геометрії при зіставленні координат вже зареєстрованої земельної ділянки і координат земельної ділянки в електронному документі, на підставі якого вносяться відомості до ДЗК.

Після внесення до XML-файлу інформації про нові об'єкти (сервітуту, охоронні зони) розробник документації може розпочинати безпосередньо розроблення технічної документації із землеустрою (див. додаток Б).

XML-файл створюється на початку роботи оскільки розробниками програми

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	81
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

Digitala створено шаблони різних видів документацій, які створюють технічну документацію, беручи за основу дані з XML-файлу. Шаблони набагато спрощують роботу проєктанта і в цілому скорочують час на виготовлення технічної документації. За бажанням шаблони можна коректувати відповідно до потреб розробника. Наприклад, шаблон для виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту був створений на основі шаблону для виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі на місцевості.

В цілому технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту складається із таких складових:

- 1) Титульна сторінка;
- 2) Зміст;
- 3) Пояснювальна записка;
- 4) Технічне завдання на складання документації;
- 5) Ситуаційна схема земельної ділянки;
- 6) Кадастровий план земельної ділянки;
- 7) Відомість вирахування площі земельної ділянки;
- 8) Відомість вирахування площі частини земельної ділянки, на яку встановлюється право сервітуту;
- 9) Перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- 10) Акт встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту;
- 11) Схема встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту;
- 12) Акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;
- 13) Схема перенесення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	82
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

право сервітуту;

14) Погодження технічної документації із землеустрою власником земельної ділянки;

15) Договір про встановлення земельного сервітуту;

16) Документи, що посвідчують право на земельну ділянку;

17) Правовстановлюючі документи набувача сервітутних прав.

Розглянемо детальніше процес розроблення цих документів.

1) На титульній сторінці вказуються реквізити підприємства, кваліфікаційні сертифікати інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, які дозволяють юридичній особі проводити землевпорядні роботи. Також вказується номер і дата договору між замовником і розробником технічної документації.

В центрі титульної сторінки написано повністю вид документації, яка розроблюється, а також зазначається власник земельної ділянки, замовник технічної документації, та відомості про об'єкт (земельну ділянку): категорія, цільове призначення та адреса. Титульну сторінку завіряє підписом і печаткою директор підприємства, а також сертифікований інженер-землевпорядник, який відповідає за якість робіт. Внизу сторінки вказано місто та рік виготовлення документації.

2) В змісті документації вказано основні документи із вказівкою сторінок, де вони розташовані.

3) Пояснювальна записка містить інформацію про вид технічної документації із землеустрою, розробника документації, нормативно-правову базу, відповідно до якої розробляється технічна документація, та підставу для розробки технічної документації. В цьому випадку підставою для розробки є договір про встановлення земельного сервітуту. Також зазначається хто є надавачем і набувачем сервітутних прав.

В пояснювальній записці також вказуються основні характеристики земельної ділянки:

- цільове призначення земельної ділянки;
- місце розташування;

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	83
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

- перелік видів земельних угідь, які є на ділянці, згідно Класифікатора;
- загальна площа земельної ділянки.

Також вказується окремо площа кожної частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Пояснювальна записка має містити також інформацію про охоронну зону, що встановлюється навколо сервітуту.

Також тут міститься узагальнена інформація про обробку результатів геодезичних вимірів, кількість примірників технічної документації і т.д (див. додаток Б.3). Варто зазначити, що на сьогодні документація розробляється в одному примірнику для замовника, який потім в сканованому вигляді передається Державному фонду документації із землеустрою та зберігається в електронному архіві розробника.

Пояснювальна записка підписується безпосереднім виконавцем технічної документації і завіряється печаткою підприємства.

4) Технічне завдання на складання технічної документації.

Технічне завдання є додатком до договору на розроблення технічної документації і містить інформацію про:

- характеристику об'єкту (кадастровий номер, місце розташування земельної ділянки),
- загальну площу земельної ділянки, а також містить інформацію про площу частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту;
- підставу для виконання робіт, у цьому випадку – договір про встановлення земельного сервітуту;
- роботи, що повинні бути виконані. Основною роботою являється технічна документація, хоча можливі, окрім неї, й інші види робіт, які визначаються під час складання договору.

Також у технічному завданні міститься інформація про строк та вартість виконання робіт (згідно з договором), зазначено, що технічна документація передається замовнику робіт, копія матеріалів – до Державного фонду документації із землеустрою, також що роботи вважаються завершеними після підписання акту приймання-передачі робіт.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	84
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

Технічне завдання на складання технічної документації складається одночасно з договором, погоджується директором підприємства і затверджується замовником, в даному випадку уповноваженою особою ПрАТ «Нафтогазвидобування».

5) Ситуаційна схема земельної ділянки, на частину якої поширюється право сервітуту ПрАТ «Нафтогазвидобування» містить у собі вкопійовання з Публічної кадастрової карти в масштабі 1:5000 і нанесену червоним кольором межу земельної ділянки, на частини якої встановлюються права земельного сервітуту. Ці частини також виділені певним кольором і заштриховані, таким чином, щоб можна було визначити їх проходження на земельній ділянці і відрізнити один від одного.

На схемі також вказано кадастровий номер земельної ділянки, а також кадастрові номери ділянок суміжних землекористувачів.

Під схемою є умовні позначення, в яких вказано межу земельної ділянки, а також межу частини земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту і його призначення.

На ситуаційній схемі є опис меж, в якому міститься інформація про суміжників земельної ділянки.

Ситуаційну схему підписує безпосередній виконавець, а також сертифікований інженер-землевпорядник, що відповідальний за якість робіт.

6) Кадастровий план земельної ділянки

Відповідно до частини 1 статті 34 [2] «На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

площа земельної ділянки;

зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);

координати поворотних точок земельної ділянки;

лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;

кадастровий номер земельної ділянки;

кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	85
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

межі земельних угідь;

межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;

контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці;

відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки).

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки» [2].

Під час розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, також мають бути таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Ця частина має бути виділена, має бути підписана площа частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Такий кадастровий план наведено в додатках.

7) Відомість вирахування площі земельної ділянки в даній технічній документації слугує підтвердженням того, що координати вже встановленої межі земельної ділянки не змінювались. Вона містить інформацію про власника земельної ділянки, її цільове призначення, місце розташування, кадастровий номер, периметр межі земельної ділянки та, власне, площу.

Відомість вирахування площі містить таблицю, в якій вказано номери точок зовнішньої межі, внутрішні кути, дирекційні кути, відстань між точками та координати в системі координат СК-63(5).

8) Відомість вирахування площі частини земельної ділянки, на яку

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	86
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

встановлюється право сервітуту складається так само, як і відомість вирахування площі земельної ділянки, але вже містить інформацію про межу сервітут, також тут вказується набувач сервітутних прав. Так як на даній земельній ділянці встановлюється 5 різних частин, на які поширюється право сервітуту, то відповідно буде 5 окремих відомостей вирахування площі цих частин.

9) Перелік обмежень у використанні земельної ділянки відноситься до вихідної документації підприємства і містить в заголовку назву підприємства, адресу, а також інформацію про кваліфікаційні сертифікати інженерів-землевпорядників. Перелік обмежень реєструється в журналі вихідної документації, про що свідчить зазначений номер і дата на переліку обмежень.

Також в ньому зазначається замовник, основна інформація про земельну ділянку (місце розташування, площа, власник, цільове призначення) і вказується площа частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Перелік обмежень складається у вигляді таблиці на основі додатку 6 [5], в першому стовпчику зазначається код обмеження, в другому – назва виду обмеження, в третьому – площа в гектарах. В переліку обмежень зазначаються охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, об'єкти природно-заповідного фонду, а також земельні сервітути. У випадку, коли різні частини земельної ділянки відносяться до одного виду обмежень, програма Digitals за шаблоном об'єднає і просумує їх площі. Це потрібно відредагувати і описати кожну охоронну зону або сервітут окремо, також потрібно окремо вказувати площу частини земельної ділянки.

10) Акт встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту складається виконавцем робіт і підписується надавачем та набувачем прав. Цей акт має на меті детальніше ознайомити власника земельної ділянки з проходженням сервітутів, які встановлюються на його земельній ділянці.

В акті зазначено місце розташування земельної ділянки, а також детально описано кожен сервітут (назва сервітуту, цільове використання і площа). Додатком до цього акту є схема встановлення меж частин земельної ділянки, на які поширюється право сервітуту.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	87
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

11) Схема встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту – це графічний матеріал, який містить зображення частин земельної ділянки. На схемі має бути чітко видно межі, номери точок, проміри та площу сервітуту. У випадку, коли на ділянці встановлюються декілька сервітутів, краще їх виділяти штрихуванням різних кольорів, а потім роз'яснити в умовних позначеннях.

12) Акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності складається під час перенесення в натуру меж частин земельної ділянки, на які встановлюється право сервітуту. Також переносяться в натуру охоронні зони, які встановлюються навколо (вздовж) сервітуту. В цьому акті зазначено всі обмеження, які наявні на земельній ділянці, і сервітуту, які встановлюються. Відсутність інших обмежень на земельній ділянці позначається прочерком, наприклад, «Санітарно-захисні зони: -».

Цей акт складається виконавцем робіт і підписується надавачем та набувачем сервітутних прав.

13) Схема перенесення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту є частиною матеріалів топографо-геодезичних робіт і доповнює акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон. Вона складається окремо на кожен частину земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. У технічній документації із землеустрою, яка розглядається в цій дипломній кваліфікаційній роботі, п'ять окремих схем перенесення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Перенесення в натуру (на місцевість) здійснювалося тахеометром полярним методом. На схемі повинна бути графічна частина, на якій вказано межі земельної ділянки, та виділено межі сервітуту, бажано штрихуванням. Також на графічній частині схеми повинні бути вказані станції, з яких було здійснено винесення в натуру, і точки постановки межових знаків. На схемі має бути таблиця координат точок, які підлягають встановленню, і кути та довжини, які використовувались для орієнтування і винесення в натуру. Також може бути опис меж земельної ділянки.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	88
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

14) Відповідно до статті 186, частини 4, пункту 1, дана технічна документація погоджується власником земельної ділянки і затверджується набувачем сервітутних прав. Тож важливим документом серед складу технічної документації є погодження технічної документації із землеустрою власником земельної ділянки.

Воно містить персональні дані замовника, інформацію про земельну ділянку, а саме кадастровий номер, цільове призначення, місце розташування, а також повний опис земельних сервітутів, які поширюються на частини земельної ділянки.

15) Договір про встановлення земельного сервітуту та порядок його складання детально описано в параграфі 3.2 цієї дипломної кваліфікаційної роботи.

16) Документом, що посвідчує право на земельну ділянку відноситься витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності. Також надавачем сервітутних прав з метою підтвердження особи додається паспорт громадянина України і реєстраційний номер облікової картки платника податків.

17) До правовстановлюючих документів набувача сервітутних прав відносяться витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, а також Спеціальний дозвіл на користування надрами, що являється підставою ведення діяльності, пов'язаної з видобутком вуглеводнів.

Після розроблення технічної документації із землеустрою виконавець має погодити документацію із надавачем сервітутних прав, а замовник (набувач сервітутних прав) має її затвердити. Після цього виконавець повинен підготувати документи і, від імені замовника, подати документацію із землеустрою в Центр надання адміністративних послуг для внесення відомостей до ДЗК. Процес державної реєстрації земельних сервітутів буде описано в наступному параграфі цієї роботи.

4.2. Порядок державної реєстрації земельних сервітутів

Розробник документації має право подавати від імені замовника заяву про

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	89
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру. Заява звертається від імені замовника (набувача сервітутних прав) технічної документації із землеустрою до Державного кадастрового реєстратора відповідного відділу Держгеокадастру. У заяві має бути зазначено, які зміни повинен внести кадастровий реєстратор, а саме встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, цільове використання сервітуту, а також площа. Міститься також інформація про земельну ділянку, на яку встановлюється право сервітуту (місце розташування, кадастровий номер) (див. додаток В).

У випадку, коли на земельній ділянці навколо (вздовж) сервітуту встановлюється охоронна зона, потрібно також подавати заяву про внесення відомостей до Державного земельного кадастру про встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється охоронна зона.

У випадку, якщо на земельну ділянку встановлюється декілька сервітутів і декілька охоронних зон, одна заява про внесення відомостей має містити перелік всіх сервітутів, які встановлюються на земельну ділянку. В другій заяві міститься інформація про встановлення охоронних зон. Писати окремо заяву про внесення відомостей на кожен частину земельної ділянки не потрібно.

Нижче наведено перелік матеріалів, які додаються до заяви про внесення відомостей до ДЗК:

- компакт-диск, який є носієм електронних документів (XML-файл та сканована технічна документація із землеустрою в форматі PDF), що підписані електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, якого вказано в реквізитах обмінного файлу);

- паспортні дані та ПІН замовника технічної документації. У випадку, якщо замовником є юридична особа, то додається також довіреність, яка уповноважує працівника представляти інтереси організації.

Ці матеріали і заява подаються замовником в ЦНАП, який передає документи у територіальний орган Держгеокадастру до Державного кадастрового реєстратора.

Протягом 14 днів з дня реєстрації заяви Державний кадастровий реєстратор перевіряє подані документи на відповідність вимогам законодавства. Якщо

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	90
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

документи відповідають вимогам законодавства і немає помилок геометрії, реєстратор вносить відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту, а також про межі охоронної зони (у випадку її встановлення) до Поземельної книги.

У випадку невідповідності технічної документації нормативно-правовій базі та/або технічних помилок в обмінному файлі, помилках геометрії кадастровий реєстратор надає мотивовану відмову у внесенні відомостей до ДЗК.

Також мотивована відмова може надаватися у випадку, якщо земельна ділянка розташована не на території повноважень реєстратора, якщо заявник подав документи не в повному обсязі або якщо із заявою звернулася неналежна особа.

У випадку відмови технічна документація повертається до розробника на доопрацювання. Розробник виправляє зауваження, редагує електронні документи. Потім замовник повторно звертається із заявою в ЦНАП.

«На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, органом, що здійснив їх внесення, заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку» [2, ст.29].

Після отримання Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку наступним кроком є Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Вона проводиться за заявою набувача сервітутних прав, який повинен звернутися до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Для початку набувач сервітутних прав звертається в Центр надання адміністративних послуг з метою сплати адміністративного збору, який становить 0,1 розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб, у 2021 році він становить 220 грн.

Потім набувач сервітутних прав подає наведений нижче перелік документів в ЦНАП або до нотаріуса:

витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК);

копію та оригінал паспорту заявника (представника);

копію та оригінал ідентифікаційного номеру заявника (представника);

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	91
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

довіреність, якщо документи подаються представником (нотаріально засвідчена, якщо від фізичної особи);

підтвердження оплати адміністративного збору;

документ - підстава виникнення права сервітуту (договір, рішення суду, свідоцтво на спадщину, закон).

Заява про реєстрацію права створюється Державним реєстратором або нотаріусом на місці у відповідній формі та підписується заявником.

Витяг з Державного земельного кадастру можна не надавати, оскільки земельна ділянка вже зареєстрована в ДЗК і реєстратор за кадастровим номер може отримати всю необхідну інформацію.

Державний реєстратор протягом 5 робочих днів повинен розглянути подані документи і потім зареєструвати речове право. Рішення Державного реєстратора розміщується на сайті Міністерства юстиції і має таку саму юридичну силу, як і паперовий Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Після реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно набувач сервітутних прав може розпочинати обмежено використовувати чужу земельну ділянку.

Отже, для того, щоб встановити земельний сервітут, зацікавлена особа має укласти договір з власником земельної ділянки про земельний сервітут. Потім набувач сервітутних прав звертається в землевпорядну організацію із заявою розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Відносини між замовником і розробником технічної документації регулюються договором про розроблення технічної документації.

Землевпорядна організація розробляє технічну документацію із землеустрою відповідно до нормативно-правових актів і надає замовнику електронні документи (обмінний файл у форматі XML та технічну документацію у форматі PDF), які підписані електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника. Замовник документації із заявою про внесення змін до ДЗК з необхідним пакетом документів звертається у відповідний ЦНАП за місцем

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	92
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

розташування земельної ділянки. ЦНАП передає це Державному кадастровому реєстратору, який перевіряє протягом 14 днів документи на відповідність норм чинного законодавства і надає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Після реєстрації меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, робота землевпорядної організації завершена. Далі набувач сервітутних прав звертається з необхідним пакетом документів у ЦНАП або до нотаріуса з метою зареєструвати речове право на земельний сервітут. Державний реєстратор надає Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, після чого розпочинається дія земельного сервітуту, і набувач сервітутних прав може обмежено використовувати чужу земельну ділянку.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	93
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

ВИСНОВКИ

Право власності може забезпечувати лише прості економічні процеси. Система, що створена лише на праві приватної власності, була б системою, яка ізолює окремі господарства.

За умов розвитку ринкової економіки у суспільстві назріває питання щодо запровадження таких форм права, які б могли забезпечити деяку причетність першої особи до права власності другої особи, незалежно від простої усної згоди другої особи. Внаслідок залучення земельних ділянок у цивільний обіг, доволі непростим правовим процесом виступає система земельних сервітутів.

Право сервітуту є обмеженим речовим правом і несе за собою користування лише чітко визначеною частиною земельної ділянки, що обслуговує панівну, для чітко визначених потреб.

Загальновідомий факт, що земельні ділянки за своєю природньою особливістю не можуть бути ідентичними. Оскільки в них може бути різне місце розташування, площа, конфігурація, рельєф, склад і якість ґрунтів, а також надра, що розташовані під поверхнею землі. Для безперешкодного користування надрами і може застосовуватися право земельного сервітуту. Тож важливе місце посідають сервітути, які сприяють правовідносинам у нафтогазовій галузі.

Право земельного сервітуту значно спростило видобуток нафти і газу в нашій країні. Відсутність сприятливих умов для застосування цього речового права впродовж багатьох років створювало перешкоди у розвитку нафтогазової галузі. Закон [9] надав можливість суб'єктам господарювання отримати право користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення шляхом встановлення земельного сервітуту, це дозволило набагато швидше нарощувати об'єми видобутку нафти і газу, що позитивно впливає на розвиток економіки України.

Проаналізувавши закордонний досвід таких країн, як США, Велика Британія, Франція, Німеччина, можна визначити деякі види обтяжень прав на землю, які можна було б застосовувати і в національній правовій системі. Наприклад, в

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	94
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

законодавстві Німеччини можна запозичити узуфрукт. В правовій системі Великої Британії можна запозичити явище негативних сервітутів. В цивільному законодавстві США можна запозичити досвід регулювання сервітутів, особливістю яких є встановлення певних прав без участі пануючої земельної ділянки, тобто сервітуарію не треба бути землевласником або землекористувачем суміжної земельної ділянки.

Тож в українського законодавства в сфері права земельного сервітуту ще є простір для розвитку. Досвід розвинених країн може сприяти процесу впровадження нових видів права сервітуту, які в свою чергу можуть спростити правовідносини між суб'єктами, особливо власниками суміжних земельних ділянок.

На сьогоднішній день основними нормативно-правовими актами, які регулюють право земельного сервітуту в Україні є:

- Земельний кодекс України від 25.10.2001 року;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року;
- Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» №1051 від 17 жовтня 2012 р.

Цей перелік не є вичерпним і, в залежності від виду права сервітуту, може бути розширений.

Відповідно до ч.1 статті 100 ЗКУ, «Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду» [1].

Договір є найпоширенішою підставою для встановлення права сервітуту. Він укладається між власником земельної ділянки та особою, яка потребує його встановлення. Типова форма договору законодавством чітко не встановлена, тож договір укладається на основі вимог цивільного законодавства у довільній формі. В ньому мають бути зазначені чітко всі права, які надаються особі, яка набуває право сервітуту.

В другому параграфі третього розділу розглянуто один із договорів про встановлення земельного сервітуту, який встановлює право прокладання та

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	95
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		

експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій.

Право земельного сервітуту, розпочинається не після підписання договору про встановлення права сервітуту, а з моменту його державної реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Цій реєстрації передуює процес внесення відомостей про сервітут, який поширюється на частину земельної ділянки, до Державного земельного кадастру. Оскільки однією з підстав для реєстрації права сервітуту є відповідна технічна документація із землеустрою, то набувач сервітутних прав з цією метою звертається в землевпорядну організацію із заявою розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Відносини між замовником і розробником технічної документації регулюються договором про розроблення технічної документації.

Землевпорядна організація розробляє технічну документацію із землеустрою відповідно до нормативно-правових актів і надає замовнику електронні документи (обмінний файл у форматі XML та технічну документацію у форматі PDF), які підписані електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника. Замовник документації із заявою про внесення змін до ДЗК з необхідним пакетом документів звертається у відповідний ЦНАП за місцем розташування земельної ділянки. ЦНАП передає це Державному кадастровому реєстратору, який перевіряє протягом 14 днів документи на відповідність норм чинного законодавства і надає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Після реєстрації меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, робота землевпорядної організації завершена. Далі набувач сервітутних прав звертається з необхідним пакетом документів у ЦНАП або до нотаріуса з метою зареєструвати речове право на земельний сервітут. Державний реєстратор надає Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, після чого розпочинається дія земельного сервітуту, і набувач сервітутних прав може обмежено використовувати чужу земельну ділянку.

						Арк.
					КБР 301-БЗп №18075	96
Змн.	Арк.	№ докум	Підпис	Дата		