

---

---

# ЗЕМЛЕУСТРІЙ

---

---

УДК 332.32

---

---

## МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИГОТОВЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО СУБОРЕНДИ, СЕРВІТУТУ

---

---

*Дорош Й.М., доктор економічних наук  
ДП «Київський інститут землеустрою»*

*Здійснено наукове обґрунтування і запропоновані методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту. Метою виготовлення такого виду документації є встановлення меж та внесення до Державного земельного кадастру відомостей про частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.*

**Ключові слова:** *землекористування, суборенда, сервітут, технічна документація, встановлення меж.*

---

### **Постановка проблеми**

Сервітут є одним з видів прав на чужі речі, який може бути визначений як право обмеженого користування ними (майном), встановлене в інтересах певної особи. Сервітут належить до прав, що підпорядковують річ уповноваженій за ним особі (сервітуарію) у певному напрямі і з певною метою. Сервітут дозволяє сервітуарію користуватися природними властивостями речі, щодо якої він встановлений. Встановлення сервітуту обмежує реалізацію права

власності на конкретну земельну ділянку. Підставою для цього є домовленість між власниками сусідніх земельних ділянок. При цьому, однак, треба врахувати те, що кожен власник земельної ділянки або землекористувач відповідно до ч. 1 ст. 99 Земельного кодексу України наділений правом вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки.

Змістом сервітуту є обсяг прав і обов'язків сервітуарія, які впливають з обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Зміст

сервітуту залежно від його виду становлять повноваження щодо проходу, проїзду через сусідню земельну ділянку, прокладання лінійних комунікацій тощо. Правомочності сервітуарія можуть складатися з можливості вчинення певних дій (прохід, проїзд, прокладання комунікацій тощо) або пред'явлення до власника сусідньої ділянки вимоги утримуватися від певних видів її використання (наприклад, не протидіяти відводу з неї води, навіть якщо цим буде обмежене право власності). Відповідно цьому праву сервітуарія кореспондує обов'язок власника обслуговуючої земельної ділянки.

Зміст сервітуту визначається також певними обов'язками сервітуарія. Останній зобов'язаний використовувати об'єкт сервітуту з певною метою, яка повинна відповідати меті ділянки на момент встановлення сервітуту, враховуючи при цьому інтереси її власника і діяти в межах, необхідних для задоволення своїх господарських потреб; вносити власнику обслуговуючої земельної ділянки плату за її використання; здійснювати сервітут способом найменш обтяжливим для власника обслуговуючої ділянки

Сервітут є самостійним речовим правом на земельну ділянку. Однак він не підлягає відчуженню окремо від ділянки. Тому сервітут не може бути самостійним предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися яким-небудь іншим способом особі, яка не є власником ділянки, для забезпечення користування якою воно встановлено. У цьому розумінні сервітут має акцесорний характер щодо того права, в

інтересах реалізації якого він виник. Тому правочини щодо відчуження земельного сервітуту не створюють у сторін будь-яких прав та обов'язків й не призводять до настання мети, на досягнення якої була спрямована воля сторін. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

В свою чергу, суборенда встановлюється лише на підставі договору. Для суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення законодавством встановлено особливі умови.

Так, орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Слід відмітити, що державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

### ***Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій***

Питанням встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту займалися такі вітчизняні вчені, як: Д.С. Добряк, О.С. Дорош, О.Т. Лозовий, А.Г. Мартин, М.П. Стецюк, А.М. Третьак та ін. Однак, методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеуст-

рою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту досі не були визначені.

**Мета статті** – розробити методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.

### **Виклад основного матеріалу**

Суборенда землі - це передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний строк та на умовах, погоджених з орендодавцем. Відповідно до ст. 774 Цивільного кодексу України, ст. 93 Земельного кодексу України, статті 8 Закону України «Про оренду землі» орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Також орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду, якщо орендодавець протягом одного місяця не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення.

Потрібно зазначити, що умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому, а також строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. За згодою сторін такий договір посвідчується нотаріально. Державна реєстрація договорів суборенди земельної ділянки проводиться за порядком, визначеним для державної реєстрації договорів оренди землі.

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Згідно з ст.98 Земельного кодексу України, встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Власники або користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право прокладання та експлуатації ліній електропередач, 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 по наявному шляху;
- право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- інші земельні сервітути.

Земельні сервітути на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи користування, встановлюються за договором з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України, як, наприклад, у випадках, передбачених частинами 6, 8, 10, 11 статті 16 «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. В свою чергу, суборенда встановлюється лише на підставі договору.

Укладенню договору суборенди чи сервітуту передують виготовлення документації із землеустрою. Відповідно до ст.55-1 Закону України «Про землеустрій» для встановлення права суборенди чи сервітуту на частину земельної ділянки, виготовляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на

яку поширюється право суборенди, сервітуту.

Замовниками технічної документації можуть виступати органи державної влади, органи місцевого самоврядування, фізичні або юридичні особи, заінтересовані в набутті права суборенди, сервітуту.

Розробниками (виконавцями) технічної документації виступають 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; або фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Для виготовлення технічної документації замовник укладає з розробником договір, в якому відображаються вартість і строк виконання робіт із землеустрою. До договору додається технічне завдання на виконання робіт та кошторис.

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.

В пояснювальній записці висвітлюється коротка характеристика об'єкта та суб'єктів землеустрою, інформація щодо виконавця робіт із землеустрою та замовника таких робіт, підстава виконання робіт із землеустрою (договір на виконання робіт), нормативно-правова база для виконання робіт, інформаційна база для складання технічної документації, порядок виконання топографо-геодезичних робіт та робіт із землеустрою, результат робіт та порядок погодження документації.

Типове технічне завдання на складання документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки затверджене наказом Державним комітетом України із земельних ресурсів № 376 від 18.05.2010 року.

Відповідно до статті 34 Закону України «Про державний земельний кадастр» кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі у масштабі, який забезпечує чітке відображення всіх елементів об'єкту землеустрою.

На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:

- площа земельної ділянки;
- зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, корис-

тувачів 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);

- 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.

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.

Кадастрові плани складаються як на земельні ділянки в цілому, так на частини земельних ділянок, на які поширюються права суборенди, або сервітуту.

Згідно «Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів № 376 від 18.05.2010 року виконуються топографо-геодезичні роботи, результати яких відображаються в матеріалах польових геодезичних робіт. До їх складу

входить: журнал польових вимірів, акт приймання передачі меж земельних ділянок (частини земельних ділянок, на які поширюється право суборенди, сервітуту) в натурі (на місцевості), абрис земельної ділянки, креслення перенесення меж земельної ділянки (або її частини) в натуру (на місцевість), схема прив'язки до пунктів полігонометрії, відомість вирахування площі земельної ділянки тощо.

Відповідно до виду сервітутів та суб'єктів землеустрою до складу технічної документації прикладаються такі документи:

- копії правовстановлюючих документів на земельні ділянки (свідцтва про право на власність, державні акти на право власності на земельні ділянки, договора оренди на земельні ділянки, державні акти на право постійного користування землею тощо);

- копії правовстановлюючих документів власника (землекористувача) земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди чи сервітуту, а також копії правовстановлюючих документів суб'єкта землеустрою, на користь якого встановлюється суборенда, або сервітут;

- рішення відповідного органу самоврядування або виконавчої влади, яка має компетенцію щодо розпорядження даної земельної ділянки (це стосується земель державної або комунальної власності);

- містобудівна документація, що обґрунтовує встановлення права суборенди, або сервітуту (не у всіх випадках).

На підставі виготовленої технічної документації відомості про суборенду, сервітут, які поширю-

ються 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.

Для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, заявник подає Державному кадастровому реєстратору територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у містах Києві та Севастополі, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення, районі:

- 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;

- документ, що підтверджує оплату послуг з внесення відомостей

до Державного земельного кадастру.

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.

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.

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.

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.

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.

Якщо одним із суб'єктів права суборенди, або сервітуту виступає орган самоврядування або орган виконавчої влади, тоді технічна документація із землеустрою підлягає затвердженню відповідними органами.

### **Висновки**

Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту включає декілька етапів:

- підготовчі роботи;
- топографо-геодезичні роботи;
- камеральні роботи;
- складання і оформлення матеріалів технічної документації;
- встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право суборенди, сервітуту в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;
- затвердження технічної документації (у випадку, якщо одним із суб'єктів права суборенди, або сервітуту виступає орган самоврядування або орган виконавчої влади);

Складові частини технічної документації розробляються у послі-

довно, але в органічному взаємозв'язку одна з одною.

На підставі виготовленої технічної документації відомості про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру для здійснення державної реєстрації цих прав.

---

#### Список літератури

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. № 40-44. - Ст.356.
3. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2012. – № 8. – Ст. 61.
4. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. - № 36. - Ст. 282.
5. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1998. - № 46-47. - Ст. 280.
6. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від

18.05.2010 № 376 [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>.

---

\* \* \*

*Осуществлено научное обоснование и предложены методические подходы к изготовлению технической документации по землеустройству относительно установления границ части земельного участка, на которую распространяется право субаренды, сервитута. Целью изготовления такого вида документации является установление границ и внесения в Государственный земельный кадастр сведений о части земельного участка, на которую распространяется право субаренды, сервитута.*

*Ключевые слова: землепользование, субаренда, сервитут, техническая документация, установления границ.*

\* \* \*

*Done scientific justification and proposed methodological approaches to the production of technical documentation on land management on establishing the boundaries of the land covered by the right to sublease, easement. The purpose of making this type of documentation is setting limits and making the State Land Cadastre of information on land covered by the right to sublease, easement.*

*Keywords: land use, sublease, easement, technical documentation, setting limits.*

---