

*of construction objects, enumerates issues connected with construction and technical studies, whose solution requires the expert to have knowledge of the technical state of the buildings, structures, some of their structural elements, recorded by the preliminary technical examination of the technical inspection in the documents that were drafted by specialized organizations or specialists who have a license to conduct this activity. The article provides extracts from main normative documents regulating mandatory verification of the technical state of buildings and structures and that are used in construction and technical studies.*

*Keywords: building, construction, construction structures, technical state, examination, specialized organizations, physical depreciation of structures, operating features of structures.*

УДК 332.38

**О. І. Юрець**, завідувач сектору Дніпропетровського НДІСЕ

### **ЩОДО ОСОБЛИВОСТЕЙ УСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ**

*Досліджено питання щодо встановлення земельних сервітутів, виготовлення документації із землеустрою та акцентовано увагу на можливості встановлення земельного сервітуту при проведенні земельно-технічної експертизи. Розглянуто нормативно-правові акти, які регулюють порядок установаження земельного сервітуту.*

*Ключові слова: земельна ділянка, земельний сервітут, обтяження земельної ділянки.*

Відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітуту можуть бути постійними та строковими. Установлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування й розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, стосовно якої він установлений.

Отже, зміст права земельного сервітуту полягає в тому, що власник (користувач) однієї земельної ділянки має право на обмежене користування суміжною (сусідньою) земельною ділянкою з метою усунення недоліків власної ділянки. Тобто, по-перше, відносини земельного сервітуту передбачають наявність двох, як правило, суміжних земельних ділянок; по-друге, установаження земельного сервітуту є обтяженням обслуговуючої земельної ділянки (установаження земельного сервітуту призводить до зменшення кількості можливих варіантів використання обслуговуючої земельної ділянки її власником (користувачем); по-третє, користування обслуговуючою

земельною ділянкою відбувається не безсистемно, а в межах наданих прав; по-четверте, власник (користувач) ділянки, стосовно якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати зміни порядку реалізації земельного сервітуту для того, щоб зменшити обтяження цим сервітутом власної ділянки<sup>1</sup>.

У ст. 99 ЗКУ передбачено, що власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі наявним шляхом;
- право прокладання та експлуатації лінії електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- право прогону худоби наявним шляхом;
- право встановлення будівельних рихтувань і складування будівельних матеріалів із метою ремонту будівель та споруд;
- інші земельні сервітуту.

Зміст земельного сервітуту має бути максимально чітко визначеним для того, щоб, по-перше, давати власнику (користувачу) однієї земельної ділянки можливість долати певні її недоліки; по-друге, надмірно не обтяжувати власника (користувача) суміжної (сусідньої) земельної ділянки.

При визначенні змісту земельного сервітуту сторони можуть домовитись про встановлення одного із видів земельних сервітутів або одночасно двох чи більше земельних сервітутів.

Необхідно звернути увагу, що особа, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, має чітко дотримуватися його змісту та при цьому не порушувати ні права, ні законні інтереси власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки. Так, якщо встановлений земельний сервітут, який надає право прогону худоби наявним шляхом, то це не означає можливість проїзду на транспортному засобі.

Ініціатором установаження земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, якому необхідно використовувати суміжну земельну ділянку, що пов'язано з її місцем розташування чи природним станом. Так, власник (користувач) земельної ділянки, зацікавлений у встановленні земельного сервітуту, повинен звернутися до власника (користувача) суміжної ділянки з пропозицією дати дозвіл на обмежене постійне або

<sup>1</sup> Див.: Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. — 3-тє вид., переробл. і допов. — К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2007. — 896 с.

строкове користування цією земельною ділянкою в межах конкретного земельного сервітуту.

У ЗКУ визначено дві підстави встановлення земельного сервітуту: договір і рішення суду. Якщо сторони дійшли згоди щодо встановлення земельного сервітуту, це є підставою для розроблення документації із землеустрою. За ст. 25 Закону України «Про землеустрій» одним із видів документації із землеустрою є технічна документація щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту<sup>1</sup>, яка включає (ст. 55<sup>1</sup> цього Закону):

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- акт приймання–передачі межових знаків на зберігання при поділі земельної ділянки по межі поділу;
- перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітуту.

Згідно з ч. 2 ст. 100 ЗКУ земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. До договору про встановлення земельного сервітуту має додаватися технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку має поширюватись дія такого обмеження. З цього випливає, з одного боку, необхідність визначення обсягу обмеження права, а з другого – унесення відомостей про земельний сервітут до Державного земельного кадастру на підставі зазначеної документації із землеустрою<sup>2</sup>.

У разі якщо власник (користувач) земельної ділянки не згодний щодо встановлення земельного сервітуту, то його встановлення можливе в судовому порядку.

Відповідно до підп. 6.1 п. 6 Розділу II Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертів та експертних досліджень, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 8 жовтня 1998 р. № 53/5 (у редакції наказу Мін'юста України від 26 грудня 2012 р. № 1950/5), основними завданнями земельно-технічної експертизи, зокрема, є визначення можливих варіантів підходу та проїзду до земельних ділянок, установлення земельного сервітуту.

Згідно з пп. 6.3, 6.4 цих Науково-методичних рекомендацій питання земельно-технічної експертизи можуть бути вирішені за умови наявності

---

<sup>1</sup> Див.: Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відом. Верхов. Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282.

<sup>2</sup> Див.: Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // Офіц. вісн. України. — 2011. — № 60. — Ст. 2405.

відповідної правовстановлювальної та технічної документації, зокрема результатів виконання топографо-геодезичних робіт, які проводяться фахівцями-землевпорядниками з використанням відповідного обладнання й бази даних. У разі неможливості експертом самостійно виконати топографо-геодезичні роботи результати таких робіт повинні бути надані на дослідження органом (особою), який (яка) призначив (ла) експертизу (залучив (ла) експерта.

Судовим експертам при проведенні земельно-технічної експертизи щодо встановлення земельного сервітуту необхідно виходити з того, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, із визначеними стосовно неї правами (ст. 99 ЗКУ). Тобто, має бути вже існуюча як окремий об'єкт земельна ділянка із встановленими межами, площею, цільовим призначенням і кадастровим номером, та має бути власник або користувач такої земельної ділянки. Експерту також треба:

— дослідити кадастровий план земельної ділянки, наданий йому за результатами проведення кадастрової зйомки земельної ділянки, на якій у подальшому встановлюватиметься земельний сервітут;

— урахувати те, що встановлення земельного сервітуту обтяжує можливості власника володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою (тому власник (користувач) такої ділянки має право на отримання від особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, компенсації за незручності, пов'язані з обтяженням його ділянки земельним сервітутом); земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, наприклад, право проходу має здійснюватися таким чином, щоб завдавати найменшої шкоди насадженням, розташованим на земельній ділянці, не перешкоджати господарській діяльності, яка ведеться, тощо;

— урахувати цільове призначення земельної ділянки, оскільки відповідно до п. «а» ч. 1 ст. 91 та п. «а» ч. 1 ст. 96 ЗКУ власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням. У ряді випадків установа земельного сервітуту може виявлятися не тільки в обтяженні обслуговуючої земельної ділянки, а й обмеженням прав її власника (користувача) щодо використання ділянки за її цільовим призначенням. У разі, якщо земельний сервітут унеможливає використання земельної ділянки за цільовим призначенням, на вимогу власника земельної ділянки, стосовно якої встановлено земельний сервітут, він може бути припинений (п. «б» ч. 2 ст. 102 ЗКУ). Прикладом може бути земельний сервітут як право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку, тоді на такій ділянці значно підвищиться рівень ґрунтових вод і стане неможливим її використання для ведення особистого селянського господарства (землі сільськогосподарського призначення), у зв'язку з цим власник (користувач) такої ділянки має право вимагати припинення земельного сервітуту як добровільно, так і в судовому порядку;

- указати вид земельного сервітуту;
- зазначити термін дії сервітуту (постійний чи строковий), наприклад, земельний сервітут на право встановлення будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів із метою ремонту будівель та споруд може бути встановлений тільки як строковий;
- установити розмір земельного сервітуту відповідно до нормативних вимог;
- правильно визначити склад сторін при встановленні, обтяженні сервітутом земельної ділянки, що перебуває в користуванні, оскільки встановлення земельного сервітуту зачіпає права власника земельної ділянки, а саме відповідні органи місцевого самоврядування або органи виконавчої влади<sup>1</sup>;
- недопускати встановлення земельного сервітуту на користь одного із співвласників земельної ділянки (спільна сумісна власність);
- недопускати встановлення земельного сервітуту на користь одного із співкористувачів земельної ділянки, яка перебуває в комунальній або державній власності, за рахунок земельної ділянки, що перебуває в спільному користуванні (оскільки в зобов'язанні на стороні боржника або кредитора можуть бути одна або одночасно кілька осіб. Наприклад, укладений договір оренди земельної ділянки, та з боку її орендаря є декілька осіб).

Дуже дискусійною нормою щодо земельного сервітуту є право проїзду на транспортному засобі наявним шляхом. Тобто, при встановленні земельного сервітуту саме для проїзду на транспортному засобі необхідно врахувати існуючий наявний шлях на земельній ділянці. У разі його відсутності, відсутні й підстави встановлення земельного сервітуту щодо проїзду на транспортному засобі наявним шляхом.

Таким чином, метою проведення земельно-технічної експертизи є дослідження земельних ділянок при визначенні можливих варіантів встановлення земельного сервітуту. При проведенні земельно-технічної експертизи аналізуються та досліджуються: відповідність передбачених заходів правовстановлювальним документам на земельні ділянки, правовстановлювальним документам на будівлі та споруди й інші будівлі та фактичне місце їх розташування (у разі наявності), документації із землеустрою, кадастровому плану земельної ділянки в результаті проведення її кадастрової зйомки, а також вимогам законодавства й іншим нормативним документам із питань землеустрою та землекористування, щодо дотримання законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів з метою встановлення земельного сервітуту найменш обтяжливим способом, можливістю використання земельної ділянки за цільовим призначенням, збереженням і використанням родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням та рекультивацією земель, тощо.

---

<sup>1</sup> Див.: Земельне право України : підручник / за ред. А. М. Мірошніченка. — [3-тє вид., допов. і перероб.]. — К. : Алерта, 2013. — 512 с.; Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / за заг. ред. А. М. Мірошніченка, Р. І. Марусенко. — [4-тє вид., змінєне та допов.]. — К. : Алерта; ЦУЛ, 2011. — 520 с.

## ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СЕРВИТУТОВ

*Юрец Е. И.*

*Исследованы вопросы, касающиеся установления земельных сервитутов, изготовления документации по землеустройству, и акцентировано внимание на возможности установления земельного сервитута при проведении земельно-технической экспертизы. Рассмотрены нормативно-правовые акты, которые регулируют порядок установления земельного сервитута.*

*Ключевые слова: земельный участок, земельный сервитут, обременение земельного участка.*

## PECULIARITIES OF CONCLUDING LAND SERVITUDES

*Yurets E. I.*

*The article focuses on the issue of potential conclusion of land servitudes with land plots being their objects, land plots that are owned or leased and constitute separate objects with the established borders, area, purpose and cadastral number. The article lists the documents to be studied while conducting forensic land and technical examinations to identify possible variants for conclusion of a land servitude. It also specifies that a land servitude is concluded in the way that is the least cumbersome for the owner of the land plot. The article provides the main types of servitudes and the list of documents to be taken into account while preparing technical documentation on land management with regard to charting borders of the land plot, the one with the right of sublease, servitude. It provides examples of instances when land servitude may be terminated and indicates the case when land servitude in the name of one of the co-owners of the land plot cannot be concluded under the shared ownership over the land plot in question. The article enumerates normative and legal acts that regulate the questions of land servitude.*

*Keywords: land plot, land servitude, land plot encumbrance.*