

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32840/1813-338X-2021.2.7>

К. М. Парфенюк

судовий експерт сектору будівельних, земельних досліджень
та оціночної діяльності
Рівненського науково-дослідного експертно-криміналістичного центру
Міністерства внутрішніх справ України

ВСТАНОВЛЕННЯ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО ЗА РІШЕННЯМ СУДУ

У статті висвітлено проблему просторової обмеженості земельних ресурсів, що призводить до утворення земельних ділянок, які, враховуючи їхнє місце розташування, не можуть бути рівноцінними. Виявлено причини, через які виникає необхідність права власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої зацікавленої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Зазначено законодавство, яким регулюються сервітутні відносини. Розкрито поняття, зміст та особливості земельних сервітутів, вказані підстави їх встановлення. Обумовлено, що під час визначення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права сервітуту, розробляється відповідна документація із землеустрою, на підставі якої реєструються кордони сервітуту в Державному земельному кадастрі. Досліджено зміну з плином часу кількості видів права земельного сервітуту, що визначені законодавством. Проаналізовано варіант врегулювання сервітутних відносин мирним шляхом – укладання відповідного договору. Обґрунтовано, чому саме спроба власників (землекористувачів) земельних ділянок домовитись між собою має обов'язково передувати зверненню до суду. Розглянуті причини встановлення земельних сервітутів за рішенням суду, досліджено шляхи та особливості їх встановлення. Враховуючи правову позицію Верховного Суду, вивчено умови встановлення земельного сервітуту та основні моменти, коли у позові про встановлення земельного сервітуту позивачу буде відмовлено. В статті зазначено, що висновок експерта за результатами проведеної земельно-технічної експертизи про можливість задовольнити потреби зацікавленої особи іншим шляхом, ніж встановлення сервітуту, є підставою для відмови судом у задоволенні позову про встановлення земельного сервітуту. Розкрито можливості земельно-технічної експертизи під час доведення чи спростування необхідності встановлення земельного сервітуту під час судового розгляду спору, а у випадку доведеної необхідності встановлення земельного сервітуту – її можливості щодо надання варіантів його встановлення. Внаслідок опрацювання реєстру судових рішень під час призначення земельно-технічних експертиз в спраху щодо сервітутних відносин, визначено з приводу встановлення яких саме видів земельних сервітутів виникає найбільше спорів. Зроблені висновки щодо порядку дій, необхідних для встановлення земельного сервітуту саме судовим рішенням.

Ключові слова: земельно-технічні експертизи, земельні ресурси, чужа земельна ділянка, землевласники, землекористувачі, сервітутні відносини, обмежене користування, судовий експерт.

Постановка проблеми. Активний процес розвитку агропромислового комплексу не може йти всупереч із земельними відносинами. Але, крім позитиву, такий процес породжує ряд проблем у власників і користувачів землі. Приско-

рення земельної реформи відбулось саме після здобуття Україною незалежності. На жаль, земля – ресурс обмежений. Просторова обмеженість цих ресурсів призвела до подрібнення земельного фонду на невеликі земельні ділянки.

І звичайно всі земельні ділянки не можуть бути завжди рівноцінними. Оскільки на це впливає їхнє місце розташування. Межування з водними об'єктами, комунікаціями, дорогами – чинники, які забезпечують повне використання потенціалу земельних ділянок, на який і розраховують їхні власники та землекористувачі. Досить часто здійснення господарської діяльності на земельних ділянках багато в чому пов'язане зі взаємодією між їх правовласниками. Реалії, до яких призводить подрібнення земельних ділянок без урахування потреб, що виникають під час їх використання – це необхідність проходу чи проїзду через сусідню ділянку на транспорті до свого двору, можливість прогону своєї худоби або прокладення водопроводу тощо. На даному етапі виникає необхідність у правовідносинах із встановлення земельних сервітутів, зумовлена різноманіттям форм власності – результатом переходу суспільства до ринкових відносин та подрібнення земельного фонду. Очевидно, що роль сервітутів тим більша, чим дрібніша земельна власність. Тому таке право набуває все більшої актуальності у суспільстві та судовій практиці.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми щодо врегулювання сервітутних відносин досліджували такі видатні науковці, як П.Ф. Кулинич та В.В. Носік. Зміст сервітутних відносин у коментованих Земельних кодексах України та підручниках із земельного права України нам розкриває А.М. Мірошніченко. Договірний спосіб встановлення такого права досліджували О.О. Щипанова, Д.М. Старостенко. Норми законодавства, що регулюють дане право, їх повноту та колізії – Т.Є. Харитонова. Окрім того, окремі аспекти земельних сервітутів досліджувались у працях Р.І. Марусенка, В.І. Андрейцева, Г.В. Сосніної, Д.В. Бусуїок та інших.

Метою статті є дослідження порядку дій, які необхідно зробити зацікавленій особі для позитивного результату розв'язання питання щодо встановлення земельного сервітуту за рішенням суду.

Виклад основного матеріалу. Майнові інтереси громадян передбачають право безпешконого користування майновим об'єктом, а також право на заборону в його використанні для інших осіб. Однак в умовах суспільної, а також майнової взаємодії виникають ситуації, коли претензії на територіальну власність втрачають силу. Необхідність на спільне використання земельної ділянки двома сусідами

(юридичними чи фізичними особами) дозволяється за допомогою встановлення обмеження для власника, через сервітут. Тим самим можна домогтися права підвести газ, воду та інші комунікації. Подібні дії – це також спосіб підвищення економічної привабливості земельної ділянки, коли власник бажає її продати за вигідною для себе ціною.

Взагалі земельні сервітути виникли ще понад дві з половиною тисячі років тому, в період формування і розвитку в Стародавньому Римі класичного римського цивільного права. Вперше з поміж кодексів України, як зазначає Т.Є. Харитонова [1, с. 110], право земельного сервітуту було визначено саме в Земельному кодексі України (далі – ЗКУ), що вступив в дію з 1 січня 2002 року. В ст. 99 ЗКУ першої редакції [2] містився перелік із 9 видів права земельних сервітутів, 8 з яких залишаються в незмінній початковій редакції й на цей час. В загальному на теперішній час в ст. 99 ЗКУ [3] міститься перелік із 13 видів можливих земельних сервітутів. Однак цей перелік не є вичерпним [4]. Це свідчить про те, що передбачити всі випадки, коли дане право може знадобитися, неможливо.

В цивільному законодавстві України сервітутні відносини регулюються ст. ст. 401-406 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) [5]. Серед об'єктів, щодо яких може встановлюватися сервітут, окрім природних ресурсів та нерухомого майна, тут зазначається і земельна ділянка. В земельному законодавстві регулюванню сервітутних відносин присвячені ст. ст. 98-102 ЗКУ [3].

Відповідно до ст. 98 ЗКУ [3] право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Підставами для встановлення земельного сервітуту є договір, закон, заповіт та рішення суду.

Тобто, щоб розв'язати проблеми недосконалості своєї власності (в даному випадку земельної ділянки), можна законно користуватись чужою. Однак користування таке має бути обмеженим – як за територією, так і за видом встановленого права. Наприклад, якщо Вам надано право прогону худоби наявним шляхом через сусідню ділянку, то використовувати цей шлях для проїзду транспортом заборонено. Під час визначення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються вищевказані права, розробляється відповідна доку-

ментація із землеустрою. На підставі даної документації реєструються кордони сервітуту в Державному земельному кадастрі, однак законної сили він набуває лише після його державної реєстрації.

Сервітут – це обтяження ділянки. Однак власник залишається повноправним господарем землі, обтяженої сервітутом. Він має право проводити майнові угоди з землею без будь-якого обмеження. Але проведення угоди буде проводитися без скасування права на сервітут.

Звичайно, що найпростіше, найшвидше в часі та найкраще власникам земельних ділянок про можливості встановлення земельного сервітуту домовитись між собою та укласти договір. Адже договір завжди передбачає згоду обох сторін. Однак О.О. Щипанова [6, с. 136], досліджуючи договірний спосіб встановлення земельного сервітуту за законодавством України, зазначає, що такі договори належать до «...«непоіменованих договорів», тобто таких, що не регламентовані актами цивільного законодавства, але відповідають його загальним засадам...». І сторони, як зауважує О.О. Щипанова [6], «...керуючись ч. 1 ст. 6 ЦКУ, мають право на власний розсуд визначити його зміст...».

Однак вищезазначений спосіб не завжди спрацьовує, і люди змушені звертатись до суду. В такому випадку необхідно доводити те, що особа намагалась іти іншим шляхом, тобто зверталась до власника ділянки з пропозицією укладення договору. Якщо такої процедури не дотримувались, то наслідком може бути відмова суду в задоволенні позову [7]. Крім того, необхідно довести неможливість задоволення такої потреби в інший спосіб [8]. Тобто, що свою земельну ділянку використовувати повноцінно взагалі неможливо без допомоги при цьому сусідньої ділянки. При цьому вже були розглянуті власником різні інші варіанти, але вихід виявився лише один – обтяжити сервітутом чужу (сусідню) земельну ділянку.

Наприклад, технічна можливість проходу, проїзду на земельну ділянку встановлюється під час проведення дослідження в рамках земельно-технічної експертизи. За результатами аналізу реєстру судових рішень [9] впливає, що у 95% судових справ, при яких призначались земельно-технічні експертизи щодо визначення технічної можливості встановлення земельного сервітуту, із всього переліку видів земельного сервітуту, визначеного ст. 99 ЗКУ [3], найчастіше виникають спори саме щодо надання права проїзду і проходу через чужу ділянку.

Під час розгляду справ із вищевказаних питань саме існування такого проїзду на земельній ділянці сусіда, через яку позивач хотів би здійснювати проїзд, не є підставою для задоволення вимог [10]. Крім того, висновок експерта про можливість задовольнити потреби зацікавленої особи іншим шляхом, ніж встановлення сервітуту, є підставою для відмови судом у задоволенні позову про його встановлення [11]. У разі відсутності іншого можливого шляху для проходу чи проїзду на земельну ділянку експерт може вирішити питання щодо технічної можливості встановлення земельного сервітуту для проходу чи проїзду через сусідню земельну ділянку. Такі питання експерт вирішує з виїздом на місцевість, проведенням необхідних вимірів спеціальним обладнанням та фотофіксацією. За результатами проведеного дослідження експерт надає висновок. У разі технічної можливості встановлення сервітуту на ділянці до висновку додається план-схема із зображенням варіантів його встановлення.

Висновки і пропозиції. Сервітут є винятковим запобіжним заходом, який застосовується тільки у випадках крайньої потреби. Дотримати баланс інтересів, коли виникає потреба використання чужої земельної ділянки або його частини, це дійсно непросте завдання. Отже, для ухвалення судового рішення щодо встановлення земельного сервітуту на Вашу користь, необхідно для початку все ж таки озирнутись довкола і розглянути інші можливі варіанти (окрім ділянки сусіда), які підійдуть конкретно Вам для задоволення Ваших потреб. Адже сервітут – це швидкий вихід із ситуації для Вас, а для сусіда – обтяження. За відсутності інших варіантів – звернутись до сусіда з пропозицією розв'язати це питання укладенням договору. При цьому на сусідській ділянці має існувати технічна можливість встановлення саме такого виду земельного сервітуту, який необхідний Вам. І лише після отримання відмови укладення договору сервітуту або недосягнення згоди щодо його умов звертатись до суду, довівши при цьому неможливість задоволення своїх потреб в інший спосіб, окрім як встановлення такого права.

Список використаної літератури:

1. Харитонова Т. Співвідношення врегулювання сервітутних відносин нормами Земельного та Цивільного кодексів України. *Юридичний вісник*. 2013. № 4. С. 110–115.

2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III Дата оновлення: 25.10.2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 09.04.2021).
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III Дата оновлення: 17.03.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 09.04.2021).
4. Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» № va007700-04 Дата оновлення: 19.03.2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04#Text> (дата звернення 09.04.2021).
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Дата оновлення: 01.01.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 09.04.2021).
6. Щипанова О.О. Договірний спосіб виникнення права земельного сервітуту за законодавством України. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. Запоріжжя, 2016. № 3. С. 135–141.
7. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 27.11.2019 у справі № 751/8865/15-ц URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86070426>.
8. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 16.01.2019 у справі № 351/1146/16-ц URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79411565> (дата звернення 09.04.2021).
9. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua> (дата звернення 09.04.2021).
10. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 26.03.2020 у справі № 383/153/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88522559> (дата звернення 09.04.2021).
11. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 17.10.2019 у справі № 484/690/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85135556> (дата звернення 09.04.2021).

Parfeniuk K. M. Establishment of the land of earth equity by court decision

The article highlights the problem of spatial limitations of land resources, which leads to the formation of land plots, which, given their location, can not be equivalent. The reasons for the necessity of the right of the owner or land user of the land plot or other interested person to limited paid or gratuitous use of another's land plot (plots) are revealed. The legislation governing servitude relations is indicated. The concept, content and features of land easements are revealed, the grounds for their establishment are indicated. It is stipulated that when determining the boundaries of the part of the land plot to which the easement rights apply, the relevant land management documentation is developed, on the basis of which the boundaries of the easement are registered in the State Land Cadastre. The change over time of the number of types of land easement rights defined by the legislation has been studied. The variant of settlement of servitude relations by peaceful means – conclusion of the corresponding agreement is analyzed. It is substantiated why the attempt of land owners (land users) to agree among themselves must precede the appeal to the court. The reasons for the establishment of land easements by court decision are considered, the ways and features of their establishment are investigated. Taking into account the legal position of the Supreme Court, the conditions for establishing a land easement and the main points when the claim for the establishment of a land easement to the plaintiff will be denied have been studied. The article states that the expert's conclusion based on the results of the land technical examination on the possibility of meeting the needs of the interested person in a way other than establishing an easement is grounds for the court to refuse to satisfy the claim for land easement. Possibilities of land technical expertise in proving or refuting the need to establish a land easement during the trial, and in case of proven need to establish a land easement – its ability to provide options for its establishment. As a result of elaboration of the register of court decisions at appointment of land technical examinations in disputes concerning servitude relations, it is defined concerning establishment of what types of land servitudes there are the most disputes. Conclusions are made on the procedure required to establish a land easement by a court decision.

Key words: land technical examinations, land resources, foreign land plot, landowners, land users, servitude relations, limited use, forensic expert.