

Документація на сервітут

ПИТАННЯ: Яка має бути документація під сервітут? і чим керуватися?

ВІДПОВІДЬ: Право сервітуту, як і інші речові права на земельні ділянки, виникає з моменту його державної реєстрації. То ж пропонуємо глянути на питання з цієї точки зору: яка документація потрібна для державної реєстрації сервітуту.

В першу чергу нагадаємо, що *«Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)»* (ч. 1 ст. 98 Земельного кодексу України, далі – ЗКУ). Отже сервітут завжди стосується чужої ділянки. А це означає, що така чужа ділянка має існувати. При чому існувати в юридичному сенсі, тобто бути зареєстрованою в державному земельному кадастрі та мати кадастровий номер. Інакше зареєструвати сервітут буде неможливо.

Ще раз повернемося до наведеного визначення. Сервітут – це обмежене право користування чужою ділянкою. І як правило йдеться про обмеження в просторі – сервітут поширюється тільки на частину земельної ділянки. І саме тому, для внесення відомостей про сервітут до Державного земельного кадастру необхідно визначити, на яку саме частину ділянки поширюється сервітут. Робиться це шляхом розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту (ст. 55¹ Закону України «Про землеустрій»). Відповідні послуги може надати будь-яка землевпорядна організація.

Нарешті, потрібна документація яка підтверджує встановлення сервітуту. Відповідно до частини першої статті 100 ЗКУ *«Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду»*. Найпоширенішим є перший та останній варіанти. При цьому встановлення сервітуту судом відбувається тоді, коли сторони не можуть домовитися про умови сервітуту або ж власник (користувач) земельної ділянки просто відмовляє у його встановленні.

При звернення до суду без правничої допомоги не обійтися. Та ми радимо не нехтувати допомогою юриста і при укладення договору про встановлення сервітуту. Адже здійснення сервітуту напряду залежатиме від коректного формулювання його умов (щодо строковості, платності, меж, визначення виду сервітуту та обсягу прав сервітуарія, підстав та умов припинення сервітуту), а помилки при його встановленні можуть призвести до відмови в його державній реєстрації.

Додатково звертаємо увагу, що порядок встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності окремо врегульовано статтею 124¹ ЗКУ (для приватних земель таке регулювання відсутнє). Наведемо її тут повністю:

Стаття 124¹. Порядок встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності

1. Особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності, звертається з клопотанням у разі, якщо:

а) земельна ділянка не передана у користування або у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях, не сформованих у земельні ділянки, - до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності;

б) земельна ділянка перебуває у користуванні - до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності, або до землекористувача.

У клопотанні має бути зазначена мета встановлення земельного сервітуту.

До клопотання додаються:

а) копії документів, що підтверджують право власності заявника на будівлі, споруди, що розташовані на земельній ділянці (за наявності);

б) письмове погодження землекористувача (у разі встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки, яка перебуває у користуванні, за договором з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності), справжність підпису на якому засвідчується нотаріально;

в) проект договору про встановлення земельного сервітуту (у разі встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки);

г) графічні матеріали із зазначенням орієнтовного місця розташування та площі земельної ділянки, яку передбачається сформуванню з метою встановлення земельного сервітуту (у разі необхідності формування земельної ділянки державної, комунальної власності з метою встановлення земельного сервітуту);

г) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, що розробляється без одержання дозволу на її розроблення (у разі встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки).

2. У разі необхідності встановлення земельного сервітуту на сформованій земельній ділянці:

особа відповідно до пункту "а" частини першої цієї статті приймає рішення про надання згоди на встановлення земельного сервітуту та забезпечує укладення договору про встановлення земельного сервітуту або надає мотивовану відмову у його встановленні;

особа відповідно до пункту "б" частини першої цієї статті забезпечує укладення договору про встановлення земельного сервітуту або надає мотивовану відмову у його встановленні.

Укладення договору про встановлення земельного сервітуту з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування здійснюється на підставі рішення цього органу.

У разі відмови в укладенні договору про встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки державної, комунальної власності такий договір визнається укладеним за рішенням суду.

3. У разі необхідності формування земельної ділянки державної, комунальної власності з метою встановлення земельного сервітуту орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування протягом одного місяця з дня отримання клопотання приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

У разі надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який надав такий дозвіл, зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування земельної ділянки, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки.

Зазначена інформація оприлюднюється на безоплатній основі на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

У рішенні органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки має зазначатися вичерпний перелік підстав для такої відмови з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Повторне надання відмови з підстав, не зазначених у раніше наданій відмові, не допускається, крім не усунення чи усунення не в повному обсязі заявником причин, що стали підставою для попередньої відмови, а також випадків, коли підстава відмови виникла пізніше надання попередньої відмови.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою встановлення земельного сервітуту для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури або у разі розташування на земельній ділянці, яку передбачається сформувавши, будівель, споруд, які перебувають у власності заявника, та необхідності встановлення земельного сервітуту для розміщення, доступу та експлуатації таких будівель, споруд, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування.

До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Протягом шести місяців з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в межах орієнтовного місця розташування земельних ділянок, дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення якої наданий відповідним органом, забороняється:

надання дозволів на розроблення документації із землеустрою, яка передбачає формування земельних ділянок;

передача земельних ділянок державної, комунальної власності у власність, користування.

4. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється суб'єктами господарювання, які є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін, але не більше шести місяців.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається на затвердження органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою, який протягом одного місяця з дня його отримання зобов'язаний затвердити проект та прийняти рішення про надання згоди на встановлення земельного сервітуту або надати мотивовану відмову у його затвердженні. Рішення про надання згоди на встановлення земельного сервітуту є підставою для укладення договору про встановлення земельного сервітуту. У разі якщо розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки не був поданий на затвердження протягом шести місяців з дня надання дозволу на його розроблення, рішення про надання такого дозволу втрачають чинність. Зазначений строк може бути продовжений не більш як на шість місяців органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за клопотанням особи, заінтересованої у встановленні земельного сервітуту.

5. У разі відмови особи відповідно до пункту "а" частини першої цієї статті у прийнятті рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та/або укладення договору про встановлення земельного сервітуту, такий земельний сервітут встановлюється за рішенням суду за позовом особи, заінтересованої у встановленні земельного сервітуту».