

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет будівництва і архітектури

ЛИТВИНЕНКО ІРИНА ВАЛЕНТИНІВНА

УДК 332.3

**УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ
ДЛЯ ОБ'ЄКТІВ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

05.24.04 - Кадастр та моніторинг земель

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата технічних наук

Київ 2021

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Київському національному університеті будівництва і архітектури, Міністерство освіти і науки, України.

Науковий керівник доктор технічних наук, професор
Петраковська Ольга Сергіївна,
Київський національний університет
будівництва і архітектури,
завідувач кафедри землеустрою і кадастру, м. Київ

Офіційні опоненти: доктор технічних наук, професор
Губар Юрій Петрович,
Національний університет
«Львівська Політехніка»,
завідувач кафедри кадастру територій, м. Львів

кандидат технічних наук, доцент
Пілічева Марина Олегівна,
Харківський національний університет міського
господарства імені О.М.Бекетова,
доцент кафедри земельного адміністрування і
геоінформаційних систем, м. Харків

Захист відбудеться « 28 » квітня 2021 р., о 14.00 на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.09 у Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03037, м. Київ-37, Повітрофлотський проспект, 31, ауд. 466.

З дисертацією можна ознайомитись у науково-технічній бібліотеці Київського національного університету будівництва і архітектури за адресою: 03037, м. Київ, Повітрофлотський проспект, 31.

Автореферат розісланий « 27 » березня 2021 р.

Вчений секретар спеціалізованої вченої ради
кандидат технічних наук, доцент

О.П. Ісаєв

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Економіка країни та добробут її громадян напряму залежить від розвитку та ефективності роботи інженерно-транспортної інфраструктури. За умов збільшення антропогенного навантаження на території загострюється питання забезпечення доступу до об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури. Особливо гостро ці питання постають в містах, де спостерігається дефіцит вільних територій та переважання земель приватної власності

Переважною частиною об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, що задовольняють інтереси економіки та населення на державному, регіональному та місцевому рівнях, підвищують соціальну та інвестиційну привабливість території, є лінійні об'єкти великої протяжності та потужності, що проходять по землях різних категорій та форм власності, зачіпають інтереси багатьох землевласників та землекористувачів.

Забезпечення доступу до об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (ІТІ), частково вирішується формуванням земельних сервітутів. На сьогодні в Україні законодавчо визначені тільки земельні сервітути, формування яких спрямовано на вирішення переважно приватних інтересів власників та користувачів земельних ділянок. Це підтверджується самою сутністю визначеного права та переліком підстав для їх встановлення. Враховуючи закордонний досвід та законодавчо визначений перелік можливих земельних сервітутів, їх можна віднести до приватних земельних сервітутів. Варто зазначити, що наданий в законодавстві перелік не можна оцінювати як вичерпний. До того ж, законодавче визначення, що земельний сервітут має здійснюватися способом, що є найменш обтяжливим, не має детальних пояснень і рекомендацій, які саме критерії мають бути врахованими для зменшення негативного впливу сервітуту на властивості земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Окрім цього, відсутність правового врегулювання необхідності встановлення земельних сервітутів при формуванні нових земельних ділянок, призводить до появи земельних ділянок «замкнених» всередині інших землекористувань без доступу до доріг загального користування і магістральних інженерних мереж. Це призводить до ущемлення первинного права власності, набутого на земельну ділянку, яка в подальшому обтяжується сервітутом і створює багато проблем для власника «замкнутої» земельної ділянки.

Будівництво нових об'єктів ІТІ часто ускладнюється необхідністю вилучення та відчуження земель, що, відповідно до законодавства, потребує 100% відшкодування власникам земельних ділянок їх вартості. Такі витрати є великим навантаженням на державні бюджети і зумовлюють збільшення їх дефіциту.

В Україні відсутнє поняття публічного сервітуту. Світовий досвід ілюструє спрощення вирішення правових питань при застосуванні публічних сервітутів для будівництва нових об'єктів ІТІ. Сьогодні в Україні характеризується тим, що сервітути як правило реєструють права для вже побудованих об'єктів ІТІ. При цьому правова відсутність поняття публічного сервітуту призводить до того, що на практиці використовуються методи і механізми, які визначені для сервітутів, спрямованих на забезпечення права власника/землекористувача земельної ділянки

на обмежене користування чужою земельною ділянкою (ділянками). При такому підході не враховуються той факт, що земельний сервітут встановлюється в інтересах невизначеного кола осіб з метою забезпечення громадських інтересів.

Загальна кількість земельних сервітутів, які відносяться до інженерно-транспортних об'єктів і зареєстровані в Державному земельному кадастрі, становить 94518 одиниць, що складає біля 91% загальної кількості від всіх зареєстрованих земельних сервітутів. Це доводить необхідність застосування земельних сервітутів для забезпечення не тільки доступу до об'єктів ІТІ, а також для резервування земель. Застосування публічних земельних сервітутів для резервування земель для будівництва і реконструкції об'єктів ІТІ дозволить уникнути зайвих бюджетних витрат і сприятиме мінімізації часу на реалізацію проектів з будівництва.

На сьогодні законодавством при формуванні земельних сервітутів не врегульовані питання доцільності і обґрунтованості їх встановлення, визначення земельної ділянки сервітуту, необхідність інтеграції землевпорядної і містобудівної документації, відшкодування збитків тощо. Також має місце законодавча неузгодженість видів сервітутів при присвоєнні кодів реєстрації в ДЗК, що ускладнює, а іноді і гальмує розвиток ІТІ і порушує права приватних осіб.

Таким чином, питання комплексного підходу до вирішення проблем формування земельних сервітутів є актуальним і своєчасним.

Можливість постановки і вирішення проблеми формування земельних сервітутів обумовлена дослідженнями провідних вітчизняних та закордонних науковців.

Дослідження проблем правового регулювання земельних сервітутів спиралися на роботи українських учених-правознавців Андрейцева В.І., Кулинич П.Ф., Марусенка Р.І., Мірошніченка А.М., Погрібного С.О., Харитонові Т.Є., Шульги М.В. Аналіз історичних аспектів виникнення та функціонування земельних сервітутів взагалі та особливостей функціонування публічних сервітутів зокрема ґрунтувався на матеріалах досліджень вчених Гримич М.В., Ковалик Г.І., Криськова А.А.

Важливе методологічне значення для проведеного дослідження мають роботи, присвячені проблемам розвитку міст та удосконаленню їх функціонально-планувальної організації в цілому та об'єктів ІТІ зокрема, серед яких слід визначити дослідження Дьоміна М.М., Ключніченка Є.Є., Овечнікова Е.В., Панченко Т.Ф., Плешкановської А.М., Сингаївської А.І., Фільварова Г.Й., Фішельсона М.С., Яргіної З.І.

У вирішенні поставлених в роботі завдань помітну роль відіграли дослідження Горлачука В.В., Мартина Д.С., Михальові М.Ю., Сохнич А.Я., Ступеня М.Г., Тація Ю.О., Трегуба М.В., Третяка А.М., Петраковської О.С., праці яких присвячені проблемам регулювання земельних відносин та обмежень прав власності на земельні ділянки.

Значним внеском при розгляді економічних аспектів формування земельних сервітутів стали роботи Губаря Ю.П., Дехтяренка Ю.Ф., Драпіковського О.І., Іванові І.Б., Нудельмана В.І.

Праці провідних вітчизняних фахівців Карпінського Ю.О., Лихогруда М.Г., Лященка А.А. та ін., дозволили дослідити проблеми інформаційного забезпечення та особливостей реєстрації обмежень у використанні земель.

Значну роль при роботі над дисертаційним дослідженням відіграли публікації зарубіжних авторів Т. Kalbro, Christiaan LEMMEN, Н. Lind, Hans Mattsson, П. Мерлен, Peter VAN OOSTEROM, Knud E. Hermansen, Joseph W. Trefzger, Henry J. Munneke, Stoter J.E., роботи яких стосуються різних аспектів впливу обмежень у використанні земель на обтяжені земельні ділянки та їх оточення.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Обраний напрям досліджень пов'язаний з реалізацією положень Земельного кодексу України, законів України "Про регулювання містобудівної діяльності" (№ 2780-XII від 16.11.1992р.), "Про землеустрій" (№ 858-IV від 22.05.2003р.), "Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (№ 1952-IV від 1.07.2004р.), завданнями Національної транспортної стратегії України на період до 2030 року, схваленою розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30.05.2018 р. № 430-р, відповідає цілям Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 5.08.2020 р. № 695 та Концепції сталого розвитку населених пунктів та Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року.

Мета і задачі дослідження. *Метою* дисертаційної роботи є вирішення науково-прикладної задачі удосконалення методів формування земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури з метою забезпечення раціонального землекористування та захисту публічних і приватних інтересів.

Для досягнення мети, в роботі поставлені такі основні *завдання*:

- проаналізувати світовий досвід формування та функціонування приватних та публічних земельних сервітутів та їх класифікацію;
- проаналізувати вітчизняне законодавство, що регулює формування земельних сервітутів;
- дослідити методи формування земельних сервітутів;
- проаналізувати містобудівну, землевпорядну, проєктну та інші види документації, як джерел інформаційного забезпечення формування земельних сервітутів;
- систематизувати і структурувати чинники, які впливають на формування земельних сервітутів;
- виявити критерії оптимального встановлення земельної ділянки сервітутів;
- систематизація інформаційного забезпечення формування публічних земельних сервітутів;
- удосконалити технологію формування приватних земельних сервітутів;
- розробити технологічну модель формування публічних земельних сервітутів;
- зробити апробацію розроблених моделей.

Об'єкт дослідження – території та земельні ділянки, на яких передбачається встановлення земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (ІТІ) в межах населених пунктів.

Предмет дослідження – методи формування земельних сервітутів в межах населених пунктів.

Методи дослідження. Дослідження базується на принципах системного підходу, що забезпечує комплексний розгляд проблем формування земельних сервітутів з урахуванням правових, економічних та просторово-технічних аспектів.

У роботі використані методи системного і структурного аналізу, аналітичного порівняння та функціонального моделювання

Наукова новизна одержаних результатів полягає у комплексному підході до формування земельних сервітутів при поєднанні правових, планувальних, економічних та соціальних аспектів, а саме:

1. Структуровано чинники, що впливають на формування приватних та публічних земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

2. Обґрунтовано необхідність поєднання містобудівної, землевпорядної та проектної документації при формуванні земельних сервітутів.

3. Обґрунтовано критерії оптимального встановлення земельної ділянки сервітуту.

4. Систематизовано інформаційне забезпечення щодо формування земельних сервітутів.

5. Удосконалено технологію формування приватних земельних сервітутів.

6. Розроблено технологічну модель формування публічних земельних сервітутів.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що основні результати роботи можуть бути використані:

- органами законодавчої влади – при удосконаленні земельного законодавства в частині положень щодо приватних та публічних земельних сервітутів;
- органами виконавчої влади та місцевого самоврядування – при резервуванні земель для подальшого будівництва або при забезпеченні необхідними землями при реконструкції та експлуатації існуючих об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури;
- сертифікованими землевпорядниками – при розробленні проектів землеустрою у разі формуванні земельних ділянок як об'єкту цивільних прав;
- власниками/користувачами земельних ділянок при формуванні приватних земельних сервітутів.

Окремі положення та результати дисертаційної роботи можуть бути використані при розробці детальних планів територій садибної забудови.

Крім того, результати роботи використані в навчальному процесі при підготовці бакалаврів і магістрів за спеціальністю «Геодезія та землеустрій».

Особистий внесок здобувача. Результати досліджень, що викладені в дисертаційній роботі, отримані автором самостійно, що підтверджується одноосібними публікаціями. Із наукових праць, опублікованих у співавторстві, у дисертаційній роботі використано лише ті ідеї та положення, яких автор дійшов особисто. Опубліковані наукові праці містять положення, висновки та рекомендації, запропоновані автором і відображають його особистий внесок. В опублікованих у співавторстві наукових працях автору належать: [1] – досліджено земельне законодавство, що регулює встановлення земельних сервітутів; [4] – розглянуто законодавчі вимоги забезпечення доступу до доріг загального користування земельних ділянок приватної житлової забудови в містах шляхом встановлення земельних сервітутів.

Апробація результатів дисертації. Основні положення і результати дисертаційного дослідження доповідалися на 16-ти науково-практичних конференціях:

Науково-практичні конференції Київського національного університету будівництва і архітектури (м. Київ, 2008-2014 рр.), а також

Друга Всеукраїнська науково-технічна конференція студентів, аспірантів і молодих учених «Молодь: наука та інновації», (м. Дніпропетровськ, 2014 р.),

Всеукраїнська інтернет-конференція «Інформаційні технології та землеустрій в управлінні територіальним розвитком» (м. Полтава, 2016 р.),

Міжнародна науково-технічна конференція «Геопростір», (м. Київ, 2016-2017 рр),

Міжнародна науково-практична конференція «Буд-Майстер-Клас» (м. Київ, 2018р),

Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «ресурсозберігаючі технології в проектуванні, землевпорядкуванні та будівництві» (м. Кременчук, 2019 р)

Міжнародна науково-практична конференція "Регіональна політика: політико-правові засади, урбаністика, просторове планування, архітектура" (м. Київ, 2019, 2020 рр.)

Публікації. За матеріалами дисертації опубліковано 17 наукових праць, (одна іноземною мовою), у тому числі 7 – у вітчизняних виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань з технічних наук, визначених МОН України; 1 – у періодичному науковому виданні іншої держави, що входить до Організації економічного співробітництва та розвитку та/або Європейського Союзу; 9 – у збірниках матеріалів наукових конференцій.

Обсяг і структура роботи. Дисертаційна робота складається із анотації, вступу, трьох розділів, загальних висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації становить 176 сторінок, із них 122 сторінки основного тексту, ілюстрованого 16-ма рисунками та 13-ма таблицями, з них 8 на окремих сторінках; список використаних джерел із 154 найменувань на 18 сторінках; 3 додатки на 7-ми сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертаційної роботи, сформульовано мету, завдання, предмет, об'єкт і методи дослідження, визначено наукову новизну та практичне значення, викладено відомості про апробацію роботи, практичне значення досліджень та повноту опублікованих результатів.

У першому розділі «Сучасні тенденції і проблеми формування земельних сервітутів» проаналізовано історію виникнення права земельного сервітуту (ЗС), розвиток права сервітуту на території, що відноситься до сучасної України та його роль у земельних відносинах; проведено дослідження формування та функціонування земельних сервітутів в закордонних країнах. Також виконано дослідження українського законодавства щодо земельних сервітутів, окреслено проблему їх формування та державної реєстрації на прикладі об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

Проведене дослідження виникнення сервітутів показало, що первісно сервітути виникли із земельних відносин, для усунення недоліків однієї земельної ділянки за рахунок іншої в стародавніх державах. Дослідження підстав виникнення, існування та припинення земельних сервітутів дало змогу встановити, що сформовані в римському праві ознаки сервітутів згодом набули поширення і в європейських країнах. В римському праві існував поділ сервітутів на сільські та міські в залежності від господарського використання панівної земельної ділянки та на приватні та публічні, в залежності від кола осіб, на користь яких він встановлювався.

При проведенні аналізу історичного розвитку земельних сервітутів на території України було встановлено, що ознаки правовідносин, близьких по суті до публічних сервітутів існували з початку зародження земельних відносин, про що є свідчення у письмових джерелах. На територіях, які відносяться до сучасної України, публічні сервітути існували до 1917 року і відігравали велике значення в економічному та суспільному житті громади; спроби уряду скасувати сервітутні права зустрічали значний опір населення. Після 1917 року всі сервітутні права були скасовані. Законодавче відновлення права земельного сервітуту відбулося в незалежній Україні в 2001 році, з прийняттям Земельного Кодексу України (ЗКУ).

При вивченні закордонного досвіду було встановлено, що земельні сервітути поширились та функціонують навіть у країнах, правова система яких не ґрунтувалась на римському праві, при цьому вони набули подальшого розвитку та специфічних ознак, притаманних кожній країні, що доводить їх важливість для земельних відносин. Дослідження закордонного досвіду формування земельних сервітутів було проведено з урахуванням поділу країн на правові сім'ї. В усіх досліджуваних країнах, що відносяться до різних правових сімей, законодавче регулювання сервітутів відбувається або на рівні кодексів, або підзаконних актів, з різним ступенем деталізації положень. Однак, у багатьох країнах виникнення права земельного сервітуту настає з моменту його фіксації у реєстрах. В ході дослідження було встановлено, що в усіх країнах, що аналізувались, чітко визначені умови формування приватних ЗС. Реалізація громадських інтересів забезпечення об'єктами ІТІ відбувається завдяки публічним сервітутам, що встановлюються в інтересах громади. При цьому в законодавстві більшості країн такі сервітути не виділяються як публічні, а визначаються як земельні сервітути. Дослідженням виявлено існування в закордонних країнах великої різноманітності видів земельних сервітутів, переважна більшість з яких віднесена до інженерно-транспортних.

При проведенні аналізу українського законодавства було встановлено: відсутність поняття публічного сервітуту; відсутність законодавчого акту, що регулює всі питання формування та функціонування земельних сервітутів; фрагментарність положень щодо сервітутів, розпорошеність положень щодо сервітутів по нормах земельного, екологічного та містобудівного права.

ЗКУ визначені умови виникнення, встановлення та припинення земельних сервітутів, що за своєю суттю, складом зацікавлених осіб та об'єктами встановлення можна віднести до приватних. Законодавчо визначений перелік ЗС не є вичерпним і може бути розширеним в залежності від потреб землевласників або землекористувачів. За відсутності публічних сервітутів в українському

законодавстві при прокладанні інженерних комунікацій, об'єктів енергетики, нафто- та газотранспортної системи та інших об'єктів інженерно-транспортної системи як в межах, так і за межами населених пунктів застосовуються приватні ЗС. Законодавством не завжди чітко встановлено шляхи визначення площі поширення дії земельних сервітутів для об'єктів ІТІ, під якими необхідно розуміти обмеження у використанні земель навколо цих об'єктів. Обмеження у використанні земель визначаються різними нормативними та законодавчими актами.

Порядок внесення даних щодо частини земельної ділянки, на яку встановлюється сервітут, до Державного земельного кадастру (ДЗК) з присвоєнням облікового кадастрового номера та реєстрації права земельного сервітуту в Державному реєстрі прав визначається окремими законами. Однак змінами, внесеними в 2018 році в ЗКУ щодо видів земельних сервітутів, було вилучено більшість видів сервітутів для інженерних мереж. Порівняння видів земельних сервітутів, зазначених в ЗКУ та в Порядку ведення Державного земельного кадастру (в переліку обмежень) ілюструє невідповідність кодів реєстрації земельних сервітутів та об'єктів, для яких вони встановлюються.

В процесі дослідження був сформований та спрямований запит до центру ДЗК про надання публічної інформації щодо кількості та видів зареєстрованих земельних сервітутів по Україні в розрізі адміністративно-територіальних одиниць України. Дані, надані ДЗК станом на 1.03.2019 ілюструють, що більш, ніж 90% всіх зареєстрованих земельних сервітутів в ДЗК складають об'єкти, що відносяться до інженерно-транспортної інфраструктури. Це обумовило необхідність подальшого дослідження безпосередньо для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

У другому розділі **«Методичні підходи до формування земельних сервітутів»** було досліджено методи формування земельних сервітутів, роль та значення містобудівної, землевпорядної та проектної документації при їх формуванні, проведено структурування чинників, які необхідно враховувати при обґрунтуванні формування ЗС. Також було здійснено систематизацію інформаційного забезпечення формування земельних сервітутів та визначено критерії оптимального встановлення земельної ділянки сервітуту.

Враховуючи недосконалість земельного законодавства та фрагментарність положень щодо земельних сервітутів, в роботі було обґрунтовано поняття формування ЗС, що полягає в обґрунтуванні місця розташування, визначенні його площі, встановлення меж, внесення відомостей до ДЗК, присвоєння облікового номера і реєстрації права земельного сервітуту в Державному реєстрі прав. Введені поняття земельної ділянки сервітуту (частина земельної ділянки, на площу якої розповсюджується право земельного сервітуту) та об'єкту сервітуту (об'єкт інженерно-транспортної інфраструктури або інший об'єкт, що потребує встановлення права сервітуту). При дослідженні нормативно-правового регулювання та світових сталих практик формування ЗС було встановлено, що основними методами є правові, планувальні, економічні, адміністративні та методи судочинства, які в Україні потребують удосконалення та розвитку. Основний акцент в роботі зосереджений на правових, планувальних та економічних методах.

При формуванні земельних сервітутів в залежності від об'єкту ІТІ, що визначений як об'єкт сервітуту, задіяні різні види документації, зокрема, містобудівна, проектна та землепорядна.

В результаті досліджень було виявлено, що для публічних та приватних ЗС процес формування має значні відмінності, що обумовлені потужністю та протяжністю об'єктів ІТІ та інтересів учасників, які вони задовольняють. Було встановлено, що для публічних ЗС складність формування залежить від об'єкту ІТІ та його наявності в затвердженій містобудівній документації. При впровадженні публічних сервітутів, з точки зору обґрунтованості та подальшої легітимності резервування земель для розвитку ІТІ, особливого значення набуває містобудівна документація, що є основою для підготовки вихідних даних для розробки землепорядної документації. Планування об'єктів публічного сервітуту в містобудівній документації відбувається на державному, регіональному та місцевому рівнях для визначення місця розташування об'єкта сервітуту та надання легітимності його подальшого формування.

В процесі розробки проектної документації безпосередньо встановлюються розміри та площа, необхідні для функціонування об'єкту ІТІ. В результаті аналізу встановлено, що площа дії земельних сервітутів повинна збігатись з межею зон обмежень, визначених для кожного об'єкта ІТІ в залежності від його призначення та потужності. У випадку, якщо об'єкт ІТІ віднесено до об'єктів з середніми та значними наслідками (відповідальності) об'єктів будівництва, в складі проектної документації проводиться оцінка його впливу на довкілля з урахування цільового призначення суміжних земель.

Встановлення меж земельної ділянки сервітуту в межах його дії, а також визначення суб'єкту/суб'єктів, на користь якого встановлюється право сервітуту, відбувається при виготовленні землепорядної документації, на підставі чого вносяться дані в ДЗК. В результаті проведеного дослідження було встановлено, що при формуванні приватного сервітуту необхідно розроблення лише землепорядної документації, в той час як формування публічного сервітуту потребує поєднання виконання завдань містобудівної, проектної та землепорядної документації.

Зазначена в українському законодавстві вимога щодо встановлення ЗС найменш обтяжливим чином спонукала до проведення дослідження чинників, що впливають на формування ЗС, яке проводилось в такій послідовності: виявлення сукупності чинників, які зумовлюють формування земельних сервітутів; узагальнення і систематизація чинників; визначення чинників, що діють на різних територіальних рівнях в залежності від виду (публічного та приватного) сервітуту. За результатами детального аналізу практичного досвіду та нормативного регулювання формування публічних та приватних сервітутів були виявлені чинники, які зумовлюють цей процес і серед них визначені найбільш вагомими, які поєднані у шість груп: правові; інформаційні; економічні; функціонально-планувальні; соціальні; природні та екологічні.

При проведенні аналізу чинників було виявлено, що їх вплив зумовлений різницею публічних та приватних інтересів. Це особливо відчутно в групі функціонально-планувальних та економічних факторів, які для публічних сервітутів мають вплив на рівні всієї території розміщення об'єкта сервітуту, для приватних

сервітутів - на двох рівнях: структурно-планувального елементу та земельної ділянки.

В результаті дослідження було встановлено, що при визначенні напрямку проходження об'єкту ЗС та встановлення земельної ділянки сервітуту найбільш вагомими як для публічних, так і для приватних сервітутів є група функціонально-планувальних чинників. Важливо зазначити, що від місця розташування об'єкту ЗС залежать подальші витрати щодо відшкодування збитків та компенсації за викуп і вилучення. Тому функціонально-планувальні чинники відіграють значний вплив на економічну складову при формуванні земельних сервітутів. Група правових чинників обумовлює легітимність формування ЗС і робить процес відкритим і прозорим для всіх задіяних учасників. Особливого значення для встановлення доцільності і обґрунтованості формування ЗС набуває група інформаційних чинників. Для вирішення задачі інформаційного забезпечення формування публічних та приватних земельних сервітутів в роботі було проаналізовано всю сукупність інформаційних ресурсів, що використовуються та забезпечують вихідною інформацією процес формування та подальшу реєстрацію права земельного сервітуту.

Важливість повноти та актуальності інформаційного забезпечення для прийняття об'єктивного рішення при формуванні публічних та приватних ЗС не можна недооцінювати. Від обґрунтованості їх впровадження залежить ефективність розвитку територій, транспортна та інженерна забезпеченість населення, соціальна справедливість при накладанні обмежень у користуванні земельних ділянок і обтяжень прав власності, економічні наслідки зменшення цінності та вартості земель.

Складність забезпечення інформаційними ресурсами процесу формування ЗС (публічні і приватні включно) визначається необхідністю врахування багатьох аспектів, які виявлені в дослідженні: обґрунтування місця розташування сервітутів, враховуючи дані містобудівної, землепорядної і проектної документації; особливості прокладання сервітутів на землях різних форм власності і видів користування, та категорій земель; значна протяжність лінійних об'єктів ІТІ та їх технічна, функціональна та екологічна різноманітність; велика кількість учасників процесу; необхідність виплати компенсацій при накладанні обмежень на земельні ділянки та обтяженні прав.

На основі проведеного в роботі порівняння характеристик публічних та приватних сервітутів, було виявлено, що для їх формування необхідні різні вихідні дані, що надходять з різних інформаційних джерел, баз даних, кадастрів і реєстрів, та отримані різними методами. Основними інформаційними джерелами, що використовуються на різних стадіях формування земельних сервітутів є стратегічні плани і програми, нормативно-правові акти, планувальна документація, реєстри, кадастрові системи, картографічні та топографо-геодезичні дані.

Для виявлення особливостей формування та проведення реєстрації ЗС для різних об'єктів ІТІ було проаналізовано склад класів споруд ІТІ на основі Державного класифікатора будівель та споруд, який призначено для використання органами центральної і місцевої виконавчої і законодавчої влади, фінансовими службами, органами статистики та всіма суб'єктами господарювання. Було

встановлено, що лінійні об'єкти ІТІ великої протяжності складаються з різних видів споруд, що просторово розміщені у надземному, наземному або підземному просторі, державна реєстрація яких може вимагати різних підходів, зокрема, фіксації висотних координат.

Зважаючи на вимоги ЗКУ щодо встановлення ЗС способом, найменш обтяжливим для власника обтяженої земельної ділянки вагомим значення набуває дослідження критеріїв оптимального встановлення земельної ділянки сервітуту. В основу запропонованих критеріїв було покладено результати проведеного дослідження чинників, що обумовлюють обґрунтованість формування сервітутів. Вирішення задачі оптимального встановлення ЗС направлено на забезпечення балансу соціального, екологічного та економічного аспектів. При цьому має бути забезпечено врахування інтересів місцевої громади та інтересів землевласників та землекористувачів земельних ділянок, збереження екологічного балансу територій, та забезпечення можливості використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням, збереження цілісності функціональної та планувальної структури територій та мінімізації залучення земельних та фінансових ресурсів.

Основними критеріями оптимального встановлення земельної ділянки сервітуту встановлені групи правової урегульованості, соціальної ефективності, екологічної стабільності, економічної ефективності, функціонального та планувального потенціалу території/земельних ділянок, які є однаковими як для публічних, так і приватних сервітутів. Однак, змістовне наповнення їх відрізняється. Це пояснюється в першу чергу тим, що для публічних сервітутів ці критерії є визначальними в межах планувального елемента на території якого розташований об'єкт ІТІ. В той час як для приватних в межах окремої земельної ділянки.

Необхідно виділити надзвичайну вагомість при формуванні як публічних, так і приватних ЗС критеріїв, що відносяться до групи соціальної ефективності, що спрямовані на забезпечення паритету прав всіх учасників процесу формування публічного сервітуту та рівних умов доступу до природних, соціальних об'єктів та об'єктів ІТІ для приватних ЗС. Значної уваги також вимагають критерії групи екологічної стабільності, неврахування яких може спричинити погіршення екологічних умов життєвого середовища населення при формуванні об'єкту ІТІ як публічного сервітуту та недотримання умов сталого землекористування на окремій земельній ділянці для приватного ЗС. При цьому встановлено, що доцільність формування як публічного, так і приватного земельного сервітуту може бути визначена умовою мінімізації всіх економічних складових загального процесу.

Таким чином, можна стверджувати, що формування земельного сервітуту має базуватись на правовій визначеності і забезпечувати соціальну та економічну ефективність, екологічну стабільність та збереження функціонального та планувального потенціалу територій/земельних ділянок.

У третьому розділі «Удосконалення методичного забезпечення формування земельних сервітутів» визначено витрати на формування публічних та приватних сервітутів для об'єктів ІТІ, удосконалено існуючий порядок формування приватних земельних сервітутів, розроблено технологічну модель формування публічних земельних сервітутів та проведено апробацію запропонованих в роботі

рекомендацій формування для приватних та публічних сервітутів на об'єктах в м. Києві.

На основі проведених досліджень в розділі 2 було встановлено, що прийняття рішення щодо формування земельних сервітутів як для задоволення публічних, так і приватних потреб є доцільним при мінімально можливих витратах на його формування. В результаті узагальнення світового досвіду, проведеного в роботі, до загальних витрат віднесено відшкодування збитків, які необхідно компенсувати власникам/користувачам земельних ділянок, які потрапляють в межі земельної ділянки сервітуту та безпосередньо витрати на його формування. Необхідність відшкодування збитків виникає внаслідок втрати ринкової вартості земельної ділянки, на яку встановлено сервітут, а також відшкодування збитків внаслідок вилучення частини обтяженої земельної ділянки з господарського обігу, пошкодження або знесення будівель, зелених насаджень, тощо.

Сума загальних витрат для публічних та приватних ЗС може бути описана наступним чином (3):

$$V_{\text{заг ЗС}} = V_{\text{комп}} + V_{\text{форм ЗС}} \rightarrow \min \quad (3);$$

де: $(V_{\text{комп}})$ - компенсаційні витрати;

$(V_{\text{форм ЗС}})$ - витрати на формування земельного сервітуту.

Варто відзначити, що відмінність у витратах на формування для приватних та публічних сервітутів обумовлена необхідністю виготовлення різних видів документації, масштабами компенсаційних виплат, що обумовлені різницею видів об'єктів сервітутів, формою власності та категоріями земель, на яких вони формуються.

Для приватних ЗС структура компенсаційних витрат буде мати вигляд (4):

$$V_{\text{комп пр}} = \sum_{i=1}^n \Delta V_{\text{ринк ОЗД } i} + \sum_{j=1}^m V_{\text{зб } j} \quad (4)$$

де: $\Delta V_{\text{ринк ОЗД } i}$ – сума компенсаційних виплат внаслідок зниження ринкової вартості ОЗД після формування приватного ЗС

$V_{\text{зб } j}$ - сума витрат на відшкодування інших збитків.

n – кількість ОЗД, що втратили вартість при формуванні приватного ЗС;

m – кількість земельних ділянок, що потребують компенсаційних виплат з наслідок погіршення умов існуючого використання, пошкодження будівель зелених насаджень тощо.

При формуванні публічних земельних сервітутів у компенсаційні виплати крім виплат приватним власникам земельних ділянок, які задіяні у встановлені сервітутів, також віднесені виплати втрат при вилученні з обігу земель сільськогосподарського призначення (в тому числі особливо цінних) або лісового фонду, з виплатами у відповідні бюджети.

Структура компенсаційних витрат для публічних ЗС може бути представлена наступним чином (5):

$$V_{\text{комп пр}} = \sum_{i=1}^n \Delta V_{\text{ринк ОЗД } i} + \sum_{j=1}^m V_{\text{с/г втр } j} + \sum_{r=1}^k V_{\text{л/г втр } r} + \sum_{q=1}^l V_{\text{зб } q} \quad (5)$$

де: $\Delta V_{\text{ринк ОЗД } i}$ – сума витрат на компенсаційні виплати внаслідок зниження ринкової вартості ОЗД після формування публічного ЗС;

$V_{\text{с/г втр } j}$ – втрати від вилучення земель сільськогосподарського, виробництва та особливо цінних сільськогосподарських земель;

$V_{\text{л/г втр } r}$ - втрати від вилучення земель лісо-господарського виробництва

$V_{\text{зб } q}$ - сума витрат на відшкодування збитків власникам ОЗД;

n – кількість ОЗД, вартість яких зменшилась,

m - кількість ОЗД сільськогосподарського призначення, відповідно до яких виникає необхідність компенсації;

k - кількість ОЗД лісогосподарського призначення, відповідно до яких виникає необхідність компенсації;

l - кількість ОЗД, що потребують компенсації внаслідок погіршення умов існуючого використання.

В роботі було встановлено, що законодавчо не визначено обов'язки та повноваження землевпорядника при формуванні сервітутів, що ускладнює, робить тривалим та значно здорожчує процес, примушуючи власників земельних ділянок отримувати послуги від різних спеціалістів та організацій. Виходячи з цього, та на основі аналізу закордонного досвіду, проведеного в роботі, було запропоновано розширити повноваження землевпорядника, в частині пошуку альтернативних рішень щодо розташування об'єкта та земельної ділянки сервітуту, а також прийняття рішення щодо необхідності його встановлення при формуванні нової земельної ділянки.

В роботі удосконалено технологію формування приватних земельних сервітутів (Рис 1.), що складається з чотирьох етапів: аналітичного, оціночного, проектного та реєстраційного. На сьогодні в законодавстві існують певні законодавчі регулювання щодо реєстраційного і проектного етапу, а аналітичний та оціночний запропоновані автором.

На аналітичному етапі визначається потреба та обґрунтування необхідності формування сервітуту, проводиться аналіз містобудівних, планувальних та правових характеристик панівної та обтяжених земельних ділянок. Результатом етапу є визначення потенційного місця розташування об'єкта сервітуту, що є основою для розроблення альтернативних варіантів розташування земельної ділянки сервітуту на наступному, оціночному етапі. Порівняння та оцінка декількох можливих альтернативних варіантів розташування земельної ділянки сервітуту відбувається за критеріями оптимального встановлення приватних ЗС в межах ОЗД, розроблених в 2му розділі роботи. Остаточний вибір оптимального варіанту розміщення земельної ділянки сервітуту з розроблених альтернативних варіантів ґрунтується також на порівнянні витрат на формування ЗС. Проектний етап базується на законодавчому регулюванні, що передбачає підготовку цивільно-правової угоди для формування

земельного сервітуту, визначення площі поширення та меж дії земельної ділянки сервітуту при виготовленні землепорядної документації. Розроблення технічних умов є необхідним лише при формуванні сервітуту для прокладання чи підключення до інженерних мереж. На завершальному, реєстраційному етапі, згідно законодавства, дані щодо земельної ділянки сервітуту вносяться до бази даних ДЗК з присвоєнням облікового номера, з подальшою реєстрацією права земельного

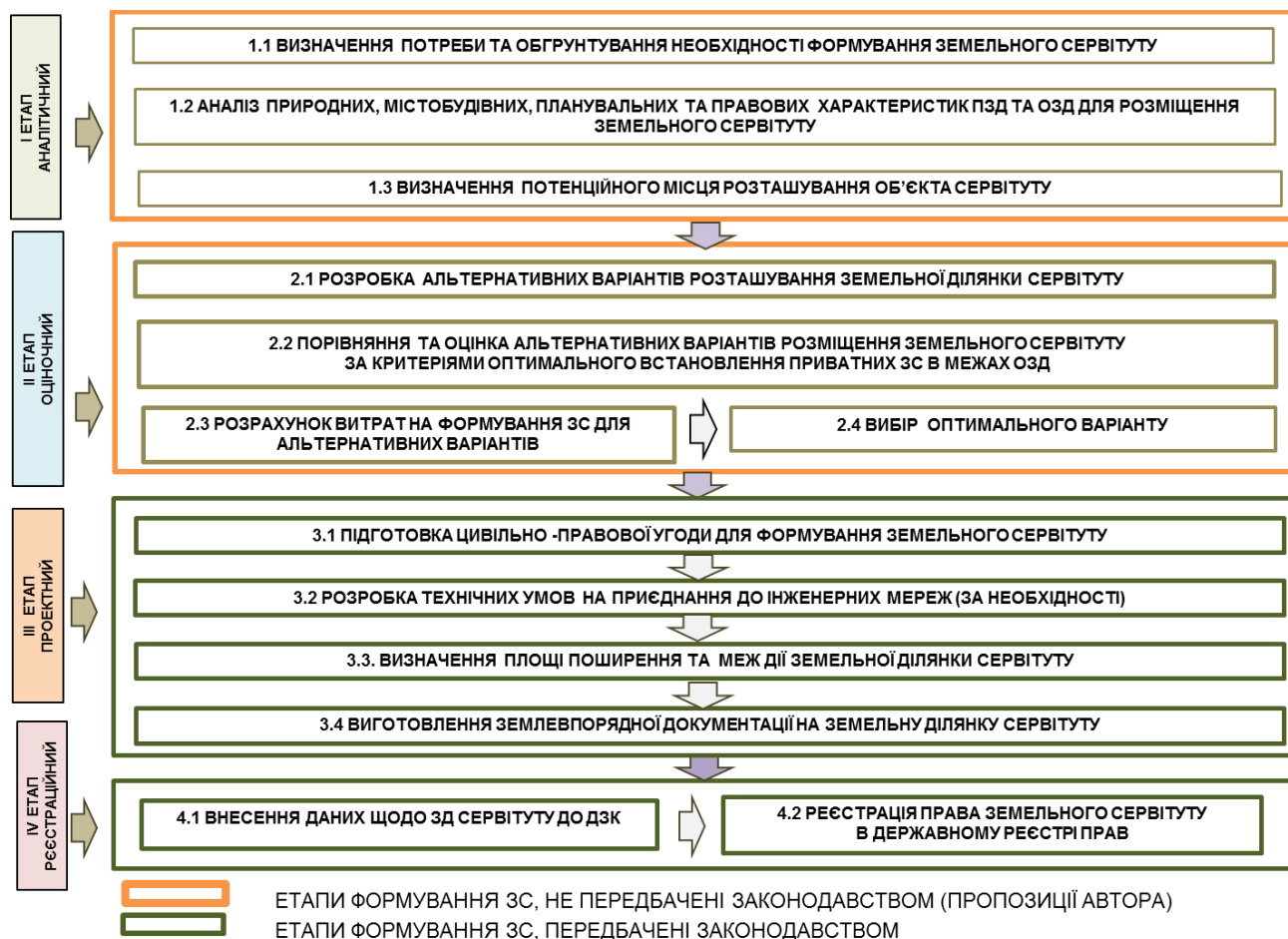


Рис. 1. Технологія формування приватних земельних сервітутів

сервітуту в Державному реєстрі прав.

Незважаючи на те, що на сьогодні в законодавстві України відсутнє поняття публічного ЗС, в роботі була розроблена технологічна модель їх формування, яка може бути впроваджена в практику у разі внесення змін до законодавства (рис 2.). Розроблена технологічна модель включає етапи, що є аналогічними технології формування приватних земельних сервітутів, але принципово відрізняється за змістом, особливо в аналітичному та оціночному етапах. Аналітичний етап може виконуватись в двох різних варіантах, в залежності від наявності чи відсутності об'єкта публічного сервітуту в містобудівній документації. Наявність об'єкта сервітуту в затвердженій містобудівній документації надає легітимності об'єкту сервітуту та суттєво спрощує процес формування, дозволяючи перейти від аналітичного етапу до проектного. Відсутність об'єкта сервітуту в затвердженій містобудівній документації, потребує встановлення напряму розташування об'єкта сервітуту на основі аналізу стратегії розвитку території, а також природних,

містобудівних, планувальних, соціальних, екологічних та правових характеристик території. При відсутності об'єкта сервітуту в затвердженій містобудівній документації виникає необхідність запровадження оціночного етапу, в результаті якого здійснюється вибір оптимального варіанту розташування земельної ділянки ЗС шляхом розробки альтернативних варіантів розташування земельної ділянки сервітуту з урахуванням аналізу чинників, що впливають на розміщення об'єкта сервітуту та критеріїв оптимального встановлення ЗС. На проектному етапі проводиться підготовка та затвердження нормативно-правового акту для формування права сервітуту та визначення площі поширення та меж дії земельної

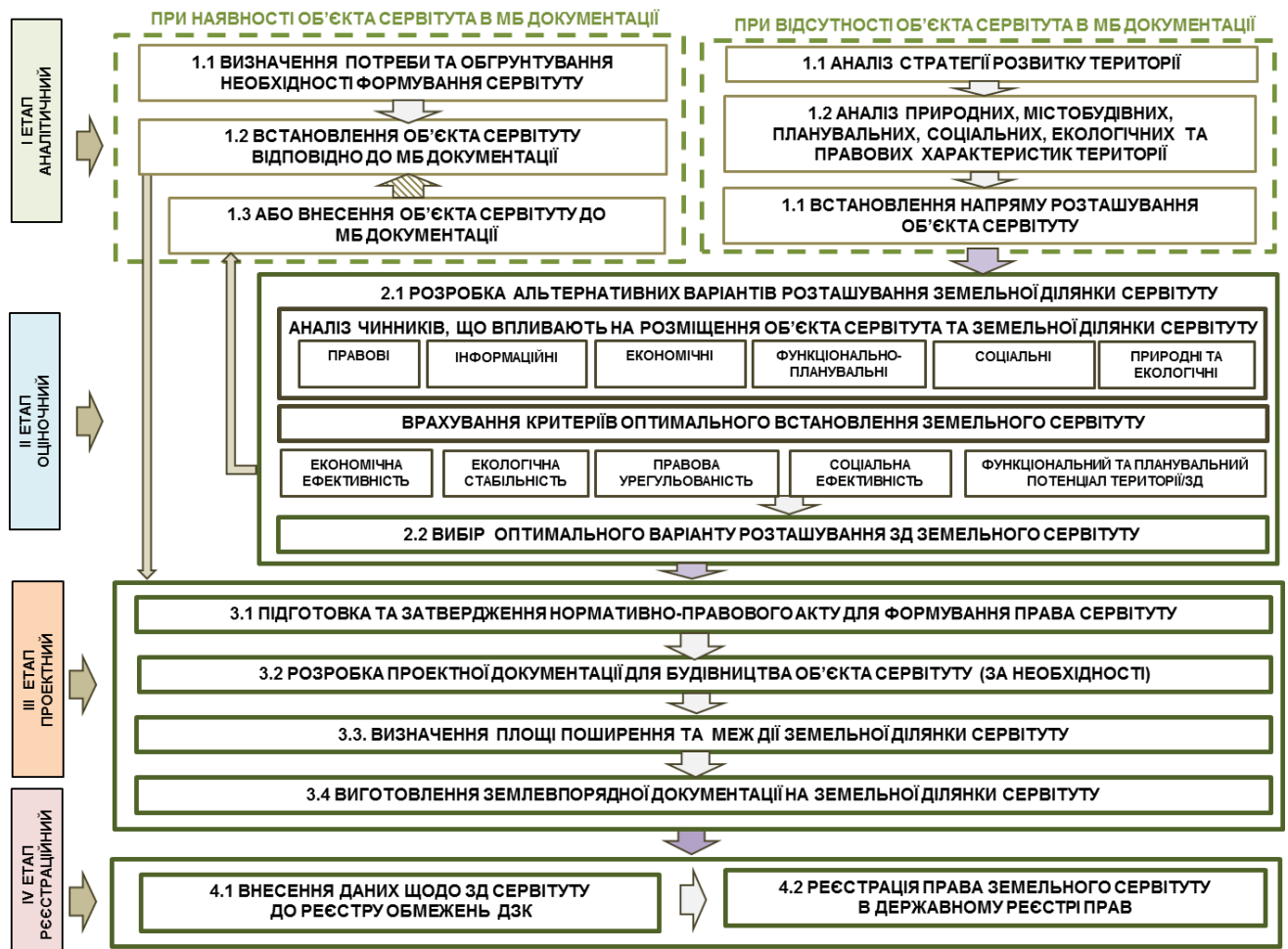


Рис. 2 Технологічна модель формування публічних земельних сервітутів

ділянки сервітуту при виготовленні землевпорядної документації. За необхідності розробляється проектна документація для будівництва об'єкта сервітуту. На заключному, реєстраційному етапі відбувається реєстрація права земельного сервітуту згідно законодавства.

Запропонована удосконалена технологія формування приватних земельних сервітутів була апробована на фрагменті території садибної забудови с. Троєщина (в складі Деснянського району м. Києва) при розробленні детального плану території. При аналізі фрагменту садибної забудови було виявлено, що в результаті розділу земель, на які не оформлене право власності, з'явилося 16 заблокованих ЗД, що складає близько 65% від всієї кількості земельних ділянок фрагмента плану, що не

мають виходу до доріг та можливості підключення до магістральних інженерних мереж. Запроектовані таким чином земельні ділянки потребують формування земельних сервітутів, що створить проблеми майбутнім власникам цих земельних ділянок через неврегульованість законодавством питань виплати компенсацій при формуванні земельних сервітутів власникам обтяжених земельних ділянок, права яких обмежуються. Придбання «замкнених» земельних ділянок без запроєктованих земельних сервітутів не дає чіткого розуміння правових характеристик та витрат при користуванні майбутньою власністю.

Апробацію розробленої технологічної моделі формування публічних земельних сервітутів було проведено на прикладі вулиці загальноміського значення, дублера проспекту Перемоги в м. Києві при розробленні детального плану території.

Необхідність будівництва магістралі загальноміського значення, дублера проспекту Перемоги була відображена в Генеральному плані м. Києва до 2020 року та новому, на період до 2025 року. В обох містобудівних документах збережено загальний напрямок магістралі, однак, її місце розташування різне. Земельні ділянки для цих потреб не були зарезервовані заздалегідь з оформленням відповідних прав на них. Тому, незважаючи на відображенні вулиці в Генеральному плані за відсутності резервування конкретних площ земельні ділянки використовувались іншими власниками.

Аналіз детального плану території показав, що в межі червоних ліній запроєктованої магістральної вулиці потрапляють вільні та забудовані земельні ділянки, з визначеними і не визначеними правами власності і такі, що знаходяться на різній стадії оформлення прав, на частині з яких розташовані приватні гаражі автотранспорту. Власникам всіх земельних ділянок, що потрапляють в межі червоних ліній магістральної вулиці необхідно виплачувати ринкову вартість їх власності з бюджету міста. Використання рекомендацій, запропонованих в роботі щодо запровадження прав публічного ЗС, доводить його ефективність при завчасному резервуванні земель та дає можливість уникнути зайвих значних витрат з міського бюджету та скоротити терміни будівництва дороги.

Апробацію удосконаленої технології формування приватних земельних сервітутів та технологічної моделі формування публічних земельних сервітутів було здійснено за матеріалами Департаменту містобудування та архітектури м. Києва.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі виконано обґрунтування та наведені практичні пропозиції щодо методичного та інформаційного забезпечення формування приватних та публічних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури в межах населених пунктів. У результаті узагальнення сучасних світових тенденцій застосування земельних сервітутів, проведеного аналізу методів їх формування, методичного та інформаційного забезпечення формування приватних та публічних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури визначено:

1. В українському законодавстві право земельного сервітуту за своєю правовою суттю є приватним сервітутом. Розвитку інженерно-транспортної інфраструктури сприятиме запровадження права публічного сервітуту .

2. Відсутній єдиний законодавчо визначений порядок формування земельних сервітутів. Вимоги до встановлення меж обмежень у використанні земель для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури розосереджені у нормах земельного, екологічного, містобудівного права.

3. При формування земельних сервітутів задіяні правові, планувальні, економічні, адміністративні та методи судочинства. Правові, планувальні, економічні, адміністративні методи потребують удосконалення для приватних земельних сервітутів і розробки нових механізмів для публічних.

4. При формуванні публічних сервітутів містобудівна документація відіграє визначальну роль при визначенні місця розташування об'єкту сервітуту та легітимності подальшого його формування, проектна при встановленні їх розмірів, землевпорядна при наданні правового режиму використання земель в межах дії сервітуту. Встановлення земельної ділянки приватних сервітутів відбувається при розробленні землевпорядної документації.

5. Групами чинників, що впливають на формування земельних сервітутів є правові, інформаційні, економічні, функціонально-планувальні, соціальні, природні та екологічні. Вплив чинників залежить від виду сервітуту та площі поширення його дії.

6. Обґрунтоване рішення щодо формування земельних сервітутів можливо при поєднанні та інтеграції різних видів вихідних даних.

7. Критеріями оптимального розміщення земельної ділянки сервітута мають бути: правова визначеність, соціальна та економічна ефективність, екологічна стабільність, збереження функціонального та планувального потенціалу територій/земельних ділянок.

8. Економічна ефективність формування як приватного, так і публічного земельного сервітуту визначається мінімізацією витрат, основними складовими серед яких є падіння ринкової вартості обтяжених земельних ділянок та збитків, що виникають внаслідок формування сервітуту.

9. Технологія формування земельного сервітуту як приватного так і публічного має включати етапи: аналітичний, оціночний, проектний, реєстраційний. Аналітичний та оціночний етапи надають можливість досягти обґрунтованого встановлення місця розташування сервітуту і досягнення соціальної і економічної ефективності, екологічної стабільності і збереження функціонального та планувального потенціалу територій/земельних ділянок.

Отримані результати дозволили:

1. Обґрунтувати необхідність поєднання містобудівної, землевпорядної та проектної документації при формуванні земельних сервітутів.

2. Систематизувати чинники, що обумовлюють ефективність формування земельних сервітутів з урахування площі їх поширення.

2. Обґрунтувати критерії оптимального встановлення земельної ділянки приватного і публічного сервітута.

3. Визначити структуру витрат при формуванні земельних сервітутів.
4. Удосконалити існуючий порядок формування приватних земельних сервітутів.
5. Розробити технологічну модель формування публічних земельних сервітутів.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Публікації у наукових фахових виданнях України:

1. Петраковська О. С., Литвиненко І. В. Особливості формування права сервітуту в українському законодавстві. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2008. Вип. 29. С. 245-249.
2. Литвиненко І.В. Формування права сервітуту в закордонному досвіді. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2009. Вип. 34. С. 261-264.
3. Литвиненко І.В. Підходи щодо встановлення земельного сервітуту за судовими рішеннями. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2012. Вип. 46. С. 343-346.
4. Литвиненко І.В. Проскурка О.О. Практичні аспекти встановлення земельних сервітутів в містах. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2013. Вип. 50. С. 364-370.
5. Литвиненко І.В. Проблеми встановлення земельних сервітутів при формуванні нових об'єктів нерухомого майна. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2014. Вип. 52. С. 207-212.
6. Литвиненко І.В. Формування вартості земельних ділянок, що не забезпечені інженерними комунікаціями та виходом до доріг. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2017. Вип. 65. С. 325-329.
7. Литвиненко І.В. Роль приватних та публічних земельних сервітутів при просторовому плануванні територій. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2018. Вип. 68. С. 316-324.

Статті у періодичних наукових виданнях держав, які входять до Організації економічного співробітництва та розвитку

8. Lytvynenko Iryna. Easement procedure and factors which defined it in Ukraine. *MOTROL*. 2015, Vol.17, No. 8, P. 119-126.

Статті у збірниках праць за матеріалами конференцій

9. Сакара А.М., Литвиненко І.В. Аналіз впливу земельних сервітутів на зміну вартості земельних ділянок приватної житлової забудови. Молодь: наука та інновації: матеріали другої всеукраїнської науково-технічної конференції студентів, аспірантів і молодих учених, секція 5 «Геодезія та землеустрій» (Дніпропетровськ, 2-3 грудня 2014 р.). Дніпропетровськ, Державний ВНЗ «НГУ», 2014. С. 5-37 – 5-38.
10. Литвиненко І.В. Обґрунтування витрат при встановленні земельних сервітутів. Збірник матеріалів Всеукраїнської Інтернет-конференції «Інформаційні технології та землеустрій в управлінні територіальним розвитком», (Полтава, 6 квітня 2016 р.). Полтава, 2016. С. 108-109.

11. Литвиненко І.В. Забезпечення права доступу до транспортної та інженерної інфраструктури правовими та планувальними методами. Геопростір 2016 : матеріали II -ї Міжнародної науково-технічної конференції (Київ, 27-29 жовтня 2016 р.). Київ, КНУБА, 2016. С. 61-62.

12. Литвиненко І.В. Шляхи удосконалення існуючої процедури встановлення земельних сервітутів на землях приватної житлової забудови. Геопростір 2017 : матеріали III - ї Міжнародної науково-технічної конференції (Київ, 4-6 грудня 2017). Київ, КНУБА, 2017. С. 59-61.

13. Yuriy Tatsiy, Mariia Mykhalova, Iryna Lytvynenko. Types of land easements, which ensure the engineering and transport infrastructure functioning. BMC-2018 – International Scientific-Practical Conference of young scientists "Build-Master-Class-2018" (Kyiv, November 2018), Kyiv, 2018. P. 152-154.

14. Литвиненко І.В. Особливості державної реєстрації земельних сервітутів в Україні. Збірник тез доповідей Міжнародної науково-практичної інтернет-конференції «Ресурсозберігаючі технології в проектуванні, землевпорядкуванні та будівництві» (Кременчук, 26–27 березня 2019). Кременчук, 2019. С. 78 - 81

15. Литвиненко І.В. Земельний сервітут як інструмент створення сучасної інфраструктури. Збірник матеріалів V Міжнародна науково-практична конференція "Регіональна політика: політико-правові засади, урбаністика, просторове планування, архітектура" (Київ, 22 листопада 2019 р). Київ, КНУБА, 2019. С. 247-350.

16. Литвиненко І. В. Встановлення земельних сервітутів навколо об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури при розробці містобудівної документації місцевого рівня. Сучасний рух науки: тези доп. XI міжнародної науково-практичної інтернет-конференції, 8-9 жовтня 2020 р. Дніпро, 2020. Т.1. – 440 с. С. 389-390

17. Литвиненко І. В. Значення земельних сервітутів при просторовому розвитку населених пунктів Урбаністичний форум 2020, 19-21 листопада 2020 року, Київ, КНУБА, 2020. С. 86-88.

АНОТАЦІЯ

Литвиненко І.В. Удосконалення методів формування земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук за спеціальністю 05.24.04 – Кадастр та моніторинг земель. - Київський національний університет будівництва і архітектури, МОН України, Київ, 2021.

У дисертації комплексно розглянуто формування приватних та публічних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури як інструменту захисту приватних та публічних інтересів. В роботі систематизовано та структуровано чинники, що впливають на формування земельних сервітутів, обґрунтовано критерії оптимального встановлення земельної ділянки сервітуту, систематизовано інформаційне забезпечення щодо формування земельних сервітутів, удосконалено технологію формування приватних земельних сервітутів та розроблено технологічну модель формування публічних земельних сервітутів.

Ключові слова: публічний земельний сервітут, приватний земельний сервітут, формування земельного сервітуту, земельна ділянка сервітуту, об'єкт інженерно-транспортної інфраструктури, технологія формування приватних земельних сервітутів, технологічна модель формування публічних земельних сервітутів

АННОТАЦИЯ

Литвиненко И.В. Усовершенствование методов формирования земельных сервитутов для объектов инженерно-транспортной инфраструктуры. – Квалификационный научный труд на правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 05.24.04 - Кадастр и мониторинг земель. - Киевский национальный университет строительства и архитектуры, МОН Украины, Киев, 2021.

В диссертации комплексно рассмотрено формирование частных та публичных сервитутов для объектов инженерно-транспортной инфраструктуры как инструмента защиты частных и публичных интересов. В работе систематизированы и структурированы факторы, влияющие на формирование земельных сервитутов, систематизировано информационное обеспечение формирования земельных сервитутов, обосновано критерии оптимального размещения земельного участка сервитута, усовершенствовано технологию формирования частных земельных сервитутов и разработана технологическая модель формирования публичных земельных сервитутов.

Ключевые слова: публичный земельный сервитут, частный земельный сервитут, формирование земельного сервитута, земельный участок сервитута, объект инженерно-транспортной инфраструктуры, технология формирования частных земельных сервитутов, технологическая модель формирования публичных земельных сервитутов.

SUMMARY

I. Lytvynenko. Improving methods of forming land easements for engineering and transport infrastructure objects. – Manuscript.

Thesis for a Candidate Degree in Technical Sciences, Specialty 05.24.04 – “Cadaster and Land Monitoring”. Kyiv National University of Construction and Architecture, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kyiv, 2021.

The absence of the concept of public land easement in Ukraine has caused problems in providing access to engineering and transport infrastructure facilities that serve the interests of the community, which is especially acute in cities with a shortage of vacant land and the predominance of privately owned land.

The lack of legal regulation of the need to establish land easements in the formation of new land plots, leads to the emergence of land plots "closed" within other land uses without an access to public roads and main utilities. This leads to infringement of the primary ownership acquired over the land plot, which is further encumbered by the easement and creates many problems for the owner of the "closed" land.

The thesis comprehensively considers the creation of private and public easements for objects of engineering and transport infrastructure as a tool for protection of private and public interests; namely, the factors influencing the creation of land easements have been systematized and structured, the criteria of optimal establishment of the land plot of the easement have been substantiated, the information support on the formation of land easements has been systematized. The technology of private land easements creation has also been improved and the technological model of public land easements creation has been developed.

The advanced technology of private land easements creation offered in the work consists of four stages: analytical, estimative, projectable and registration from which analytical and estimative have been offered by the author. The developed technological model of public land easements creation includes stages that are similar to the technology of private land easements creation, but fundamentally different in content, especially in the analytical and evaluative stages. The analytical stage has been performed in two different ways, depending on the presence or absence of the object of public easement in the urban planning documentation. The presence of the object of the easement in the approved urban planning documentation gives legitimacy to the object of the easement and significantly simplifies the process of formation, allowing moving from the analytical stage to the projectable one. The absence of an easement object in the approved urban planning documentation requires the establishment of the direction of the easement object based on the analysis of the development strategy of the territory, as well as natural, urban, planning, social, environmental and legal characteristics of the territory. There is a need to introduce an evaluation phase, which selects the optimal location of the easement by developing alternatives to the location of the easement, taking into account the analysis of factors influencing the location of the easement and the criteria for optimal establishment of land easements. The projectable stage involves the preparation and approval of the legal act for the formation of the right of easement and determination of the area of distribution and boundaries of the land plot of the easement in the preparation of land management documentation. The final registration stage presupposes the registration of the right of land easement in accordance with the law.

The analytical and evaluative stages provide an opportunity to attain a reasonable establishment of the location of the easement and achieve social and economic efficiency, environmental stability and preservation of the functional and planning potential of the territories / land plots.

Keywords: *public land easement, private land easement, land easement formation, easement land plot, object of engineering and transport system, technology of private land easements creation, technological model of public land easements creation.*