

Київський національний університет будівництва і архітектури
Міністерство освіти і науки України

Київський національний університет будівництва і архітектури
Міністерство освіти і науки України

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ЛИТВИНЕНКО ІРИНА ВАЛЕНТИНІВНА

УДК 332.3

ДИСЕРТАЦІЯ

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

05.24.04 – Кадастр та моніторинг земель
Технічні науки

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ І.В. Литвиненко

Науковий керівник: Петраковська Ольга Сергіївна

доктор технічних наук, професор

Київ – 2021

Ідентичний за змістом з іншими примірниками дисертації
Вчений секретар спеціалізованої вченої ради Ісаєв О.П

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, Київ; Київський національний університет будівництва і архітектури, 2021.

Дисертаційна робота присвячена вирішенню науково-прикладної задачі удосконалення методів формування земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. В роботі доведена необхідність запровадження публічного земельного сервітуту з метою резервування земель в межах населених пунктів для розвитку об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. Удосконалення існуючого порядку формування приватних земельних сервітутів дасть можливість встановлення сервітуту при формуванні нової земельної ділянки. Запровадження та удосконалення порядку формування приватних земельних сервітутів як надійних інструментів захисту публічних та приватних інтересів є нагальною необхідністю.

Досліджено історію виникнення земельних сервітутів на територіях древніх держав та встановлено, що основні ознаки земельних сервітутів, сформульовані в римському праві, згодом поширились та використовувались і в Європейських країнах. До таких ознак можуть бути віднесені: наявність панівної та обтяженої земельних ділянок; належність їх різним особам. Крім того, земельний сервітут мав покращувати панівну земельну ділянку та мати постійну основу. Більшість земельних сервітутів в Римській імперії належали до інженерно-транспортних та були спрямовані на усунення недоліків панівної земельної ділянки за рахунок обтяженої.

В роботі також було досліджено розвиток земельних сервітутів на території України, та виявлено, що з давніх часів діяли права, подібні до сервітутних, що слугували для захисту як приватних, так і громадських інтересів, перейняті з різних

джерел права. Публічні сервітути в XVIII - XIX столітті мали велике економічне значення для українських селян. Відновлення інституту земельних сервітутів відбулося в 2001 році з прийняттям Земельного кодексу України із введенням приватного земельного сервітуту, однак запровадження публічного земельного сервітуту не відбулося, незважаючи на його необхідність.

Дослідження існування та функціонування земельних сервітутів в Європейських країнах було проведено за основними правовими сім'ями та виявлено різні підходи до формування земельних сервітутів та вимог щодо їх реєстрації. В усіх країнах, розглянутих в роботі, приватний ЗС слугує захисту інтересів приватних землевласників у випадку необхідності прокладання або приєднання до інженерних комунікацій та доступу до доріг. Реалізація громадських інтересів забезпечення об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури відбувається завдяки публічним сервітутам, які в законодавстві можуть бути вказані напряму або виділені за ознаками. За результатами аналізу закордонного досвіду було проведено класифікацію земельних сервітутів та встановлено, що більшість видів сервітутів належать до інженерно-транспортних.

В роботі проведено аналіз законодавства України і встановлено, що законодавче регулювання земельних сервітутів недосконале, відсутнє поняття публічного сервітуту. Виявлено, що відсутній порядок формування земельних сервітутів. Окремі етапи формування регулюються численними законодавчими та нормативними актами, фрагментарність законодавства та відсутність поняття «публічний сервітут» значно ускладнює розвиток інженерно-транспортної інфраструктури.

В ході дослідження було проаналізовано дані Державного земельного кадастру та встановлено, що більш ніж 90% земельних сервітутів складають об'єкти, що відносяться до інженерно-транспортної інфраструктури, однак існуюча неузгодженість між видами сервітутів та кодами реєстрації земельних сервітутів в Державному земельному кадастрі значно ускладнює їх реєстрацію.

Дослідження існуючих в Україні методів формування земельних сервітутів - правового і планувального - показало, що вони потребують вдосконалення. Методи

формування публічних земельних сервітутів, а також механізми економічного методу, на основі яких визначаються витрати на формування сервітуту, що є важливою складовою при прийнятті рішення, відсутні. Правові, планувальні, економічні, адміністративні та методи судочинства, що задіяні при формування земельних сервітутів, потребують удосконалення для приватних та розробки нових механізмів для публічних земельних сервітутів.

Встановлено, що при формуванні публічних сервітутів містобудівна документація відіграє визначальну роль при визначенні місця розташування об'єкта сервітуту та легітимності подальшого його формування; проектна документація - 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.

В роботі досліджено сукупність чинників, що обумовлюють формування публічних та приватних земельних сервітутів, які поєднано в 6 груп, основними з яких є правові, економічні, інформаційні, функціонально-планувальні та соціальні. При прийнятті рішення щодо формування публічних земельних сервітутів, названі чинники мають вплив на рівні території розміщення об'єкта сервітуту, для приватних сервітутів – на рівні планувального елемента та земельної ділянки.

При дослідженні інформаційних джерел при формуванні земельних сервітутів було встановлено, що для публічних земельних сервітутів задіяний більший обсяг інформаційних джерел, ніж для приватних. Джерелами вихідної інформації для формування публічних сервітутів є нормативно-правові акти та будівельні норми, стратегічні документи, Державний реєстр прав, Державний земельний та галузеві кадастри, містобудівна, проектна та землевпорядна документація, топографо-геодезичні та картографічні дані. При формуванні приватних земельних сервітутів інформаційними джерелами є нормативно-правові акти та будівельні норми, Державний земельний та містобудівний кадастри, Державний реєстр прав, землевпорядна документація, топографо-геодезичні та картографічні дані. Різноманітність інформації та її формування різними державними органами вимагає необхідності інтеграції вихідної інформації. При проведенні аналізу складу споруд

інженерно-транспортної інфраструктури в межах населених пунктів встановлено, що більшість об'єктів мають складові частини, що розміщуються в наземному, надземному та підземному просторі та потребують їх реєстрації в тривимірних реєстраційних системах.

В роботі визначено, що формування земельних сервітутів має відбуватися із застосуванням критеріїв оптимального встановлення земельних сервітутів: в межах планувального елемента для публічних та в межах окремої земельної ділянки для приватних сервітутів. Обґрунтованість і доцільність 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.

В ході роботи було досліджено структуру загальних витрат при формуванні земельних сервітутів та визначено, що для приватних сервітутів вони складаються з витрат на формування земельної ділянки сервітуту, на компенсаційні виплати власникам обтяжених земельних ділянок внаслідок падіння їх ринкової вартості та відшкодування збитків внаслідок встановлення сервітуту. Для публічних сервітутів, крім вищезазначених витрат, також віднесені відшкодування через вилучення з виробництва сільськогосподарських земель. Мінімізація загальних витрат, основними з яких є компенсації за зміну ринкової вартості земельних ділянок, задіяних у формуванні земельного сервітуту, є показником доцільності формування земельного сервітуту.

При проведенні дослідження нормативного регулювання та практичного досвіду формування приватних земельних сервітутів встановлено, що законодавчо не визначено обов'язки та повноваження землевпорядника при формуванні сервітутів, і це ускладнює процес, робить його тривалим та значно дорожчим. Виходячи з цього, було запропоновано розширити повноваження землевпорядника в частині пошуку альтернативних рішень щодо розташування об'єкта сервітуту та прийняття рішення щодо необхідності встановлення сервітуту при формуванні нової земельної ділянки.

В роботі запропоновано технологію формування приватних земельних сервітутів, що складається з чотирьох етапів, два з яких - аналітичний та оціночний - запропоновані автором, а проєктний та реєстраційний етапи узагальнено та об'єднано на основі існуючих в законодавстві складових формування земельних сервітутів.

На аналітичному етапі проводиться визначення потенційного місця розташування об'єкта сервітуту. Остаточний варіант розміщення земельної ділянки сервітуту приймається із декількох можливих, на оціночному етапі обирається оптимальний варіант із розроблених. Проєктний етап передбачає підготовку угоди для формування права сервітуту, а також проведення робіт щодо визначення метричних параметрів земельної ділянки сервітуту та виготовлення землевпорядної документації. На завершальному, реєстраційному етапі, дані щодо земельної ділянки сервітуту вносяться до бази даних Державного земельного кадастру з подальшою реєстрацією права земельного сервітуту в Державному реєстрі прав.

Для формування публічних земельних сервітутів в роботі було запропоновано технологічну модель. Особливістю формування публічних сервітутів у порівнянні з приватними є зміст аналітичного етапу, який може виконуватись по-різному, в залежності від наявності чи відсутності об'єкта публічного сервітуту в містобудівній документації.

Запропоновану технологію формування приватних земельних сервітутів в частині розробки альтернативних варіантів розташування земельної ділянки сервітуту та вибору оптимального варіанта було апробовано на фрагменті території садибної забудови Деснянського району м. Києва. При розробленні детального плану території були надані пропозиції альтернативних варіантів встановлення сервітутів. Для публічних сервітутів апробацію було проведено при проєктуванні вулиці загальноміського значення м. Києва і розробленні детального плану території з метою резервування земель для майбутнього будівництва.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості їхнього використання: органами законодавчої влади – при вдосконаленні 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 в разі формування земельних ділянок як об’єкта цивільних прав; власниками/користувачами земельних ділянок при формуванні приватних земельних сервітутів. Також окремі положення та результати дисертаційної роботи можуть бути використані при розробці детальних планів територій садибної забудови.

Ключові слова: публічний земельний сервітут, приватний земельний сервітут, об’єкт інженерно-транспортної системи, формування земельного сервітуту, технологічна модель, технологія формування.

ABSTRACT

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, Kyiv; Kyiv National University of Construction and Architecture, 2021.

The thesis deals with solving the scientific and engineering problem of improving the methods of easement creation for engineering and transport infrastructure objects. The study proves the necessity of public easement differentiation, responsible for land reserving within the settlements for the development of engineering and transport infrastructure.

Improving the existing procedure for the private easements creation provides an opportunity to establish an easement at the moment of planning new land plots. There is an urgent need of introducing public easements and improving the order of creating private ones as reliable protection tools of public and private interests.

The thesis analyzes the history of easements origin at the territories of ancient states, finds out the main features of easements, first mentioned in Roman law and then used in other European countries. These features include the presence of dominant and

encumbered land plot, and different people's ownership of plots. Moreover, the easement had to improve the dominant land plot and be on a permanent basis. Most of easements in the Roman Empire belonged to the engineering and transport ones and were aimed at eliminating the shortcomings of the dominant land at the expense of encumbered.

The thesis also investigates the development of land easements in Ukraine and finds out that since ancient times, inherited from various law sources, there have been similar rights to easements that served to protect both private and public interests. Public easements in the eighteenth and nineteenth centuries were of great economic importance for Ukrainian peasants. The restoration of land easements institute started in 2001 with the adoption of the Land Code of Ukraine, which resulted in the introduction of the private easement, but public one has been left out of its scope, despite its necessity.

The research of easements in European countries and their functioning bases on the study of main legal families and identifies different approaches to the easements creation and the requirements for their registration. In all the countries, considered in the thesis, a private easement serves to protect the interests of private landowners when there is a need to get an access to utilities and/or roads. The realization of public interests in the provision of engineering and transport infrastructure is due to public easements, which in the legislation can be specified directly or indirectly. The thesis carries out the classification of easements in accordance with the analysis results of foreign experience and discovers that most easements types belong to engineering and transport.

The analysis of the law of Ukraine shows that the legislative regulation of easements in Ukraine is imperfect as there is no concept of public easement; consequently, there is no procedure for the creation of easements. Some stages of the easements creation are regulated by numerous laws and regulations; but a fragmented approach of Ukrainian legislation here and the lack of the concept of "public easement" significantly complicate the development of engineering and transport infrastructure.

The research analyzes the data of the State Land Cadastre and finds out that more than 90% of easements are objects related to the engineering and transport infrastructure, but the existing discrepancy between the types of easements and land registration codes in the State Land Cadastre significantly complicates registration.

The analysis of easement creation methods in Ukraine – legal and planning ones – shows that they need to be improved. There are no methods of creating public easements, as well as mechanisms of the economic method, but they are important components of decision-making as they determine the costs of creating an easement. Legal, planning, economic, administrative and judicial methods involved in easements creation need to be adopted for private ones as well as new mechanisms for public easements need to be developed.

The study establishes that in the public easements creation urban planning documentation plays a key role in determining the location of an easement and the legitimacy of its further creation; design papers in determining its size; land management documentation in providing legal land use within the easement. It also identifies that a land plot of private easements has to be established during the production of the land management documentation.

The thesis examines a set of factors that determine public and private easements creation which have been combined into six groups, the main of which are legal, economic, informational, functional-planning, social, natural and ecological. These factors influence the levels of the easement object territory in public easements creation, and the levels of the planning element and some land plots in private easements.

The study of information sources about the easements creation shows that their amount for public easements creation is larger than for private. The public easements creation information sources include regulations and building codes, strategic documents, the State Register of Rights, the State Land and Sectorial Cadasters, urban planning, design and land management documentation, topographic, geodetic and cartographic data. The private easements creation information sources include normative legal acts and building norms, the State Land and Urban Cadastre, the State Register of Rights, land management documentation, topographic, geodetic and cartographic data. The diversity of information and ways of its presentation by different government agencies marks a demand to integrate information sources. When analyzing the composition of engineering and transport infrastructure within the settlements, it has been found out that most of the

objects have components that are located in the aboveground and underground space and require their registration in three-dimensional registration systems.

The investigation determines that the easements creation must be realized in accordance with the criteria of optimal establishment of easements: within the planning element for public and within a separate land plot for private easements. The validity and expediency of land easement creation should be based on legal certainty and ensure social and economic efficiency, environmental stability and preservation of the functional and planning potential of territories / land plots.

The thesis investigates the structure of general expenses for land easements and determines that private easements general expenses consist of expenses for easement creation, compensation payments to owners of encumbered land plots due to falling market value and compensation due to easement establishment. Public easements expenses, except those mentioned above, also include reimbursements due to the withdrawal of agricultural and forestry land production. Minimization of total costs, the main of which are the compensation for changes in the market value of burdened land plots, is an indicator of the feasibility of land easement.

The study of regulations and practical experience in the private easements creation confirms that the law does not define the responsibilities of the land surveyor in the easements creation, which complicates the process, makes it long and expensive. Therefore, the thesis offers to enlarge the land surveyor's powers in finding alternative solutions for the easement location and decisions about the necessity of easement establishment in a new land plot creation.

The thesis introduces the technology of private easements creation, which consists of four stages. Two of them – analytical and evaluative – have been proposed by the author; projectable and registration stages have been generalized and classified on the basis of existing components of legal proceedings of easements creation. The analytical stage determines the potential location of an easement object. The evaluation stage marks the best option out of several possible that is accepted as a final one of easement location. The projectable stage involves the preparation of an agreement for the creation of the right of easement, as well as determines the metric parameters of the land plot of the easement and

the land management documentation. The final registration stage presupposes the easement-land-plot data input into the database of the State Land Cadastre with subsequent registration of the right of the easement in the State Register of Rights.

The thesis builds the technological model for the public easements creation. The peculiarity of the public easements creation in comparison with private ones concerns the analytical stage, which is performed differently, depending on the presence or absence of the object of public easement in the urban planning documentation.

The proposed technology of creating private easements, in terms of developing alternatives of the easement location and choosing the best option, has been tested on a fragment of the private estate of Desnyansky district in Kyiv. The proposals for alternative easements made during the development of a detailed plan of the territory have been provided. For public easements, testing has been conducted to design a city-wide street in Kyiv when developing a detailed plan of the territory in order to reserve land for future constructions.

The practical significance of the obtained results lies in the possibility of their use by legislative bodies – in improving land legislation in terms of provisions for private and public easements; executive authorities and local governments – in reserving land for further construction or providing the needed land for the reconstruction and usage of existing engineering and transport infrastructure; land surveyors – in developing land management projects in the case of the formation of land plot as an object of civil rights; owners / users of land plots – in creating private easements. Some provisions and results of dissertation can also be used during the development of detailed plans of territories of estate building.

Keywords: public easement, private easement, object of engineering and transport infrastructure, easement creation, technological model, technology of formation.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації

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.

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

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

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) С. 78 - 81

15. Литвиненко І.В. Земельний сервітут як інструмент створення сучасної інфраструктури. Збірник матеріалів V Міжнародної науково-практичної конференції "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.

ЗМІСТ

| | |
|---|------------|
| ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ | 4 |
| ДЕФІНІЦІЇ..... | 5 |
| ВСТУП | 6 |
| РОЗДІЛ 1. СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ І ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ | 13 |
| 1.1 Історія виникнення та розвитку права земельного сервітуту..... | 13 |
| 1.2 Дослідження закордонного досвіду формування земельних сервітутів | 24 |
| 1.3 Дослідження сучасних тенденцій та проблем формування земельних сервітутів в Україні | 39 |
| Висновки до Розділу 1 | 52 |
| РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ | 54 |
| 2.1 Дослідження методів формування земельних сервітутів | 54 |
| 2.2 Дослідження ролі містобудівної, землевпорядної та проектної документації при формуванні земельних сервітутів | 65 |
| 2.3 Структуризація чинників, що впливають на формування земельних сервітутів | 81 |
| 2.4. Систематизація інформаційного забезпечення при формуванні земельних сервітутів | 93 |
| 2.5. Визначення критеріїв оптимального встановлення земельних сервітутів..... | 103 |
| Висновки до Розділу 2 | 109 |
| РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ | 111 |
| 3.1 Витрати на формування публічних та приватних сервітутів для об'єктів ІТІ | 111 |

| | |
|--|-----|
| 3.2 Удосконалення технології формування приватних земельних сервітутів | 116 |
| 3.3 Технологічна модель формування публічних земельних сервітутів... | 121 |
| 3.4 Апробація результатів дослідження щодо формування земельних сервітутів | 126 |
| Висновки до Розділу 3 | 134 |
| ВИСНОВКИ | 135 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ | 137 |
| ДОДАТКИ | 159 |

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

ЗС – земельний сервітут

ЗД С – земельна ділянка сервітуту

ПЗД – панівна земельна ділянка

ОЗД – обтяжена земельна ділянка

ІТІ – інженерно-транспортна інфраструктура

ДПТ – детальний план території

ДРП – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

ДЗК – Державний земельний кадастр

МБ – містобудівна документація

ЗД – земельна ділянка

ЗКУ – Земельний кодекс України

ДЕФІНІЦІЇ

Законодавчо визначене

Право земельного сервітуту або сервітут – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (ЗКУ, ст.98) – в роботі використовується як поняття приватного земельного сервітуту.

Запозичене зі світового досвіду

Панівна земельна ділянка (ПЗД) – ділянка, на користь якої сформований земельний сервітут

Обтяжена земельна ділянка (ОЗД) – ділянка, на якій сформований земельний сервітут

Публічний земельний сервітут – право користування земельними ділянками різних форм власності без їх вилучення, що встановлюється нормативно-правовим актом органів виконавчої влади або місцевого самоврядування для невизначеного кола осіб з метою забезпечення громадських інтересів

Запропоноване в дослідженні

Об'єкт сервітуту – об'єкт інженерно-транспортної інфраструктури або інший об'єкт, що потребує встановлення права сервітуту

Земельна ділянка сервітуту (ЗД С) – частина земельної ділянки, на площу якої розповсюджується право земельного сервітуту

Формування земельного сервітуту полягає в обґрунтуванні місця розташування, визначенні його площі, встановлення меж, внесення відомостей до Державного земельного кадастру, присвоєння облікового номера і реєстрації права земельного сервітуту в Державному реєстрі прав.

ВСТУП

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 сервітуту 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., Кулиничка П.Ф., Марусенка Р.І., Мірошніченка А.М., Погрібного С.О., Харитонової 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., Михальнової М.Ю., Сохничка А.Я., Ступеня М.Г., Тація Ю.О., Трегуба М.В., Третьяка 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., Драпиковського О.І., Іванової І.Б., Нудельмана В.І.

Праці провідних вітчизняних фахівців Карпінського Ю.О., Лихогруда М.Г., Ляценка 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-ХІІ 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, 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, проектну 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);

Міжнародні науково-практичні конференції "Регіональна політика: політико-правові засади, урбаністика, просторове планування, архітектура" (м. Київ, 2019, 2020 рр.);

XI міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Сучасний рух науки» (м. Дніпро, 2020 р).

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 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.

РОЗДІЛ 1

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ І ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

1.1. Історія виникнення та розвитку права земельного сервіту

Земельний сервітут бере початок з права Стародавнього Риму [1]. Сервітути (*servitutes*) – речові права, які забезпечують особі безпосереднє користування чужою річчю і нерозривно пов'язані з певною земельною ділянкою (земельні або предіальні сервітути) або конкретною особою (особисті сервітути) – дуже давній інститут приватного права [2].

Назва походить від латинського слова «*servitus*», що перекладається як рабство, неволя, підпорядкування, обов'язок, повинність. [3] Тому використання терміну «сервітут» відображає суть обмеження прав, слугування однієї речі іншій. Сервітут є обмеженням прав власника однієї земельної ділянки або декількох ділянок на користь іншої. Такий сервітут належить не особі, а земельній ділянці, при зміні власника сервітут залишається закріплений за земельною ділянкою і переходить до наступного власника.

Для створення земельного сервітуту повинна виникнути ситуація, коли одна земельна ділянка буде використовуватись для покращення іншої. При цьому земельна ділянка, яка отримує вигоду від сервітуту, є панівною (*praedium dominans*), а інша ділянка – обслуговуючою (*praedium serviens*).

Сервітут не веде до позбавлення права власності, а є лише певними обмеженнями щодо користування чужою земельною ділянкою. Правознавці називають предіальні сервітути речовими, реальними або земельними. «Предіальний» походить від латинського «*praedium*», що в перекладі означає як нерухоме майно, земельна ділянка, маєток.

Надалі в роботі розглядаються виключно земельні (предіальні) сервітути.

Щодо часу виникнення сервітутів не вироблено одностайної думки: існує припущення, що сервітутні відносини могли виникнути до існування приватної

власності на землю, за часів общинної власності на землю [4], однак більшість науковців вважають, що сервітути не могли виникнути до встановлення приватної власності [3, 5, 6, 2], що є логічним з точки зору самої суті сервітуту.

На територіях стародавніх держав дослідники зазначають існування окремих видів прав, що можна віднести до сервітутних. В Стародавній Греції відомі сервітути, що встановлювались законом (законні сервітути), в Єгипті (IV ст. до н.е.) існували предіальні сервітути, також були знайдені згадки про особисті сервітути [3].

Найбільшого розвитку сервітути набули в Стародавньому Римі, де виникли та використовувались різноманітні їх види. Перші згадки про сервітути знаходять в Законах XII таблиць Стародавнього Риму [1, 7, 3, 6]. На момент виникнення, під сервітутами в Римі спочатку визнавалися лише земельні сервітути. У більш широкому значенні (особисті та земельні) «сервітути» почали застосовуватись з III ст.н.е. [3].

Поступово у римському праві були сформульовані основні ознаки земельних сервітутів, що використовувались згодом і в Європейських країнах:

1. Повинні бути панівна та обслуговуюча або обтяжена земельні ділянки, які мають бути сусідніми, можуть мати спільну межу, або не мати, але знаходитися поблизу, поруч [3].

2. Власниками земельних ділянок повинні бути різні особи.

3. Сервітут повинен покращувати домінуючу земельну ділянку, повинен мати постійну основу, потребу; панівна ЗД повинна мати вигоду від обслуговуючої, але користуватись нею потрібно обмежено, лише для вигод земельної ділянки, а не власника панівної ЗД.

4. Сервітут не може бути встановлений, якщо немає потреби у ньому.

5. Сервітут є неподільним правом, його частина не має самостійного застосування [3, 1, 8, 9, 10].

Також були сформовані і ознаки земельних сервітутів, що в подальшому визначались як «позитивні» та «негативні» [8, 1]. «Позитивний» сервітут вимагав від власника обтяженої земельної ділянки «терпіти» незручності або дії іншої особи,

що виникали внаслідок існування сервітуту. При «негативному» сервітуті, навпаки, власнику обтяженої земельної ділянки необхідно утримуватись від дій, що можуть перешкодити користуванню сервітутом. За своєю природою більшість земельних сервітутів є позитивними, їх зміст не може полягати у вчиненні дій [6, 3, 8, 1, 2, 12].

Незважаючи на те, що науковцями досі не визначено чітких критеріїв поділу сервітутів на міські і сільські в римському праві, вважають, що таке розділення встановлювалось в залежності від господарського використання земельної ділянки, на користь якої він визначався, тобто панівної [3, 4]. Сільськими вважались сервітути для ділянок сільськогосподарського використання та незабудованих. Сільські земельні сервітути Стародавнього Риму умовно поділяли на дорожні, водні та господарські. Всіма сільськими сервітутами дозволялось користуватися лише для необхідних потреб панівних земельних ділянок, не допускалося використання сервітутів для комерційних цілей [3, 10].

Науковці вважають, що найдавнішими сервітутами були сільські, і лише згодом з'явилися міські сервітути, що виникли при розростанні та забудові Риму. Їх появу відносять до часу, коли після пожежі в 387 р. до н.е. Рим хаотично відбудовувався та виникала необхідність прокладати міську каналізацію через чужі земельні ділянки. Вважається, що найдавнішим міським сервітутом було право провести стічні труби через чужу земельну ділянку для виведення нечистот в загальну каналізацію [3, 1].

Найбільш розповсюдженими були сервітути стосовно будівель, щодо сонячного світла, видів з вікон та сервітутів щодо відведення речовин із земельної ділянки [11].

В Римському праві до підстав, за якими могли бути встановлені земельні сервітути, відносили договір, закон, заповіт, давність володіння чи рішення суду [3, 4].

Найбільш розповсюдженою підставою виникнення сервітутів був двосторонній договір (*contractus*) між власниками земельних ділянок або заповідальний відказ¹. Також сервітути виникали відповідно до закону (*lex*), преторського рішення або заповіту (*testamentum*) та рішення суду (*adiudicatio*). До середини I ст. до н.е.

¹ Згідно ЦКУ (ст 1237) заповідальний відказ — це право заповідача на надання визначеним безпосередньо ним особам певних прав у зв'язку з відкриттям спадщини, щодо якої складено заповіт.

сервітути могли набуватися за давністю (usucapio) або внаслідок тривалого здійснення. Вважається, що такий спосіб набуття більше стосувався сільських предіальних сервітутів. [3, 10]. Приватні земельні сервітути найчастіше встановлювались за договором. Встановлення за заповітом, рішенням суду або внаслідок набувальної давності більше відносилось до особистих сервітутів. Земельні сервітути, що виникали за законом або внаслідок прийняття преторського рішення, більше відносились до публічних сервітутів. Законом могли також встановлюватись деякі види особистих сервітутів [3, 10, 12].

Припинення сервітутів відбувалось за виникнення таких обставин:

1. Припинення існування обслуговуючої речі (земельної ділянки), або вилучення її з цивільного обороту. Такими обставинами могли бути фізичне руйнування земельної ділянки, її частини або конкретної речі для здійснення сервітуту: затоплення ділянки, руйнування будинку внаслідок пожежі, відчуження ділянки державою тощо.

2. Закінчення строку дії земельного сервітуту або припинення обставин, що були причиною встановлення земельного сервітуту.

3. Поєднання в одній особі власника панівної та обслуговуючої земельної ділянки.

4. Невикористання сервітуту протягом тривалого часу. Правило застосовувалось для сільських земельних сервітутів, однак він не втрачався у випадку невикористання частини сервітуту, як, наприклад, користування частиною дороги, якщо до сервітуту входила вся дорога. Для втрати міського земельного сервітуту, крім невикористання, необхідно було, щоб стан обслуговуючої речі був непридатним для здійснення сервітуту. [3].

Поруч з приватними земельними сервітутами в давньоримській державі існували публічні сервітути, що слугували інтересам багатьох людей та всього суспільства [1, 6, 10]. За іншою позицією публічні сервітути вважають правом загального користування або нормами загального права та законів, що накладали на приватних власників обмеження, викликані публічними інтересами чи інтересами суспільства, наприклад, заборона будувати будинки вище визначених законом [3].

Історія виникнення та розвитку ЗС на території України має свої особливості, її нерозривно пов'язують з розвитком прав власності на землю [3]. Найдавніші державні утворення, що існували на території України (Скіфська держава IV – III ст н.е, Міста-держави Північного Причорномор'я) не залишили згадок про сервітутні відносини через недостатній розвиток права та відсутність писемних джерел [3]. Регулювання земельних відносин на той час відбувалось за звичаями та правилами правлячої верхівки. В період Київської Русі у XI-XV ст. поширеним джерелом права виступали «Книги законні», до складу якого входив землеробський закон. Вважають, що тут вперше зафіксовані права, подібні до сервітутних, а саме про заборону власників земельних ділянок перешкоджати протіканню води через свою земельну ділянку. Документи періоду Галицько-Волинської держави не містять згадки про сервітути, а лише описують права, що надаються в окремих випадках і стосуються користування природними об'єктами. При цьому дослідники схиляються до думки, що такі права впливали зі звичаєвого права. [3, 6].

В часи перебування західноукраїнських та земель Лівобережної України під владою Польщі та Литовського князівства (з середини XIV ст.) в окремих документах є згадки про деякі сервітутні права. До них належать право користування річками для млинів, право випасати худобу в окремих лісах та деякі подібні [3, 1].

В прийнятій в період існування Литовського князівства «Устава на волоки» (1557 р.) містився дозвіл для всіх підданих право косити траву на сіножатях в князівській пущі. Такі права відносять за ознаками як до публічного сервітуту, що надає право обмеженого користування для необмеженого кола осіб [6], так і до права загального користування. [3].

Наступною значною збіркою прав, що діяли на території України, були Литовські статuti, які містили норми, подібні до сервітутних. Тут була чітко визначена норма для встановлення сервітуту проходу чи проїзду по чужій земельній ділянці. [3]. Литовські статuti були сформовані на звичаєвому праві українців.

Найбільш значною правовою збіркою на території України за часів магдебурзького права (XIV – XVII ст.) є збірник німецького феодального права

«Саксонське зерцало», в якому згадуються деякі земельні сервітути, що можна віднести до міських - відведення дощової води на сусідню земельну ділянку, вмуровування балки в стіну сусіда. Разом з тим, крім приватних сервітутів почали діяти і права, що регулювали використання публічних земель, які можна вважати публічними сервітутами. Це так зване «право на дороги», що полегшувало пересування власнику за межами своїх приватних володінь по чужих землях. Саме тому наприкінці XVII з'явилися нормативні акти про публічні дороги. [1]

Згадки про регулювання використання публічно-правових земель, що були притаманні організації поземельного устрою саме українських селян, знаходимо в Соборному Уложенні 1649 р., що зокрема, зобов'язувало вотчинників та поміщиків безкоштовно давати проїзд по своїх землях у межах здавна існуючих шляхів із заборонаю їх перекопування чи перекривання, тобто, доступ до своїх угідь через чужі володіння як умова здійснення права власності на земельні ділянки. До того ж періоду відносять і Писцові накази 1683 р., згідно яких встановлювали мінімальну ширину доріг, яка була обов'язковою для підтримання власниками. За таких умов здійснювалось використання чужої земельної ділянки для потреб проїзду, які не можна або недоцільно було забезпечувати іншим чином.

За часів існування української козацької держави, на Гетьманщині діяли «Права, за якими судиться малоросійський народ» (1743р), в яких було зазначено сервітут на право проходу, полювання і випасання худоби, що були аналогічними до норм Литовських статутів. Також тут містяться деякі міські земельні сервітути – право вмуровувати балку в стіну сусіда, не зводити будинок вище сусідського тощо [1].

На початку XIX ст., коли більшість українських земель потрапили під владу Російської імперії, сервітутні відносини регулювались законами попередніх часів та нормами українського звичаєвого права. [13, 14].

В «Зібранні малоросійських прав»² (1807 р.), джерелами для яких були норми звичаєвого права та Литовські статuti, були зафіксовані українські звичаї, серед яких є сервітути, такі, як право вмуровувати поперечну балку до сусіднього будинку, проводити стік чи жолоб на сусідню ділянку, прокладати стежку або дорогу через чужу земельну ділянку, гнати або випасати худобу на чужій земельній ділянці [3].

У 1840 р відбулося Скасування Литовських статутів та поширення на Лівобережну та Правобережну Україну російського «Зводу законів Російської імперії», в якому сервітути не містилися, а близькі до сервітутних прав називалися «право загальної участі», «право приватної участі» або «право угідь у чужому майні» [1, 13, 14]. Тогочасне російське законодавство не знало поняття «сервітут». Існування сервітутних відносин на території Російської імперії було характерним лише для українських земель [1, 6, 17]. Незважаючи на це, українські селяни продовжували користуватися сервітутними правами, до яких звикли впродовж довгого часу [14, 13]. Згідно «Зводу» «Право загальної участі» надавало право користування існуючими шляхами, в тому числі водними та землями вздовж них всім без винятку. До таких прав належали право проїзду та проходу по великих дорогах загального користування, а також по водних шляхах, прогін худоби, обов'язок власника узбережжя річки виділяти смугу біля берега для бечівника (або линви)³, заборона для власника берега річки будівництва млина чи греблі тощо. Сюди ж відносять права в'їзду до лісів та бортних угідь, на чужі ділянки для вилову звірини чи риби. Їх вважають публічними сервітутами [1, 13].

² «Зібрання цивільних законів, чинних у Малоросії» — останній з численних проектів кодифікації (упорядкування та узгодження) цивільних законів, які діяли на Лівобережній Україні. Документ було складено російською мовою, офіційно затверджено не було. [16]

³ Бечівник — історична назва смуги землі вздовж берегу водного об'єкта, що використовувалась для потреб судноплавства. З самого початку використовувалась для пересування людей чи тварин, що пересували линвою судна вздовж водного об'єкта; у сучасному законодавстві України термін «бечівник» не вживається. У деяких місцевостях на бечівниках влаштовувалися буксирні дороги [18].

На західноукраїнських землях, що остаточно перейшли під владу Австрійської імперії в кінці XVIII ст. вводилось австрійське законодавство та продовжувало діяти польське. До введення Цивільного кодексу Австрії (ЦКА) 1811 р. на території Галичини діяв «Цивільний кодекс Західної Галичини», який був взятий за основу для розробки австрійського кодексу. Цивільним кодексом Австрії регулювання сервітутних відносин проводилось досить детально, з визначенням поняття, змісту та ознак земельного сервітуту, умов набуття та припинення, права та обов'язки сторін, поділ сервітутів на позитивні та негативні, земельні та особисті. В залежності від призначення панівної земельної ділянки (для сільського господарства або інших потреб) земельний сервітут був міським або сільським [3, 15]. До сільських ЗС за ЦКА відносили наступні права на чужій земельній ділянці: дороги для проїзду або стежки чи проходу для прогону худоби, проведення, відведення, черпання води або напування худоби, рубання дров та збирання хмизу, полювання тощо.

Якщо на українських землях, що перебували в складі Австро-Угорської імперії земельні сервітути детально регулювались і суперечки, що виникали в цій площині ефективно вирішувались, то на українських територіях, що знаходились під владою Російської імперії, ситуація була прямо протилежною [14]. Користування сервітутними правами для українців базувалось на нормах звичаєвого права і тому, в переважній більшості, не було закріплено документально. Одним із пояснень численних судових справ і суперечок з приводу користування угіддями між селянами та поміщиками в південно-західних губерніях Російської імперії та на території Лівобережної України є відсутність в тогочасних російських законах поняття «земельний сервітут».

Починаючи з 1840 року, відбулося поширення дії загальноімперських законів на Правобережну Україну. Указом 1840 р. були скасовані Литовські статuti, однак не відмінялися існуючі правовідносини, що базувались на місцевих звичаях, до яких, зокрема, належали сервітути [19, 20].

До скасування кріпацтва селяни в багатьох випадках користувалися спільно з поміщиками (панами) земельними ресурсами, що не були визначені як сервітутні

права, а відносились до угод з поміщиками та належали до норм звичаєвого права [17, 20]. Після проведення селянських реформ 1848 та 1861 рр. при розмежуванні земель виникали значні проблеми [17, 19, 20]. До того часу користування селянами сервітутними правами відбувалося за звичаєвим правом, і такі права селяни не вносили до вимог при розмежуванні земель, вважаючи це давнім і незаперечним правом. [14]. На Правобережній Україні при скасуванні цих прав іноді виникали настільки значні конфлікти між селянами та поміщицькими управами, що з'являлась необхідність втручання регулярних військ [14, 19, 20].

Одним із життєво важливих питань для селян було право випасу селянської худоби на панських (поміщицьких) землях, що визначають як певний економічний компроміс, вигідний обом сторонам. Тому в 1865 році було видано закон, що вказував на неприпустимість скасування толочного сервітуту⁴. Зменшення площ земель для толочного сервітуту з боку поміщика визнавалось порушенням прав селян [17, 19, 20]. Питання відновлення сервітутних прав для українських селян набули таких масштабів та ваги, що в 1882 р. вони стали предметом уваги імператора Олександра III. Їх вирішення було доручено міністру внутрішніх справ графу Д. А. Толстому. Оскільки такого роду сервітуту до певної міри обмежували поміщиків у розпорядженні власними землями, то в 1910 р. у Державну думу Російської імперії було внесено законопроект про скасування сервітутів з певною компенсацією селянам. Однак робота над законопроектом затяглася і була перервана Першою світовою війною, внаслідок чого він не був прийнятий. Декретом про землю (26 жовтня 1917 р.), що був проголошений Радянською владою, було ліквідовано приватну власність на землю і, відповідно, зникла необхідність у земельних сервітутах [19, 20].

Науковці схиляються до думки, що термін «сервітут» почав використовуватися в українській мові у кінці XIX – на початку XX ст. [3]. В кінці XIV – на початку XIX ст., незважаючи на детальне регулювання сервітуту в правових документах, що діяли на території Галичини, зокрема, Цивільний кодекс Західної Галичини 1797 року, термін «сервітут» не використовувався. Замість цього вживався термін

⁴ Право випасу худоби на полі (на стерні) після збору врожаю зернових культур.

«служебність». Дослідники пояснюють цей факт тим, що використовувався польський текст Цивільного кодексу Австрії 1812 року, в якому «сервітут» перекладався як «служебність» [3, 15].

Щодо існування публічних сервітутів на Україні протягом періодів Литовського князівства, Козацької доби, Галицько-Волинської держави, деякі дослідники схиляються до думки про сервітутний характер відносин, стосовно шляхів пересування, в тому числі водних; [6], інші – відносять до норм звичаєвого права [3, 17].

За радянських часів, в Україні, на думку дослідників, [6, 3, 17] сервітуту продовжували діяти, хоча і не були закріплені в законодавстві. У сільській місцевості до них відносять звичай користуватися суміжними (сусідніми) земельними ділянками для проходу, прогону скота, відведення води, користування водоймами, колодязями тощо, що можна віднести до народних правових звичаїв. Користування дорогами загального користування в містах відносять до публічних сервітутів [6].

Підсумовуючи, можна відзначити, що права, схожі до сервітутних, що мали на меті захист інтересів як окремих приватних землевласників, так і широких інтересів громад, з давніх часів діяли на території українських земель, частково реципійовані з римського прав, [3] частково перейняті з литовських та польських джерел, частково були нормами звичаєвого права українців [3, 17].

Поновлення інституту земельних сервітутів на Україні відбулося за часів незалежності з прийняттям Земельного (2001 р.) та Цивільного (2003 р.) кодексів. При цьому були запроваджені лише приватні сервітутути. Перша редакція ЗКУ містила норми про публічні сервітутути, однак на стадії обговорення їх та прийняття ці норми були вилучені [6].

Можна відзначити основні періоди розвитку земельних сервітутів на території України (таблиця 1.1).

Таблиця 1.1

Історія становлення земельних сервітутів на території України

| Період та джерело | Опис та згадки про сервітутне право |
|--|---|
| 1 | 2 |
| Скіфська держава, Міста-держави Північного Причорномор'я, VIII – IX держава Київська Русь | Основним джерелом права є звичаї, писемні згадки не збереглися. |
| Книги Законні – поширене джерело права на Україні в XIII – XVIII ст. | Згадується про право землевласника допускати чи забороняти протікання води з чужого млина по своїй землі. |
| Литовські статути (XVI – перша пол. XIX ст) | Містили норми про сервітут проходу: право особи проходити до своїх сінокосів та бортів через чужі угіддя |
| Соборне Уложення 1649 р. | Зобов'язувало вотчинників та поміщиків безкоштовно давати проїзд по своїх землях у межах здавна існуючих шляхів із заборонаю їх перекопування чи перекривання – доступ до своїх угідь через чужі володіння як умова здійснення права власності на земельні ділянки. |
| Писцові накази 1683 р. | Встановлювали мінімальну ширину доріг, обов'язкову для підтримання власниками – використання чужої земельної ділянки для потреб проїзду, які не можна або недоцільно було забезпечувати іншим чином; має ознаки публічного сервітуту. |
| XVIII ст. | Земельні відносини, в т.ч. сервітути регулювались звичаями. |
| XIX ст. | Юридичне оформлення сервітутів в Російській імперії характерно тільки для українських земель – правовий звичай як джерело виникнення та поширення сервітутного права. |
| 1840 р. | Дію загальноімперських російських законів було поширено на Правобережну Україну; скасовувались Литовські статути, але залишились сервітути. |

Продовження Таблиці 1.1

| 1 | 2 |
|--|---|
| 19 лютого 1861 р. | Відбулось скасування кріпосного права, за селянами залишилося право користування угіддями в поміщицькій власності: право випасу худоби в поміщицьких лісах, право сінокосіння в них тощо. Особливе значення мало право випасу худоби на толоках, для встановлення та роз'яснення якого було видано закон 4 квітня 1865 р., що вказував на неприпустимість знищення толочного сервітуту. |
| 1882 р. | Питання сервітутного права в Подільській губернії стало предметом уваги імператора Олександра III, який наказав вирішити цю проблему міністру внутрішніх справ графу Д. А. Толстому. Питання сервітутів не вирішувалося тому, що російське право не знало сервітутів. |
| 1910 р. | В Державну думу Російської імперії було внесено законопроект про скасування сервітутів з певною компенсацією селянам. Робота над законопроектом затяглася, а потім перервалася Першою світовою війною. Закон не був прийнятий. |
| До 1917 р. | Сервітути продовжували мати широке застосування в сільському господарстві. |
| 26 жовтня 1917 р. Декрет про землю | Скасовано приватну земельну власність; ліквідовано поміщицьке землеволодіння, всі залишки кріпосницьких відносин і в тому числі земельні сервітути. |
| 1917 – 1991 рр. - радянський період | Земельні сервітути не застосовувались. |
| 25 жовтня 2001 року | Введення ЗС в українське законодавство з прийняттям ЗКУ. |

1.2. Дослідження закордонного досвіду формування земельних сервітутів

Закордонний досвід застосування сервітутів має давні традиції, цінність цього досвіду для України також має значення з огляду на складну історичну долю держави і місце приватної власності на землю, з яким нерозривно пов'язаний ЗС.

Як було зазначено у п 1.1., ЗС виникли та сформувались у римському праві. Згодом ця правова конструкція розповсюдилась та набула подальшого розвитку у в багатьох європейських та інших країнах [3]. Земельні сервітути отримали широке застосування у законодавствах багатьох країн, набувши особливостей та відмінностей в залежності від приналежності до правових сімей та національних традицій, вони є наслідком поєднання правових звичаїв кожного народу та особливостей національної правосвідомості.

Закордонний досвід формування земельних сервітутів було досліджено з урахуванням поділу країн на правові сім'ї.

Існують різні класифікації щодо виділення правових сімей. За відомою класифікацією [21] виділяють наступні три головні правові сім'ї:

- Романо-германська (або континентальна)
- Загального права (або англосаксонська)
- Соціалістична.

В межах Європейського континенту виділяють такі правові системи [22]:

- британська (Великобританія, Ірландія, Уельс);
- наполеонівська (Франція, Італія, Іспанія, Португалія, Нідерланди, Бельгія, Люксембург);
- німецька (Німеччина, Швейцарія, Австрія);
- скандинавська (Швеція, Норвегія, Данія, Фінляндія).

Дослідниками визнано, що українська правова система належить до романо-германського типу [23, 3], звідки і було запозичене сервітутне право [24]. Тому в роботі було досліджено ЗС у країнах, які є представниками кожної з Європейських правових систем, а саме: Великобританія, Франція, Німеччина та Швеція. Крім того, увага також була звернена до Естонії, як країни, що впродовж тривалого часу перебувала в складі СРСР та мала правовідносини, притаманні всім країнам Радянського Союзу.

Незважаючи на те, що сервітути в законодавство більшості країн були в основному реципійовані з римського права [3], немає загальноприйнятого підходу

до питання поділу земельних сервітутів на приватні та публічні. На думку науковців, приватний земельний сервітут відомий всім правовим системам [25].

Публічні сервітути не завжди чітко виділені в законодавстві закордонних країн, в більшості випадків їх можна розрізняти лише за ознаками (на користь кого сервітути встановлені), визначенні в правовій доктрині держави. Одні і ті самі види сервітутів можуть бути як публічними, так і приватними.

В різних країнах підходи до визначення і закріплення сервітутних прав значно відрізняються: це відбувається або на рівні кодексів (Німеччина, Франція, Швеція), або на рівні підзаконних актів (Естонія). При цьому деталізація носить різний характер [7]. В одних випадках визначено всі випадки (етапи) формування сервітутів, визначений перелік їх видів та особливості правового режиму, в інших – тільки окреслення деяких етапів. Однак, у багатьох країнах виникнення права ЗС настає з моменту його фіксації у реєстрах. Це стосується Німеччини, Франції, Швеції, Естонії.

Законодавство країн, що належать до Британської правової сім'ї, куди відносять Великобританію, Уельс, країни, що входили до складу Британської імперії, ґрунтується на нормах загального права, що не мають кодифікованих кодексів, а спираються на так звані прецеденти [7].

Формування земельних сервітутів в країнах загального права має значні відмінності від країн континентального або романо-германського права. Приблизно третина світового населення проживає в країнах, правова система яких базується на системі англійського права, що поширилась завдяки тривалій колоніальній політиці. Особливістю англійського права є також міцний зв'язок з минулим, і те, що англійські закони протягом декількох століть не зазнали кардинальних змін, як це відбулося у країнах континентальної Європи та України. Правова система Великобританії і сьогодні у багатьох випадках базується на прецедентах середньовіччя. Тому цей досвід є цікавим для даного дослідження, зважаючи на давнє поширення права сервітуту на території Великобританії з часів Римської імперії [26].

Англійське законодавство не дає чіткого переліку видів земельних сервітутів, є поділ на публічні та приватні, негативні та позитивні сервітути. Існуюче загальне

право довгий час встановлювало нові види сервітутів, значна частина яких не відноситься до інженерно-транспортних сервітутів (право на освітлення, право паркування, право на встановлення опори на сусідній земельній ділянці тощо) [27].

Позитивні ЗС досить розповсюджені та схожі до сервітутів континентальних країн. До них відносять сервітути на право проходу, прокладання різноманітних інженерних мереж тощо.

Легальні або публічні відносять до негативних ЗС (negative easement), перший з яких був сервітут світла та закріплений Актом про давність в 1832 році. Пізніше королівськими судами були визнані деякі інші види негативних сервітутів, жоден з яких не відноситься до інженерно-транспортних сервітутів (сервітут повітря, сервітут опори, сервітут доступу до надр). Перелік негативних сервітутів є вичерпним, нові види цих сервітутів судами не встановлюються, виходячи з позиції, що нові види сервітутів можуть занадто обмежити власника у розпорядженні земельною ділянкою та негативно вплинути на розвиток нерухомості та її ринкову цінність [26, 27].

Спосіб створення ЗС має значення для правового закріплення, встановлення їх меж та подальшої реєстрації в реєстрі [28].

В залежності від способу створення розрізняють наступні види сервітутів:

- надання права, що явно визначене (Express grant);
- сервітут за припущенням (Implied easement);
- уявлюване надання права (Implied grant);
- уявлюване застереження (Implied reservation);
- за давністю (Prescription).

Сервітути, що явно визначені (express grant) як правило, визначені в титулі на нерухомість або інших документах, що підтверджують їх створення та вносяться в реєстр нерухомого майна.

Найбільш розповсюдженим способом встановлення ЗС для інженерно-транспортних об'єктів, це сервітут за припущенням (Implied easement). Процедура створення передбачає визначення судами використання нерухомості сторонами, якими можуть бути як приватні особи, так і державні установи. У цьому випадку

судами вивчаються попередні умови використання права обмеженого користування до виникнення суперечки. У більшості випадків такі сервітути не реєструються. Прокладання та обслуговування певних видів інженерних мереж відбувається часто саме таким чином. Такі сервітути можуть встановлюватись як на користь приватних землевласників, так і державних установ. Державна установа, в тому числі органи місцевої влади мають право встановити сервітут на приватній земельній ділянці на основі законів або їх відповідальності за обслуговування інженерних мереж. В цьому випадку положення сервітуту не буде визначено точно, а лише загальний напрямок проходження каналізаційних труб або ліній електропередач. Сервітути, що встановлюються для дренажних систем та для відведення поверхневих вод повинні бути точно встановлені на земельній ділянці та зафіксовані в правовстановлюючих документах [26].

Значна частина сервітутних прав, що виникають шляхом уявлюваного застереження (Implied reservation) та за давністю (Prescription) не відносяться до інженерно-транспортних, за виключенням дорожніх сервітутів (right-of way), серед яких різноманітні права доступу, проходку до земельних ділянок або інших природних об'єктів, в тому числі для публічного доступу.

Серед численних видів сервітутів в Англії найбільш розповсюдженими є наступні: право на освітлення; повітряний сервітут; залізничний сервітут; сервітут на прокладання автомобільних доріг; каналізаційний сервітут; трубопровідний сервітут; сервітут доступу (т.з. проїзду); сервітут на пляж; сервітут на вхід та вихід; сервітут на глухий кут тощо [29, 30, 32].

До інженерно-транспортних сервітутів, що існують в країнах загального права, відносять велику групу сервітутів на право прокладання інженерних комунікацій (utility easement), в яку входять:

- право облаштування відведення дощових вод у ріку або іншу водойму (storm drain easement);
- право відведення води відповідно до плану очистки стічних вод (sanitary sewer easement);
- право забезпечення електроенергією (electric power line easement);

- право прокладання телефонних мереж (telephone line easement);
- право забезпечення різними видами обслуговування газом (fuel gas pipe easement);
- право прокладання комунікацій (communication easement);
- право забезпечення пішохідного проходу (sidewalk easements) [29, 30, 31, 32].

Цікавим з точки зору розвитку інженерно-транспортних об'єктів є сервітут щодо використання вертикального та горизонтального простору "Easement of lateral and subjacent support". Цей вид сервітутів забороняє власнику суміжної земельної ділянки освоювати свою земельну ділянку настільки глибоко, щоб перешкоджати сусіду розвивати свою земельну ділянку в глибину або в висоту при майбутньому будівництві, наприклад будівель, парканів, тощо.

Окремим видом сервітуту є право доступу, проїзду або дорожній сервітут (right-of way), що є одним із чотирьох найдавніших сервітутів Загального права [33]. Дорожні сервітути включають як публічні, так і приватні сервітути, що забезпечують доступ до публічних доріг, якщо земельна ділянка не має виходу до дороги (сервітут для проїзду до гаражу "Driveway easements" або сервітут доступу "easement of access"), доступ до природніх об'єктів, право доступу до публічних водойм через приватні землі (Beach access) та інші.

Завдяки дорожнім сервітутам надаються або резервуються землі для транспортних цілей, таких, як швидкісні дороги (highway), публічні пішохідні доріжки (public footpath), залізниці, канали, а також для ліній електропередачі, нафто- і газопроводів та інше. Дорожній сервітут може застосовуватись для спорудження велосипедних доріжок (bike trail). За допомогою дорожніх сервітутів можуть резервуватись землі для обслуговування або розширення існуючих служб дорожнього сервісу. У випадку сервітуту, можливе повернення земель власнику, коли обладнання або споруди закрито чи припинили існування [31].

У Великобританії право на публічні дороги (public rights of way) регулюється окремим законодавством (Countryside and Rights of Way Act 2000) та створена точна карта публічних доріг на всю територію Великобританії та Уельсу, за виключенням 12 внутрішніх районів Лондона, на які не розповсюджується закон.

До окремої категорії належить так званий “плаваючий” сервітут (“floating easements”). Це випадок, коли не існує певного місця розташування, напрямку, методу прокладання або певних обмежень щодо права прокладання шляху, наприклад, для евакуації у випадку пожежі через сусідню будівлю. Однак, після зведення будівлі на земельній ділянці “плаваючий” сервітут перетворюється на постійний і після цього не може бути змінений [34, 30, 32].

Такі сервітути можуть бути публічними та приватними, такими, що відносяться до певної ділянки або особи. Найчастіше цей вид сервітуту зазвичай застосовується при плануванні інженерних мереж. Законодавчо загальний сервітут надається компаніям з прокладання інженерних мереж вздовж всіх муніципальних доріг з певними обмеженнями згідно нормативних актів щодо захисту інженерних мереж на дорогах загального користування [35, 36].

Незважаючи на обов’язкову реєстрацію земель на всій території Англії та Уельсу з грудня 1990 року [28] не всі види сервітутів реєструються, а лише деякі, до яких можна віднести явно визначені, такі, що встановлені на місцевості та зазначаються в титулі на нерухомість [37].

Лише в англійських країнах існує profit-a-pendre – право проходу по нерухомості та право її обмеженого користування. Всі правила щодо створення та реєстрації profit-a-pendre подібні до сервітутів, відмінність є лише в тому, що це право належить особі, що не має нерухомості [38, 39].

В Німеччині питання приватних земельних сервітутів регулюються Цивільним кодексом, публічні регулюються іншими законодавчими актами. Передбачена обов’язкова реєстрація приватних сервітутів, шляхом внесення відомостей в поземельну книгу. За законодавством, до прав користування чужими речами, що прив’язані до земельних ділянок, відносять земельний сервітут (Grunddienstbarkeiten), що передбачає користування чужою земельною ділянкою і безпосередньо прив’язаний до земельної ділянки, та обмежений особистий сервітут (Beschränkte persönliche) [40].

Земельні сервітути згідно Німецького цивільного кодексу (НЦК) встановлюються 3-х основних видів.

1. Право на використання обслуговуючої земельної ділянки, за яким власник ПЗД може використовувати ОЗД у конкретних, чітко визначених сторонами випадках. Від власника обслуговуючої земельної ділянки вимагається не вчиняти дій, що перешкоджають здійсненню сервітуту. Прикладами встановлення таких сервітутів є прокладання водопроводів, проходу (проїзду), проведення господарської діяльності (риття колодязів, корчування пнів та інше).

2. Право вимагати від власника ОЗД не здійснювати активних дій на своїй ділянці, що не дає власнику повною мірою реалізувати своє право власності. Прикладами такого роду сервітутів є заборона зводити будівлі, та здійснювати господарську діяльність (наприклад, зрошення, осушення тощо), що матимуть вплив на панівну ділянку.

3. Право забороняти власнику обслуговуючої земельної ділянки здійснювати перешкоди у користуванні панівною земельною ділянкою. За таким правом може встановлюватись заборона подання негаторного⁵ позову [42].

Згідно німецького законодавства, право ЗС виникає з моменту його реєстрації в поземельній книзі, кожен земельну ділянку вносять в окремий формуляр. Сервітутні права не можуть бути видалені з реєстру без згоди особи, на користь якої це право встановлене [42, 43].

Припинення ЗС в Німеччині згідно НЦК можливе у випадках відмови від права, втрати переваги при користуванні чужою земельною ділянкою, настання певного строку або певної обставини. Однак, момент припинення сервітутних прав виникає з моменту внесення запису до Поземельної книги згідно з НЦУ та Положенням про земельний кадастр [42, 44].

ЗС повинний забезпечувати тривалі переваги земельній ділянці, на яку покладено право, тому при поділі земельної ділянки, якщо є необхідність, ЗС продовжує свою дію на обох частинах. Частина, яка може існувати без права ЗС звільняється від нього.

⁵ Позов власника про усунення будь-яких перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження майном, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння. Такий спосіб захисту права власності передбачений статтею 391 Цивільного кодексу України. [41]

Публічні сервітути в Німеччині встановлюються будівельними адміністраціями для кожної земельної ділянки окремо і є певним переліком обмежень планувального характеру. Публічні сервітути не можуть бути скасовані власником ЗД, а лише компетентною будівельною адміністрацією. В більшості федеральних земель реєстрація публічних сервітутів (Baulasten) відбувається в реєстрах публічних сервітутів (Baulastenverzeichnis) [45, 46].

У французькому законодавстві існують приватні та публічні ЗС, що регулюються кодексами та законами.

Французький цивільний кодекс⁶ (ФЦК) досить детально визначає питання щодо приватних земельних сервітутів. Тут визначені явні (виділяються зовнішніми пристроями – двері, вікно, водопровід) і неявні (ті, що не мають зовнішніх ознак існування), міські і сільські, безперервні і ті, що здійснюються з перервами, активні і пасивні. Цивільний кодекс не містить детального переліку земельних сервітутів, а лише зазначається, що сервітути можуть бути які завгодно, але такі, що не суперечать громадському порядку [24].

Згідно ФЦК сервітути можуть встановлюватись через природне розташування ділянок, зобов'язання, встановлені законом, або угоди між власниками [48, 49].

До сервітутів, що виникають через природне розташування земельних ділянок називають «природні сервітути», до яких за ЦКФ відносять сервітути стоку води природним способом без участі людини, встановлення розмежувальних знаків, огорожі тощо [49]. Особлива увага приділяється у ЦКФ користуванню, утриманню, порядку ремонту так званих «загальних ліній» (огорож, стін, що розділяють ділянки), що можна віднести до публічних [48].

Також ФЦК містить положення щодо сервітутів, які встановлюються законом для задоволення суспільної користі, на користь комуни або окремих осіб для облаштування линви та використання берегової смуги вздовж судноплавних або сплавних річок, будівництва або ремонту доріг та інших суспільних або комунальних робіт [48]. Сервітут для публічних потреб також встановлюється в

⁶ Наполеонівський кодекс 1804 року, справив значний вплив на законодавство не тільки Європейських, а й багатьох країн світу, він був реципійований на окремих землях Німеччини, в Латинській Америці і навіть у Японії [47]

районах тимчасового затоплення або стоку річок для створення тимчасових зон утримання повеневих вод чи паводкових стоків, для попередження повеней [50].

Встановленими на користь публічних інтересів також вважаються: сервітути, що обтяжують земельні ділянки, розташовані в сусідстві з фортецями, сервітути вирівнювання будівель, що виходять на міські вулиці та інші. Такі сервітути можна віднести до публічних. Все, що стосується сервітутів в інтересах суспільства і комуни, встановлено законами та окремими регламентами. Предметом приватного сервітуту є користь окремої особи [49]. За ФЦК сервітутами, що встановлюються законом, також вважаються відносини, пов'язані зі спільною стіною, з розмежуванням і огорожею земельних ділянок, з відстанями, сусідськими відносинами про стік з дахів, а також сервітут проходу і проїзду із земельної ділянки, що не має виходу на суспільну дорогу [49].

Припиняється сервітути згідно ЦКФ можуть: 1) якщо неможливо використовувати сервітут в подальшому, 2) якщо ПЗД та ОЗД будуть власністю однієї особи, 3) невикористання с протягом 30 років [49].

Згідно законодавству, приватні сервітути можуть встановлюватись договором (або угодою), заповітом, за набувальною давністю, а також в окремих випадках за рішенням суду [49, 51].

Сервітути, що встановлюються для задоволення державних або публічних інтересів (будівництво або ремонт доріг, линва вздовж державних річок тощо) можуть встановлюватись різними законами і їх перелік не є вичерпним. Також публічні сервітути у Франції регулюються Містобудівним кодексом Франції і найчастіше використовуються в містобудуванні. Цей вид сервітутів встановлюється Державною Радою Франції в окремих випадках [24].

Реєстрація договорів приватних сервітутів у Франції здійснюється в залежності від виду сервітуту та його наявності в титулі на нерухомість, для деяких видів вона є обов'язковою, а для інших - ні [51, 43, 49, 52].

В Швеції питання формування та функціонування земельних сервітутів, регулюється земельним (Земельний кодекс, Закони: Про формування нерухомостей, Про сервітути для інженерних мереж, Про спільні інженерні мережі, Про об'єднання

нерухомостей) [53, 54, 55, 56, 57] та галузевим законодавством (Закон про дороги та інші). ЗС поділяються на приватні та публічні за ознаками.

Приватні ЗС створюються шляхом укладання договору між двома приватними власниками у випадку сформованих нерухомостей або встановлюються в результаті кадастрової процедури при формуванні нових земельних ділянок.

Сервітути, створені шляхом домовленості («контрактні» сервітути) між приватними власниками для двох сформованих приватних земельних ділянок у випадку нагальної необхідності є дійсними при умові, що вони укладені у письмовій формі. Плата за сервітут може бути умовою при його встановленні, але не є обов'язковою. При зміні власника ПЗД сервітут переходить до нового власника [53]. Контрактні сервітути можуть бути скасовані власниками земельних ділянок за домовленістю. ОЗД не може обтяжуватись сервітутом більше, ніж необхідно для обслуговування панівної ділянки.

Сервітути, що утворюються в результаті формування ЗД («офіційні» сервітути), регулюються Законом про формування нерухомостей; при цьому земельні ділянки можуть бути утворені або змінені тільки державним або муніципальним землевпорядником шляхом процедури формування нерухомості. «Офіційні» сервітути встановлюються землевпорядником незалежно від бажання або волі власника. Таким сервітутом встановлюється право доступу до дороги або причалу на об'єкті нерухомості, прокладання інженерних мереж тощо. Ці сервітути є частиною об'єкта нерухомості і не можуть бути скасовані власниками самостійно, а можуть бути лише змінені в ході процедури нового формування нерухомості, або рішенням землевпорядника. Це робить «офіційний» сервітут більш надійним, ніж «контрактний».

За ознаками до публічних сервітутів в шведському законодавстві можна віднести багато видів сервітутів, що встановлюються для функціонування об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури, що формуються на користь публічних інтересів.

Основним законом, що регулює питання формування приватних та публічних сервітутів для прокладання інженерних комунікацій, як для забезпечення приватних,

так і публічних інтересів, є Закон про сервітути для інженерних мереж. Всі питання формування комунальних сервітутів вирішуються через кадастрову процедуру формування комунальних сервітутів (utility easement procedure), що проводиться кадастровим органом (cadastral authority). В процесі кадастрової процедури відбувається формування сервітуту та визначаються розміри компенсації власникам. Комунальний сервітут приєднаний до власності та не може бути від неї відокремлений [58].

Положення закону [55] застосовуються при прокладанні інженерних мереж, що є складовою публічних мереж, які є важливими для здійснення ділової активності або для підключення комунікацій для всієї країни або певного регіону, спричиняє незначні незручності у порівнянні з перевагами та не забезпечує господарські потреби лише окремої нерухомості. До таких інженерних мереж відносяться:

- електронні комунікаційні мережі для публічних цілей та публічні низьковольтні мережі для сигналізації, дистанційного управління, передавання даних та подібних цілей;

- високовольтні лінії електромереж, що знаходиться в концесії;

- магістральні каналізаційні трубопроводи або водопроводи, які є складовою публічних систем каналізації та водопостачання, або забезпечують мікрорайон (місцеву громаду) питною водою, або слугують для відведення відпрацьованих забруднених вод;

- магістральні мережі, якими транспортуються через територію округу гаряче водопостачання та опалення, нафта, газ та подібні неперероблені речовини від їх виробництва або зберігання і які забезпечують публічні потреби.

Для будівництва та експлуатації доріг загального користування в Швеції створюється дорожній сервітут (right of way), площа дії якого встановлюється згідно проектної документації, де визначений остаточний варіант розміщення дорожнього полотна. Питання, пов'язані з будівництвом та утриманням доріг, а також порядку виділення компенсацій землевласникам регулюється Законом про дороги загального користування [58, 100].

Реєстрація договорів про встановлення сервітутів є загальноприйнятою, але не обов'язковою. При реєстрації сервітуту реєстраційний орган (Lantmäteriet⁷) повинен перевірити, чи відповідають ці сервітути стандартним вимогам, що містяться в Земельному кодексі.

Законодавче регулювання сервітутів в Естонії відбувається на рівні законів та підзаконних актів, на відміну від країн, де подібні норми визначені в кодексах (Німеччина, Франція).

В законодавстві не міститься прямого визначення приватних та публічних сервітутів, але в кожному випадку зазначається, встановлюється сервітут на користь приватної особи або для задоволення публічних інтересів [60], тобто фактично існує поділ на приватні та публічні. Також існує вимога обов'язкової реєстрації ЗС [6, 60].

Сервітути, що відносяться до земельних ділянок або нерухомого майна, визначаються як «реальні», що встановлюються на користь ЗД з наступним переходом до всіх майбутніх власників ПЗД. ЗС в Естонії відносяться до речових прав та реєструються в Поземельній книзі⁸ [60, 62].

Естонське законодавство досить детально визначає умови встановлення, припинення та функціонування ЗС, правомочності власників ПЗД та ОЗД [60].

ЗС, як і інші речові права, виникають за законом, за рішенням суду або при укладанні угоди, яка повинна бути нотаріально завірена. Обмеження прав на нерухоме майно виникає після внесення його в Поземельну книгу, однак якщо обмеження (сервітут) встановлено законом, внесення в Поземельну книгу не обов'язкове [60]. Законом допускається обтяження ЗД декількома ЗС. При цьому, кожен наступний ЗС може бути встановлений лише за згодою власника ОЗД. ЗС не може встановлюватись за набувальною давністю.

⁷ Lantmäteriet - шведський орган картографічного, кадастрового та земельного обліку, урядове агентство Швеції, що підпорядковане Міністерству фінансів, надає інформацію про шведську географію та майно. Головний офіс знаходиться в Евле. [59]

⁸ Поземельна книга – це Державний реєстр речових прав на нерухоме майно в Естонії. Утримувачем Поземельної книги є Відділ закріплення нерухомості Тартуського повітового суду. [61]

Здійснення ЗС повинно відбуватись найменш обтяжливим чином, однак умови цього здійснення законодавчо не конкретизуються. ЗС може бути переміщений на іншу частину ОЗД за рахунок власника ПЗД, якщо в подальшому здійснення сервітуту відбуватиметься менш обтяжливим способом. При поділі ПЗД ЗС зберігає свою дію на всіх його частинах [60].

Припинення існування права ЗС може відбуватися за наступних обставин.

1. За вимогою власника ПЗД при умові відшкодування збитків внаслідок припинення ЗС та повідомлення про це за 6 місяців.

2. За вимогою власника ОЗД – якщо вигода від сервітуту занадто мала у порівнянні з обтяженням ЗД. В даному випадку також необхідно відшкодувати збитки.

3. Якщо власник ОЗД втратив інтерес до права земельного сервітуту та не здійснював користування ним впродовж десяти років.

Для припинення права ЗС необхідно нотаріально завірена заява про зупинення права від особи, на користь якої воно було встановлено та анулювання права в Поземельній книзі [60].

ЗС в Естонії умовно можна віднести до двох груп: для прокладання інженерних мереж та дорожні, в обох групах можуть бути встановлені як приватні, так і публічні сервітути.

В законі [60] надається перелік інженерних мереж, що можуть бути розташовані на різних рівнях відносно земної поверхні в межах земельної ділянки (опалювальні трубопроводи, водопроводи, каналізаційні колектори, електричні кабельні мережі різної напруги, установки слабого току або опалювального газу, електроустаткування, напірні трубопроводи та будівлі, необхідні для їх обслуговування).

На вимогу власника земельної ділянки, що задіяна при прокладанні інженерних мереж, може бути встановлений ЗС. Подальші дії щодо встановлення ЗС (уточнення його місцеположення, терміни та сплата) визначаються за домовленістю. Якщо домовленості досягти не вдається, рішення приймається у судовому порядку, враховуючи інтереси власника обтяженої нерухомості.

Згідно [60] при прокладанні інженерних мереж на ОЗД, її власник має право вимагати відшкодування збитків, завданих внаслідок цього.

Інженерні мережі вважаються зведеними на користь публічних інтересів, якщо за їх допомогою надаються публічні послуги, або вони є власністю особи або компанії, що надають такі послуги. У випадку прокладання інженерних мереж або обладнання в публічних інтересах замість ЗС може бути застосована процедура примусового викупу для публічних інтересів.

В естонському законодавстві окремо виділено права доступу, що можна вважати групою дорожніх сервітутів. Так, в законі [60] зазначено, що власник, через нерухомість якого проходить дорога загального користування, не може перешкоджати користуванню нею навіть у випадку, якщо дорога не внесена до Поземельної книги як дорога загального користування (державна або місцевого самоврядування).

Власник приватної земельної ділянки має право доступу до дороги загального користування через чужу земельну ділянку шляхом укладання угоди з зазначенням місцезнаходження, термін користування та розмір оплати. Якщо досягти угоди не вдається, питання вирішується в судовому порядку.

Всі дороги в Естонії відносяться до державних або приватних. Дорога в Естонії належить тому, хто є власником землі. Приватною дорогою можна користуватись лише за згодою з власником або в надзвичайних ситуаціях. Договір між двома приватними власниками є приватним сервітутом, до публічних можна віднести договір місцевих рад на користування приватною дорогою від імені місцевої громади. Державні дороги реєструються в Державному реєстрі доріг⁹, куди вносяться дороги загального користування – державні шосейні, місцеві та лісові. Приватні дороги, що використовуються для загального користування також можуть бути внесені до реєстру за ініціативою місцевих рад [64].

Підсумовуючи, можна відзначити, що в усіх країнах, що розглядалися, є приватні земельні сервітути, що захищають інтереси приватних землевласників та землекористувачів при необхідності забезпечення прокладання та приєднання до

⁹ Traffic Act [63]

інженерних комунікацій. Реалізація публічних або громадських інтересів при забезпеченні об'єктами ІТІ відбувається завдяки публічним сервітутам, при цьому в законодавствах ряду країн публічні сервітути виділяють за ознаками, на пряму вони можуть і не вказуватись.

В результаті проведеного дослідження було виокремлено та проведено класифікацію численних видів сервітутів в закордонних країнах, що створюються навколо об'єктів ІТІ, що відображено в таблиці 1.2.

1.3. Дослідження сучасних тенденцій та проблем формування земельних сервітутів в Україні

Передумовою появи сервітутів в українському законодавстві вважають закріплення положення про зобов'язання власника допустити обмежене користування його майном іншими особами в Законі України від 7 лютого 1991 року "Про власність" [2]. Закріплення сервітутів на рівні нормативно-правових актів відбулося з прийняттям нових ЗКУ (2001 року) та ЦКУ (2003 року) [65, 66, 3]. Однак, в публікаціях неодноразово обговорювались та дискутувались основні положення законодавства стосовно реалізації права ЗС та колізії, що мають при цьому місце. [67, 68, 69, 70, 71, 72, 73]

Науковими публікаціями вчених-правознавців зазначалась необхідність введення в українське законодавство правової категорії «публічний сервітут» [74, 6]. Існуюча в Земельному та Цивільному кодексах норма щодо можливості встановлення ЗС законом, на думку дослідників, [6] залишилась від вилученого публічного сервітуту, що аналогічно правопорядкам закордонних країн, може встановлюватися законом або іншим законодавчим актом, що відповідає рівню захисту інтересів об'єкта сервітуту.

За відсутності публічних сервітутів в українському законодавстві приватні ЗС застосовуються при прокладанні інженерних комунікацій, об'єктів енергетики, нафто- та газотранспортної системи та інших об'єктів ІТІ як в межах, так і за межами населених пунктів. Науковці неодноразово наголошували на важливості ЗС саме для об'єктів ІТІ, (прокладання інженерних комунікацій, особливо для таких

Таблиця 1.2

Класифікація законодавчо визначених земельних сервітутів* (світовий досвід)

| № | Класифікаційна ознака | Типи | Приклади видів сервітутів |
|----|-------------------------------------|-------------------------|---|
| 1. | За рівнем інтересів | - публічні | - публічний ЗС |
| | | - приватні | - приватний ЗС |
| 2. | За значенням | - державного | - сервітут на будівництво доріг та залізниць |
| | | - регіонального | - сервітут на прокладання комунікаційних мереж |
| | | - місцевого | - сервітут на відведення дощових вод в річку |
| 3. | За функціональним призначенням | - інженерні | - сервітут на прокладання каналізаційних мереж |
| | | - транспортні | - сервітут на доступ до дороги загального користування |
| | | - рекреаційні | - рекреаційний сервітут |
| | | - інші | - сервітут на заборону певних видів діяльності |
| 4. | За геометричною конфігурацією | - лінійні | - сервітут на прокладання телефонних мереж |
| | | - площинні | - сервітут на будівництво доріг |
| | | - з невизначеною площею | - право ставити опору на стіну сусіда |
| 5. | За характером розміщення в просторі | - наземні | - право на пішохідний прохід |
| | | - надземні (надводні) | - сервітут на прокладання високовольтних ліній електромереж |
| | | - підземні | - право на прокладання тунелів |
| 6. | За визначеністю меж | - з визначеними межами | - сервітут на прокладання інженерних мереж |
| | | - без визначених меж | - сервітут на проникнення сонячного світла |
| 7. | Стосовно закріплення за ЗД | - закріплений | - сервітут, закріплений за ЗД |
| | | - не закріплений | - «плаваючий» сервітут, не має чітко визначених меж |

* Розроблено в дисертаційному дослідженні

 - класи ЗС, що досліджуються в роботі

видів, як об'єкти трубопровідного транспорту) [75, 74, 76]. Також в публікаціях наголошувалось на важливості встановлення ЗС в містах, де використання земель досягло максимального техногенного навантаження та виникає необхідність розділення прав в просторових вимірах [77, 78, 79, 80].

Земельні сервітути є невід'ємною складовою при формуванні нових землеволодінь та землекористувань, що не забезпечені виходом до доріг загального користування або інженерними комунікаціями. В українському правовому полі відсутній порядок формування приватних земельних сервітутів, більша частина законодавчих актів носить декларативний характер. Окремі положення щодо формування ЗС розпорошені по багатьох законах та підзаконних актах, що відносяться до різних галузей права [65, 66, 81, 82, 83].

Враховуючи недосконалість діючого земельного законодавства в частині положень щодо земельних сервітутів, та відсутність поняття «публічний сервітут», а також спираючись на дослідження вітчизняних науковців-правознавців, серед яких не вироблено одностайної позиції щодо поняття «публічний сервітут», на основі проведених узагальнень визначень, що існують в закордонних країнах, нами було сформульовано наступні поняття.

Публічний земельний сервітут – право користування земельними ділянками різних форм власності без їх вилучення, що встановлюється нормативно-правовим актом органів виконавчої влади або місцевого самоврядування для невизначеного кола осіб з метою забезпечення громадських інтересів.

Наведені визначення сформульовані в роботі виключно для вирішення науково-прикладних задач удосконалення методів формування земельних сервітутів для об'єктів ІТІ.

Незважаючи на те, що земельні сервітути вперше були введені в українське законодавство в 2001 році, до цього часу не прийнято окремого нормативно-правового акта, який би регулював положення щодо формування та функціонування земельних сервітутів. Єдиною такою спробою був проєкт Закону України «Про земельні сервітути» [84], розроблений групою, в складі якої були фахівці Держкомзему, вітчизняні юристи та іноземні фахівці в 2004 році, який не був

прийнятий. Проектом Закону також не передбачалось запровадження публічного земельного сервітуту та зазначалося, що «Закон не поширюється на випадки обмежень прав публічно-правового характеру (містобудівні, санітарно-захисні, охоронні та інші обмеження)». Однак, в Ст. 8 «Особливості встановлення ЗС для прокладання та обслуговування лінійних мереж» зазначалось, що «Дозвіл на будівництво лінійної мережі не може бути виданий за відсутності права земельного сервітуту». Крім того, при прокладанні лінійних інженерних мереж через землі сільськогосподарського призначення повинна бути передбачена можливість, за допомогою сервітуту, доступу до мереж з метою профілактичних та ремонтних робіт. Таке положення відповідає аналогу «права доступу» (right of way), що є одним із основних видів, так званих дорожніх сервітутів, в закордонних країнах (Англія, Швеція, інші). Проектом Закону також була здійснена, на жаль, невдала спроба врегулювання питання плати за ЗС, компенсації за зменшення вартості земельної ділянки та відшкодування збитків внаслідок встановлення земельного сервітуту. Слід зазначити, що наведені питання досі не врегульовані чинним законодавством [65, 66].

Положення щодо ЗС містяться в Земельному та Цивільному кодексах. Земельним кодексом (глава 16) визначено лише загальні засади щодо земельних сервітутів. В Кодексах [65, 66] наведені види ЗС, визначено зміст права земельного сервітуту, а також підстави створення, припинення та вимоги щодо обов'язкової реєстрації. Тут також зазначено, що ЗС може бути платним або безоплатним, постійним та строковим, що встановлення ЗС не веде до позбавлення власника ОЗД прав володіння, користування та розпорядження, а також міститься умова щодо встановлення ЗС «найменш обтяжливим чином» і лише у випадках, коли потреби осіб, на користь яких встановлюється ЗС, «не можуть бути задоволені іншим способом» [66].

В ЗКУ міститься перелік видів ЗС, серед яких до інженерно-транспортних, що розміщуються в межах населених пунктів, можна віднести:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;

- 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.

Правознавці підкреслюють, що перелік видів ЗС не є вичерпним, за потреби можуть бути встановлені й інші види ЗС [65, 71].

Редакція ЗКУ до 2018 року містила такий вид інженерно-транспортних сервітутів, як «право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій», до яких відносяться значна кількість інженерних комунікацій на всіх рівнях просторового планування. Схожий перелік видів права ЗС залишився без змін і у ЦКУ¹⁰ [66].

Однак, змінами, внесеними у законодавство згідно [85], було вилучено цей вид ЗС, і замінено на:

- право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;
- право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;
- право на розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем.

Запропонований перелік того, в яких випадках застосовується право земельного сервітуту, не охоплює всіх випадків інженерно-транспортного облаштування територій населених пунктів і не враховує функціональних особливостей таких об'єктів.

Зміни в законодавстві призвели до певної нескоординованості визначених в Земельному та Цивільному кодексах видів земельних сервітутів. Окрім цього, внаслідок часткових змін в законодавстві, виникла невідповідність видам права ЗС,

¹⁰ Стаття 404. Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном
1. Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо.

що містяться у ЗКУ та «Переліку обмежень щодо використання земельних ділянок» Порядку ведення Державного земельного кадастру, що ускладнює присвоєння коду обмежень земельним сервітутам, встановленим для об'єктів ІТІ.

В залежності від підстав виникнення, ЗС класифікують на чотири види: встановлені договором, законом, заповітом, рішенням суду [65, 66, 71]. Встановлення ЗС за законом практично не використовується, тобто є суто теоретичним, а також «рудиментом» норми публічного сервітуту, що залишилось від першої редакції ЗКУ [71, 6].

За договором ЗС можуть встановлюватись на землях державної, комунальної та приватної форм власності [65, 83]. Законодавством не закріплений перелік істотних умов для договору земельного сервітуту, також немає типового або примірного договору земельного сервітуту. Тож сторонами при укладанні договорів ЗС необхідно керуватись ЗКУ та ЦКУ, а також загальними положеннями ЦКУ (глави 52, 53) та Господарського кодексу України (глава 20) щодо умов, порядку укладання, зміни та розірвання цивільно-правових (господарсько-правових) договорів. Однак, договір ЗС має бути укладений у письмовій формі, оскільки за законодавством ЗС передбачено обов'язкову державну реєстрацію, проведення якої здійснюється на основі правовстановлюючого документа, яким в даному випадку є договір. Нотаріального посвідчення договору ЗС законодавство не вимагає. [71]. Для подальшого внесення відомостей щодо частини земельної ділянки, на яку поширюється право ЗС [81] та реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – ДРП), в договорі необхідно вказувати параметри частини земельної ділянки, відносно якої встановлюється сервітут, а також визначення меж поширення ЗС. Дані щодо частини земельної ділянки, зокрема, визначення її місця розташування та площу поширення права ЗС отримують в результаті виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, в складі якої розробляється кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки дії права сервітуту [86].

Законодавством не вказано, яким чином визначати межі дії (або площу поширення) ЗС при виготовленні технічної землепорядної документації. В результаті проведеного дослідження було встановлено, що розміри і площа дії сервітуту залежать від об'єкта сервітуту, які встановлюються для об'єкта ІТІ. Норми, що регулюють ці питання, розпорошені по всьому законодавству, регулюються різними нормативними актами [87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94]. Перелік наведених норм, серед яких Постанови КМУ, ДБН, галузеві норми та стандарти, порядки тощо.

У випадку, якщо земельна ділянка, на яку встановлюється ЗС, знаходиться у користуванні, строк дії ЗС, що може бути вказаний в договорі, не може перевищувати строку користування цією земельною ділянкою [66].

Згідно ЗКУ ЗС може бути як платним, так і безоплатним, однак, законодавством не врегульоване питання встановлення плати за ЗС та порядку розрахунків. Отже, учасники договору повинні на власний розсуд вирішувати питання щодо сплати за ЗС, ціни та періодичності виплат [71]. Подібна ситуація виникає також при необхідності визначення розмірів компенсаційних виплат у випадку зменшення ринкової вартості обтяжених земельних ділянок, оскільки законодавством це питання не врегульовано.

Встановлення ЗС для об'єктів ІТІ за судовими рішеннями, серед загального обсягу судових рішень щодо встановлення ЗС, складає значний відсоток [95]. Однак, розгляд питань встановлення ЗС судами розглядається лише у випадках недосягнення згоди при досудовому врегулюванні.

Право ЗС відноситься до речових прав на чуже майно [66] і підлягає обов'язковій державній реєстрації [65, 83]. Право ЗС виникає з моменту його реєстрації в ДРП на підставі договору, яким встановлюється сервітут [83]. Обов'язковою умовою реєстрації права ЗС є внесення до документа «Поземельна книга» ДЗК відомостей щодо частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервітуту на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж цієї частини земельної ділянки [81]. При внесенні відомостей щодо частини земельної ділянки поширення сервітуту, їй присвоюється обліковий

номер об'єкта Державного земельного кадастру, що зберігається за нею протягом усього часу існування і є унікальним. Він складається із цифр та знаків, що мають визначену послідовність, яка не повторюється на всій території України [82, 96].

Умовами реєстрації права сервіту в ДРП є наявність облікового номера та документа, що є підставою для його виникнення. Перевірка факту внесення даних щодо частини земельної ділянки сервіту до ДЗК відбувається завдяки інформаційному обміну між ДЗК та ДРП [83, 97].

При реєстрації ЗС в ДЗК, йому присвоюється код обмежень згідно з «Переліком обмежень щодо використання земельних ділянок» [82]. Однак, після зміни видів ЗС в ЗКУ не було відкореговано перелік обмежень для присвоєння кодів. Право ЗС може бути зареєстроване не лише на земельні ділянки приватної власності, що є сформованими з наявним кадастровим номером та зареєстрованими правами, а також на землі державної та комунальної власності. Законодавством передбачена можливість встановлення ЗС на несформованих земельних ділянках земель державної і комунальної власності, що може прийматися за відсутності державної реєстрації права на ці ділянки. Реєстрація права ЗС на частини таких ділянок проводиться одночасно з реєстрацією права ЗС та прав на земельні ділянки державної та комунальної власності [83]. Результатом державної реєстрації є витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який підтверджує встановлення права земельного сервіту [83].

Законодавство [65] не розкриває зміст положення щодо вимоги про встановлення ЗС найменш обтяжливим чином, що створює значні складності при визначенні місця розташування як власне об'єкта сервіту, так і площі його дії. Ця неоднозначність створює складності, особливо при встановленні земельних сервітів для об'єктів ІТІ великої протяжності на землях всіх форм власності. Також в підзаконних актах не вирішено проблему знаходження оптимальних параметрів при встановленні земельних сервітів, яка, безумовно, потребує прискіпливої уваги та вирішення.

Законодавством визначено [65, 66], що підставами припинення ЗС можуть бути наступні обставини:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки і особи, в інтересах якої встановлений сервітут;
- 2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут;
- 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут;
- 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;
- 5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд;
- 6) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом;
- 7) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

Сервітут може бути припинений також за рішенням суду. Зокрема, якщо він унеможливує використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням. Або ж у випадку припинення підстав встановлення сервітуту [98]. Дослідники відзначають [71], що в судовому порядку сервітуту припинялись вкрай рідко.

Дані таблиці 1.3 ілюструють законодавчу невизначеність ряду питань при формуванні земельних сервітутів, а саме: стандартизації документів, відшкодування збитків, визначення земельної ділянки сервітуту (місця розташування, планувальних параметрів), законодавчу неузгодженість видів сервітутів при присвоєнні кодів реєстрації в ДЗК.

Вищезазначені невизначені питання ускладнюють реєстрацію земельних сервітутів, тим самим порушуючи права землевласників та землекористувачів, та не дають змоги повною мірою використовувати свою власність.

Зокрема, не визначено альтернативного вибору місця розташування земельного сервітуту, що унеможливує виконати вимогу законодавства щодо встановлення сервітуту найменш обтяжливим чином. Це значно впливає на подальше зниження ринкової вартості обтяженої земельної ділянки. Ускладнення реалізації прав власності, погіршення умов використання земельної ділянки за цільовим призначенням є наслідками законодавчого не визначення планувальних параметрів сервітуту, до яких зокрема, віднесено площу його дії.

У випадку встановлення сервітутів для об'єктів інженерної інфраструктури можуть бути використані норми обмежень у використанні земель навколо

інженерних мереж, що визначаються будівельними та галузевими нормами, постановами КМУ та іншими нормативними актами. Наприклад, при необхідності влаштування сервітуту проходу (проїзду) на приватній земельній ділянці, законодавством не визначено, на яких підставах визначати мінімальні розміри цих сервітутів і якими нормами керуватись, які одиниці приймати до розрахунку – мінімальний розмір парко-місця для транспортних засобів, ширину смуги руху вулиці місцевого значення або інше.

При внесенні даних щодо частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту до ДЗК, виникають складності з присвоєнням коду обмеження, оскільки чинні в законодавстві види ЗС не враховують всієї різноманітності об'єктів ІТІ.

Враховуючи завдання дослідження, основні акценти в даній роботі направлені на вирішення питань визначення планувальних характеристик та державної реєстрації сервітутів.

Узагальнення законодавчої визначеності формування приватних земельних сервітутів в Україні наведено в табл. 1.3.

Для дослідження стану внесення відомостей щодо частин земельних ділянок, на які поширюється право ЗС, кількості земельних ділянок за видами ЗС, було сформовано та направлено запит до Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру про надання інформації щодо кількості зареєстрованих земельних сервітутів в розрізі адміністративно-територіальних одиниць України, обласних центрах та по м. Києву. В результаті опрацювання отриманої на запит інформації, станом на 01.03.2019 року (додаток А), було виявлено, що серед всієї кількості зареєстрованих ЗС частка ЗС, що відносяться до об'єктів ІТІ, складає біля 91%, що підтверджує виключну важливість ЗС для цих об'єктів (Таблиця 1.4, рис. 1.1, рис.1.2).

Таблиця 1.3

Законодавча визначеність формування приватних земельних сервітутів в Україні

| № | Етапи формування | Врегульованість питання нормативно-правовими актами | Законодавчий акт, яким регулюється | Негативні наслідки |
|-----|--------------------------------|---|---|---|
| 1. | Стандартизація документів | -- | ЦКУ, Господарський Кодекс України | Ускладнює реєстрацію |
| 2. | Відшкодування збитків | -- | -- | Відсутність виплати збитків |
| 3. | Визначення ЗД сервітуту: | -- | -- | Порушує права власників, зниження ринкової вартості ОЗД |
| 3.1 | місце розташування | | | |
| 3.2 | площі | | | |
| 3.3 | меж | + | Інструкція по встановленню меж | -- |
| 4. | Внесення відомостей до ДЗК: | + | Порядок ведення Державного земельного кадастру. | -- |
| 4.1 | Про площу та межі | | | |
| 4.2 | Вид сервітуту (код реєстрації) | +/-- | ЗКУ | Ускладнює облік видів сервітутів |
| 4.3 | присвоєння облікового номера | + | Порядок ведення Державного земельного кадастру. | -- |
| 4. | Реєстрація права ЗС | + | ЗКУ | -- |

**Види та кількість зареєстрованих земельних сервітутів
в ДЗК станом на 01.03.2019р.**

| № | Види ЗС за ЗКУ (редакція 2001 року) | Код обмежень * | Кількість зареєстрованих ЗС, шт/відсоток (%) від загальної кількості зареєстрованих ЗС |
|-----|--|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | а) право проходу та проїзду на велосипеді | 07.01 | 1956 / 2 |
| 2. | б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; | 07.02 | 9468 / 10 |
| 3. | в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; | 07.03 | 73246 / 77 |
| 4. | г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; | 07.04 | 1215 / 1,3 |
| 5. | г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; | 07.05 | 123 / 0,1 |
| 6. | д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; | 07.06 | 101 / 0,1 |
| 7. | е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; | 07.07 | 39 / 0,03 |
| 8. | є) право прогону худоби по наявному шляху; | 07.08 | 74 / 0,07 |
| 9. | ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; | 07.09 | 2575 / 3 |
| 10. | з) інші земельні сервітути | 07.10 | 6058 / 6,4 |

*Згідно Додатку 6 «Перелік обмежень щодо використання земельних ділянок» Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012 р. [82]

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



ВИДИ ЗС, ЩО ФОРМУЮТЬСЯ НАВКОЛО ОБ'ЄКТІВ ІТІ

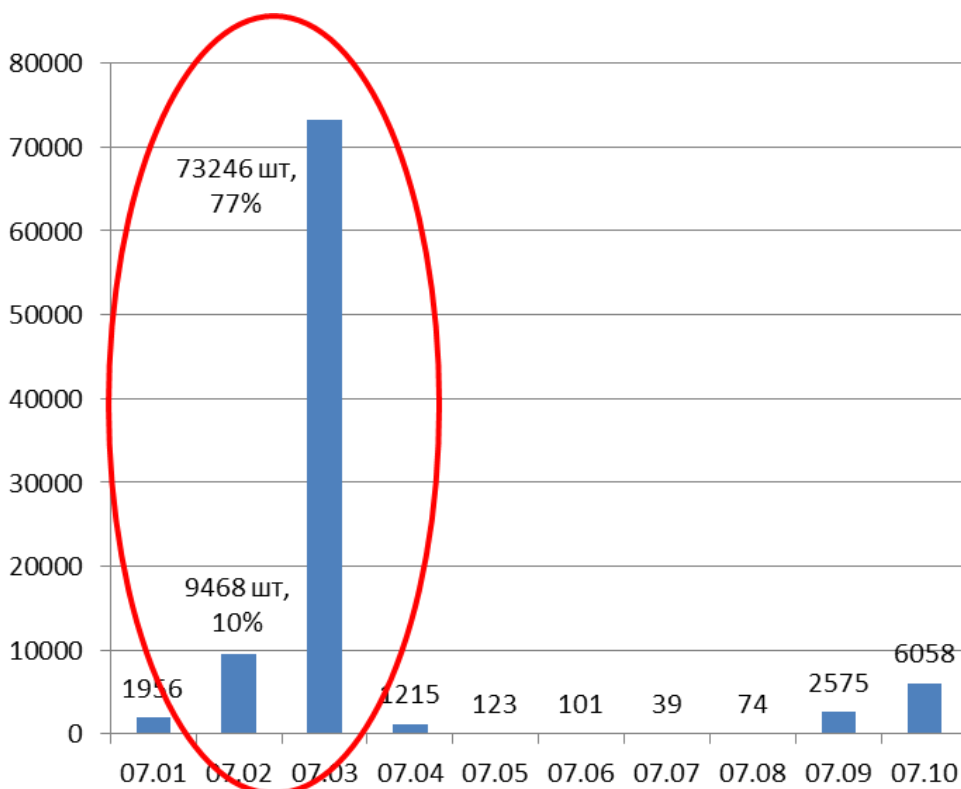


Рис. 1.1 Частка ЗС (у відсотках), що відносяться до об'єктів ІТІ

Також було виявлено, що відсоток ЗС, зареєстрованих під кодом обмежень «інші» складає 6,4 %, що є значно вищим у порівнянні з видами ЗС, що не відносяться до об'єктів ІТІ (Рис 1.2). За відсутності даних за роки реєстрації ЗС до зміни видів ЗС та розбіжностей, що виникли в результаті внесення змін у законодавство [85], можна зробити припущення, що, починаючи з 2018 року, відомості, що вносяться в ДЗК про частину земельної ділянки, на яку розповсюджується право сервітуту для більшості об'єктів ІТІ (а в межах населених пунктів майже повністю), вносяться під кодом обмежень 07.10 «інші».

В результаті проведеного дослідження було встановлено, що законодавством не врегульовано ряд питань, які дозволяють прийняти обґрунтоване соціально справедливе та економічне доцільне рішення щодо формування сервітуту, а саме:

- у законодавстві відсутнє поняття «публічний земельний сервітут»;
- відсутній порядок формування земельних сервітутів;

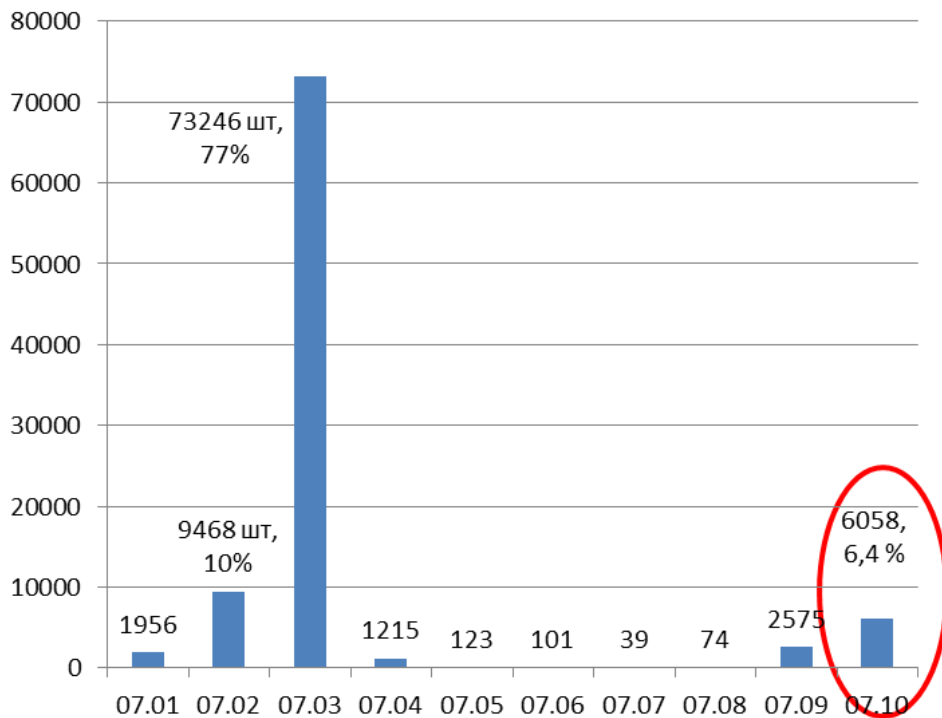


Рис. 1.2 Відсоток ЗС, зареєстрованих під кодом обмежень «інші»

- не визначено структуру та порядок виплати компенсацій та збитків, що виникають внаслідок формування земельних сервітутів, таких, як відшкодування збитків внаслідок зниження ринкової вартості ОЗД;

- відсутня конкретизація умови щодо встановлення ЗС найменш обтяжливим чином, що міститься в ЗКУ;

- не визначено форму та суттєві умови договору при формуванні ЗС;

- існує неузгодженість законодавчих норм щодо видів ЗС.

Все вищезазначене ускладнює реалізацію права власності, призводить до порушень прав власників та зниження ринкової вартості ОЗД без виплат справедливих компенсацій та збитків, а також спричиняє погіршення умов використання ЗД за цільовим призначенням.

Висновки по розділу 1

1. Право ЗС виникло у Римській імперії, значна кількість видів ЗС була спрямована на усунення інженерних та транспортних недоліків панівної земельної ділянки за рахунок обтяженої. Права, подібні до сервітутних, що слугували для захисту як приватних, так і громадських інтересів, з давніх часів діяли на території

українських земель, частково перейняті з різних джерел права. Публічні сервітути в XVIII - XIX столітті – мали велике економічне значення для українських селян. Відновлення інституту ЗС відбулося в 2001 році з прийняттям ЗКУ із введенням приватного ЗС; запровадження публічного ЗС не відбулося, незважаючи на його необхідність.

2. В українському законодавстві існує лише визначення права земельного сервітуту, який за своєю правовою суттю є приватним сервітутом.

3. В усіх європейських країнах, розглянутих в роботі, приватний ЗС слугує захисту інтересів приватних землевласників при необхідності прокладання та приєднання до інженерних комунікацій та доступу до доріг. Реалізація громадських інтересів забезпечення об'єктами ІТІ відбувається завдяки публічним сервітутам, які в законодавстві можуть бути вказані напряму або виділені за ознаками. Переважна більшість видів ЗС в закордонних країнах віднесена до інженерно-транспортних.

4. Більше, ніж 90% всіх зареєстрованих ЗС в ДЗК складають об'єкти, що відносяться до інженерно-транспортної інфраструктури. У законодавстві України відсутній єдиний порядок формування ЗС. Окремі етапи формування регулюються численними законодавчими та нормативними актами. Фрагментарність законодавства та відсутність поняття «публічний сервітут» значно ускладнює розвиток інженерно-транспортної інфраструктури.

РОЗДІЛ 2

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

2.1. Дослідження методів формування земельних сервітутів

Виходячи із узагальнення світового досвіду управління земельними ресурсами та дослідження ролі різних методів в процесі формування ЗС можна стверджувати, що в цьому процесі застосовуються правові, адміністративні, планувальні, економічні та методи судочинства. **Правові методи** створюють сукупність обов'язкових юридичних принципів, норм і правил, що визначені державою. Ними визначаються умови, законодавчі підстави виникнення земельних сервітутів, встановлюються правила їх формування та норми щодо поширення їх площі дії, взаємодію суб'єктів та учасників процесу формування, вимоги щодо державної реєстрації та відповідальність за порушення умов користування земельними сервітутами [30]. Також правовими методами мають бути визначені правила компенсації власниками обтяжених земельних ділянок за погіршення якості та втрату їх вартості.

До правових методів відноситься розробка та удосконалення нормативно-правових документів, що забезпечують чітку, прозору та зрозумілу процедуру формування публічних та приватних земельних сервітутів. Правові механізми є підставою для запровадження адміністративних, планувальних та економічних методів, тому вони повинні бути забезпечені в необхідному та достатньому обсязі. Необхідним вважається обсяг, при якому прийняття рішення формування щодо земельного сервітуту є об'єктивним та враховує всі аспекти формування. Достатнім вважається забезпеченість законодавчо-нормативними документами, що забезпечують законні та юридично обґрунтовані рішення, спрямовані на збереження економічної цінності і функціональної цілісності земельних ділянок обтяжених сервітутами, і сприятимуть зниженню кількості звернень до суду [30].

Стосовно формування публічних ЗС необхідно відзначити, що їх види, функціональне призначення та спосіб запровадження здебільшого напряду вказуються в законодавчих актах різного рівня. На рівні кодексів це відбувається у

Франції, законів та підзаконних актів – Англії, Німеччині, Швеції, Естонії. Публічні сервітути створюються поєднанням різних методів, що притаманні правовим традиціям кожної держави.

Методи планування націлені на прогнозування та подальшу реалізацію економічних та соціальних аспектів розвитку країни та окремих територій шляхом розроблення програм розвитку територій та стратегічних документів [30].

Прийняття рішень щодо розміщення об'єктів ІТІ, що потребують формування публічних земельних сервітутів на державному, регіональному та місцевому рівнях держави відбувається на основі містобудівної, землевпорядної та інших видів документації, що є складовою методів планування [30].

Розробка планів територіального розвитку на всіх рівнях містобудівної документації дозволяє вирішити такі питання:

- необхідність врахування інтересів місцевої громади, суспільства та приватних власників;
- забезпечення земельними ресурсами при плануванні об'єктів ІТІ для захисту публічних інтересів;
- необхідність інформування власників земельних ділянок та потенційних інвесторів щодо розміщення існуючих та планування перспективних об'єктів ІТІ та обмежень у використанні земель навколо них при формуванні ЗС;
- легалізація запропонованих рішень;
- здійснення контролю за дотриманням обмежень у використанні земель в межах дії земельних сервітутів.

Формування публічних ЗС навколо інженерних мереж для публічного користування в Європейських країнах відбувається завдяки планам розвитку територій на різному рівні. В Естонії прокладання систем водопостачання та каналізації для публічного користування відбувається на основі плану розвитку систем водопостачання та каналізації для публічного користування (a public water supply and sewerage development plan), який готує місцева адміністрація та затверджується місцевими радами. План розробляється на період щонайменше 12 років, та переглядається кожні 4 роки [99].

В Швеції ЗС на приватних земельних ділянках встановлюються в результаті проведення землепорядних робіт (cadastral procedure) щодо формування земельної ділянки як об'єкта нерухомого майна державним землепорядником [53, 55]. Прокладання інженерних мереж загального користування та формування публічних ЗС навколо них відбувається шляхом проведення процедури встановлення сервітутів інженерних мереж (Utility easement procedure). Планування всіх видів інженерних мереж загального користування (водопостачання, каналізації тощо) та доріг загального користування відбувається на муніципальному рівні. Дозволи на розміщення інженерних мереж надаються згідно з затвердженими планами. До документів місцевого рівня планування відносяться: комплексний план, що переглядається кожні 5-6 років, детальний план та спеціальні місцеві норми [100].

Публічні сервітути для прокладання інженерних мереж у Франції (servitudes d'utilité publique or SUP) встановлюються законами або іншими законодавчими актами для суспільної користі. Містобудівним кодексом визначено, що точне розташування цих сервітутів визначається на місцевих міських планах та муніципальних картах, коли вони впливають на землекористування. Ці публічні сервітути закріплюються внесенням в проект та затверджуються указом Державної Ради [48, 101, 52].

При запровадженні публічних сервітутів планувальні методи є легітимною підставою для резервування земель під об'єкти ІТІ.

Економічним методам притаманний вплив на фінансові аспекти процесу прийняття рішення щодо формування земельних сервітутів [30]. Застосування таких механізмів можливе як при формуванні публічних, так і приватних земельних сервітутів. Завдяки різним видам фінансового заохочення, можливе досягнення компромісу між публічними та приватними інтересами при формуванні ЗС для забезпечення громадських інтересів і при формуванні приватних земельних сервітутів на користь окремих власників земельних ділянок.

В умовах ринкової економіки фінансові механізми набувають особливої актуальності, зокрема при плануванні лінійних об'єктів ІТІ, які потребують великих площ і зачіпають інтереси багатьох землевласників та землекористувачів. Особливо

гостро ці питання постають при формуванні земельних ділянок сервітутів навколо лінійних об'єктів ІТІ на територіях великих міст, де зосереджені різні види економічної діяльності на землях різних категорій та форм власності [30, 102]. Досягнення компромісного рішення при формуванні ЗС в таких ситуаціях можливо завдяки втручанню держави шляхом запровадження економічних інструментів у вигляді пільг та компенсацій власникам та користувачам земельних ділянок, що обтяжені правом земельного сервітуту. До економічних методів, що націлені на охорону навколишнього природного середовища при функціонуванні потенційно небезпечних об'єктів ІТІ, відносяться механізми обчислення екологічної шкоди та відшкодувань до бюджетів різних рівнів [103].

Компенсаційні виплати відносяться до інструментів економічних методів, які повинні сприяти заохоченню землевласників до формування ЗС. Компенсації за втрату ринкової вартості, збитки, що виникли внаслідок встановлення сервітуту та інші види компенсацій мають місце у всіх країнах, однак зміст компенсаційних виплат та їх характер при формуванні ЗС значно різняться в кожній країні. Досить детально питання визначення компенсацій прописані на рівні законодавчих актів в Німеччині та Франції [40, 42, 48, 51]. Навпаки, в Естонії втрата ринкової вартості земельної ділянки внаслідок встановлення ЗС не вважається збитками та не підлягає компенсації, натомість інші збитки компенсуються [60]. В Швеції за втрату ринкової вартості нерухомості компенсація однією виплатою більш поширена, ніж періодичні виплати. Компенсації підлягають всі незручності, завдані встановленням сервітуту, їх найчастіше визначає землевпорядник [54].

Адміністративними методами визначається розподіл повноважень органів влади та окремих учасників процесу формування земельних сервітутів, а також заходи, що забезпечують наповнення інформаційних баз даних, зокрема, земельного та містобудівного кадастрів [30]. До цієї групи також віднесені методи адміністративного покарання у вигляді системи штрафів за недотримання вимог або перешкоджання користування земельними сервітутами.

Як приклад адміністративних механізмів, можна розглянути питання регулювання кількості ЗС на земельній ділянці. Одна земельна ділянка може бути

обтяжена не одним ЗС. Німецьке та естонське законодавство дозволяє одну земельну ділянку обтяжувати декількома земельними сервітутами або речовими правами користування [42, 60]. В Естонії кожен наступний сервітут можливо встановити лише з дозволу власника [60]. На противагу цьому, Великобританія має негативний досвід надмірного обтяження земельних ділянок сервітутними правами, які важко виявити та припинити, що негативно впливає на їх привабливість як об'єктів землекористування [6]. Саме тому англійськими судами було прийняте рішення щодо обмеження кількості сервітутів. Аргументом на користь цього рішення була та обставина, що кожен наступний ЗС потенційно буде знижувати її ринкову вартість [26, 27].

До **судових методів** при встановленні земельних сервітутів звертаються, виходячи з правових традицій держави та у випадках, коли іншими методами неможливо досягти результату.

Формування ЗС за допомогою судових методів дуже розповсюджено в країнах, що відносяться до групи загального права, більшість ЗС формується саме таким чином. Судами вирішується, які саме ЗС встановлювати і якого виду [26, 27]. До методів судочинства звертаються майже в кожній країні при виникненні непорозумінь та недосягненні згоди власників земельних ділянок або інших учасників процесу формування ЗС. Прийняте в судовому порядку рішення щодо закріплення права ЗС повинно виконуватись беззаперечно [104].

Узагальнення методів формування законодавчо визначених приватних і рекомендованих публічних сервітутів наведений на рис. 2.1.

Надалі детальніше розглядається процес формування публічних та приватних сервітутів.

Формування приватних та публічних ЗС мають суттєві відмінності, що залежать від:

- призначення, потужності та протяжності об'єктів ІТІ, для яких формується ЗС;
- площі поширення земельної ділянки сервітуту;
- розміщення ЗС на землях різних категорій та різної форми власності;

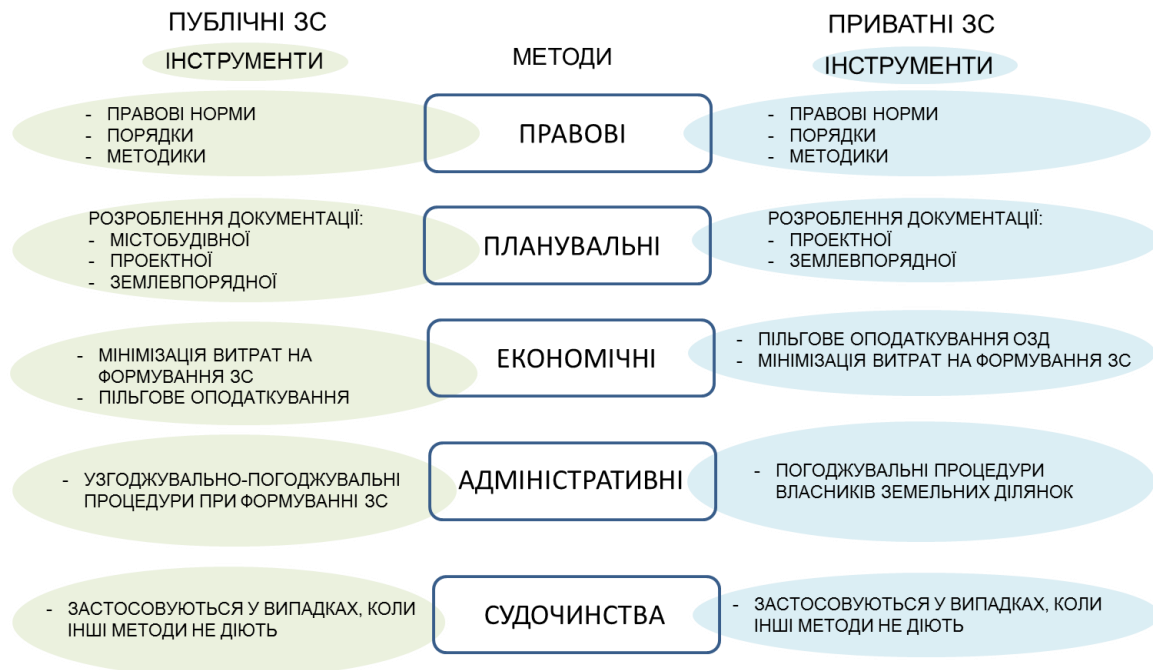


Рис. 2.1. Методи та інструменти формування земельних сервітутів

- розміщення ЗС на землях різних категорій та різної форми власності;
- різної кількості та складу учасників процесу формування ЗС.

Як зазначено раніше, основними питаннями, що повинні бути вирішені при формуванні ЗС, але які не знайшли відображення у вітчизняному законодавстві, є наступні:

- необхідність/доцільність формування ЗС;
- правова визначеність/легітимність рішення щодо формування ЗС;
- формування земельної ділянки сервітуту з визначенням місця розташування об'єкта ЗС;
- порядок визначення компенсації та їх розмірів землевласникам та землекористувачам, а також в бюджети різних рівнів при формуванні ЗС;
- нормативне визначення технічних регламентів при встановленні площі дії ЗС;
- визначеність процедури та розподіл повноважень учасників формування ЗС.

Приватні сервітути формуються лише на землях приватної форми власності, тоді як публічні можуть бути сформовані на землях всіх форм власності та всіх категорій [105]. Існування великої кількості приватних землекористувачів та

несформованість земельних ділянок із земель державної та комунальної власності як об'єктів нерухомого майна, відсутність зареєстрованих прав на них в ДРП, незважаючи на законодавчу завершеність розмежування цих земель [106], значно ускладнює процес набуття прав на землі під об'єкти ІТІ. При цьому Законом [83] зазначено, що при реєстрації ЗС на несформовані земельні ділянки державної або комунальної власності відбувається одночасна реєстрація останніх, однак на практиці таке положення не спрощує реєстрацію ЗС.

Для подальшого дослідження методів формування ЗС було проаналізовано характеристики приватних і публічних сервітутів, а також проведено порівняння особливостей публічних та приватних ЗС для лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (рис. 2.2, табл. 2.1).

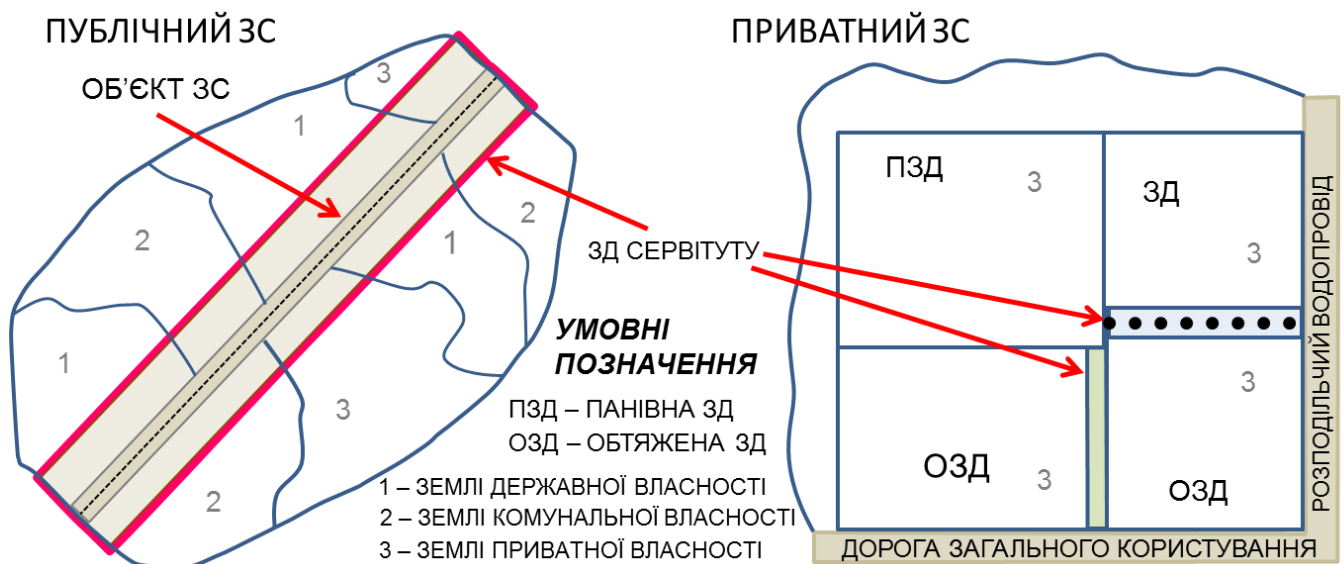


Рис. 2.2. Порівняння особливостей публічних та приватних ЗС для лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури

Було встановлено, що найбільш виразні відмінності при формуванні цих видів сервітутів спостерігаються у наступних характеристиках особливостей розміщення ЗС (Рис 2.2, Табл. 2.1):

- ступінь протяжності та площі поширення земельної ділянки сервітуту;
- категорії земель, на яких формується ЗС;
- форми власності ОЗД;

Таблиця 2.1

Характеристики особливостей розміщення ЗС та земельної ділянки сервітуту

| № | Характеристика особливостей розміщення ЗС | Публічні ЗС | Приватні ЗС |
|----|--|---|--|
| 1. | Ступінь протяжності та площі поширення ЗД сервітуту | Велика протяжність, значна площа поширення | Мала протяжність, незначна площа поширення |
| 2. | Категорії земель | Всі категорії земель | Переважно житлової та громадської забудови |
| 3. | Форми власності | Всі форми власності | Приватна власність |
| 4. | Земельна ділянка (ділянки) що підлягають встановленню ЗС | Включає сформовані та несформовані земельні ділянки | Виключно сформовані земельні ділянки |
| 5. | Кількість власників/розпорядників земельних ділянок | Велика кількість учасників в залежності від протяжності об'єкта | Максимальна кількість - 5 учасників* |

* пропозиції автора

- форми власності ОЗД;

- характеристики земельних ділянок як об'єктів цивільних прав, на яких формується земельна ділянка сервітуту (сформовані та несформовані);

- кількість власників/розпорядників ОЗД.

Враховуючи невизначеність публічного сервітуту у вітчизняному законодавстві, при здійсненні порівняння характеристик двох видів сервітутів, для публічних сервітутів були проаналізовані характеристики на основі світового досвіду та практики встановлення земельних сервітутів в Україні для лінійних об'єктів великої протяжності, а саме:

- характер права;

- територія поширення;

- зацікавлені особи;

- законодавча визначеність (права земельного сервітуту, формування, державна реєстрація, обліковий номер);

- підстави для формування;

- необхідність встановлення компенсації;

- відображення в документації (містобудівній, проєктній, землевпорядній).

На підставі результатів проведеного аналізу, були запропоновані характеристики публічних сервітутів і проведено їх порівняння з приватними (табл.2.2).

Таблиця 2.2

Порівняння характеристик приватних і публічних сервітутів

| № | Характеристика | Приватних сервітутів | Публічних сервітутів | | |
|-----|---|---|---|--|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | | |
| 1. | Характер права | похідне (на сформовані земельні ділянки приватної власності) | похідне (на несформовані земельні ділянки державної та комунальної власності, сформовані земельні ділянки приватної власності) | | |
| 2. | Територія поширення | приватні ЗД з визначеними межами | територія міста, планувальні елементи міста | | |
| 3. | Зацікавлені особи | приватні власники | мешканці територіальної громади | | |
| 4. | Законодавча визначеність: | визначено | потребують визначеності в законодавстві | | |
| 4.1 | права земельного сервітуту | | | | |
| 4.2 | Порядок формування | | | визначено частково, потребує доопрацювання | потребують визначення |
| 4.3 | Обов'язковість законодавчої визначеності державної реєстрації | | | визначена як обов'язкова, потребує доопрацювання система кодування | потребує розробки |
| 4.4 | Обов'язковість присвоєння облікового номера | визначено як обов'язкове | потребує присвоєння облікового номеру | | |

Продовження таблиці 2.2

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|-----|---|--|--|
| 4.4 | Обов'язковість присвоєння облікового номера | визначено як обов'язкове | потребує присвоєння облікового номеру |
| 5. | Підстави для формування | домовленість власників, рішення суду | потребує розширення визначення підстав для формування |
| 6. | Необхідність встановлення компенсації | компенсація не передбачена, потребує розробки порядку встановлення компенсацій | потребує розроблення методів встановлення компенсації приватним власникам та в бюджеті різних рівнів (при втратах лісогосподарського та с/г виробництва, від вилучення особливо цінних с/г земель) |
| 7. | Обов'язковість відшкодування збитків | визначена можливість відшкодування збитків, потребує доопрацювання | потребує розроблення механізмів визначення збитків |
| 8. | Відображення в документації | землевпорядна | містобудівна, проектна землевпорядна |

Недосконалість вітчизняного законодавства, суттєві прогалини в процедурі формування приватних ЗС та відсутність положень щодо публічного сервітуту викликала необхідність узагальнення та аналізу найбільш поширених методів формування публічних та приватних ЗС в закордонних країнах.

Спираючись на результати дослідження щодо закордонного досвіду нормативно-правового регулювання земельних сервітутів, проведеного в п 1.2, та в цьому розділі, можна стверджувати, що в цілому законодавчі норми та методи формування для приватних ЗС мають схожий характер в багатьох країнах і в Україні. За таких умов дослідження світового досвіду та оцінка можливостей його запозичення є дуже важливою. Варто зауважити, що в світовій практиці особливістю ЗС, який встановлюється для інженерних мереж, що задовольняють потреби широкого кола осіб, громад різних рівнів, є те, що такий ЗС не потребує

конкретної обтяженої земельної ділянки, а формується як цілісний самостійний об'єкт повздовж сукупності земельних ділянок [9].

Як зазначено раніше, в Україні публічні сервітути законодавчо не визначені. Однак в наукових публікаціях, окремі види загального землекористування відносять до публічних сервітутів [74]. Інформацію щодо обтяження ЗД сервітутом в багатьох випадках отримати доволі складно. Але це важливо з точки зору впливу на ринкову вартість ЗД та її подальшого використання, враховуючи місце розташування сервітуту. В дослідженнях зазначається, що оцінку впливу сервітуту на ринкову вартість нерухомості у деяких ситуаціях важко визначити, особливо якщо сервітути не зареєстровані як окремі права, не внесені до реєстрів і не закріплені за земельною ділянкою [106, 107]. Особливо це стосується неявних сервітутів, таких, що не вказані в титулі на нерухомість (Великобританія), та тих, що закріплюються внаслідок набувальної давності та деяких інших. До таких видів відносяться плаваючі або невизначені сервітути (floating або blanket easement), які дуже розповсюджені для прокладання мереж для публічних потреб в країнах загального права. Також це стосується сервітутів, що не зареєстровані, не занесені в титул, з невизначеними межами, а також ті, що можуть трансформуватись з часом в інші види прав чи обтяжень. Це може бути віднесено до плаваючих сервітутів, коли вони трансформуються в постійні [30, 29], або публічних сервітутів, що не внесені в реєстри та не закріплені за ЗД [60, 35]. З точки зору легітимності земельних сервітутів особливого значення набуває їх реєстрація, як просторового об'єкта і об'єкта права.

Реєстрація права земельного сервітуту відбувається в залежності від правових традицій держави, вона може бути обов'язковою для всіх видів ЗС (Німеччина, Естонія), застосовуватись для видів сервітутів, що чітко визначені в титулі нерухомості або є його частиною (Великобританія, Швеція, Франція) або можуть носити необов'язковий характер. Такими прикладами з необов'язковою реєстрацією можуть бути сервітути, створені «за припущенням» (Implied easement) в Великобританії та «контрактні» ЗС у Швеції, що виникають шляхом укладання угоди між приватними власниками. Обов'язковою є реєстрація приватних сервітутів

у Німеччині і Франції, записи про право сервітуту вносяться в Поземельну книгу в Німеччині [42, 44] та судові реєстри у Франції [49, 51].

В більшості федеральних земель Німеччини, крім Баварії та Бранденбургу, публічні ЗС реєструються в реєстрах публічних сервітутів. На відміну від приватних, публічні сервітутути не можуть бути скасовані власником і містять формальні вимоги до землевласників, що встановлюються будівельними адміністраціями для кожної земельної ділянки окремо. Публічні сервітутути, наприклад, можуть забороняти власнику забудовувати певну частину власної земельної ділянки, або залишати простір для паркування автомобілів; ці вимоги зберігаються також для наступних власників цієї ділянки [45].

В Швеції, при необхідності реєстрації публічних сервітутів навколо інженерних мереж, що знаходяться в підземному або надземному просторі, земельну ділянку нерухомості спеціально розділяють на тривимірний простір для цих цілей, хоча, звичайно, нерухомості нероздільні в просторі [100, 108].

За результатами проведеного аналізу стає очевидним, що при формуванні як публічних так і приватних ЗС мають поєднуватись правові, планувальні, економічні, адміністративні методи, та методи судочинства. Особливості їх застосування обумовлюються характеристиками, притаманними приватним і публічним сервітутам. Потребують удосконалення всі методи формування приватних, і розроблення механізмів формування публічних сервітутів.

2.2. Дослідження ролі містобудівної, землевпорядної та проєктної документації при формуванні земельних сервітутів

Результати досліджень, проведені в розділі 2.1 вимагають подальших досліджень щодо визначення значення містобудівної, землевпорядної та проєктної документації при формуванні земельних сервітутів.

В залежності від виду сервітуту та об'єкту ІТІ, задіяні різні види документації. При дослідженні планувальних методів було виявлено, що для встановлення місця розташування ЗС задіяна містобудівна, проєктна та землевпорядна документація. Це обумовило необхідність дослідити відображення об'єкта ЗС в містобудівній,

землевпорядній та проєктній документації на всіх етапах його формування, а також документацію, що регламентує розміри ЗД сервітуту та подальшу реєстрацію права (таблиця 2.3).

Визначення площ поширення публічних та приватних ЗС та видів документації, задіяних у визначені земельної ділянки сервітуту було проведено для об'єктів ІПІ, що можуть бути об'єктами публічних та приватних ЗС. Оскільки публічні сервітути встановлюються на користь громадських інтересів, то до об'єктів ІПІ, що можуть використовуватись для таких цілей, відносяться об'єкти загального користування: автостради, вулиці та дороги, залізниці, магістральні трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі, місцеві трубопроводи та комунікації та місцеві залізниці (залізничні колії метрополітенів, міські системи доріг для громадського рейкового транспорту).

Аналіз об'єктів ІПІ проводився з урахуванням положень Державного класифікатора будівель та споруд [109], що призначений для використання органами центральної та місцевої виконавчої та законодавчої влади, фінансовими службами, органами статистики та всіма суб'єктами господарювання в Україні. Одиницею класифікації для об'єктів ІПІ в класифікаторі є окремі інженерні споруди, що об'єднані в класи та підкласи.

В результаті досліджень було виявлено, що для публічних та приватних ЗС процес формування має значні відмінності, що обумовлені потужністю та протяжністю об'єктів ІПІ та інтересів учасників, які вони задовольняють. Було встановлено, що для публічних ЗС складність та кількість етапів процедури формування залежить від об'єкта ІПІ та його наявності в затвердженій містобудівній документації.

При впровадженні публічних сервітутів з точки зору резервування земель для розвитку ІПІ, з метою уникнення необхідності викупу та вилучення земель, особливого значення набуває містобудівна документація, яка є основою для [110]:

- вирішення питань щодо розташування та проєктування нового будівництва, здійснення реконструкції об'єктів містобудування;

Площа поширення ЗС та види документації, задіяні у визначені земельної ділянки сервітуту

| № | Об'єкти ІТІ* | Рівень планування ЗС | | Площа поширення | Види документації, необхідні для встановлення меж дії ЗС | |
|----|---|----------------------|-----------|---|--|---------------|
| | | Публічний | Приватний | | Публічний | Приватний |
| 1. | Автостради, вулиці та дороги | Д, Р, М | -- | В межах червоних ліній (в межах НП), В межах смуг відведення (за межами НП) | Містобудівна, Проектна Землевпорядна | -- |
| 2. | Залізниці | Д, Р, М | -- | В межах смуги відведення | Містобудівна, Проектна Землевпорядна | -- |
| 3. | Магістральні трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі | Д, Р, М | -- | В межах охоронних зон | Містобудівна, Проектна Землевпорядна | -- |
| 4. | Місцеві трубопроводи та комунікації | Д, Р, М | М | В межах охоронних зон | Містобудівна, Проектна Землевпорядна | Землевпорядна |
| 5. | Залізниці місцеві, залізничні колії метрополітенів, міські системи доріг для громадського рейкового транспорту) | М | -- | В межах технічних зон ліній метрополітену; в межах трамвайного полотна | Містобудівна, Проектна Землевпорядна | -- |

* На основі Державного класифікатора будівель та споруд [109]

Рівень планування території: Д – державний, Р – регіональний, М – місцевий

- вирішення питань щодо вилучення (викупу), передачі (надання) земельних ділянок у власність чи користування громадян та юридичних осіб.
- підготовки вихідних даних для розробки землевпорядної документації;

При формуванні приватних ЗС немає необхідності внесення об'єкта сервітуту в містобудівну документацію, в оформленні права ЗС задіяна землевпорядна документація, тому процедура формування є спрощеною у порівнянні з публічними ЗС.

Об'єкти ІТІ, що задовольняють громадські інтереси, прокладаються згідно затвердженої містобудівної документації з урахуванням планів земельно-господарського устрою, що розробляються на основі затвердженого генерального плану населеного пункту [111, 112].

З метою поглибленого розуміння значення містобудівної документації [113] в процесі виявлення місця розташування об'єктів ІТІ, для яких можуть бути застосовані публічні сервітути, в роботі проаналізовані її завдання на державному, регіональному та місцевому рівнях [114, 115, 116, 112]. Більш того, таке детальне дослідження обумовлено тим, що містобудівна документація жорстко ієрархічна, і на місцевому рівні мають забезпечуватися заходи, визначені на національному і регіональному рівнях.

Стратегічні напрями, пріоритети та концептуальні питання планування території України, в тому числі розвитку інженерно-транспортної інфраструктури здійснюються на державному рівні при розробці та реалізації положень Генеральної схеми планування території України [114, 111]. Завдяки Схемі планування окремої частини території України, визначаються принципові рішення взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів транспорту та інженерної інфраструктури; її положення є першоосновою для розроблення стратегічних та інших документів для реалізації регіональної політики [115].

На регіональному рівні містобудівна документація представлена схемами планування території області та району. Документація регіонального рівня виступає основою при розробленні стратегічних, прогнозних і програмних рішень, де деталізуються та уточнюються положення Генеральної схеми планування

території України з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, та визначаються напрямки трас міжнародних транспортних коридорів, доріг національного та регіонального значення (автодороги та залізниці), магістральних інженерних комунікацій, значних транспортних та інженерних споруд.

Згідно змін до законодавства [117], з червня 2021 року передбачається запровадження розробки Комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, які є одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією із землеустрою. Положеннями закону визначено, що Комплексними планами охоплюються території новостворених об'єднаних територіальних громад, що включають землі за межами та в межах населених пунктів. Серед інших завдань визначається планувальна організація та функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування дорожньої мережі інженерно-транспортної інфраструктури, що є важливим для даного дослідження.

Новим видом містобудівної документації місцевого рівня, що запроваджується для реалізації розробки Комплексних планів, є Схема планування території, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад [116]. При розробці Схеми планування території враховуються проєктні рішення затвердженої містобудівної документації державного, регіонального та місцевого рівнів, а саме: магістральні мережі та споруди інженерно-транспортної інфраструктури загальнодержавного, регіонального та місцевого рівнів (залізничного, автомобільного, водного, повітряного, трубопровідного транспорту, зв'язку, водо- та енергозабезпечення, водовідведення), у т.ч. розташовані на територіях суміжних адміністративно-територіальних одиниць (якщо їх санітарно-захисні зони накладаються на територію, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад), що охоплює землі об'єднаної територіальної громади, які розташовані в межах та за межами населених пунктів [116].

Як було зазначено вище, завдяки ієрархічності містобудівної документації в Україні, в містобудівній документації місцевого рівня уточнюються положення всіх вищих рівнів документації, що обумовлює задачі, які вирішуються при розміщенні

об'єктів ІТІ та відповідні масштаби розробки документації. Так, Генеральний план визначає принципові вирішення розвитку, основні принципи планувальної організації та функціонального призначення території [111]. Серед завдань Генерального плану є також формування системи організації вулично-дорожньої та транспортної мережі, інженерного обладнання [112]. На основі Генерального плану розробляється План зонування території [118], на якому не визначається розміщення об'єктів інфраструктури територій, а тільки умови й обмеження щодо використання території, які обумовлені розташуванням режимоутворюючих об'єктів, тому детального аналізу цього виду документації в роботі не проводилось.

Для публічних сервітутів, які встановлюються для об'єктів ІТІ великої потужності та значної протяжності, земельна ділянка сервітуту, що співпадає з зоною обмежень у використанні земель або охоронною зоною навколо них, за своїми параметрами може відображатись в масштабах, що визначені для розробки містобудівної документації державного та регіонального рівнів.

В містобудівній документації всіх рівнів розробляються схеми планувальних обмежень та меж дії охоронних зон для об'єктів ІТІ, що в подальшому, при формуванні публічних сервітутів, визначається як земельна ділянка сервітуту. В складі Схеми планування окремої частини території України та Схеми планування території області розробляються схеми охоронних зон, в складі Схеми планування території району – схема планувальних обмежень (охоронні, санітарно-захисні зони навколо об'єктів ІТІ). Крім того, в складі Генерального плану виконуються «Схема існуючих планувальних обмежень» та «Схема проектних планувальних обмежень», на яких відповідно відображаються існуючі та запроектовані охоронні зони об'єктів інженерної інфраструктури, що встановлюються відповідно до законодавства [112].

Незалежно від рівня планування розміщення об'єкту ЗС, деталізація положень містобудівної документації всіх рівнів відбувається на місцевому рівні, найнижчою ієрархічною ланкою якого є Детальний план території. Тому дослідження відображення об'єктів ІТІ в цій документації потребує особливої уваги. На Детальному плані деталізуються та уточнюються положення документації регіонального рівня для об'єктів ІТІ, які в свою чергу, є деталізацією документації

державного, регіонального та місцевого (Генеральний план) рівнів. Тому можна стверджувати, що на детальному плані відображаються та деталізуються положення щодо розміщення об'єктів ІТІ всіх рівнів документації. Графічні матеріали Детального плану розробляються в крупних масштабах, що дозволяє здійснити уточнення положень Генерального плану населеного пункту, а саме для визначення всіх планувальних обмежень, створення транспортної інфраструктури та визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок [119]. Масштаби розробки детального плану територій (1:2000, 1: 500) дають можливість визначити межі земельної ділянки сервітуту навколо об'єктів ІТІ на окремих земельних ділянках, що дає змогу визначити площу поширення не лише для публічних, але і для приватних сервітутів.

Отже, на державному та регіональному рівнях планування та розробки містобудівної документації визначаються принципові та концептуальні рішення щодо розміщення об'єктів, для яких можуть застосовуватись публічні сервітуту, і лише на місцевому рівні планування приймається остаточне рішення щодо розміщення об'єкту ІТІ та відображення його планувальних меж. Вирішальне значення для формування земельної ділянки сервітуту має детальний план території, на якому відображаються планувальні межі дії ЗС у вигляді охоронних та інших зон обмежень у використанні земель.

Аналіз містобудівної документації, що використовується для планування розміщення об'єкта ІТІ та встановлення земельної ділянки публічних та приватних сервітутів, представлений в таблиці 2.4.

Проектування розміщення об'єкта сервітуту як публічного, так і приватного неможливо здійснити без розробки документації із землеустрою, дослідження якої є наступним кроком роботи.

Землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій, незалежно від форми власності в разі встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб, зокрема, земельними сервітутами [86]. При формуванні ЗД сервітуту та при розміщенні об'єкта сервітуту як для приватних, так і публічних ЗС необхідно мати

інформацію про власників, землекористувачів, якісні та кількісні характеристики земель, межі та інші метричні характеристики земельних ділянок, що задіяні у формуванні ЗС. Ця інформація міститься в земельній та кадастровій документації. Оскільки право земельного сервітуту є похідним від права власності [83], то земельна ділянка приватного сервітуту може бути визначена лише на сформованій земельній ділянці, що і обумовило необхідність виготовлення технічної документації, яка не потребує елементів проектування, складання якої проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.

Дані таблиці 2.4. ілюструють, що при розробці містобудівної документації національного і регіонального рівнів та генерального плану на місцевому рівні, обґрунтовуються напрямки прокладання об'єктів ІТІ, для яких можуть бути застосовані публічні сервітути. При розробці детального плану можуть встановлюватися розташування транспортних комунікацій та інженерних об'єктів як для публічних, так і для приватних сервітутів.

В дослідженні проведений аналіз ролі документації із землеустрою в питаннях прокладання земельних сервітутів. В результаті проведеного аналізу виявлено, що детального дослідження потребує документація регіонального та місцевого рівнів.

Проведений аналіз свідчить, що в результаті розробки землевпорядної документації отримують наступну інформацію, необхідну при формуванні земельних сервітутів:

- перелік земельних ділянок (земель) за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням;

- цільове призначення земель;

- межі адміністративно-територіальних одиниць, для визначення повноважень органів виконавчої влади при розпорядженні землями;

- межі окремих земельних ділянок, прав власників і землекористувачів при встановленні земельної ділянки сервітуту.

Значення містобудівної документації при формуванні земельних сервітутів

| Рівень планування | Вид МБ документації | Відображення об'єктів ІПІ, для яких встановлюються земельні сервітути | Масштаби розробки | Вид ЗС | |
|-------------------|--|--|-----------------------|-----------|-----------|
| | | | | Публічний | Приватний |
| Загальнодержавний | Генеральна схема планування території України | Напрямки міжнародних транспортних коридорів (автомобільні дороги, залізниці), магістральних і регіональних транспортних комунікацій, транспортних обходів міст з населенням понад 500 тис. чоловік (автомобільні магістралі); залізниць для швидкісних видів електротранспорту, швидкісних автомагістралей з інтеграцією до європейської системи швидкісних магістралей, нафтотранспортного коридору | 1:500 000 | + | - |
| | Схема планування окремої частини території України | Напрямки трас міжнародних транспортних коридорів, доріг національного та регіонального значення (автодороги та залізниці), магістральних інженерних комунікацій, значних транспортних та інженерних споруд | 1:100 000 1:200 00 | + | - |
| Регіональний | Схема планування території області | Напрямки трас міжнародних транспортних коридорів, доріг національного та регіонального значення (автодороги та залізниці), магістральних інженерних комунікацій, значних транспортних та інженерних споруд | 1:50 00 1:100 000 | + | - |
| | Схема планування території району | Напрямки трас комунікацій та розміщення споруд загальнодержавної, регіональної та місцевої інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунального господарства, у т.ч. спільного використання декількома територіальними громадами | 1:10 000 1:50 00 | + | - |

Продовження таблиці 2.4

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----------|---|--|--|---|---|
| Місцевий | Схема планування території, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад (Комплексний план просторового розвитку територій територіальних громад) | Напрямки магістральних мереж та споруд інженерно-транспортної інфраструктури загальнодержавного, регіонального та місцевого рівнів (залізничного, автомобільного, водного, повітряного, трубопровідного транспорту, зв'язку, водо- та енергозабезпечення, водовідведення), у т.ч. розташовані на територіях суміжних адміністративно-територіальних одиниць | Довільний, 1:10 000-1:50 000 (залежно від розміру території) | + | - |
| | Генеральний план населеного пункту | Напрямки магістральних та житлових вулиць і доріг; розташування площ, тунелів, мостів, естакад, транспортних розв'язок міського та зовнішнього транспорту; головних споруд інженерної інфраструктури. Розміщення головних інженерних споруд, магістральних мереж водо-, тепло-, електро-, газопостачання, зливової каналізації та очисних споруд каналізації, місць випуску очищених стічних вод, високовольтних ліній електропередачі | 1:50 000 1:25 000 1:10 000 1:5 000 1:2 000 | + | - |
| | Детальний план населеного пункту | Розміщення транспортних та інженерних споруд (шляхопроводи, мости, дамби, тунелі тощо), транспортних вузлів і розв'язок, пішохідних переходів у різних рівнях; об'єктів масового користування (зупинки зовнішнього та швидкісного транспорту, пересадочні вузли), червоних ліній з позначенням назв проєктних та існуючих вулиць, доріг, майданів тощо; ліній регулювання забудови. | 1:2 000 1: 500 | + | + |

В таблиці 2.5 наведені результати дослідження, з урахуванням тільки тих видів документації, що мають відношення до формування ЗС для об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури. В таблиці зроблений акцент на інформацію, що має (для приватних) або може мати (для публічних) безпосереднє відношення до формування сервітутів і відображається в документації.

Данні таблиці 2.5 ілюструють, що в документації із землеустрою, окрім наведеного вище переліку інформації, відображається перелік обмежень та межі охоронних зон та інших обмежень у використанні земель і обтяжень, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, заходи для забезпечення режиму використання земель охоронних зон та інших обмежень, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам внаслідок встановлення цих зон.

Варто зазначити, що на відміну від містобудівної документації, для більшості видів землепорядної документації нормативно не визначені масштаби розробки графічних матеріалів [86], крім матеріалів технічної документації з проведення інвентаризації земель. В залежності від об'єкта інвентаризації масштаби розробки документації законодавчо визначені: 1:25000; 1:10000; 1:5000 та 1:2000 [120].

Ведення Державного земельного кадастру як єдиної державної геоінформаційної системи передбачає внесення відомостей про землі, їх кількісну і якісну характеристику, розподіл земель між власниками і користувачами, цільове призначення та обмеження у їх використанні, а також про частини земельної ділянки, на яку поширюється дія права земельного сервітуту. Важливість землепорядної документації в процесі формування ЗС визначається тим, що вона є підставою для внесення даних в ДЗК [86]. Межі будь-яких зон обмежень у використанні та обтяжень прав встановлюються виключно при розробці документації із землеустрою, і визначають, в подальшому, легітимність цих обмежень після їх державної реєстрації.

Таблиця 2.5

Значення документації із землеустрою при формуванні земельних ділянок сервітутів

| Рівень розробки | Вид документації із землеустрою | Інформація, що має відношення до формування сервітутів та відображає | Територія, на яку розробляється документація | Відображення ЗД | |
|-----------------|---|---|---|-----------------|---------------|
| | | | | Публічного ЗС | Приватного ЗС |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Регіональний | Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць | Інформацію про сучасний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (включаючи обмеження у використанні земель). | Району, села, селища, міста | + | - |
| Регіональний | Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів | Визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. | В межах об'єктів та територій природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон | + | - |

Продовження таблиці 2.5

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----------|---|---|---|---|---|
| Місцевий | Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб | Перелік обмежень у використанні земельних ділянок; план організації території для містобудівних потреб; план меж зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок); У разі формування земельної ділянки, також включає: матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та меж охоронних зон... за їх наявності. | В межах кварталу, мікрорайону, частини території в межах та за межами населених пунктів | + | - |
| | Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів | Заходи для забезпечення режиму використання земель охоронних зон також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам внаслідок встановлення цих зон; переліки земельних ділянок, на які встановлено обмеження або обтяження; план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень) | В межах населених пунктів | + | - |

Продовження таблиці 2.5

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----------|--|--|--------------------------------|---|---|
| | Технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель | Встановлення меж земельних ділянок з обмеженнями у використанні земельних ділянок, переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами, наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них У випадку формування публічного сервітуту на землях державної чи комунальної власності включає: перелік обмежень у використанні земельних ділянок, матеріали перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон... за їх наявності. | В межах об'єкта інвентаризації | + | + |
| Місцевий | Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок | Матеріали перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон ... за їх наявності (у разі формування земельної ділянки); перелік обмежень у використанні земельних ділянок. | Окремі земельні ділянки | + | + |

Продовження таблиці 2.5

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----------|---|--|--|---|---|
| Місцевий | Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) | Визначення місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), перелік обмежень у використанні земельної ділянки | Окремі земельні ділянки | + | + |
| | Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту | Встановлення меж площі поширення права земельного сервітуту | В межах площі поширення права земельного сервітуту | + | + |
| | Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь | План організації землеволодінь (землекористувань), впорядкування угідь, розміщення виробничих будівель і споруд, об'єктів інженерної та соціальної інфраструктури та заходів з охорони земель. | В межах землеволодінь та землекористувань | + | + |

В результаті ведення ДЗК створюються індексні кадастрові карти (плани) в межах адміністративно-територіальних одиниць, кадастрових одиниць (кадастрової зони, кадастрового кварталу), інші тематичні карти (плани), що визначаються законодавством [82], а також Поземельні книги.

Дослідження змісту та завдань кадастрової документації свідчить, що відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, є складовою Поземельної книги та кадастрового плану земельної ділянки. Наведені відомості підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті Держгеокадастру. Запис про ці відомості виключається з бази даних ДЗК при відсутності реєстрації права земельного сервітуту в Державному реєстрі прав [81].

Перед Державною реєстрацією права ЗС в Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обмежень повинна бути здійснена державна реєстрація в ДЗК кожної земельної ділянки або території, на яку розповсюджується ЗД сервітуту (в даному дослідженні приватного). Ідентифікація таких ділянок та територій можлива при поєднанні картографічних матеріалів різних видів документації, що створюються в масштабах від 1:2000 до 1:500. До таких видів документації відносяться детальні плани територій (містобудівна документація місцевого рівня), технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.

Земельна ділянка публічного сервітуту може встановлюватись як для існуючого об'єкту ІПІ, що збудований та введений в експлуатацію, з метою його безперебійного функціонування, так і з метою резервування земель для розміщення об'єкту ІПІ, що планується для будівництва. Тому в роботі досліджена також проектна документація на будівництво, що складається із затверджених текстових та графічних матеріалів, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення.

Формування ЗД сервітуту навколо лінійного об'єкта ІПІ починається з моменту його проектування і триває до моменту остаточного визначення меж ЗД сервітуту та реєстрації права. Для лінійних об'єктів ІПІ, в залежності від рівня класу наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва, для об'єктів зі значними (ССЗ) та середніми

(СС2) наслідками, процес проектування відбувається в дві чи три стадії, на яких необхідна розробка такого виду проектної документації, як техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) або техніко-економічні розрахунки (ТЕР) [121].

ТЕО (ТЕР) розробляється для лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, різного ступеня складності проектування та таких, що потребують визначення варіантів і доцільності будівництва об'єкта та обґрунтування вибору конкретної ділянки для будівництва з нормативно визначеною площею. При проектуванні об'єктів ІПІ, які за своїми технічними характеристиками та потужністю можуть справляти негативний вплив на навколишнє природне середовище, виконується оцінка впливу об'єкта на стан навколишнього середовища (ОВНС), що є обов'язковою вимогою законодавства [121, 111, 122] та виконується в складі ТЕО (ТЕР).

Містобудівна документація всіх рівнів підлягає стратегічній екологічній оцінці [111, 123].

Проведений аналіз доводить, що лише при поєднанні та доповненні інформаційних складових з різних видів документації, а саме містобудівної, земельпорядної, проектної може бути досягнуто обґрунтоване формування публічних та приватних сервітутів.

2.3. Структуризація чинників, що впливають на формування земельних сервітутів

Дослідження, проведені в попередніх розділах роботи, свідчать про вплив багатьох аспектів на процес прийняття рішень щодо формування ЗС.

Об'єкти ЗС, що захищають публічні та приватні інтереси, мають значні відмінності. Так, для приватних сервітутів об'єктом є ділянка проходу (проїзду), що забезпечує окрему земельну ділянку (або ділянки) приватної власності виходом до доріг загального користування або відрізок локальних інженерних мереж, що з'єднують окремих споживачів з магістральними комунікаціями тощо.

Для публічних ЗС таким об'єктом найчастіше виступає лінійний об'єкт ІПІ великої протяжності та потужності, що перетинає велику кількість земельних

ділянок, розташованих на землях різних категорій і прав власності. Отже, приватні сервітути формуються в межах однієї або декількох ЗД, в той час як публічні - розповсюджуються на значні території.

Обґрунтоване місце розташування ЗС може бути досягненим тільки за умов врахування великої кількості чинників. При цьому сукупність чинників, які обумовлюють доцільність просторового розташування сервітутів може відрізнятися в залежності від розмірів об'єкта сервітуту, його значення для суспільства, рівня екологічної небезпеки та природних характеристик території.

В роботі було здійснено узагальнення 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 вагомі, які поєднані у шість груп:

- правові;
- інформаційні;
- економічні;
- функціонально-планувальні;
- соціальні;
- природні та екологічні.

При проведенні аналізу, було виявлено, що сукупність чинників, які визначають доцільність і ефективність встановлення ЗС, відрізняються в залежності від територіального поширення об'єкта сервітуту та суспільної зацікавленості в ньому, є різними для публічного і приватного сервітутів. Тому в роботі проведено дослідження окремо для двох видів сервітутів. В ході дослідження було

встановлено, що основні групи чинників є однаковими як для публічних, так і приватних сервітутів. Всі чинники поділяються на якісні та кількісні, є ті, що справляють негативний або позитивний вплив. Так, до якісних віднесені чинники правової та соціальної, частково інформаційної та функціонально-планувальної груп [124].

Об'єкти публічних ЗС мають містоутворююче значення, справляючи вплив на розвиток міста, його соціальну, економічну, екологічну та інвестиційну привабливість. Резервування земель для інженерно-транспортних потреб населених пунктів шляхом реєстрації права публічного сервітуту визначає перспективи розвитку окремих районів та населеного пункту на тривалий термін [125, 126]. Одним із основних завдань при цьому є збалансованість інтересів всіх зацікавлених сторін та учасників процесу формування ЗС із врахуванням соціальної зацікавленості, економічної доцільності та екологічних наслідків. Суперечливість процесу зумовлена тим, що з одного боку, формування ЗС спрямовано на покращення умов життєвого середовища територіальної громади та кожного окремого громадянина, забезпечення всіх членів громади та суспільства рівними правами доступу до доріг загального користування та побутових зручностей, в той же час це покращення відбувається за рахунок встановлення обмежень у використанні та обтяжень прав земельних ділянок, за рахунок яких встановлюється ЗС. Обмеження, що виникають при формуванні ЗС повинні бути належним чином компенсовані землевласникам та землекористувачам земельних ділянок всіх форм власності та відшкодувань у бюджети різних рівнів. Тому доцільність формування ЗС можна визначити лише з врахуванням всієї сукупності чинників, що діють у кожному конкретному випадку при прийнятті рішення щодо формування як публічного, так і приватного ЗС.

Чинники для публічних ЗС аналізувались на рівні всього об'єкта ІТІ, враховуючи його вплив на значні території та велику кількість земельних ділянок, і, відповідно, велику кількість учасників процесу; для приватних - вплив чинників розглядався на різних територіальних рівнях. Однак, необхідно враховувати, що при формуванні ЗД публічного сервітуту на окремій земельній ділянці має місце вплив

чинників приватних ЗС на рівні окремої ЗД. Так, в ході дослідження було встановлено, що групи правових та інформаційних чинників справляють загальний вплив при формуванні як публічних, так і приватних ЗС, тоді як дія економічних та функціонально-планувальних чинників для публічних ЗС розповсюджується на території розміщення об'єкта ЗС, а для приватних - окремо на території структурно-планувального елемента та земельної ділянки, на користь якої формується ЗС. Групи соціальних, а також природних та екологічних чинників для публічних ЗС (дію яких може бути оцінено) - на рівні території розміщення об'єкта ЗС, в той час як для приватних – лише на рівні земельної ділянки.

Результати дослідження впливу груп чинників при формуванні ЗС наведені на рис. 2.3.

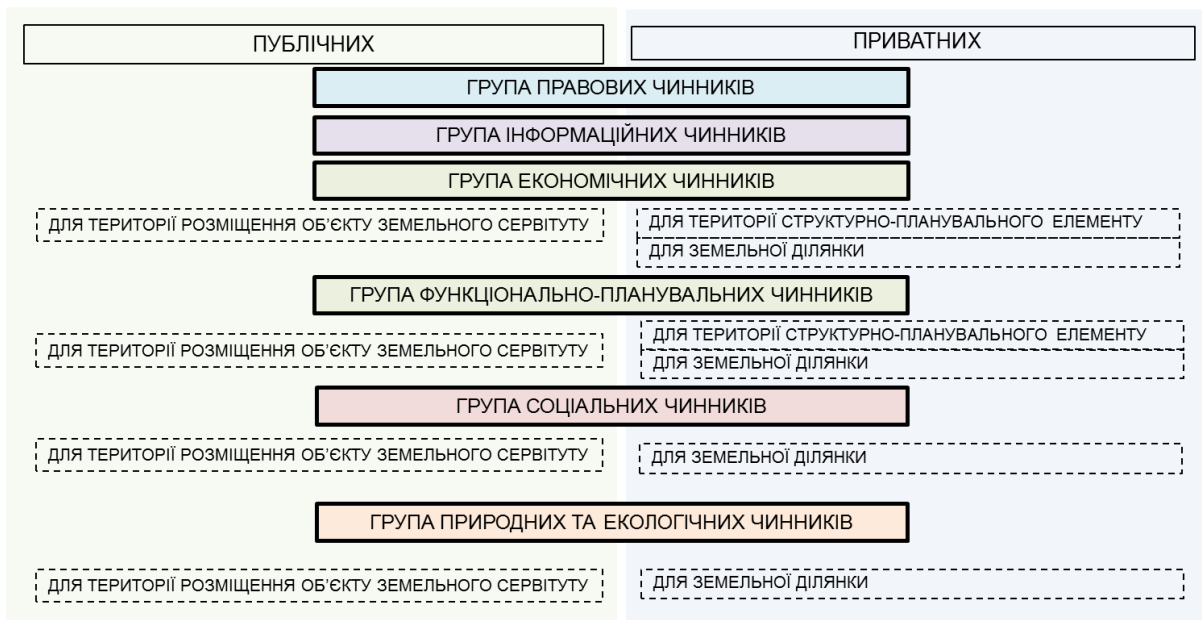


Рис. 2.3. Групи чинників, що впливають на формування ЗС

Для публічних та приватних ЗС в групі **правових чинників** однаковими є: визначеність процедури формування ЗС, нормативне визначення технічних регламентів при встановленні площі дії ЗС, стандартизація документів при встановленні ЗС, регулювання розрахунку компенсаційних виплат та обов'язковість реєстрації права ЗС. Відмінність у складі чинників виявляється в тому, що при формуванні публічних, на відміну від приватних ЗС враховується легітимність

містобудівної документації, що відображає наявність або відсутність об'єкта публічного сервіту в містобудівній документації.

Найбільш значним у цій групі є правова визначеність процедури формування ЗС, що справляє вплив на весь подальший процес прийняття рішення. Недосконалість процедури формування для приватних сервітутів і відсутність правової визначеності публічного, сервіту, і, як наслідок, правова неврегульованість процедури створює значні перешкоди або унеможливорює формування ЗС.

В ході дослідження було встановлено, що площею ЗД сервіту є площа дії зон обмежень, що встановлюються для об'єкта ЗС в залежності від його виду та потужності. Визначення ЗД сервіту є необхідним етапом формування права ЗС, а також для подальшої його реєстрації в Державному реєстрі прав, однак чинне земельне законодавство не містить чітких норм щодо встановлення розмірів площі дії ЗС, вимушуючи звертатись до численних технічних нормативів та інших видів документації. Розпорошеність норм визначення охоронних та інших зон обмежень по різних галузях законодавства ускладнює процес, збільшуючи час та витрати на його завершення.

Згідно законодавства, документами, на підставі яких може бути встановлений ЗС - це договір, закон, заповіт або рішення суду [65, 66]. Встановлення договором є найбільш вірогідною підставою формування приватного ЗС, за умови досягнення домовленості між сторонами, однак, нормативно не визначені форма та суттєві умови договору, тому договори земельних сервітутів складаються за загальними вимогами згідно цивільного законодавства [66]. При формуванні ЗС згідно рішення суду, основні умови зазначаються у рішенні [95].

Здійснення обов'язкової реєстрації права земельного сервіту, навпаки, є законодавчо визначеним. Незважаючи на його недосконалість, існує послідовність дій та зазначені відомості, що вносяться до ДЗК та до Державного реєстру прав [86, 81, 82] .

Легітимність містобудівної документації передбачає наявність затвердженої документації державного, регіонального та місцевого рівнів з відображенням у ній

об'єкта ІПІ як об'єкта публічного сервітуту. При відсутності містобудівної документації або не відображення в ній об'єкта публічного сервітуту, виникає необхідність внесення об'єкта та затвердження документації. На відміну від публічних, для приватних ЗС, об'єкт сервітуту не вноситься до містобудівної документації.

Визначення видів та розмірів компенсаційних виплат при формуванні публічних і приватних ЗС можливе при наявності нормативно затверджених порядків розрахунків, що регламентують порядки розрахунку та розміри компенсацій для всіх землевласників і землекористувачів державної, комунальної та приватних форм власності.

Розгляд групи інформаційних чинників проводився з урахуванням властивостей інформації. Найбільш вагомими серед них можна виділити достовірність, повноту, актуальність, об'єктивність та точність. Наявність достатнього обсягу та повноти інформації у поєднанні з актуальністю та об'єктивністю є необхідною умовою для прийняття оптимального рішення при формуванні ЗС як обмежень при використанні та обтяжень у правах земельних ділянок та землекористувачів. Тому до **інформаційних чинників** віднесена різноманітна інформація про території та окремі земельні ділянки, що можуть бути потенційно задіяні при формуванні ЗС. Відмінністю у складі чинників цієї групи для публічних та приватних ЗС є наявність стратегічних документів для публічних сервітутів.

Інформація, необхідна для формування ЗС, може бути отримана з документації (містобудівної, землевпорядної, проектної), реєстрів (Державного реєстру прав на нерухоме майно), кадастрових систем, нормативних документів, а також необхідними є наявність топографо-геодезичних даних, необхідних при формуванні земельної ділянки сервітуту. Крім того, при визначенні напрямку проходження об'єкта публічного сервітуту можуть бути задіяні статистичні джерела, стратегічні документи та плани розвитку адміністративно-територіальних одиниць (також з урахуванням об'єднаних територіальних громад).

При прийнятті рішення щодо формування земельних сервітутів вагоме значення має виявлення та подальше врахування всіх можливих витрат. Для

публічних сервітутів це набуває особливого значення, оскільки ці витрати при встановленні публічного сервітуту повинні здійснюватися за рахунок бюджетів різних рівнів, але найбільше за рахунок місцевих бюджетів. При формуванні приватних ЗС всі витрати несе власник ПЗД. Чинники **економічної групи** враховують наявність можливих грошових витрат та виступають вагомими аргументами у визначеності економічної доцільності при прийнятті рішення щодо формування ЗС. Основною відмінністю чинників даної групи є рівень їх впливу при формуванні публічних та приватних ЗС. Для публічних - вплив економічних чинників розглядається для всієї території розміщення об'єкта ЗС, тоді як для приватних - дія розглядається на 2-х рівнях – структурно-планувального елемента та панівної земельної ділянки.

Для публічних ЗС до групи економічних чинників віднесені: зміна ринкової вартості земельних ділянок приватної власності, відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, при вилученні особливо цінних земель та виплата компенсацій власникам приватних земельних ділянок; витрати на легалізацію права ЗС.

Приватний ЗС в окремих випадках може справляти вплив не лише на обтяжену та панівну земельну ділянку, а й на навколишню територію, що може бути різною за площею в залежності від кількості земельних ділянок, що задіяні у формуванні сервітуту. Тому вплив групи економічних факторів для приватних сервітутів розглядається на рівні земельної ділянки та на рівні структурно-планувального елемента.

Для ЗД приватної власності потреба у встановленні ЗС може виникати при формуванні нової ЗД та для існуючої сформованої ЗД як об'єкта нерухомого майна. У першому випадку ЗД приватної житлової забудови для повноцінного використання за призначенням земельна ділянка повинна бути забезпечена виходом до доріг загального користування та можливістю під'єднання до інженерних мереж. В цій ситуації можна говорити про вплив ЗС на рівні структурно-планувального елемента, в межах якого знаходяться всі ЗД, задіяні в формуванні ЗС. Таких ділянок

може бути дві (панівна та обтяжена), може бути декілька, в залежності від взаємного розташування земельних ділянок та об'єктів сервітуту.

ЗС встановлюється з метою усунення недоліків однієї ЗД у порівнянні з іншою, що відповідно підвищує ринкову вартість панівної ділянки та знижує вартість обтяженої. Відповідно, надходження в місцеві бюджети від транзакцій з цими земельними ділянками або збільшаться або зменшаться. Варто також зазначити, що на сьогодні, при проведенні нормативної грошової оцінки не враховується наявність сервітутів. Це в свою чергу веде до несправедливого оподаткування однакових за площами панівної і обтяженої земельних ділянок. При переході до масової оцінки, в основу оподаткування буде покладена ринкова вартість. Виходячи із наведених позицій, бажано, щоб сукупна ринкова вартість всіх земельних ділянок, задіяних у формуванні ЗС, наближалась до сукупної ринкової вартості до його формування або навіть збільшувалась.

Чинниками економічної групи для приватних сервітутів, що справляють вплив на рівні панівної земельної ділянки є: витрати на виготовлення землепорядної документації, а також за необхідності підключення до інженерних мереж, розробки технічних умов, та компенсація власникам обтяжених земельних ділянок. Варто підкреслити, що види, розміри та порядок відшкодування компенсаційних виплат законодавством не встановлено. Компенсація може включати відшкодування внаслідок зниження ринкової вартості обтяженої ЗД, а також відшкодування збитків внаслідок формування ЗС, (за пошкодження майна, багаторічних насаджень та інших об'єктів), а також збитків, завданих внаслідок вилучення ЗД сервітуту з господарського використання. Врахування всіх сукупних витрат для власника ПЗД може бути вирішальним при прийнятті рішення про формування ЗС.

Чинники, що віднесені до **функціонально-планувальної групи**, є різними за змістом та рівнями їх впливу для публічних та приватних сервітутів.

Чинники цієї групи для публічних сервітутів розглядаються на рівні всієї території розміщення об'єкта сервітуту, для приватних розглядається структурно-планувальний елемент та панівна земельна ділянка. На території розміщення об'єкта

публічного сервітуту можуть бути наявні як сформовані ЗД з визначеними межами, так і несформовані ЗД, переважно державної та комунальної власності.

До функціонально-планувальної групи чинників при формуванні публічного сервітуту віднесені: планувальна структура території розташування об'єкта ЗС, взаємне розташування та щільність існуючих об'єктів ІТІ на території розташування об'єкта ЗС, співвідношення категорій земель, функціональне призначення об'єкта ІТІ, особливості його розміщення з урахуванням рівня класу наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва, якщо об'єкт ЗС віднесений до об'єктів зі значними (СС3) та середніми (СС2) наслідками [126].

Чинники функціонально-планувальної групи для приватних сервітутів мають різний вплив на рівні структурно-планувального елемента та окремої земельної ділянки.

Для земельної ділянки, що знаходиться в глибині планувального елемента (кварталу) та потребує облаштування виходу до доріг та підключення до інженерних мереж вагоме значення має планувальна структура, взаємне розташування планувальних елементів, житлових та інших об'єктів, взаємне розташування та щільність автодоріг, а також потужність, щільність та взаємне розташування інженерних мереж.

Для прийняття рішення щодо прокладання об'єкта сервітуту та формування ЗД сервітуту необхідно приймати до уваги планувальні характеристики як обтяженої, так і панівної земельних ділянок, від яких залежить майбутнє розміщення об'єкта сервітуту та витрати при його формуванні для власника ПЗД. До групи функціонально-планувальних чинників на рівні земельної ділянки віднесені: планувальні характеристики обтяженої та панівної земельних ділянок, розташування та характеристики будівель, споруд та інженерних комунікацій на земельних ділянках, задіяних у формуванні ЗС, а також розміщення інженерних мереж та їх потужність.

До **групи соціальних чинників** для публічних та приватних ЗС віднесені чинники, що визначають соціальну значимість об'єктів ЗС. Головною відмінністю чинників для публічних та приватних ЗС є рівень їх впливу: для публічних – на всю

територію розміщення об'єкта публічного ЗС, для приватних сервітутів – на панівну земельну ділянку.

Особливістю розміщення лінійних об'єктів ІТІ на певній території є зацікавленість місцевої громади у її економічному та соціальному розвитку та необхідністю захисту громадських інтересів державного, регіонального та місцевого рівнів. В результаті аналізу було встановлено, що в межах населених пунктів ці інтереси можуть реалізовуватись одночасно.

Для приватних ЗС соціальним чинником на рівні окремої земельної ділянки є реалізація приватних інтересів власників окремих земельних ділянок .

Формування публічних та приватних ЗС необхідно здійснювати з врахуванням **природних та екологічних чинників**. Дія чинників цієї групи відбувається для публічних сервітутів на рівні території об'єкта ЗС, на відміну від приватних, що впливають лише на окрему земельну ділянку.

Природні та екологічні чинники можуть суттєво вплинути на вибір траси прокладання об'єкта ІТІ як об'єкта публічного ЗС. Природні характеристики території розміщення об'єкта ЗС визначаються шляхом проведення інженерних вишукувань, серед яких можуть бути геологічні, гідрологічні, геоморфологічні та інші характеристики. При плануванні розміщення лінійного об'єкта ІТІ, який віднесено до об'єктів зі значними (СС3) та середніми (СС2) наслідками (відповідальності) об'єктів будівництва необхідно проведення оцінки екологічних наслідків розміщення такого об'єкта.

Для приватних ЗС до групи природних та екологічних чинників, дія яких визначена на рівні земельної ділянки, віднесені рельєф земельної ділянки, гідрогеологічні умови та стале землекористування. Дія останнього чинника передбачає тривале користування земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, погіршення її якісних характеристик із забезпеченням оптимальних екологічних параметрів.

Для вибору найбільш оптимального місця розташування об'єкта ЗС та формування ЗС необхідно приймати рішення з урахуванням всієї сукупності чинників, що діють на ЗД або території.

Результати дослідження впливу груп чинників при формуванні публічних та приватних ЗС наведені на рис. 2.4 та 2.5.

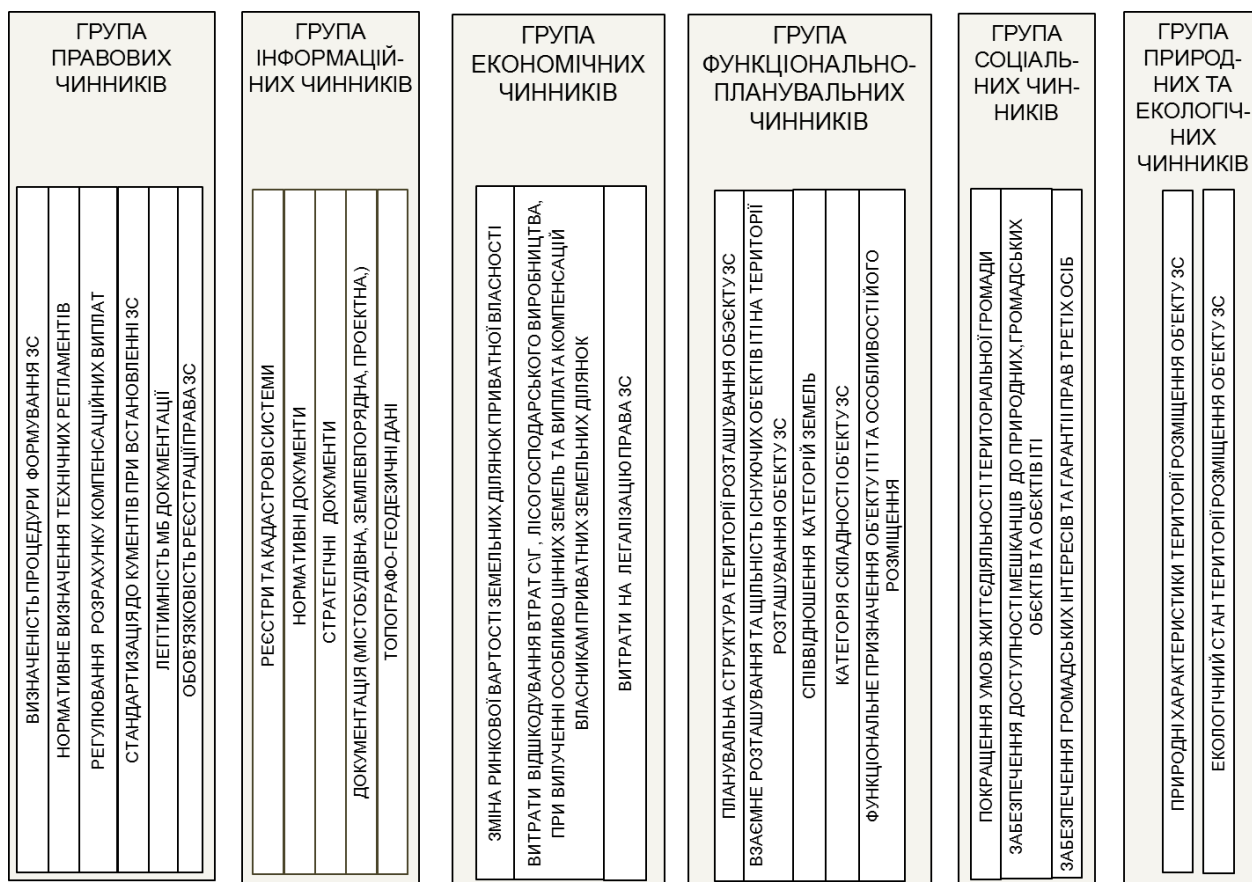


Рис. 2.4. Чинники, що впливають на формування публічних ЗС

В результаті дослідження було встановлено, що серед усіх груп чинників найбільш вагомими як для публічних, так і для приватних сервітутів є функціонально-планувальні, що найбільше впливають на визначення напрямку проходження об'єкта ЗС та встановлення ЗД сервітуту. Визначення місця розташування об'єкта ЗС впливає на подальші витрати з формування ЗС, включаючи відшкодування в бюджети та компенсації приватним власникам внаслідок обмежень у користуванні та вилученні земель з господарського обігу.

Тому наступними за значенням є чинники економічної та правової груп. Легітимність містобудівної документації для публічних сервітутів та правові підстави для формування приватних сервітутів дозволяють зробити процес

зрозумілим та прозорим для всіх задіяних учасників, а також приватних власників, чий права на земельні ділянки зазнають обтяжень.

Підсумовуючи, можна відзначити, що визначеність правових норм, порядку розрахунку компенсаційних виплат, достовірність, доступність, повнота, легітимність та актуальність інформаційних джерел надає можливість

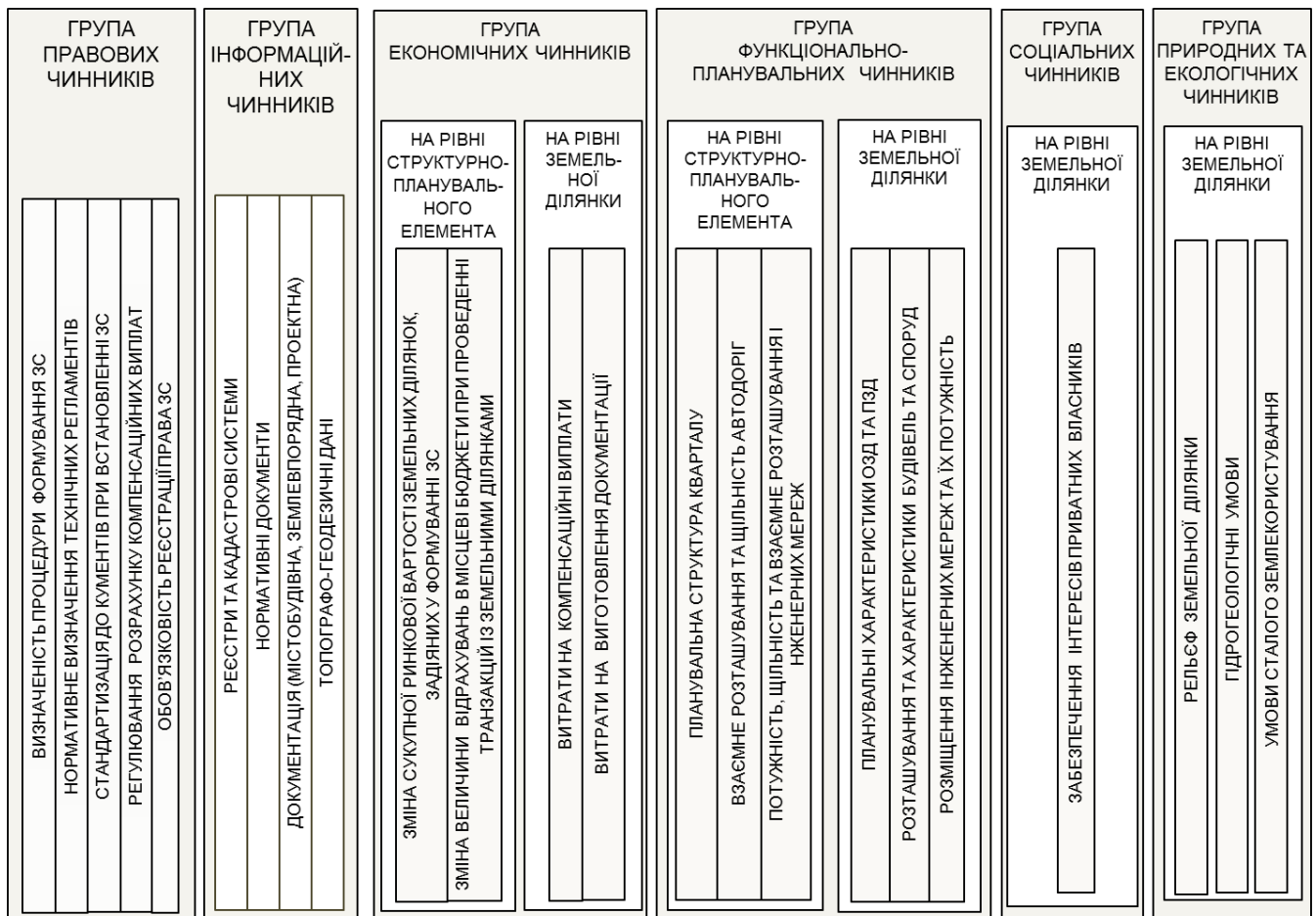


Рис. 2.5 Чинники, що впливають на формування приватних ЗС

формування публічних та приватних земельних сервітутів. Законодавча невизначеність порядку формування сервітутів та нерегульованість питань щодо визначення площі дії ЗС, стандартизації документів створює перешкоди для формування.

2.4. Систематизація інформаційного забезпечення при формуванні земельних сервітутів

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, землевпорядної і проєктної 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.

Тому прийняття обґрунтованого рішення, враховуючи багатоаспектність задачі формування ЗС, можливо лише за умови наявності всієї необхідної інформації, її достовірності, повноти, актуальності та об'єктивності.

Для вирішення задачі інформаційного забезпечення формування публічних та приватних ЗС була проаналізована вся сукупність інформаційних ресурсів, що використовуються та забезпечують вихідною інформацією формування та подальшу реєстрацію права ЗС.

В ході дослідження було виявлено, що значна частина інформаційного забезпечення необхідна при формуванні земельної ділянки сервітутів, як публічних,

так і приватних. Однак, для публічних сервітутів інформаційне забезпечення більш складне у порівнянні з приватними. В результаті було виділено такі складові інформаційного забезпечення, що використовуються на різних стадіях формування земельних сервітутів: стратегічні плани і програми, нормативно-правові акти, планувальна документація, реєстри, кадастрові системи, картографічні та топографо-геодезичні дані [128].

При цьому необхідно наголосити на відмінностях у видах інформаційних ресурсів, що використовуються при формуванні публічних та приватних ЗС, що відображено в таблиці 2.6. Значно менша кількість та різноманітність інформаційного забезпечення при формуванні приватних сервітутів у порівнянні з публічними пояснюється, в першу чергу, самою суттю приватного сервітуту, який спрямований на забезпечення особистих потреб власників. Публічний сервітут забезпечує інтереси необмеженого кола учасників, і вимагає альтернативного обґрунтування з точки зору соціальної, екологічної і економічної складових.

Враховуючи виявлені у підрозділі 2.1 даної роботи відмінності характеристик публічних і приватних сервітутів і особливості при їх формуванні, є необхідність більш детально проаналізувати інформаційні ресурси, що задіяні у формуванні публічних ЗС.

В результаті дослідження встановлено, що при формуванні ЗД публічних сервітутів особливого значення набуває питання наявності чи відсутності об'єкта сервітуту в містобудівній документації, від якого залежить послідовність його впровадження та обсяг необхідних інформаційних ресурсів. При наявності об'єкта, для якого може встановлюватись публічний сервітут в містобудівній документації, процес його формування починається з визначення земельної ділянки сервітуту, а за відсутності, виникає необхідність:

- розгляду альтернативних варіантів напрямку розташування об'єкта ЗС;
- вибір оптимального розміщення земельної ділянки сервітуту.

В ході дослідження було визначено вихідну інформацію, необхідну для вирішення зазначених задач, суб'єкти надання інформації, проаналізовано методи і джерела її отримання .

Таблиця 2.6

Види інформаційного забезпечення щодо формування земельних сервітутів

| | ВИДИ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ | ДЖЕРЕЛО ІНФОРМАЦІЇ | ПУБЛІЧНИЙ ЗС | ПРИВАТНИЙ ЗС |
|----|--|---|--------------|--------------|
| 1. | ЗАКОНОДАВСТВО | ЗАКОНИ, КОДЕКСИ, ПОСТАНОВИ | + | + |
| | | ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ | + | + |
| | | ДЕРЖАВНІ СТАНДАРТИ | + | + |
| | | ГАЛУЗЕВІ СТАНДАРТИ | + | + |
| 2. | СТРАТЕГІЧНІ ДОКУМЕНТИ | СТРАТЕГІЧНІ НАЦІОНАЛЬНІ ПРОГРАМИ | + | - |
| | | МІСЦЕВІ ТА ГАЛУЗЕВІ ПРОГРАМИ РОЗВИТКУ | + | - |
| | | ПРОГРАМИ РОЗВИТКУ РЕГІОНУ | + | - |
| | | ПРОГРАМИ РОЗВИТКУ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРІОРИАЛЬНИХ ОДИНИЦЬ | + | - |
| 3. | РЕЄСТРИ | ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ПРАВ | + | + |
| 4. | КАДАСТРОВІ СИСТЕМИ | ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР | + | + |
| | | ДЕРЖАВНИЙ МІСТОБУДІВНИЙ КАДАСТР | + | + |
| | | ДЕРЖАВНИЙ ЛІСОВИЙ КАДАСТР | + | - |
| | | ДЕРЖАВНИЙ ВОДНИЙ КАДАСТР | + | - |
| | | ДЕРЖАВНИЙ КАДАСТР ТЕРИТОРІЙ ТА ОБ'ЄКТІВ ПЗФ | + | - |
| | | ДЕРЖАВНИЙ КАДАСТР ПРИРОДНИХ ТЕРИТОРІЙ КУРОРТІВ | + | - |
| | | ДЕРЖАВНИЙ КАДАСТР РОДОВИЩ І ПРОЯВІВ КОРИСНИХ КОПАЛИН | + | - |
| 5. | ДОКУМЕНТАЦІЯ | МІСТОБУДІВНА | + | - |
| | | ЗЕМЛЕВПОРЯДНА | + | + |
| | | ПРОЕКТНА | + | - |
| 6. | ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ ТА КАРТОГРАФІЧНІ ДАНІ | ДЕРЖАВНІ ТОПОГРАФІЧНІ КАРТИ М 1:2000, 1:1000, 1:500 ДЕРЖАВНІ СПЕЦІАЛЬНІ КАРТИ ГЕОДЕЗИЧНІ ДАНІ ДЕРЖАВНОЇ ГЕОДЕЗИЧНОЇ МЕРЕЖІ ТА ГЕОДЕЗИЧНИХ МЕРЕЖ ЗГУЩЕННЯ ДАНІ ГЛОБАЛЬНИХ ГЕОРЕФЕРЕНЦІЙНИХ МЕРЕЖ | + | + |

Планування розміщення об'єктів публічних ЗС, якими можуть виступати автомобільні дороги, залізниці, мости, трубопроводи різного призначення тощо, спрямовані на інженерно -транспортне забезпечення територіальних громад, реалізується протягом тривалого часу та на початковій стадії концептуально зазначаються в документах стратегічного характеру. При відсутності об'єкта сервітуту в містобудівній документації вихідною інформацією щодо концептуального напрямку проходження об'єкта сервітуту є стратегічні документи. До таких документів відносяться стратегічні національні програми, місцеві та галузеві програми розвитку, програми регіонального розвитку, програми розвитку адміністративно-територіальних утворень, міст та громад, в т.ч. на територіях об'єднаних територіальних громад.

Розвиток та модернізація ІТІ в Україні визначено однією з операційних цілей Проекту «Стратегія сталого розвитку України до 2030 року» [129]. Важливим стратегічним документом для розвитку ІТІ є Національна транспортна стратегія України на період до 2030 року [130], серед пріоритетів якої визначено розбудову та модернізацію залізничних та автомобільних шляхів сполучення, трубопровідного транспорту, що є потенційними об'єктами формування публічних ЗС. Стратегічні плани щодо розвитку та модернізації об'єктів ІТІ державного, регіонального та місцевого рівня є невід'ємною частиною ряду стратегічних документів розвитку територій, зокрема вони присутні в документах зі стратегічного планування державного та регіонального рівнів та розвитку міст та стратегій місцевого розвитку [131, 132, 133].

Відображення концептуального напрямку проходження лінійного об'єкта ІТІ в містобудівній документації державного рівня вимагає його подальшого уточнення та деталізації в містобудівній документації регіонального та місцевого рівнів, яка є джерелами отримання інформації [134]. Оскільки планувальні рішення, зазначені в містобудівній документації, відповідно до нормативних положень, мають бути відображені в містобудівному кадастрі, необхідна інформація може бути отримання із цього джерела. [135].

При прийнятті рішення щодо встановлення стратегічних напрямків розташування об'єктів ІТІ приймають участь територіальні органи містобудування та архітектури, Кабінет Міністрів України, Міністерство інфраструктури, Мінрегіонбуд, органи виконавчої та законодавчої влади.

Планування траси проходження лінійного об'єкта ІТІ здійснюється з урахуванням обмежень у використанні земель в залежності від його технічних параметрів, екологічного впливу, існуючої містобудівної ситуації, наявності природних та штучних об'єктів різного походження, категорій земель та форм власності на землі та багатьох інших параметрів. Тому для вирішення задачі з вибору оптимального розміщення земельної ділянки публічного сервітуту необхідна різноманітна, різнорідна та велика за обсягами інформація щодо якісних та кількісних характеристик території. При цьому важливо зазначити, що вагомими інформаційними джерелами при виборі оптимального розміщення земельної ділянки сервітуту є ДЗК, публічна кадастрова карта та ДРП на нерухоме майно. Інформація з цих джерел дає об'єктивне уявлення про категорії земель та їх цільове призначення, форми власності/користування земель та окремих земельних ділянок, встановлені обмеження щодо їх використання, їх вартість тощо, які мають безпосереднє значення при обґрунтуванні формування ЗС. За необхідності, при наявності складних природних умов територій, можливе проведення уточнень щодо геологічних, гідрологічних та інших природних та фізичних характеристик території.

Вище зазначено, що об'єкти ІТІ як об'єкти ЗС можуть розміщуватись на землях всіх категорій, як в межах сформованих земельних ділянок, так і на несформованих землях державної та комунальної власності. Рішення щодо траси проходження об'єкта сервітуту приймається, виходячи з цінності даної території, функціонального призначення, потужності об'єкта, наявності і взаємного розташування містобудівних та природних об'єктів тощо, які зазначаються в містобудівній документації. Наявність земель природоохоронного призначення, лісового фонду, земель сільськогосподарського призначення, об'єктів історико-культурної спадщини, інших категорій та окремих видів цільового призначення земель, що

мають особливу цінність, може суттєво вплинути та значно змінити попередньо обрану траєкторію проходження об'єкта ІТІ. Інформація щодо згаданих об'єктів міститься у ряді кадастрів, серед яких Державний лісовий кадастр (Державне агентство лісових ресурсів України), Державний кадастр територій та об'єктів Природно-заповідного фонду (ПЗФ), Державний кадастр природних територій курортів (Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України), Державний кадастр родовищ і проявів корисних копалин (Державна служба геології та надр), Державний реєстр нерухомих пам'яток України (Міністерство культури та інформаційної політики України) та інші.

Згідно з Порядком інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами [97] передбачено формування єдиної картографічної основи для геоінформаційних систем та обов'язковість передачі геопросторових та інших даних між кадастрами для забезпечення актуальними геопросторовими даними органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб. Однак, на практиці інформаційне наповнення в різних видах кадастрів є неповним, спостерігається фрагментарність та неузгодженість інформації. Відсутність планово-картографічної прив'язки та наборів профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 об'єктів природно-заповідного та лісового фондів, водного фонду та інших, при веденні відомчих кадастрів, роблять процес отримання інформації складним та довготривалим.

Екологічні характеристики території отримують за результатами екологічної експертизи, при визначенні оцінки впливу на стан навколишнього середовища (ОВНС), що проводять суб'єкти господарювання, яка виконується при плануванні розміщення об'єкта ІТІ у складі проектної документації на будівництво [121, 111, 122].

Інформаційними джерелами при визначенні норм площ обмежень у використанні земель при прокладанні об'єкта ЗС є законодавчі, будівельні та галузеві норми щодо площ поширення та зон обмежень для різних видів об'єктів ІТІ [87, 88, 89, 91]. При цьому немає необхідності у конкретно визначених площах

обмежень та точних, інструментальних вимірів, а лише приблизних, оскільки на цьому етапі проводиться аналіз щодо оптимального розміщення ЗД сервітуту з урахуванням всіх можливих умов та факторів.

Інформаційними джерелами при визначенні просторових характеристик земельних сервітутів є галузеві норми, які регламентують площі, необхідні для експлуатації та/або утримання об'єкта ІТІ. [87, 88, 89, 91]. Наприклад, для формування приватного сервітуту для проїзду транспортних засобів, в основу визначення розмірів може бути покладена мінімальна ширина смуги руху, яка зазначається в державних будівельних нормах [136]. При встановленні публічного сервітуту для резервування земель під будівництво дороги, розмір визначається в залежності від категорії дороги і кількості смуг руху [136]. Межі сервітутів для прокладання інженерних мереж фактично можуть співпадати із межами їх охоронних зон, розміри яких залежать від їх потужності і регламентуються Постановою Кабінету Міністрів з метою забезпечення збереження електричних мереж, створення належних умов їх експлуатації та запобігання їх негативного впливу [87, 88].

Після визначення альтернативних варіантів місця розташування земельних сервітутів з урахуванням їх просторових характеристик, необхідно провести аналіз землеволодінь і землекористувань, які підпадають під дію права сервітуту. У разі необхідності виплати відшкодувань, або у випадку критичного зниження вартості земельних ділянок - це може бути вагомим аргументом щодо пошуку нових альтернативних рішень.

Після прийняття рішення щодо вибору оптимального розміщення ЗД сервітуту для подальшої реєстрації права ЗС, виникає необхідність виготовлення земельпорядної документації ЗД сервітуту для внесення відомостей щодо земельних ділянок та їх частин, на які поширюється ЗС, та подальшої реєстрації права сервітуту в ДРП [86, 81, 83, 82].

В роботі було встановлено, що ЗД сервітуту є зоною обмежень у використанні земель, що встановлюються навколо об'єкта сервітуту, якими виступають об'єкти ІТІ та їх складові частини. Законодавчі та будівельні норми, згідно яких

встановлюються обмеження, досліджувались у підрозділі 1.3 даної роботи. Визначення метричних параметрів ЗД сервітуту в системі координат потребують використання топографо-геодезичних даних, до яких віднесені державні топографічні карти (М-б 1:2000, 1:1000, 1:500), державні спеціальні карти [137], геодезичні дані державної геодезичної мережі та геодезичних мереж згущення, а також дані глобальних геореференціальних мереж. Також за необхідності може застосовуватись інформація про існуючі геопросторові об'єкти реального світу [138, 139]. Формування топографо-геодезичної інформації належить до компетенції системи підприємств Держгеокадастру як органу виконавчої влади.

У разі виникнення необхідності отримання додаткової інформації, вона може бути отримана шляхом проведення інженерних вишукувань, натурних обстежень.

На основі досліджень щодо структуризації інформаційного забезпечення для публічних сервітутів, нами було розроблено структурну модель інформаційного забезпечення формування публічних земельних сервітутів (Рис. 2.6).

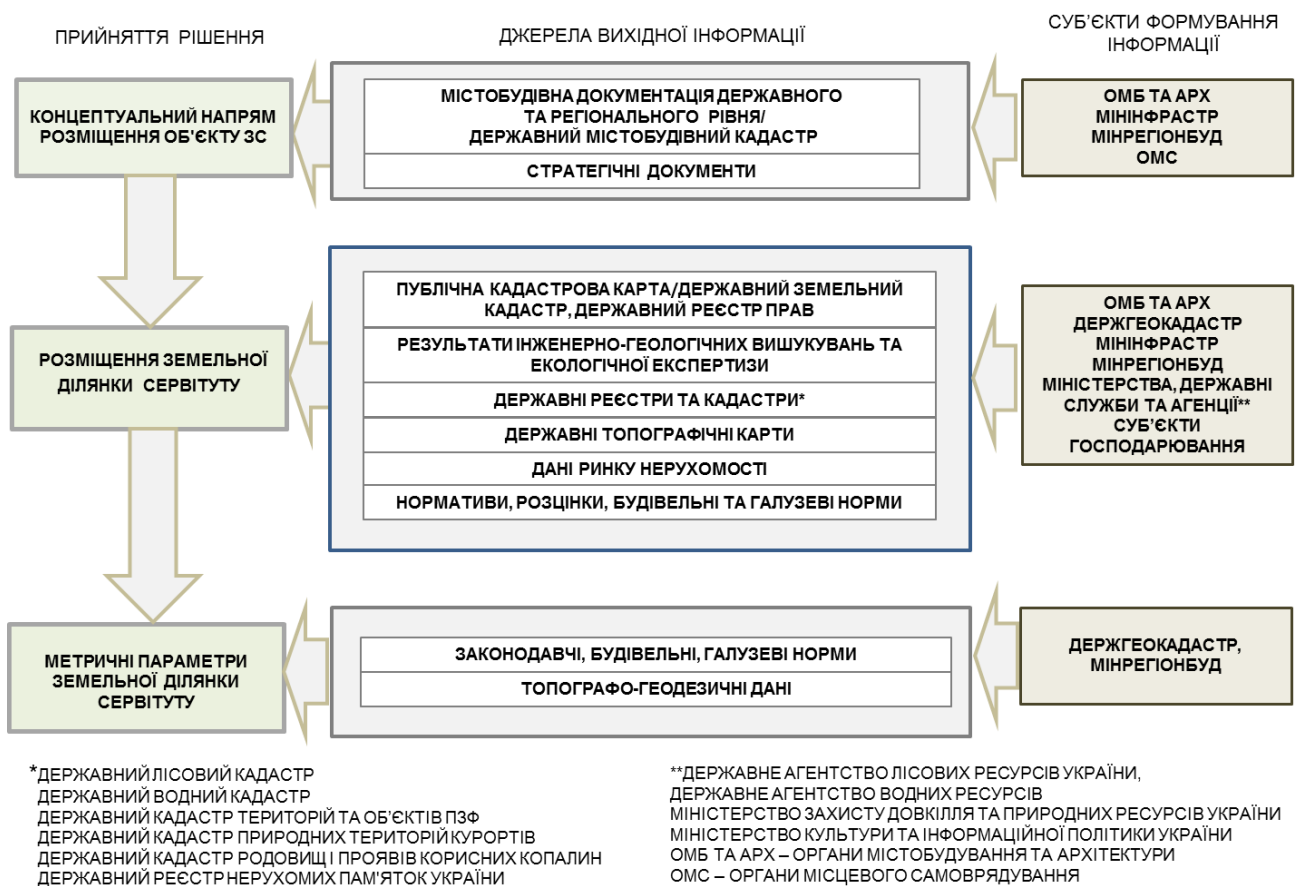


Рис.2.6. Структурна модель інформаційного забезпечення формування публічних земельних сервітутів

Запропонована модель ілюструє, що вихідними даними при формуванні публічних ЗС є інформація, що отримується різними методами та з різних джерел. Вся вихідна інформація є необхідною при встановленні ЗД сервітуту. При реєстрації права ЗС використовується інформація, що отримана на основі вихідної, при розробленні землевпорядної документації. Це доводить необхідність формування ЗД публічного сервітуту як цілісного об'єкта та необхідність інтеграції різних видів інформації при формуванні публічних сервітутів.

Інформація, необхідна для проведення реєстрації ЗС, отримана в результаті виготовлення землевпорядної документації на ЗД сервітуту. При проходженні лінійних об'єктів ІТІ на територіях з різними природними та містобудівними умовами, складові частини інженерних мереж чи шляхів сполучення, в залежності від їх технічних особливостей, можуть бути розміщені в різних просторових вимірах, що вимагає різного підходу до встановлення земельної ділянки сервітуту.

Для визначення підходів до реєстрації об'єктів публічних сервітутів було проаналізовано склад класів споруд та їх складових частин інженерно-транспортної інфраструктури на основі Державного класифікатора будівель та споруд [109]: автостради; вулиці та дороги; залізниці; залізниці місцеві; магістральні трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі; місцеві трубопроводи та комунікації.

В результаті проведеного аналізу було встановлено, що більшість об'єктів ІТІ, що розташовуються в межах населених пунктів, можуть містити складові частини, що розміщуються в наземному, надземному та підземному просторі та потребують їх реєстрації не лише як проекцію на земну поверхню, а й фіксацію у висотному вимірі. Результати аналізу відображені в таблиці 2.7.

Підходи до формування та реєстрації права ЗС в закордонних країнах передбачають формування дорожньої або інженерної споруди цілісним об'єктом та за необхідності, реєстрації її окремих складових у тривимірних координатах з метою розділення прав у просторі [140, 141]. Концепція 3D RRRs (3D land rights, restrictions and responsibilities – 3D RRRs) в існуючих закордонних реєстраційних системах виникла саме для визначення відносин між об'єктами нерухомого майна

та суб'єктами (фізичними та юридичними особами) та необхідності просторового розділення прав різних власників та користувачів нерухомістю та їх фіксації у кадастрах та реєстрах прав [108, 142].

Проведене дослідження дало можливість виявити види інформаційного забезпечення, що є вихідними даними для формування публічних і приватних ЗС. При цьому необхідно відзначити різноманітність, багатоаспектність та великі обсяги необхідної вихідної інформації для формування публічних ЗС у порівнянні з приватними. Технічна складність лінійних об'єктів ІТІ, що є об'єктами публічних сервісів, наявність та розташування їх складових частин в наземному, підземному та надземному просторі вимагає нових підходів до реєстрації цих об'єктів в кадастрових та реєстраційних системах з фіксацією висотних координат.

Таблиця 2.7

Розташування в тривимірному просторі складових об'єктів ІТІ та їх відображення при реєстрації ЗС

| № | Назва класу* | Розташування споруд у просторі | | | | | Необхідний вид відображення при реєстрації | | |
|----|--|--------------------------------|----------|----------|----------|-----------|--|--|----|
| | | Наземні | Підземні | Надземні | Підводні | Повітряні | Наземна | Проекція на земну поверхню з підземного розташування | 3D |
| 1. | Автостради | + | + | + | | | + | + | + |
| 2. | Вулиці та дороги | + | | | | | + | + | |
| 3. | Залізничні магістральні | + | | | | | + | + | |
| 4. | Залізничні місцеві | + | + | + | | | + | + | + |
| 5. | Мости та естакади | + | + | + | | | + | + | + |
| 6. | Тунелі та метро | | + | | | | + | + | + |
| 7. | Магістральні нафтопроводи та газопроводи | | + | + | + | | | + | + |
| 8. | Магістральні водопроводи | | + | + | + | | | + | + |
| 9. | Магістральні телекомунікаційні лінії | | + | + | + | | + | + | + |

Продовження таблиці 2.7

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| 10. | Магістральні лінії електропередачі | | + | | | + | + | + | + |
| 11. | Місцеві газорозподільні системи | | + | + | | | + | + | + |
| 12. | Місцеві трубопровідні системи для води та інших продуктів | | + | | | | + | + | + |
| 13. | Місцеві каналізаційні системи | | + | | | | | + | + |
| 14. | Місцеві електро- та телекомунікаційні системи | | + | | | + | + | + | + |

2.5. Визначення критеріїв оптимального встановлення земельних сервітутів

Як було зазначено у розділі 1.3, законодавством не вирішені питання щодо оптимального встановлення ЗС, які завжди виникають при їх формуванні. В ЗКУ [65] зазначено, що ЗС здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника обтяженої земельної ділянки, однак ця норма не знайшла подальшого розвитку в нормативних документах, не розкрито її зміст, питання активно не обговорювалось в наукових публікаціях.

Визначення місця розташування ЗД сервітуту для об'єкту ІПІ є одним із етапів формування права земельного сервітуту і вимагає для його реалізації наявності земельних та фінансових ресурсів, врахування інтересів місцевої громади та інтересів землевласників та землекористувачів земельних ділянок, що задіяні в формуванні сервітуту, збереження екологічного балансу територій, та забезпечення можливості використовувати земельні ділянки за їх цільовим призначенням, зберігаючи їх функціональну та планувальну структуру. Вибір остаточного варіанту місця розташування ЗД сервітуту, серед потенційно можливих варіантів, необхідно обрати з урахуванням критеріїв оптимального розміщення, за якими можна оцінити та обрати найкращий. Внаслідок формування ЗС виникають обтяження в правах та обмеження у користуванні земельних ділянок всіх форм власності. Обмеження та обтяження створюють незручності власникам та користувачам земельних ділянок та супроводжуються такими фінансовими збитками, як зниження доходу від

користування земельними ділянками та зменшення надходжень до місцевих бюджетів від здійснення транзакцій з земельними ділянками. Очевидно, найкращим варіантом місця розташування ЗД сервітуту, що встановлюється вздовж всього об'єкта сервітуту (лінійного об'єкта ІПІ) є виконання умов, що відповідають мінімальному залученню земельних та фінансових ресурсів, а саме: площам ЗД сервітуту та мінімальним фінансовим витратам як при формуванні, так і подальшої експлуатації об'єкта ЗС. При формуванні ЗД сервітуту вирішення подібних задач оптимізації зводиться до знаходження таких параметрів, значення яких досягає мінімуму. Послідовність знаходження оптимальних параметрів є однаковими для публічних та приватних сервітутів, однак необхідно враховувати при цьому різницю в масштабах проєктів та складності об'єкта сервітуту, його впливу на довкілля, кількістю учасників процесу формування та його загальною вартістю. При цьому вирішальне значення при встановленні ЗС мають параметри та характеристики території або земельної ділянки, на якій розміщується об'єкт ЗС і необхідно всебічно оцінити вплив ЗС на територію або земельну ділянку після його встановлення.

Враховуючи особливості та характеристики публічних та приватних ЗС, що були розкриті у розділі 2.1, критерії оптимального встановлення сервітутів були визначені в межах планувального елемента для публічних і в межах окремої (обтяженої) земельної ділянки для приватних ЗС.

При дослідженні критеріїв, що впливають на вибір найкращого варіанту місця розташування ЗД сервітуту були визначені наступні групи, що є однаковими для публічних та приватних сервітутів:

- правова врегульованість;
- соціальна ефективність;
- екологічна стабільність;
- економічна ефективність;
- функціональний та планувальний потенціал територій/земельних ділянок.

Вплив та значення кожного з критеріїв в кожній групі при виборі оптимальних параметрів необхідно розглядати окремо в кожному випадку при прийнятті рішення щодо розміщення публічного або приватного ЗС.

Було виявлено, що серед визначених критеріїв є ті, що оцінюються в кількісних та якісних характеристиках. До критеріїв, значення яких при встановленні ЗС не можуть бути оцінені в кількісних вимірах, але мають вагомий вплив, належать критерії з груп правової врегульованості, соціальної ефективності та екологічної стабільності.

Узагальнення встановлених критеріїв для публічних та приватних сервітутів наведені на рис. 2.7.

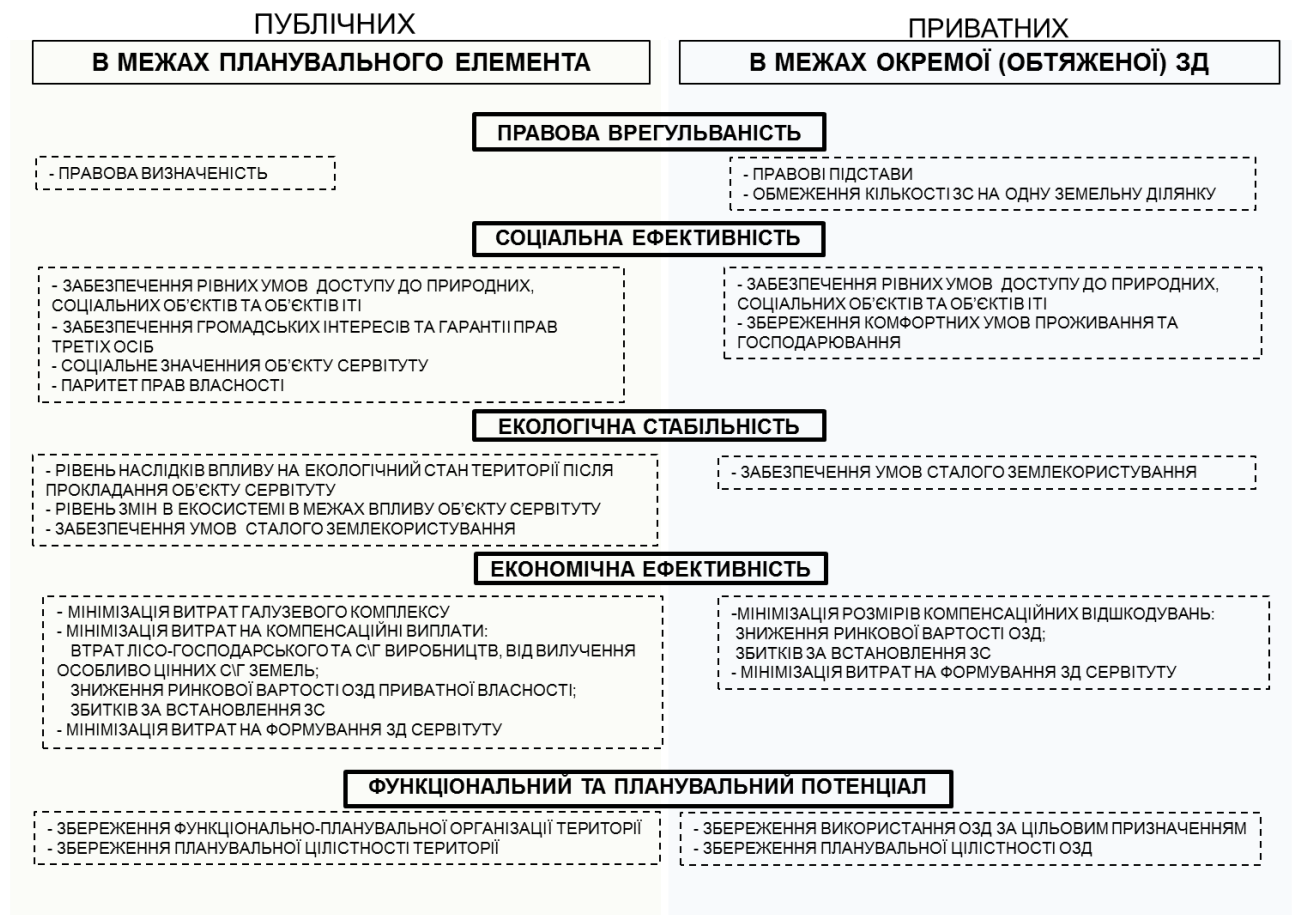


Рис. 2.7. Критерії оптимального встановлення ЗС

Правова врегульованість визначає правову визначеність формування ЗС для публічних та правові підстави його оптимального формування для приватних. В

першому випадку розглядаються питання наявності нормативного документа та затвердженої містобудівної документації відповідно до яких встановлюється ЗС. У другому – правові підстави його встановлення, до яких віднесено договір, заповіт або рішення суду. Такою варто зазначити, що на сьогодні в законодавстві не встановлено обмеження щодо можливої кількості сервітутів на одній ЗД. Введення такого нормативного регулювання може бути виражено не тільки у кількості, а також шляхом встановлення відсотку площі під сервітутами від загальної площі ЗД або у гранично припустимій втраті ринкової вартості обтяженої земельної ділянки.

Критерії, що відносяться до **групи соціальної ефективності** є надзвичайно вагомими, оскільки публічні сервітути встановлюються саме з метою задоволення суспільних потреб, що можуть бути визначені, як забезпечення рівних умов доступу до природних, соціальних об'єктів та об'єктів ІТІ, забезпечення громадських інтересів та гарантії прав третіх осіб. Вагомими критеріями в цій групі є соціальне значення об'єкта публічного сервітуту та забезпечення паритету прав всіх учасників процесу формування публічного сервітуту при виборі найкращого варіанту щодо визначення місцеположення ЗД сервітуту при виборі проходження об'єкта сервітуту через землі різних категорій та форм власності.

Соціальна ефективність для приватних ЗС також визначається умовами доступу до природних, соціальних об'єктів та об'єктів ІТІ. Для власників та землекористувачів окремих земельних ділянок приватний ЗС встановлюється саме з метою забезпечення рівних умов доступу до певних об'єктів. Оскільки ЗС встановлюється на договірних умовах, то однією із важливих умов для власника ОЗД є збереження комфортних умов проживання та господарювання, що віднесені до групи соціальної ефективності.

Погіршення екологічних умов життєвого середовища населення вимагають значної уваги до критеріїв, віднесених до **групи екологічної стабільності**. При плануванні розміщення об'єкта публічного сервітуту, що віднесений до об'єктів зі значними (СС3) та середніми (СС2) наслідками (відповідальності) необхідно оцінити його вплив на територію за такими критеріями, як рівень наслідків впливу на екологічний стан території після прокладання об'єкта сервітуту та рівень змін в

екосистемі в межах впливу об'єктів сервітутів [127]. При забезпеченні умов сталого землекористування на території розміщення об'єкта сервітуту врахувати та мінімізувати негативний вплив від об'єкта сервітуту, що залежить від його виду, функціональних особливостей та площі земельної ділянки сервітуту, на яку поширюються обмеження.

При прокладанні приватного ЗС в межах обтяженої ЗД також необхідно забезпечити умови сталого землекористування, оскільки ЗС встановлюється на користь земельної ділянки і повинен існувати протягом тривалого періоду, без погіршення якісних характеристик та зміни цільового призначення ОЗД [86].

Критерії групи **економічної ефективності** характеризують витрати, які при оптимальному встановленні сервітуту повинні бути мінімальними як для публічних, так і приватних ЗС. Для приватних ЗС: мінімізація розмірів компенсаційних відшкодувань (зниження ринкової вартості ОЗД та збитків за встановлення ЗС), мінімізація витрат на формування ЗД сервітуту. З урахуванням відмінності між об'єктами публічного та приватного сервітутів, критеріями, що визначають економічну ефективність для публічних сервітутів є: мінімізація витрат галузевого комплексу, мінімізація витрат на компенсаційні виплати (втрати лісо-господарського та сільськогосподарського виробництва, від вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель, мінімізація зниження ринкової вартості ОЗД приватної власності), мінімізація витрат на формування земельної ділянки сервітуту.

Економічна ефективність визначається не лише витратами, але й прибутками територіальної громади в цілому та її кожного громадянина зокрема. Формування ЗС як для існуючого об'єкту ІТІ, так і для резервування земель для будівництва нового об'єкта на території громади здійснюється не з метою прибутку, а для стабілізації і покращення функціональних, соціальних, екологічних та економічних умов проживання населення та функціонування галузевого комплексу. Зважаючи на цілі та завдання, поставлені в роботі, складова доходу економічної ефективності в роботі не розглядалась.

Функціонування об'єкта публічного ЗС, що покращує життєві та соціальні умови населення, підвищує інвестиційну привабливість території, буде мати

економічну ефективність за умов мінімізації всіх економічних складових формування ЗС. Загальна економічна ефективність ($E_{\text{еф-пб}}$) при формуванні публічного сервітуту може бути описані у вигляді функціоналу (2.1):

$$E_{\text{еф-пб}} = f (V_{\text{ГК}}; V_{\text{комп пб}}; V_{\text{формЗС}}) \rightarrow \min \quad (2.1);$$

де: $V_{\text{ГК}}$ - витрати галузевого комплексу території в зоні дії об'єкта ІТІ;

$V_{\text{комп пб}}$ - витрати на компенсаційні виплати;

$V_{\text{формЗС}}$ - витрати на формування земельної ділянки сервітуту.

До витрат галузевого комплексу в роботі віднесені витрати на переміщення в межах території розміщення об'єкта ЗС вантажів, пасажирів та енергоносіїв за допомогою об'єктів ІТІ.

Витрати на компенсаційні виплати повинні складатися з компенсацій за втрати сільськогосподарського, лісогосподарського виробництва, а також від вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель. Сюди також віднесені компенсації за зниження ринкової вартості ОЗД приватної власності та виплата збитків за встановлення ЗС при пошкодженні будівель, споруд, багаторічних зелених насаджень тощо.

До витрат на формування земельної ділянки публічного або приватного сервітуту включені:

- витрати на встановлення місця розташування ЗС;
- витрати на виготовлення документації;
- витрати на реєстрацію права сервітуту.

Аналогічно публічним, для приватних ЗС економічна ефективність ($E_{\text{еф-пр}}$) може бути описана функціоналом (2.2):

$$E_{\text{еф-пр}} = f (V_{\text{комп пр}}; V_{\text{формЗС}}) \rightarrow \min \quad (2.2);$$

де: $V_{\text{комп пр}}$ - витрати на компенсаційні виплати;

$V_{\text{формЗС}}$ - витрати на формування земельної ділянки сервітуту.

Для приватних ЗС компенсаційні виплати будуть складатися з компенсацій за зниження ринкової вартості ОЗД приватної власності та виплати збитків за

встановлення ЗС та витрати на формування земельної ділянки сервітуту аналогічно публічним сервітутам.

Критерії групи функціонального та планувального потенціалу є важливими як для публічних, так і приватних ЗС, однак критерії розглядаються стосовно планувального елемента та ОЗД відповідно.

Збереження функціонально-планувальної організації території при прокладанні об'єкта ІПІ в межах населених пунктів дасть можливість уникнути надмірного перевантаження цінних міських земель та збереження цілісної структури планувальних елементів міста. Для приватних земельних ділянок, розміщених в межах міста площею до 0,01 га, нераціональне планувальне рішення при розміщенні об'єкта сервітуту може призвести до вилучення з господарського використання навіть незначної частини ділянки, що справить негативний вплив на якість та вартість земельної ділянки в цілому, можливість та ефективність її подальшого використання за цільовим призначенням. Крім того, складна конфігурація ЗД сервітуту та розбиття навпіл або перетин всієї ОЗД, і, як наслідок, її надмірна фрагментація, ускладнює подальшу реєстрацію права ЗС [140].

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.

Висновки до розділу 2

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

2. При формуванні публічних сервітутів містобудівна документація відіграє визначальну роль при визначенні місця розташування об'єкта 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.

3. Основними групами чинників для публічних та приватних земельних сервітутів є: правові, економічні, інформаційні, функціонально-планувальні, соціальні, природні та екологічні. При прийнятті рішення щодо формування публічних земельних сервітутів чинники мають вплив на рівні території розміщення об'єкта сервітуту, для приватних сервітутів - рівні планувального елементу та земельної ділянки.

4. Джерелами вихідної інформації для формування публічних сервітутів є нормативно-правові акти та будівельні норми, стратегічні документи, Державний реєстр прав, Державний земельний та галузеві кадастри, містобудівна, проєктна та землевпорядна документація, топографо-геодезичні та картографічні дані. Різноманітність інформації та її формування різними державними органами вимагає необхідності інтеграції вихідної інформації.

5. Обґрунтованість і доцільність 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.

РОЗДІЛ 3

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

3.1. Витрати на формування публічних та приватних сервітутів для об'єктів ІТІ

Дослідження, проведені в розділі 1.3, виявили недосконалість законодавства в частині визначення збитків, компенсаційних та інших можливих витрат, що є невід'ємною складовою при формуванні приватних ЗС.

Законодавством [65] визначено, що «власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту». Але при цьому не зазначено, що саме треба розуміти під збитками для власника ОЗД. Згадане положення не отримало подальшого розвитку, недостатньо напрацьований практичний досвід з даного питання. Сума загальних витрат при формуванні земельних сервітутів має вагоме значення при прийнятті рішення щодо доцільності формування сервітуту. У разі імплементації публічного сервітуту в українське законодавство, витрати на відшкодування збитків та інші затрати будуть покриватись з державних бюджетів, які на сьогодні і так відчувають значний дефіцит. Особливо значних капіталовкладень це може потребувати при будівництві об'єктів ІТІ, землі для яких підлягатимуть встановленню публічного сервітуту. При реалізації приватного сервітуту ці кошти виплачує власник панівної земельної ділянки, який також завжди зацікавлений в їх мінімізації. Таким чином, зменшення компенсаційних витрат, яке має відбуватися вже на стадії визначення місця розташування об'єкта сервітуту, може значно вплинути на загальну суму капіталовкладень і вплинути на загальний економічний ефект.

В результаті проведеного дослідження закордонного досвіду виплат різного виду компенсацій та узагальнення практики встановлення приватних сервітутів в Україні, в роботі пропонується до загальних витрат віднести 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 виникатиме внаслідок втрати вартості земельної ділянки, на яку встановлено сервітут, погіршення умов існуючого використання, а також через пошкодження будівель, зелених насаджень, або завдання іншої шкоди [143].

Сума загальних витрат для публічних та приватних ЗС може бути описана наступним чином (3.1):

$$V_{\text{заг ЗС}} = V_{\text{комп}} + V_{\text{форм ЗС}} \rightarrow \min \quad (3.1);$$

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

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

До витрат на формування земельного сервітуту віднесені:

- витрати на виготовлення документації (містобудівної і проєктної, за необхідності, землепорядної);
- витрати на реєстрацію права сервітуту.

Необхідність у встановленні приватного ЗС набуває особливого значення у випадку формування нової нерухомості, яка потенційно не забезпечена виходом до доріг та можливістю підключення до місцевих інженерних мереж. В сучасному земельному законодавстві не врегульоване питання, що в разі відсутності можливості прямого під'єднання до транспортних комунікацій та інженерних мереж, земельна ділянка не може бути сформованою як об'єкт цивільних прав. Внаслідок цього виникають земельні ділянки, які потребують формування сервітутів після їх формування і це стає проблемою власника панівної земельної ділянки, оскільки власники суміжних землеволодінь не хочуть обмежувати свою власність. Вартість обмежених земельних ділянок у будь-яких умовах прокладання сервітуту змінюється, і важливим питанням є визначення оптимального вибору земельної ділянки що обтяжується, з мінімальної втратою вартості, серед інших альтернативних. При цьому порівнюється різниця у ринковій вартості земельної ділянки до та після формування земельного сервітуту.

Для всіх земельних ділянок, задіяних у встановленні ЗС, вагомі складові, що формують їх ринкову вартість, це обтяження у правах та обмеження у користуванні

[144, 145, 146, 147]. В залежності від виду сервітуту, площа ЗД сервітуту може мати різний ступінь обмеження господарської діяльності – від обмеження до повного виключення з господарського використання, при якому застосовується механізм вилучення або відчуження земель. Так, наприклад, при формуванні сервітуту для інженерних мереж ЗД сервітуту може бути частково виключена з господарського використання, на відміну від сервітуту на прохід (проїзд), що повністю виключається з господарського використання, хоча продовжує залишатися частиною ОЗД [148]. Зміна ринкової вартості обтяженої земельної ділянки буде залежати від ступеню впливу місця розташування та планувальних параметрів земельного сервітуту на господарське використання земельної ділянки.

При формуванні публічних ЗС до компенсаційних виплат, крім виплат приватним власникам ОЗД, що задіяні у встановленні сервітуту, також віднесені виплати втрат при вилученні з обігу земель сільськогосподарського призначення (в тому числі особливо цінних) або лісового фонду. Для лінійних об'єктів ІПІ, для яких встановлюється публічний ЗС, земельні ділянки сервітуту, що проходить по землях сільськогосподарського призначення або лісового фонду можуть бути повністю вилучені з господарського обігу. Подібні ситуації виникають внаслідок прокладання об'єктів ІПІ, таких, як лінії електропередачі, трубопроводів та необхідності їх технічного обслуговування, що включає планові ремонтні роботи або усунення аварійних ситуацій з застосуванням будівельної техніки, що повинна пересуватись вздовж об'єктів сервітуту по землях сільськогосподарського призначення з пошкодженням посівів. Аналогічна ситуація виникає при розміщенні об'єкта сервітуту на землях лісового фонду; при цьому відбувається вирубка дерев на площі поширення ЗД сервітуту. Втрати від вилучення цих земель з господарського обігу визначаються законодавством [149] з виплатою збитків до відповідних бюджетів.

Виходячи з вищевикладеного, та враховуючи різницю у характеристиках публічних та приватних ЗС, можна стверджувати, що структура компенсаційних виплат для публічних ($V_{\text{комп пб}}$) і приватних ($V_{\text{комп пр}}$) ЗС буде відрізнятись.

Для приватних ЗС структура компенсаційних витрат буде мати вигляд (3.2):

$$B_{\text{КОМП ПР}} = \sum_{i=1}^n \Delta B_{\text{ринк ОЗД } i} + \sum_{j=1}^m B_{\text{зб } j} \quad (3.2)$$

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

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

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

m – кількість земельних ділянок, що потребують компенсаційних витрат внаслідок погіршення умов існуючого використання, пошкодження будівель, зелених насаджень тощо.

Структура компенсаційних витрат для публічних ЗС може бути представлена наступним чином (3.3):

$$B_{\text{КОМП ПБ}} = \sum_{i=1}^n \Delta B_{\text{ринк ОЗД } i} + \sum_{j=1}^m B_{\text{с/г втр } j} + \sum_{r=1}^k B_{\text{л/г втр } r} + \sum_{q=1}^l B_{\text{зб } q} \quad (3.3)$$

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

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

$B_{\text{л/г втр } r}$ - втрати від вилучення земель лісогосподарського виробництва

$B_{\text{зб } q}$ - 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.

Варто зазначити, що на сьогодні нормативно встановлені механізми компенсаційних витрат для земель сільськогосподарського та лісогосподарського

призначення. Інші види відшкодувань потребують розробки нормативних механізмів їх реалізації.

Структура витрат безпосередньо формування ЗС для публічних та приватних ЗС відрізняється витратами на виготовлення різних видів документації в залежності від об'єкта сервітуту, що обумовлена різницею характеристик приватних та публічних ЗС, досліджених в розділі 2.1 даної роботи. В залежності від виду ЗС (публічний або приватний) та об'єкта сервітуту при формуванні ЗС може бути задіяна документація містобудівна, проєктна та землевпорядна (розділ 2.2). Землевпорядна є обов'язковою для обох видів сервітутів, оскільки передбачає встановлення площ та меж ЗС, з визначенням координат та є необхідним інформаційним джерелом для реєстрації права ЗС. Геодезичні роботи є складовою частиною робіт при виготовленні землевпорядної документації, і їх вартість віднесена до виготовлення документації. Варто зазначити, що публічний сервітут для реєстрації в ДЗК необхідно формувати як цілісний самостійний об'єкт, шляхом об'єднання окремих частин земельних ділянок, по території яких він проходить, на відміну від приватних сервітутів, для яких ЗД сервітуту є частиною ОЗД і не може бути самостійним об'єктом, а завжди є пов'язаною з ОЗД.

Як зазначено вище, законодавством не визначено форму договору ЗС та її суттєвих умов, тож сторони укладають його на власний розсуд застосовуючи основні положення цивільного права (розділ 1.3). Також на розсуд сторін визначаються умови щодо платного або безоплатного характеру ЗС, відшкодування компенсацій та збитків. При підготовці угоди на формування приватних ЗС може виникнути необхідність звернення до послуг юриста, консультацій сертифікованого землевпорядника щодо визначення приблизного місця розташування ЗД сервітуту та площі її поширення, а також за необхідності, до експертів щодо визначення втрат ринкової вартості ОЗД, щоб врахувати додаткові витрати.

Останньою складовою витрат є реєстрація права ЗС (В_{ДЗК,ДРП}), що передбачає внесення відомостей щодо ЗД сервітуту в ДЗК та реєстрацію права в Державному реєстрі прав. Плата щодо внесення даних в ДЗК та реєстрація права визначені нормативно.

Отже, в загальному вигляді структура витрат для формування ($V_{\text{ФОРМ ЗС}}$) обох видів сервітутів буде мати вигляд:

$$V_{\text{ФОРМ ЗС}} = V_{\text{ДОК}} + V_{\text{ДЗК,ДРП}} \quad (3.4)$$

де: $V_{\text{ДОК}}$ - витрати на виготовлення документації;

$V_{\text{ДЗК,ДРП}}$ - витрати на реєстрацію права сервітуту.

За результатами досліджень видів документації, задіяних при формуванні ЗС, проведених в розділі 2.2, було встановлено, що об'єкт публічного ЗС необхідно вносити в містобудівну документацію. Проектна документація на будівництво лінійних об'єктів ІТІ розробляється відповідно до їх ступеня складності та в різну кількість стадій, в залежності від їх віднесення до рівня класу наслідків (відповідальності) об'єктів будівництва. Для публічних ЗС підставою для формування є затверджений нормативно-правовий акт, розпорядження органів виконавчої влади або місцевого самоврядування, що потребує законодавчого встановлення при умовах визначення права публічного сервітуту.

Формування приватних ЗС не передбачає внесення об'єкта ЗС в містобудівну документацію та виготовлення проектної документації на будівництво. Лише у випадку підключення до місцевих інженерних мереж виникає необхідність розробки технічних умов щодо підключення до інженерних мереж; при влаштуванні проходу або проїзду виготовлення цього виду документації не потрібно.

Запропонована структура витрат дає можливість оцінити витрати при формуванні публічного або приватного ЗС і здійснювати порівняння альтернативних варіантів.

3.2. Удосконалення технології формування приватних земельних сервітутів

Законодавством не визначено порядок формування ЗС, а означені лише деякі складові, що розпорошені по різних законодавчих актах, що виходять за рамки земельного законодавства, про що зазначалось в розділі 1.3. На основі аналізу

законодавства, проведеного в роботі, можна виділити послідовність існуючих складових етапів для сервітутів, які визначені як приватні, а саме:

- проектування ЗД сервітуту;
- укладання договору на формування ЗС;
- виготовлення землепорядної документації на ЗД сервітуту;
- внесення даних щодо площі поширення права ЗС до ДЗК;
- реєстрація права ЗС в Державному реєстрі прав.

Поза увагою законодавства залишилось питання щодо визначення необхідності формування ЗС, яке виникає при формуванні нової земельної ділянки, що не забезпечена виходом до транспортних комунікацій та інженерних мереж. Крім того, при визначенні необхідності формування ЗС постає проблема пошуку альтернативних варіантів розташування об'єкта сервітуту, проведення оцінки оптимального розміщення ЗД сервітуту та прийняття рішення щодо його формування. Саме така послідовність дій є необхідною для забезпечення вимоги законодавства щодо встановлення ЗС найменш обтяжливим чином [65] та визначення доцільності формування ЗС з урахуванням всіх можливих витрат, які повинні бути мінімальними.

Формування нової ЗД для будівництва та обслуговування житлового будинку, яке здійснює сертифікований землепорядник, не затверджується без забезпечення виходу до доріг. При цьому необхідно оцінити доцільність формування ЗС за критеріями оптимального встановлення ЗС в межах окремої (обтяженої) ЗД та витрати, що його супроводжуватимуть. Однак обов'язками сертифікованого фахівця-землепорядника не визначено оцінювати витрати, в тому числі зміну ринкової вартості оточуючих земельних ділянок та прийняття рішення щодо доцільності формування ЗС [86]. Також землепорядник не має повноважень щодо формування ЗС при формуванні нових ЗД. При підведенні інженерних комунікацій або необхідності приєднання до інженерних мереж, власник земельної ділянки повинен звертатись до проектних організацій для розробки технічних умов на приєднання до інженерних мереж з їх погодженням та реєстрацією у відповідних установах. На практиці вирішення таких питань частково перекладаються на землепорядника,

частково на власника, які вимушені звертатись за роз'ясненням окремих питань та їх виконанням до відповідних фахівців, що значно здорожчує процес, робить його складним, послідовно незрозумілим та тривалим [149].

На наш погляд, практика скандинавських країн [104, 53], де землепорядник вирішує більшість згаданих питань, поєднуючи знання з суміжних сфер і, одночасно, приймаючи рішення щодо доцільності формування ЗС, є доволі вдалою, а отже, пропонується нами для запровадження в Україні в частині формування приватних земельних сервітутів.

Враховуючи вищезазначене, в роботі було запропоновано удосконалення існуючої процедури формування приватних земельних сервітутів щодо повноваження учасників, серед яких є власники земельних ділянок, задіяних у формуванні ЗС, сертифікований землепорядник, експерт-оцінювач (Рис. 3.1).

Визначити потребу у необхідності формування ЗС та вид ЗС для земельної ділянки приватної власності може як власник (землекористувач), так і сертифікований землепорядник, що формує нову земельну ділянку. Однак, за діючими нормами, [65, 66] лише власник має повноваження реалізувати ці наміри виключно на основі укладання угоди між приватними особами. Землепорядник вправі порекомендувати укласти договір ЗС при розробці проєкта землеустрою та здійснювати авторський нагляд за його виконанням протягом його реалізації, погодженні та затвердженні [86]. На практиці існує механізм приватних домовленостей, а саме, надання персональних дозволів з нотаріальним засвідченням на прохід через земельну ділянку, що виходить до доріг для власників земельної ділянки, який його потребує. Таким чином вирішується питання забезпечення виходом земельної ділянки до доріг без формування ЗС [150]. Однак, при зміні власників земельних ділянок, що були задіяні в таких угодах, дозволи не діяли і питання встановлення проходу (проїзду) могло бути вирішене шляхом формування ЗС або через виконання судових приписів, якщо сторони не могли досягти попередньої згоди.

При проведенні аналізу правових характеристик земельних ділянок, що потенційно можуть бути задіяні у формуванні ЗС, необхідно знати правовий статус ділянок, права та обмеження, що за ними закріплені. Окрім того, дослідження

| № | НАЗВА ЕТАПУ | ВИКОНАВЦІ (особи, що приймають участь у формуванні) | |
|----|---|---|--|
| | | ІСНУЮЧЕ | ПРОПОЗИЦІЇ |
| | | ПРИ ФОРМУВАННІ НОВОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ | ПРИ ФОРМУВАННІ НОВОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ |
| 1. | ВИЗНАЧЕННЯ НЕОБХІДНОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗС | ЗАКОНОДАВЧО НЕ ВИЗНАЧЕНО | СЕРТИФІКОВАНИЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК |
| 2. | ПОШУК АЛЬТЕРНАТИВНИХ РІШЕНЬ РОЗТАШУВАННЯ ЗД СЕРВІТУТА, ОЦІНКА ОПТИМАЛЬНОГО РОЗМІЩЕННЯ ТА ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ЗС | ЗАКОНОДАВЧО НЕ ВИЗНАЧЕНО | СЕРТИФІКОВАНИЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК ОЦІНЮВАЧ |
| 3. | ПРОЕКТУВАННЯ ЗД СЕРВІТУТА | СЕРТИФІКОВАНИЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК | СЕРТИФІКОВАНИЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК |
| 4. | УКЛАДАННЯ УГОДИ | ВЛАСНИК | ВЛАСНИК/ СЕРТИФІКОВАНИЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК |
| 5. | ВИГОТОВЛЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ | СЕРТИФІКОВАНИЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК | СЕРТИФІКОВАНИЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК |
| 6. | ВНЕСЕННЯ ДАНИХ ЩОДО МЕТРИЧНИХ ПАРАМЕТРІВ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТА ДО ДЗК | ВЛАСНИК | СЕРТИФІКОВАНИЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИК |
| 7. | РЕЄСТРАЦІЯ ЗС В РЕЄСТРІ ПРАВ | ВЛАСНИК | ВЛАСНИК |




-  ПРОПОЗИЦІЇ ПО ЕТАПАМ ФОРМУВАННЯ ЗС
 ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ПОВНОВАЖЕННЯ УЧАСНИКІВ ПО ЕТАПАМ ФОРМУВАННЯ ЗС
 ІСНУЮЧІ ПОВНОВАЖЕННЯ УЧАСНИКІВ ФОРМУВАННЯ ЗС

Рис. 3.1 Удосконалення існуючого порядку формування приватних земельних сервітутів при формуванні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав

впливу економічних, функціонально-планувальних, соціальних та природних факторів на вірогідне розміщення об'єкта сервітуту, досліджених в розділі 2.3, може призвести до виключення деяких земельних ділянок із розгляду, як альтернативних, при формуванні ЗС. Для обрання найкращого варіанту необхідно розробити декілька альтернативних варіантів та оцінити їх за критеріями оптимального встановлення ЗС в межах обтяженої ЗД. Остаточне рішення з вибору найкращого (оптимального) варіанту розміщення ЗД сервітуту повинно прийматися після розрахунку витрат при формуванні ЗС для кожного з альтернативних варіантів.

Після прийняття остаточного варіанту розміщення об'єкта сервітуту та ЗД сервітуту необхідно укласти цивільно-правову угоду на формування земельного сервітуту. Після цього виконуються роботи з визначення площі поширення та меж дії ЗД сервітуту та виготовлення землевпорядної документації на ЗД сервітуту. При

формуванні ЗС для приєднання до інженерних мереж, за необхідності, розроблюється технічний проєкт або технічні умови на підключення до інженерних мереж.

Присвоєння облікового номера, внесення даних щодо ЗД сервітуту в ДЗК та реєстрація права сервітуту в Державному реєстрі прав врегульовані законодавством [81, 82, 83].

В результаті аналізу закордонного досвіду, законодавчого регулювання та практики формування ЗС було удосконалено існуючу технологію формування приватних ЗС, яка включає як етапи, що відображають сталу практику, так і нові, запропоновані автором (Рис. 3.1).

Запропоновано введення 2-х нових етапів, відсутніх в законодавстві, важливість яких при формуванні ЗС була доведена в роботі:

1. Аналітичний
2. Оціночний.

Разом з тим, діючи в законодавстві складові формування ЗС було поєднано в проєктний та реєстраційний етапи.

Результатом аналітичного етапу технологічної моделі удосконалення формування приватних ЗС є визначення потенційного місця розташування об'єкта сервітуту в такій послідовності:

1. Визначення потреби та обґрунтування необхідності формування сервітуту (при формуванні нової ЗД або при експлуатації існуючої);
2. Аналіз природних, містобудівних, планувальних та правових характеристик ПЗД та ОЗД для розміщення земельного сервітуту;
3. Визначення потенційного місця розташування об'єкта сервітуту.

При прийнятті остаточного варіанту розміщення ЗД сервітуту із декількох можливих, на оціночному етапі необхідно вирішити наступні завдання:

- 1 Розробка альтернативних варіантів розташування земельної ділянки сервітуту;
2. Порівняння та оцінка альтернативних варіантів розміщення земельного сервітуту за критеріями оптимального встановлення приватних ЗС в межах ОЗД;

3. Розрахунок витрат на формування ЗС для альтернативних варіантів;
4. Вибір оптимального варіанта.

При аналізі законодавчих норм стосовно формування ЗС, на проєктному етапі було виділено проведення таких робіт:

1. Підготовка угоди для формування права сервітуту;
2. Розробка технічних умов на приєднання до інженерних мереж (за необхідності);
3. Визначення метричних параметрів ЗС;
4. Виготовлення землепорядної документації на ЗД сервітуту.

На завершальному, реєстраційному етапі, згідно законодавства, дані щодо площі ЗД сервітуту вносяться до бази даних Державного земельного кадастру з присвоєнням облікового номера, після чого проводиться реєстрація права ЗС в Державному реєстрі прав.

Результатом формування ЗС є факт зареєстрованого права ЗС на частину ЗД з визначеними в координатах межами та присвоєним обліковим номером, що є надійною державною гарантією прав третіх осіб для задоволення власних інтересів. (Рис. 3.2).

3.3 Технологічна модель формування публічних земельних сервітутів

Розвиток об'єктів інженерної інфраструктури потребує резервування земельних ресурсів, які особливо складно виділити в крупних містах, враховуючи багатофункціональність та щільність розміщення містобудівних об'єктів. Землі, що можуть бути зарезервовані шляхом формування та реєстрації права публічного сервітуту в ДРП, не зможуть бути використані для інших потреб, передані у власність або користування, що в подальшому не вимагатиме бюджетних коштів для викупу та відшкодування збитків потенційно можливим власникам та землекористувачам. Чим потужніший та значніший лінійний об'єкт ІТІ, що виступає об'єктом публічного сервітуту, тим більшу вагомість він має для захисту публічних інтересів територіальних громад.

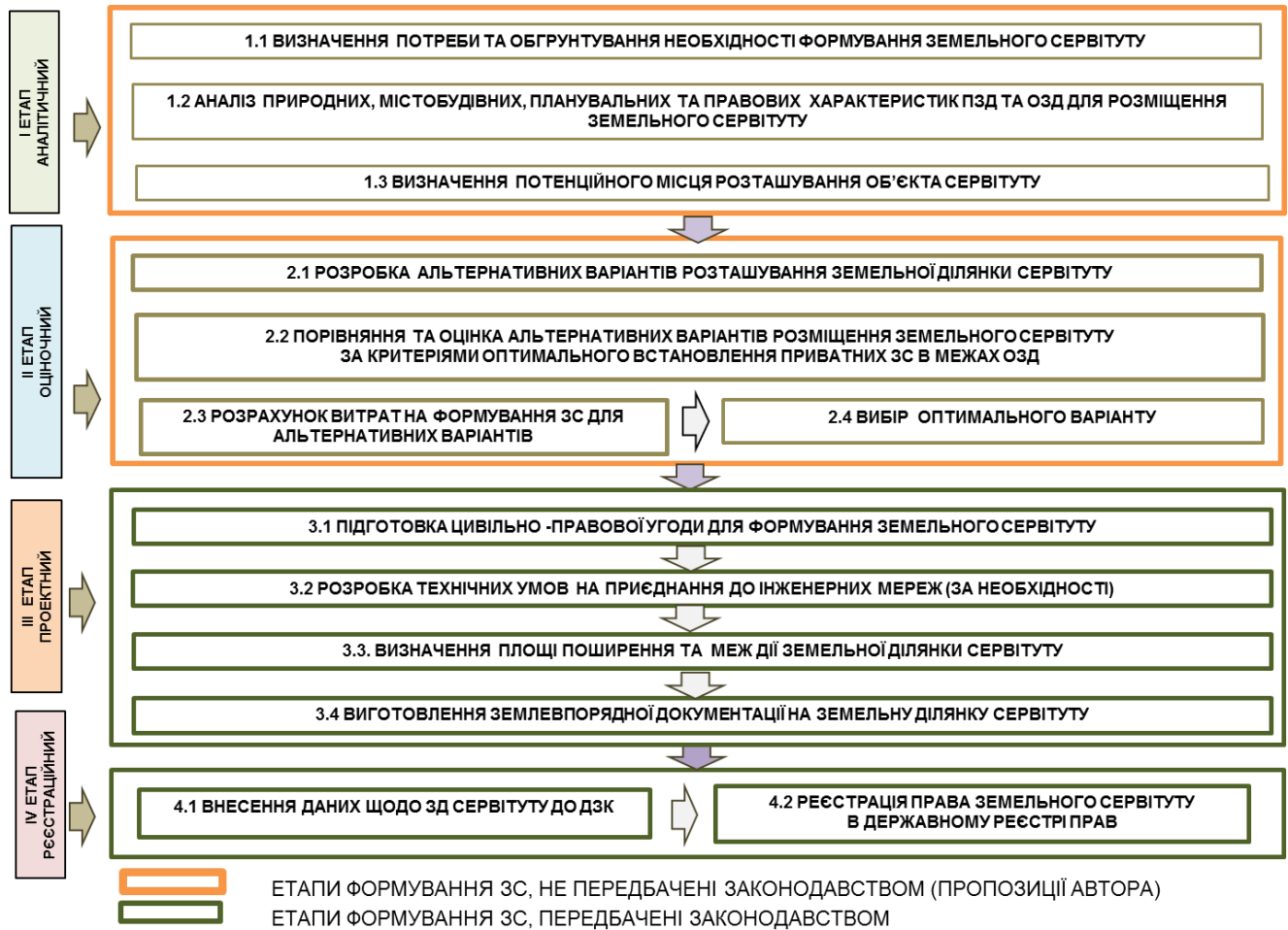


Рис. 3.2. Технологія формування приватних земельних сервітутів

Навколо потужних та значних об'єктів зона обмежень у використанні земель, що при формуванні ЗС визначена як ЗД сервітуту, займає значні площі, що при інтенсивному освоєнні територій та високій ринковій вартості міських земель є цінним ресурсом просторового розвитку. Охоронні зони, що визначені в містобудівній документації, але не зареєстровані, не внесені в реєстр обмежень ДЗК з визначенням їх меж в координатах, сприймаються як умовно вільні землі, з невизначеними правами та обмеженнями, на яких стикаються інтереси місцевої громади, місцевого самоуправління, інвесторів та окремих приватних осіб. Природно, інтереси кожної зі сторін є різними, а навіть і діаметрально протилежними за своїм змістом. Однак, розвиток інженерної інфраструктури, що на місцевому рівні представлений об'єктами загальнодержавного, регіонального та місцевого значення, передусім є захистом громадських інтересів, які представляють

місцеві громада та органи самоврядування. Земельні ресурси для всіх об'єктів ІТІ різного значення виділяються на місцевому рівні згідно з містобудівною документацією місцевого рівня, за рахунок земель місцевої громади, тому пріоритет повинен бути наданий захисту цих інтересів, відсуваючи на наступний рівень інтереси інших зацікавлених сторін. Правильно розставлені акценти, спрямовані на забезпечення балансу інтересів всіх сторін, включаючи інвесторів, сприятимуть розвитку ІТІ території, її інвестиційної та соціальної привабливості.

Необхідність формування публічного ЗС найчастіше може виникати в 2-х випадках: для існуючого об'єкта ІТІ і резервування земель для будівництва майбутнього об'єкта. При існуючому об'єкті ІТІ відбувається закріплення права публічного сервітуту в межах зон обмежень (охоронних зон) для можливості його безперервного функціонування; для нового об'єкта ІТІ - здійснюється резервування та закріплення земель і остаточне планування об'єкта, надання планувальному процесу стабільності та передбачуваності.

Для об'єктів сервітуту, що не внесені до МБ документації, визначення концептуального напрямку розміщення відбувається на основі аналізу інформаційних джерел, що визначають стратегію розвитку території, дослідження видів яких було здійснено в розділі 2.4.

Розроблення МБ документації місцевого рівня, де відбувається деталізація рішень вищих рівнів документації, для розміщення лінійного об'єкта ІТІ, вимагає вирішення питання щодо вибору конкретної траси проходження об'єкта. Ця складна задача може бути розв'язана лише з врахуванням численних факторів, що впливають на прийняття остаточного рішення щодо вибору конкретного місця розташування об'єкта сервітуту для подальшого вибору оптимального встановлення ЗД сервітуту. Внесення об'єкта ІТІ, для якого може бути встановлений публічний сервітут, в містобудівну документацію місцевого рівня є обов'язковим обґрунтуванням, але носить рекомендований характер. Оскільки в ЗКУ [65] міститься норма щодо можливого встановлення сервітуту за законом, що притаманне саме публічним сервітутам, а також мали місце наміри введення в законодавство норм щодо публічного земельного сервітуту, то можна вважати, що

положення законодавства, які регламентують визначення ЗД приватних сервітутів, в повній мірі можна застосувати і до публічних, окрім заповіту. Крім того, ці положення мають бути розширеними. Підставою для встановлення права публічного сервітуту може бути нормативно-правовий акт, що у разі прийняття цього права має бути визнаним. Це також відноситься до визначення площі поширення та меж дії ЗД сервітуту, а також виготовлення земельпорядної документації на ЗД сервітуту. Норми законодавства в частині внесення даних до реєстру обмежень ДЗК та реєстрації права сервітуту в Державному реєстрі прав також, за аналогією з приватними ЗС, можуть застосовуватися і для публічних.

На відміну від приватних ЗС, що пов'язані з ОЗД та формуються в її межах, ЗД лінійних об'єктів публічних ЗС формується в межах численних земельних ділянок на землях різних категорій та форм власності. Зважаючи на результати дослідження, можна стверджувати, що для таких об'єктів є доцільним формувати єдину ЗД сервітуту з присвоєнням облікового реєстраційного номера та визнання його окремим самостійним об'єктом права.

Послідовність етапів реєстрації для публічних ЗС може здійснюватися за тими ж законодавчими нормами, що встановлені для приватних.

Отже, спираючись на результати досліджень, виконаних в роботі, було розроблено технологічну модель формування публічних сервітутів, в якій передбачається формування ЗД сервітуту єдиною ділянкою, нерозривно пов'язаною з об'єктом сервітуту, що поєднується в цілісний об'єкт права (Рис.3.3).

В технологічній моделі передбачено етапи формування публічних сервітутів, аналогічні приватним, але відмінні за змістом, оскільки за своєю сутністю вони є одним і тим же видом обмежень, але відрізняються значенням та масштабністю об'єктів сервітутів. Основними етапами в розробленій моделі є:

1. Аналітичний;
2. Оціночний;
3. Проєктний;
4. Реєстраційний.

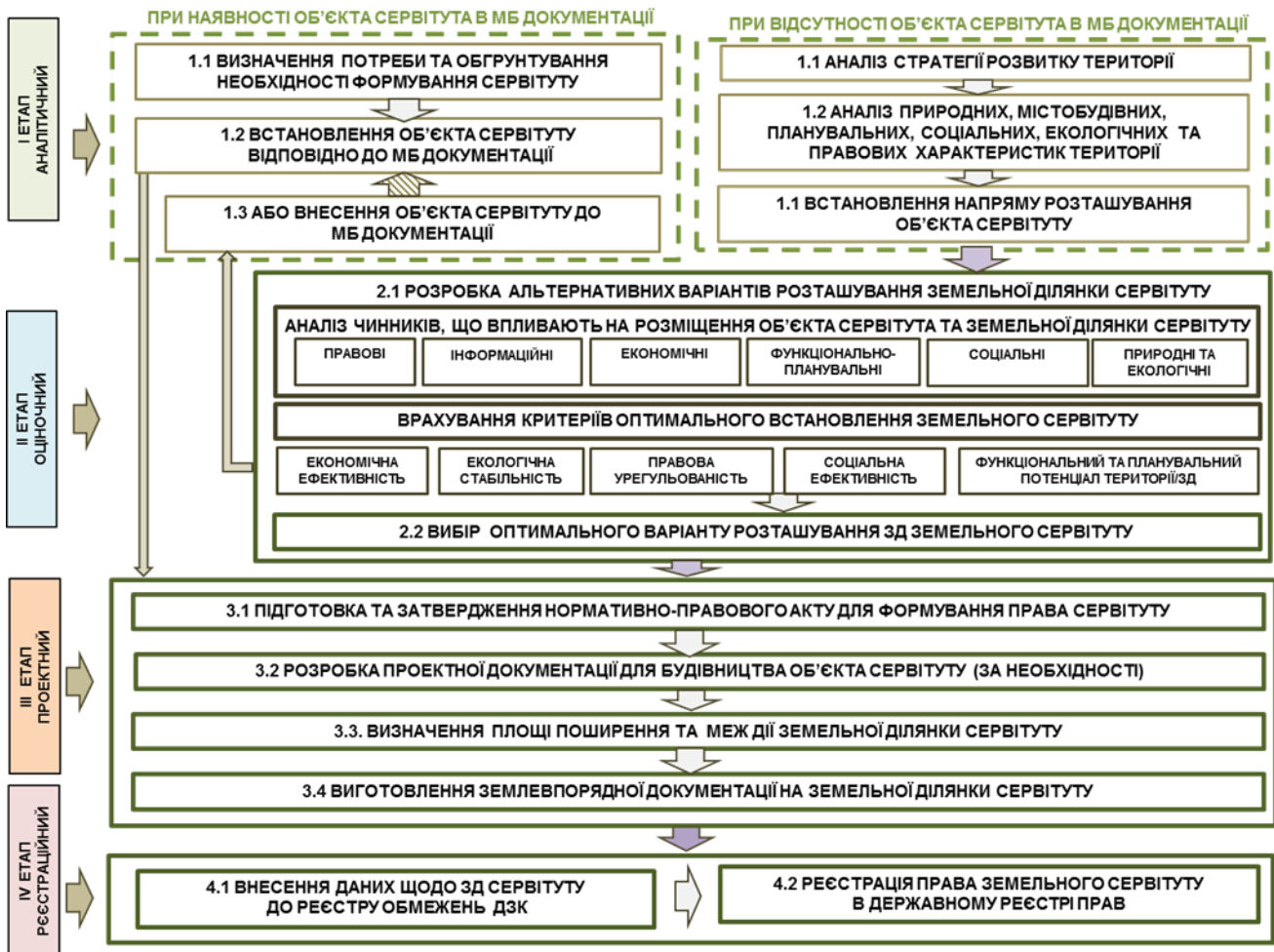


Рис. 3.3 Технологічна модель формування публічних земельних сервітутів

На **першому етапі** визначається об'єкт сервітуту, навколо якого має бути формований публічний сервітут. Базовим питанням є наявність об'єкта публічного сервітуту в затвердженій містобудівній документації. Від цього залежить подальший хід формування права ЗС. При відсутності об'єкта публічного сервітуту в затвердженій містобудівній документації необхідно визначити його концептуальний напрям. Розробка альтернативних варіантів розташування ЗД сервітуту з урахуванням чинників та вибір оптимального варіанту розташування ЗД сервітуту відбувається на **другому етапі**. Після чого вносяться зміни в містобудівну документацію щодо об'єкта сервітуту, які затверджуються та погоджуються в установленому законодавством порядку.

У разі наявності об'єкта сервітуту в містобудівній документації, перші два етапи не включаються до загального процесу формування публічного сервітуту.

На **третьому етапі** виконуються роботи щодо проектування ЗД сервітуту шляхом розроблення землепорядної документації та, за необхідності, розроблення проектної документації для будівництва об'єкта сервітуту. На останньому, **четвертому етапі** відбувається внесення відомостей даних щодо площі ЗД сервітуту до реєстру обмежень ДЗК з присвоєнням облікового реєстраційного номера. Реєстрацією права земельного сервітуту в Державному реєстрі прав завершується процедура формування публічного ЗС.

3.4 Апробація результатів дослідження щодо формування земельних сервітутів

Запропонована технологія формування приватних земельних сервітутів передбачає можливість вибору оптимального варіанту розміщення ЗД сервітуту серед можливих альтернативних.

Проблеми з формуванням сервітутів виникають при розробленні містобудівної документації місцевого рівня, а саме, детальних планів територій. Згідно будівельних норм [119], детальні плани розробляються для обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок на структурно-планувальні елементи території населеного пункту, які мають цілісний планувальний характер. Затверджений в установленому порядку детальний план в подальшому є основою для визначення вихідних даних для розроблення проектів землеустрою щодо формування окремих земельних ділянок. При проектуванні нових землеволодінь на землях з невизначеними правами виникає ситуація, коли земельні ділянки всередині кварталу є заблокованими по відношенню до інженерних мереж та доріг загального користування. Для таких земельних ділянок, що знаходяться всередині кварталу та оточені земельними ділянками приватної житлової забудови, влаштування виходу до доріг та можливості підключення до інженерних мереж шляхом формування ЗС є єдиним виходом. Але чинним законодавством, при розробленні ДПТ при проектуванні нових земельних ділянок приватної житлової забудови, не передбачено забезпечення доступу до інженерної та транспортних мереж шляхом формування земельних сервітутів, що є вкрай важливим для повноцінного

функціонування та використання внутрішніх земельних ділянок за цільовим призначенням, як обов'язкової умови. Тож рішення щодо формування доступу залежить від власників прилеглих ЗД, за рахунок яких цей сервітут встановлюється. Будівельними нормами [136], встановлено, що мінімальна ширина однієї смуги руху для житлових вулиць та проїздів в категорії «Місцеві вулиці та дороги» приймається 2,75 м. при кількості смуг проїзної частини 1-2 шт. Ширина однієї смуги пішохідного руху на тротуарах визначено 0,75 м. а мінімальна ширина тротуару - 1,0 м. При дотриманні цих нормативів на встановлення проходу або проїзду втрачається значна площа земельної ділянки, яка виключається з господарського використання, завдає незручності господарям ОЗД та значно впливає на її ринкову вартість. Таку ширину проходу важко виділити, якщо земельна ділянка має складну конфігурацію, незручну для господарського освоєння або вузьку фасадну частину, що виходить на дорогу.

Однак, дія згаданих норм не поширюються на автомобільні дороги на приватних територіях. Тож при встановленні ЗС сторони визначають ширину проходу або проїзду на власний розсуд, керуючись конкретними обставинами, в залежності від потреби проходу або проїзду до земельної ділянки.

Отже, при формуванні приватного ЗС необхідно, щоб був досягнутий певний компроміс між втратою корисної площі ОЗД, падінням її ринкової вартості і недопущенням погіршення життєвих умов для власників ОЗД. В подібних ситуаціях кожна зі сторін може погодитись на компроміс, якщо будуть чітко порашовані та визначені всі витрати та отримані гарантії виплат компенсацій, що визначені за встановленими нормами або на основі даних ринку нерухомості. Домовленість може бути досягнута лише шляхом консультацій та професійної допомоги з боку сертифікованого землевпорядника, який, на жаль, немає таких повноважень. Авторський нагляд при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, не вирішує питань формування ЗС. Внаслідок недосконалості законодавства щодо формування ЗС, зокрема, в частині повноважень землевпорядника з цього питання, виникають суперечки, вирішення яких відбувається в судовому порядку.

На практиці, при розробці детальних планів, громада території, на яку розробляється детальний план, намагається непохитно відстоювати свої інтереси, висуваючи розробникам документації вимоги, що можуть суперечити діючим нормам проектування [151].

Для апробації запропонованої технологічної схеми було обрано фрагмент ДПТ щодо планування нових землеволодінь с.Троєщина в межах м.Києва, який здійснено за матеріалами Детального плану території (ДПТ) ПП «Інститут Урбаністики» для фрагмента кварталу приватної житлової забудови в межах вул. Тодося Осьмачки, вул. Макаренка, вул.Лесі Українки, вул Суворова (Рис 3.4)

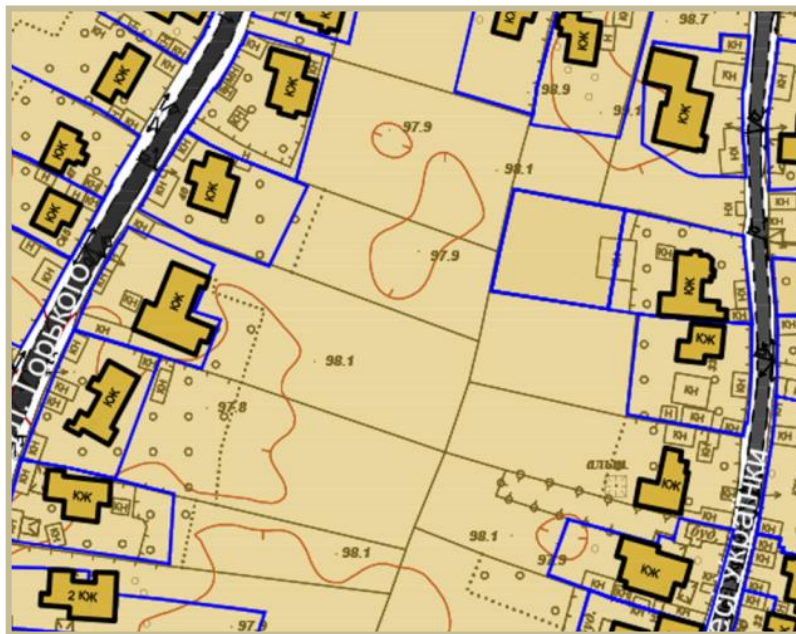


Рис 3.4. План існуючого використання території

На прикладі с.Троєщина в фрагменті кварталу в результаті розділу земель, на які не оформлене право власності, з'явилося 16 заблокованих ЗД, що складає близько 65% від всієї кількості ЗД фрагмента плану та біля 70% від загальної площі фрагмента території, що аналізується (Рис 3.5).

В результаті були запроєктовані земельні ділянки, що не мають виходу до доріг, під номерами 4, 6, 7, 10, 11, 15, 16. При встановленні ЗС мали б бути задіяні 23 земельні ділянки.

Для вибору найкращого варіанту серед можливих, було розроблено альтернативні варіанти для кожної із земельних ділянок, що потребують формування ЗС, які занесені в табл. 3.1.

Таблиця 3. 1.

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЗАДІЯНИХ У ФОРМУВАННІ ЗС

| | ПЗД (ЗАБЛОКОВАНІ) | ОЗД (ВАРІАНТ, ЗАПРОПОНОВАНИЙ В РОБОТІ) | ОЗД (МОЖЛИВИЙ АЛЬТЕРНАТИВНИЙ ВАРІАНТ) |
|--|----------------------|---|--|
| | 6 | 1, 2 | -- |
| | 7 | 1, 2, 3 | 1, 2, 6 |
| | 10 | 12, 13, 14 | 12, 13, 9 |
| | 15 | 12, 13, 14 | 16, 17 |
| | 4 | 22, 23 | 1, 2, 3 |
| | 11 | 20, 21 | 12, 13, 14, 15 16, 17 |
| | 16 | 17 | -- |

Як видно з таблиці, для ділянок № 6 та 16 альтернативні варіанти щодо формування ЗС відсутні, для решти ділянок є два варіанти щодо влаштування проходу або проїзду. Остаточним був обраний той варіант, в якому задіяно меншу кількість земельних ділянок і, відповідно, буде задіяна менша площа під ЗД сервітуту, а отже, меншими будуть сукупні витрати на формування ЗС для власника ПЗД.

Отже, з наведеного прикладу видно, що при розробці землепорядної документації на основі запроєктованого ДПТ виникає необхідність формування ЗС для ряду земельних ділянок. При встановленні земельних сервітутів для 13-ти земельних ділянок, виявляються задіяними в цей процес ще 10. При цьому, для всіх земельних ділянок змінюється їх ринкова вартість, умови господарського використання та освоєння території, проживання та господарювання тощо. У разі, якщо сервітути сформовані заздалегідь, ще на стадії проектування, майбутні власники свідомо набувають власності на обтяжені земельні ділянки. Надання повноважень проєктантам, які могли б відразу надавати пропозиції при розробці ДПТ щодо формування ЗС при подальшій розробці землепорядної

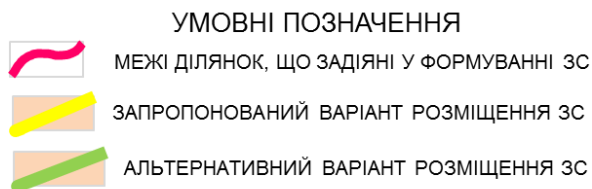
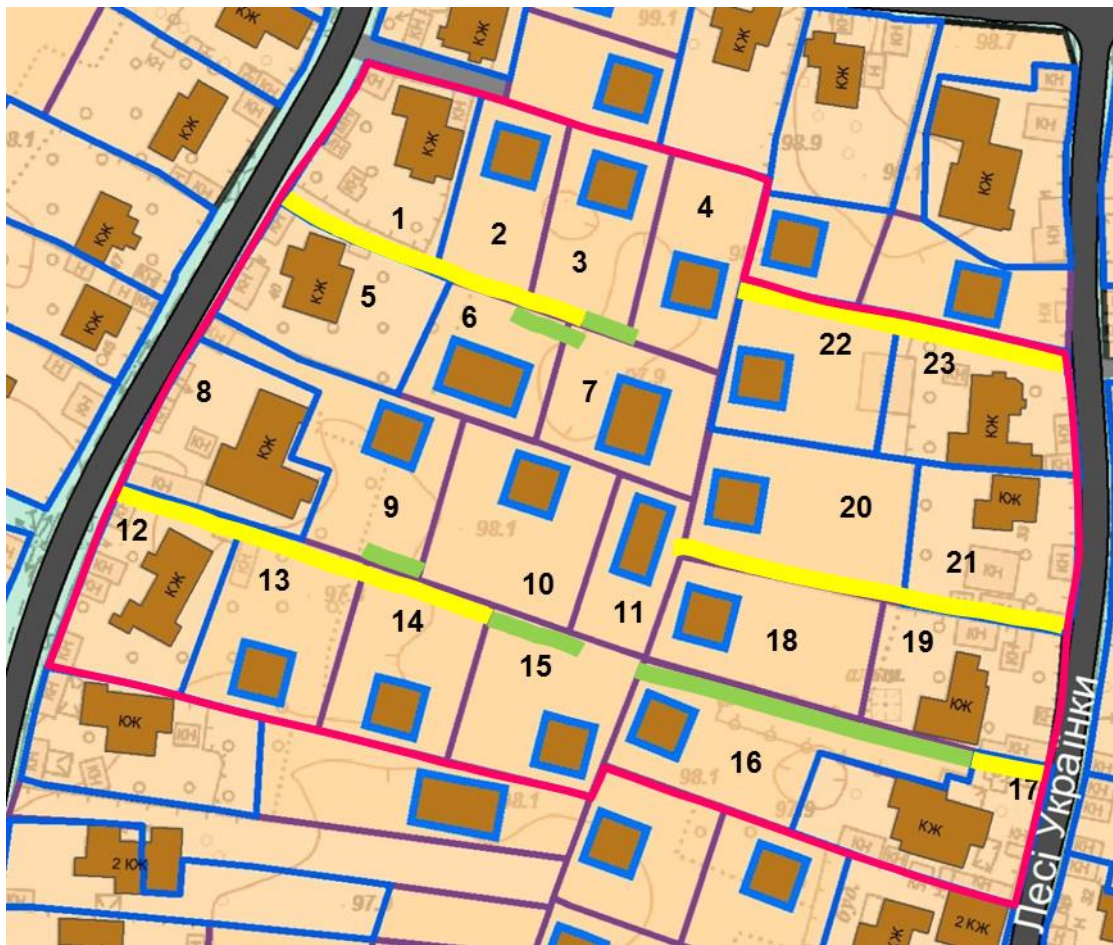


Рис 3.5. Пропозиції щодо проектування земельних ділянок сервітутів

документації, сприяло б уникненню проблем при подальшому формуванні земельних ділянок.

Запропонована в розділі 3.3 технологічна модель формування публічних ЗС враховує наявність та відсутність об'єкта ЗС в містобудівній документації, а також передбачає розробку альтернативних варіантів розміщення ЗД сервітуту, серед яких обирається оптимальний. В умовах ущільненої міської забудови навіть наявність об'єкта сервітуту в містобудівній документації не гарантує його розміщення у

відповідності до розробленої містобудівної документації. Планувальне рішення щодо розміщення вулиці в місті в генеральному плані деталізується в детальному плані території та планах червоних ліній [112, 119, 136]. Можливість формування публічного ЗС для майбутніх потреб розвитку міста та закріплення права на земельні ділянки об'єкта сервітуту для майбутніх магістральних вулиць дало б можливість уникнути багатьох проблем, в т.ч. витрат коштів міського бюджету для забезпечення будівництва земельними ресурсами.

В роботі проаналізована можливість застосування запропонованих пропозицій при реалізації генеральних планів Києва 2020, 2025 років. Для аналізу використані матеріали Департаменту містобудування та архітектури м.Києва та проєкту детального плану території ПП «Інститут Урбаністики» на територію, що розташована в Святошинському районі.

Необхідність прокладання 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 і тому при реалізації проєкту необхідно брати до уваги та ретельно вивчати права на земельні ділянки, на яких передбачається прокладання магістралі. Прокладання нової магістральної вулиці заплановано на ділянці від вул. Святошинської, перетинає вул. Федора Кричевського, вул. Івана Крамського до Великої кільцевої дороги, перетинає її та продовжується за нею. При реалізації цього проєкту виникають значні складності з виділенням земель. Ділянка дороги до перетину з Великою кільцевою знаходиться в чинних адміністративних межах м.Києва, ділянка, що запланована після Великої кільцевої, збігається з межею м.Києва. На ділянці від вул. Федора Кричевського до Великої кільцевої серед земельних ділянок, що потрапляють до необхідного резерву земель в межах червоних ліній, що складає від 50 до 80м [152], є вільні та забудовані земельні ділянки, з визначеними і не визначеними правами власності і такі, що знаходяться на різній стадії оформлення прав.

Проаналізувавши дані Публічної кадастрової карти [153] на територію, де планується розміщення магістральної дороги та проєкт ДПТ, було встановлено, що основною перешкодою щодо реалізації проєкту дороги є дві земельні ділянки (Рис. 3.6) (ЗД №1 з кадастровим номером та ЗД №2 без кадастрового номера), на яких розташовані приватні гаражі автотранспорту.



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



ЗАПРОЕКТОВАНА ВУЛИЦЯ (ДУБЛЕР
ПРОСП.ПЕРЕМОГИ)

Рис. 3.6 Фрагмент Публічної кадастрової карти

Земельна ділянка №1, згідно з Публічною кадастровою картою, має визначені межі та кадастровий номер, цільове призначення якої є «для колективного гаражного будівництва з експлуатації та обслуговування існуючих гаражів», код 02.06 [154], з невизначеними правами, що свідчить про те, що дана земельна ділянка проінвентаризована, і проєкт землеустрою знаходяться в стадії затвердження і відповідного оформлення прав. Земельна ділянка №2, що розташована поруч, згідно з Публічною кадастровою картою - з невизначеними правами, межами та іншими характеристиками, і знаходиться в комунальній власності, однак, фактично є

забудованою приватними гаражами. У випадку обох земельних ділянок зачіпаються інтереси приватних осіб, що є власниками гаражних конструкцій, яким необхідно надавати компенсацію за їх знесення.

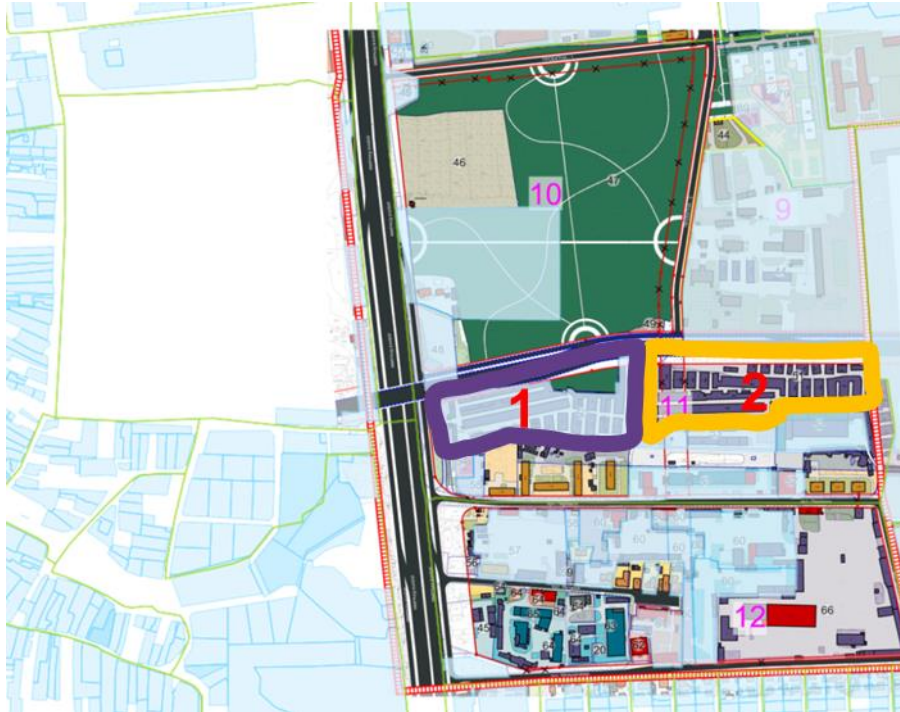


Рис.3. 7. Фрагмент публічної кадастрової карти, суміщений з ДПТ

Отже, для реалізації проєкту магістральної вулиці необхідно вирішити питання з виділенням земель. При ситуації, що існує, компенсаційні витрати при проєктуванні та будівництві об'єкта для ЗД №1 складуться з витрат на компенсацію вартості земельних ділянок та гаражних конструкцій, а для ЗД №2 - лише на гаражні конструкції (Рис. 3.7). Необхідно враховувати також і моральний аспект, що виникне через незадоволення власників гаражів та можливі конфліктні ситуації, вирішення яких може згаяти цінний час на будівництво, затягуючи його.

Оскільки проєкт будівництва магістральної вулиці районного значення реалізується для потреб міста, то і його фінансування передбачається з міського бюджету. Очевидно, що резервування земель шляхом формування права публічного ЗС заздалегідь, прискорила б реалізацію довгоочікуваної та необхідної магістральної вулиці та дало б змогу уникнути зайвих витрат з міського бюджету.

Висновки до розділу 3

1. Мінімізація компенсаційних витрат, основними з яких є компенсації за зміну ринкової вартості земельних ділянок, задіяних у формуванні земельного сервітуту та витрати на встановлення земельної ділянки сервітуту є показником доцільності формування земельного сервітуту.

2. Технологія формування земельного сервітуту як приватного так і публічного має включати етапи: аналітичний, оціночний, проєктний, 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.

3. Відсутність або наявність об'єкта публічного сервітуту в містобудівній документації визначатиме технологію формування публічного сервітуту, суттєво спрощуючи або ускладнюючи цей процес.

4. Результати роботи апробовані на прикладі приватної житлової забудови в Деснянському районі м. Києва та проєктуванні вулиці загальноміського значення в Святошинському районі м. Києва, що довели вагомість аналітичного і оціночного етапів при формуванні як приватних, так і публічних сервітутів.

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'єкта 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 сервітуту 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.

3. Обґрунтувати критерії оптимального встановлення земельної ділянки приватного і публічного сервітуту.

4. Визначити структуру витрат при формуванні земельних сервітутів.

5. Удосконалити існуючий порядок формування приватних земельних сервітутів.

6. Розробити технологічну модель формування публічних земельних сервітутів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Марусенко Р.І. Земельний сервітут: історія і сучасність. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2003 Вип. 52. С 25-28.
2. Мартин В. Право користування чужим майном (сервітуту) за новим законодавством України. *Вісник Львівського університету. Сер. Юридична*. 2004. Вип. 39. С.305-314. URL: <http://radnuk.info/component/content/article/24659-----c.html> (дата звернення: 03.11.2018)
3. Ковалик Г.І. Сервітуту у римському праві та їх рецепція у праві України: дис... канд. юр.наук : 12.00.01 / Львів.нац.ун-т ім. Івана Франка. Львів, 2016. 237 с.
4. Підпригора О.А. Основи римського приватного права: підручник Київ: Вища шк. 1995. 276 с.
5. Мірошніченко А.М. Земельне право України: підручник. Київ: Алерта, 2011. 680 с
6. Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. ...к.ю.наук: 12.00.06. / Київ. нац ун-т ім.Т.Шевченка. Київ, 2005. 223 с.
7. Бондарчук Н. В. Поняття й особливості земельного сервітуту за законодавством України. *Порівняльно-аналітичне право*. 2017. № 1. С. 116–118. URL: http://ir.znau.edu.ua/bitstream/123456789/8998/1/PIOSC_2017_1_116-118.pdf (дата звернення: 10.03.2018)
8. Харитонова Т. Співвідношення врегулювання сервітутних відносин нормами земельного та цивільного кодексів України. *Юридичний вісник*. 2013. № 4. С. 110-115. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urid_2013_4_20. (дата звернення: 25.01.2019)
9. Петраковська О.С., Гузченко Ю.М. Огляд світового досвіду становлення права сервітуту. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2004. Вип. 18. С. 52-59.
10. Підпригора О.А., Харитонов Є.О. Римське право: підручник. Київ, 2003. 512 с.
11. Ковалик Г.І. Характеристика предіальних сервітутів у римському приватному праві. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*.

Серія ПРАВО. 2014. Випуск 24. Том 1 С. 44-47 URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/7029/1/%D0%9A%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BA%20%D0%93.%D0%86.%20%D0%A5%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%96%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%96%D1%82%D1%83%D1%82%D1%96%D0%B2%20%D1%83%20%D0%A0%D0%B8%D0%BC%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D1%83%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D1%83%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D1%96.pdf> (дата звернення: 14.05.2019)

12. Основи римського приватного права: підручник. За заг. Ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. Харків: Право, 2008. 226 с.

13. Ковалик Г. Правове регулювання сервітутів на українській землях в складі Російської імперії в кінці XVIII – на початку XX ст. *Історико-правовий часопис*. 2015. № 2. С. 170-177. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipch_2015_2_34 (дата звернення: 17.10.2018)

14. Гримич М.В. Звичаєве цивільне право українців XIX – початку XX століття. Київ: Арістей, 2006. 560 с.

15. Ковалик Г. І. Правове регулювання сервітутів за Цивільним кодексом Австрії 1811 року. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція.* 2015. Вип. 15(1). С. 32-35. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvmgu_jur_2015_15\(1\)__11](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvmgu_jur_2015_15(1)__11) (дата звернення: 27.10.2018)

16. Пархоменко О. А. «Зібрання малоросійських прав» 1807. Енциклопедія історії України: у 10 т./ редкол.: В.А.Смолій (голова) та ін.; Інститут історії України НАН України. Київ: Наук. думка, 2005. Т.3: Е—Й. 672 с. URL: http://resource.history.org.ua/cgi-bin/eiu/history.exe?&I21DBN=EIU&P21DBN=EIU&S21STN=1&S21REF=10&S21FM T=eiu_all&C21COM=S&S21CNR=20&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=TRN=&S21COLORTERMS=0&S21STR=Zibrannya_maloros_prav_1807 (дата звернення: 08.11.2018)

17. Гримич М.В. Звичаєво-правова традиційна культура українців XIX – початку XX ст. : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня д-ра іст. наук : 07.00.05. Київ, 2005. 14 с.

18. Бечівник. Юридична енциклопедія / ред. Ю. С. Шемшученко [та ін.] ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Київ: «Українська енциклопедія» ім. М. П. Бажана, 1998-2004. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0_%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%BA%D0%BB%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B4%D1%96%D1%8F_\(%D0%B4%D1%80%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B5_%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D1%80%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D0%B0_%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D0%BA%D0%BB%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D0%B4%D1%96%D1%8F_(%D0%B4%D1%80%D1%83%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B5_%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F)) (дата звернення: 08.11.2018)

19. Криськов А. А. З історії сервітутів в Україні (за матеріалами Подільської губернії другої половини XIX ст.). Історія народного господарства та економічної думки України (збірка наукових праць) частина 2. Київ, 2009.- 300 с. URL: <http://www.info-library.com.ua/books-text-10906.html> (дата звернення: 17. 09.2017)

20. Присяжнюк Ю.П. Сервітутне право у "картині світу" пересічного українського селянина (на матеріалах Правобережної України початку XX ст.). Проблеми історії України XIX - початку XX ст. 2002. № 5. С. 42-48. URL: http://resource.history.org.ua/publ/xix_2002_5_42 (дата звернення: 07.12.2019)

21. Rene David, John E.C.Brierley. Major legal systems in the world today. Third Edition, LONDON, Stevens & sons, 1985, 624 p.

22. Петраковська О., Трегуб М. Класифікація кадастрових систем Європи за правовими сім'ями. Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. випуск I (25). Львів, 2013, 118-122

23. Шандрук С. Системи примусового виконання рішень суду. Світовий досвід. Науковий вісник «Демократичне врядування». Вип.5, 2010. URL: http://lvivacademy.com/vidavnitstvo_1/visnik5/fail/+Shandruk.pdf (дата звернення: 07.12.2019)

24. Соснина А.В. Законодавче регулювання сервітутів за кордоном. Південноукраїнський правничий часопис. Правова система: теорія і практика. №3.

2012, С.71-74 URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pupch_2012_3_26 (дата звернення: 17.10.2018)

25. Гражданское и торговое право зарубежных государств. В 2 т. Васильев Е.А. и др. 4-е изд., перераб. и доп. Т.1 Москва, 2008. 560 с. URL: <https://drive.google.com/file/d/0B6xhkmsz1gLLc2ozcVY4MНp5UEE/view> (дата звернення: 17.10.2018)

26. Архипова В.С. Виды сервитутов в английском праве. Экономика, педагогика и право №.2, 2016 URL: <http://econdulaw.ru/ru/2016/2/9> (дата звернення: 15.10.2018)

27. Нагорный Е.А. Конструкции сервитута и узуфрукта в земельных отношениях и регистрация имущественных прав за рубежом: по страницам обзоров Комитета недвижимости Международной ассоциации юристов (the IBA Real Estate Committee) URL: <https://advokat-nagorny.ru/servitut-uzufrukt-zarubezhom.html> (дата звернення: 15.10.2018)

28. Land Registration Act 2002. Great Britain. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/data.pdf> (дата звернення: 11.11.2019)

29. Easement. URL: <https://en.wikipedia.org/wiki/Easement> (дата звернення: 11.11.2019)

30. Петраковська О.С. Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. Київ: Кий, 2015, 504 с.

31. Right of way URL: https://en.wikipedia.org/wiki/Right_of_way (дата звернення: 11.11.2019)

32. Петраковська О. С., Тацій Ю. О. Світовий досвід застосування різних прав власності на нерухомість. Донецьк. *Наукові праці ДНТУ*. 2010. Вип. 12. С. 164-169.

33. Public and private easements. URL: https://en.wikipedia.org/wiki/Easement#Public_and_private_easements (дата звернення: 11.11.2019)

34. Литвиненко І.В. Формування права сервітуту в закордонному досвіді. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2009. №34. С. 261 - 264.

35. Knud E. Hermansen & Donald R. Richards, *Maine Roads and Easements*, 48 Me. L. Rev.197 (2018). Available at: <https://digitalcommons.maine.edu/mlr/vol48/iss2/3> (дата звернення: 11.11.2019)

36. Blanket easements. PRATT'S ENERGY LAW REPORT, June 2018. URL: https://www.lrrc.com/webfiles/Megan%20M_%20Cunningham%20and%20Thomas%20J_%20Dougherty.pdf (дата звернення: 15.11.2019)

37. EASEMENTS, COVENANTS AND PROFITS A PRENDRE. A Consultation Paper. The Law Commission Consultation Paper No 186, 2008 URL: http://www.lawcom.gov.uk/app/uploads/2015/03/cp186_Easements_Covenants_and_Profits_a_Prendre_Consultation.pdf

38. Машкевич К. Сервітути та подібні права в різних країнах світу. Збірник матеріалів учбово-практичних семінарів. Юридичні аспекти реєстрації нерухомості. SIDA, Київ, 2000, С. 50 -55.

39. Савчак В.В. Правове регулювання обтяжень прав на землю за кордоном. Науковий вісник Ужгородського університету збірник наукових праць Серія "Географія. Землеустрій. Природокористування", вип. 1, 2013, С. 127-135 URL: <http://www.law.journalsofznu.zp.ua/visnik-4-2-2012/1339-savchak-v-v-pravove-regulyuvannya-obtyazhen-prav-na-zemlyu-za-kordonom> (дата звернення: 10.11.2018).

40. Нагнібіда В.І. Проблеми формування сучасної моделі сервітутних прав в Україні в контексті досвіду Європейських країн. Цивільне право та цивільний процес: актуальні питання. 2009. Вип 8, С. 70-73. URL: http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SBORNIKI_2010/PPP_8_2009/Nagnibida.pdf (дата звернення: 10.11.2018).

41. BITLEX. Юридичні послуги онлайн: веб-сайт. URL: https://www.bitlex.ua/uk/blog/terms/post/negatornyu_pozov (дата звернення: 15.11.2019).

42. Нагнібіда В. І. Поняття та система прав користування чужими речами за законодавством Німеччини. Університетські наукові записки. 2006. № 2. С. 124-129. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2006_2_19 (дата звернення: 10.11.2018).

43. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монография. Москва : Волтерс Клувер, 2011. 368 с.
44. Досвід земельного законодавства у ФРН. Інститут економічних досліджень та політичних консультацій в Україні. Німецька консультативна група з питань економічних реформ. 64 с. URL: https://www.beratergruppe-ukraine.de/download/Beraterpapiere/2002/q21_ukr.pdf (дата звернення: 10.11.2018).
45. Investing in German Real Estate. URL: <https://www.pwc.de/de/real-estate/investing-in-german-real-estate-2019.pdf> (дата звернення: 15.11.2019).
46. Deloitte Legal Handbook for Real Estate Transactions. 2017. P. 222. URL: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/global/Documents/Legal/dttl-legal-deloitte-legal-handbook-for-real-estate-transactions.pdf> (дата звернення: 15.11.2019)
47. Маймескулов Л.М. Історія держави і права зарубіжних країн: підручник. Київ: Право. 2013. 520 с URL: https://pidruchniki.com/1415082344485/pravo/frantsuzkiy_tsivilniy_kodeks_1804_roku (дата звернення: 15.11.2019)
48. Крестовська Н. М., Цвіркун О. Ф Історія держави і права зарубіжних країн, Одісей, Харків, 2010, 488 с. URL: https://pidru4niki.com/1800010258685/pravo/kniga_druga_pro_mayno_pro_rizni_vidozmini_vlasnosti (дата звернення: 25.01.2018)
49. Гейнц Р. М. Порівняльно-правова характеристика сервітутів за законодавством України та Франції. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2017. Вип. 43. С. 85-98. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apvchzu_2017_43_10 (дата звернення: 15.11.2019)
50. Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: дис...канд. юр.наук : 12.00.03 / Моск.гос. юр.ун-т им. О.Е. Кутафина (МГЮА). Москва, 2016. 194 с
51. Гейнц Р. Речові права за законодавством Франції. Юридичний науковий електронний журнал. № 6, 2017, С. 89-92 URL: http://www.lsej.org.ua/6_2017/24.pdf (дата звернення: 15.11.2019)

52. Property Rights in France. French-Property.com. Real Estate, Real Living, Real France: веб-сайт. URL: <https://www.french-property.com/guides/france/property-rights/> (дата звернення: 15.11.2019)

53. Land Code of Sweden URL: <https://landwise.resourceequity.org/documents/1058> (дата звернення: 15.11.2019)

54. Real Property Formation Act (1970:988) URL: https://www.kth.se/polopoly_fs/1.491794.1550154833!/Real%20Property%20Formation%20Act.pdf (дата звернення: 15.11.2019)

55. Utility Easements Act (SFS 1973:1144). URL: https://www.kth.se/polopoly_fs/1.476823.1550154393!/Utility_Easements_Act.pdf (дата звернення: 15.11.2019)

56. Joint Facilities Act. Swedish Land and Cadastral Legislation. Stockholm, KTH, 1998. 330 p.

57. Joint Property Units Act. Swedish Land and Cadastral Legislation. Stockholm, KTH, 1998 P.330

58. Peter Ekbäck. Institutional Design for Public Decisions on Land Use Alterations, Acquisition of Property Rights, and Compensation. Land Management: Potential, Problems and Stumbling Blocks editors Erwin Hepperle, Robert Dixon-Gough, Vida Maliene, Reinfried Mansberger, Jenny Paulsson, Andrea Pödör. 2013. URL: https://books.google.com.ua/books?id=6EZg6aSkMdcC&pg=PA76&lpg=PA76&dq=Railway+Construction+Act+sweden&source=bl&ots=r_rRHENywk&sig=ACfU3U0MyGSmQGL4bMAchpbmkvQd53ke3w&hl=uk&sa=X&ved=2ahUKEwi02YeZIJboAhUDAxAIH e-UBZMQ6AEwA3oECACQAQ#v=onepage&q=Railway%20Construction%20Act%20sweden&f=false (дата звернення: 15.11.2019)

59. Lantmäteriet: веб-сайт. URL: <https://en.wikipedia.org/wiki/Lantm%C3%A4teriet> (дата звернення: 15.11.2019)

60. Law of Property Act. Riigi Teataja: веб-сайт. URL: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/Riigikogu/act/529082019011/consolide> (дата звернення: 15.11.2019)

61. Geoportaal Сайт. Памятка для землевладельца: веб-сайт. URL: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Maakatastri-andmed/Pamjatka-dlja-zemlevladelca-p557.html#a24> (дата звернення: 15.11.2019)

62. Land Register Act. Riigi Teataja: веб-сайт. URL: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/Riigikogu/act/525032019009/consolide> (дата звернення: 15.11.2019)

63. Traffic Act. Riigi Teataja: веб-сайт. URL: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/Riigikogu/act/525032019002/consolide> (дата звернення: 15.11.2019)

64. Имеет ли местное самоуправление право/обязанность вносить на основании моего ходатайства подъездную дорогу в волостной регистр дорог? JURIST AITAB: веб-сайт. URL: <https://www.juristaitab.ee//ru/problemy-s-dorogami/imeet-li-mestnoe-samoupravlenie-pravoobyazannost-vnosit-na-osnovanii-moego> (дата звернення: 15.11.2019)

65. Земельный кодекс Украины: Закон Украины від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 10.11.2020)

66. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 10.11.2020)

67. Петраковська О. С., Литвиненко І. В. Особливості формування права сервітуту в українському законодавстві. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2008. Вип 29. С. 245-249

68. Кулинич П.Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації. *Юридичний журнал*. 2003. № 10(16). С. 64-68.

69. Сосніна Г. В. Законодавче регулювання сервітутних відносин в Україні. *Вісник Одеського національного університету імені І. І. Мечникова*. Одеса: Астропринт, 2008. Том 13, Вип. 10 : Сер. “Правознавство”. С. 71 - 76.

70. Пентела-Правдюк Наталія. Сервітут – це можливість використання чужої земельної ділянки або її частини. *Землевпорядний вісник* № 2, 2011, С. 42-44.

71. Висіцька І. Правова природа земельного сервітуту: чи дійсно він є альтернативою орендним відносинам? *Землевпорядний вісник* № 12, 2019 С. 41-47.

72. Козлов С. Цивільний та Земельний кодекси: перехрестя поглядів на земельний сервітут. *Юридична газета*. 2003. №10. С. 43.

73. Махінова А.М. Правове регулювання земельного сервітуту: колізії та прогалини, які існують у Земельному та Цивільному кодексі України. *Юридичний журнал*. 2006, № 6. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2288> (дата звернення: 20.08.2019)

74. Мироненко І. В. Зміст та значення публічних сервітутів для правового регулювання земельних відносин. *Держава і право. Юридичні і політичні науки*. 2013. Вип. 60. С. 342-349. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/dip_2013_60_56.pdf (дата звернення: 20.08.2019)

75. Харитонова Т. І. Колізії норм земельного та цивільного законодавства щодо видів земельного сервітуту. *Часопис цивілістики*. 2015. Вип. 19. С. 184-188. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chas_2015_19_37. (дата звернення: 20.08.2019)

76. Осадчий С.Ю. Особливості набуття земель трубопровідного транспорту в користування на підставі земельного сервітуту. *Цивільне, підприємницьке, господарське та трудове право Наше право*. 2013, №8. С. 147-151. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Nashp_2013_8_28.pdf (дата звернення: 20.08.2019)

77. Гузченко Ю. М., Петраковська О. С. Необхідність становлення процедури формування і реєстрації земельного сервітуту в містах України. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2003. №16. С. 57 – 61.

78. Литвиненко І.В. Роль приватних та публічних земельних сервітутів при просторовому плануванні територій. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА. 2018, Вип. 68. С. 316-324.

79. Литвиненко І.В. Земельний сервітут як інструмент створення сучасної інфраструктури. V Міжнародна науково-практична конференція "Регіональна

політика: політико-правові засади, урбаністика, просторове планування, архітектура" 22 листопада 2019 р, Київ, КНУБА, С 247-350. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/27094/1/%D0%A0%D0%B5%D0%B3%D1%96%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%96%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0%20%D0%97%D0%B1%D1%96%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%BA%20%D0%A7%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D1%88%D0%B0.pdf> (дата звернення: 10.11.2020)

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

81. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 10.11.2020)

82. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10. 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> (дата звернення: 10.11.2020)

83. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1.07.2004 р. № 1952-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

84. Проект закону України «Про земельні сервітути». Землевпорядний вісник. 2004. № 3. С. 55-59.

85. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції в нафтогазовій галузі. Закон України від 1.03 2018 року № 2314-VIII <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2314-19#n25> (дата звернення: 10.11.2020)

86. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 10.11.2020)

87. Правила охорони електричних мереж. Затверджено постановою КМУ від 4.03 1997 р. N 209 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-97-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

88. Правила охорони ліній електрозв'язку Затверджено постановою КМУ від 29.01 1996 р. N 135 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/135-96-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

89. Правила охорони магістральних трубопроводів. Затверджено постановою КМУ від 16.11 2002 р. N 1747 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1747-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

90. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів. Закон України від 17.02 2011 року № 3041-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3041-17#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

91. Планування та забудова територій ДБН А.2.2-12:2019. Київ, Мінрегіон України, 2019, 177 с. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (дата звернення: 10.11.2020)

92. Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування. ДБН В.2.5-74:2013. Київ, Мінрегіон України, 2013, 172 с.

93. Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди ДБН В.2.5-20-2001, Держбуд України, Київ, 2001. 192 с

94. Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування. ДБН В.2.5-75:2013, Мінрегіонбуд України, Київ, 2013. 134 с

95. Литвиненко І.В. Підходи щодо встановлення земельного сервітуту за судовими рішеннями. *Містобудування та територіальне планування..* Київ, 2012. Вип. 46. С.343-346.

96. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України. Постанова КМУ від 12 лютого 2020 р. № 134. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/134-2020-%D0%BF#n17> (дата звернення: 10.11.2020)

97. Порядок інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, іншими кадастрами та інформаційними системами. Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2013 р. № 483. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2013-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

98. Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду. *Землевпорядний вісник*. 2007. № 3. С. 27-31.
99. Public Water Supply and Sewerage Act URL: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/Riigikogu/act/529082019006/consolide> (дата звернення: 16.01.2019)
100. Kalbro T., Mattsson H. *Urban Land and Property Markets in Sweden*. UCL Press, London, 1995, P. 202.
101. The official website of Notaries of France: веб-сайт. URL: <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/buying-and-selling-special-cases/easements-neighbourhood-and-right-way> (дата звернення: 10.12.2019)
102. Петраковська О.С. *Методологія управління системою землекористування великих міст: дис. ...д-ра техн. наук: 05.24.04*. Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. Київ, 2007. 264 с.
103. Петраковська О.С., Тузова Л.І. *Управління земельними ресурсами. Том 4. Екологічне, планувальне та будівельне право*. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. 282 с.
104. Петраковська О.С., Малашевський М.А. *Досвід формування земельних сервітутів в Фінляндії. Наукові праці ДонНТУ: «Серія гірничо-геологічна»*. Донецьк, 2013. Випуск 1(18). С. 266 - 271.
105. Харитоновна Т.Є. *До характеристики земельного сервітуту у земельному та цивільному праві України. Електронне наукове фахове видання «Порівняльно-аналітичне право»*. 2015. №3. С. 139-143. URL: http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/07/3_2015.pdf.
106. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності. Закон України від 16.06.2013 р. №5245-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17> 30.03.20 (дата звернення: 10.11.2020)
106. Joseph W. Trefzger & Henry J. Munneke. *Valuing Easements: A Simple Bargaining Framework*. *Journal of Real Estate Research*, American Real Estate Society, 1998. vol. 16(2), pp. 127-138. URL: <https://pages.jh.edu/jrer/papers/pdf/past/vol16n02/v16p127.pdf> (дата звернення: 16.01.2019)

107. Kalbro, T. and Lind, H. (1999). Valuing Easements: Some Experimental Evidence. *Journal of Real Estate Research*. 1999. Vol. 18, no. 3, pp. 491–501. URL: <https://pages.jh.edu/jrer/papers/pdf/past/vol18n03/v18p491.pdf> (дата звернення: 16.01.2019)

108. Геоінформаційні технології та інфраструктура геопросторових даних: у 6 томах. Том 3: Просторові кадастрові інформаційні системи для інфраструктури просторових даних. Навчальний посібник. / М. Говоров та ін. – Харків: Планета-Прінт, 2017. 520 с.

109. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000. Затверджено і введено в дію Наказом Держстандарту України від 17.08.2000 N 507 <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

110. Про основи містобудування. Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

111. Про регулювання містобудівної діяльності Закон України від 17.02. 2011 р № 3038-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

112. Склад та зміст генерального плану населеного пункту. ДБН Б.1.1-15:2012. Затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.07.2012 № 358. Мінрегіон України. Київ, 2012. URL: <http://ndpi.com.ua/articles/22.pdf> (дата звернення: 10.11.2020)

113. Лаврик Г.И., Демин Н.М. Методологические основы районной планировки. Москва: Стройиздат, 1975. 96с.

114. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14> (дата звернення: 10.11.2020)

115. Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях ДБН Б.1.1-13:2012. Затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 12.03.2012 № 105, Мінрегіон України. Київ, 2012. URL: <http://kbu.org.ua/assets/app/documents/dbn2/17.1.%20%D0%94%D0%91%D0%9D%20>

%D0%91.1.1-

13~2012.%20%D0%A1%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D1%82%D0%B0%20%D0%B7%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%82%20%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D1%97%20%D0%B4%D0%BE.pdf (дата звернення: 10.11.2020)

116. Склад та зміст схеми планування території, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад ДБН Б.1.1-21:2017. Затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.12.2017 р. № 343, Мінрегіон України. Київ, 2018. URL:

[2017%20%D0%A1%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%D1%82%D0%B0%20%D0%B7%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%82%20%D1%81%D1%85%D0%B5%D0%BC%D0%B8%20%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%96%D1%97.pdf \(дата звернення: 10.11.2020\)](http://kbu.org.ua/assets/app/documents/20%20(1).1.%20%D0%94%D0%91%D0%9D%20%D0%91.1.1-21-</p>
</div>
<div data-bbox=)

117. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель Закон України від 17.06.2020 року № 711-IX. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

118. Склад та зміст плану зонування території ДБН Б.1.1-22:2017. Затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.12.2017 р. № 344. Мінрегіон України. Київ, 2018. URL: https://dbn.co.ua/_ld/18/1806_DBN-B-1.1-22.pdf (дата звернення: 10.11.2020)

119. Склад та зміст детального плану території. ДБН Б.1.1-14:2012. Затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 12.03.2012 No 107. Мінрегіон України. Київ, 2012. URL: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1027> (дата звернення: 10.11.2020)

120. Порядок проведення інвентаризації земель. Затверджено постановою КМУ від 5 червня 2019 р. № 476 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF> (дата звернення: 10.11.2020)

121. Склад та зміст проектної документації на будівництво. ДБН А.2.2-3-2014. Наказ Мінрегіону України від 04.06.2014 р. № 163 URL: https://drive.google.com/file/d/1WoneS2X-Kbta7DP7_DVo5GwE9lX0MPDR/view (дата звернення: 10.11.2020)

122. Про оцінку впливу на довкілля. Закон України від 23.05.2017 р. № 2059-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

123. Про стратегічну екологічну оцінку. Закон України від 20.03.2018 р. № 2059-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19#Text>

124. Lytvynenko Iryna., 2015. Easement procedure and factors which defined it in Ukraine MOTROL: kom. Mot. Energ. Roln., OL PAN, Vol. 17, No 8, 119-126

125. Мерлен П. Город. Количественные методы изучения. Перевод с фр О.К.Парчевского, под ред Ю.В.Медведкова, Москва: Прогресс, 1977, 247 с.

126. Дьомін М. М. Актуальні проблеми містобудування за межами першого десятиліття незалежності України. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2001. Вип. 9. С.6-14.

127. ДСТУ 8855:2019. Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності). Київ ДП «УкрНДНЦ», 2019

128. Сингаївська О. І. Інформаційне забезпечення процесів управління розвитком містобудівних систем : автореф. дис. ... д-ра техн. наук : 05.23.20 /, Київ. нац. ун-т буд-ва і архітектури. Київ, 2013. 32 с.

129. Стратегія сталого розвитку України до 2030 року, Проект 2017 https://www.undp.org/content/dam/ukraine/docs/SDGreports/UNDP_Strategy_v06-optimized.pdf (дата звернення: 10.11.2020).

130. Національна транспортна стратегія України на період до 2030 року, Схвалено розпорядженням КМУ від 30 травня 2018 р. № 430-р

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/430-2018-%D1%80#n13> (дата звернення: 10.11.2020)

131. Державна стратегія регіонального розвитку на 2021-2027 роки Затверджено постановою КМУ від 5 серпня 2020 р. № 695 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

132. Стратегія розвитку міста Києва до 2025 року <https://dei.kyivcity.gov.ua/files/2017/7/28/Strategy2025new.pdf> (дата звернення: 10.11.2020)

133. Берданова О., Вакуленко В. Стратегічне планування місцевого розвитку. Практичний посібник. Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні - DESPRO», Київ. 2012. 92 с. URL: https://despro.org.ua/media/articles/04_book_berdanova_vakulenko_ctrateg_chne_planuvann.pdf (дата звернення: 10.11.2020)

134. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02. 2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 10.11.2020)

135. Про містобудівний кадастр. Постанова КМУ № 559, 22. 05. 2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

136. Вулиці та дороги населених пунктів. ДБН В.2.3-5:2018. Затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.04.2018 № 103. Мінрегіон України. Київ, 2018. URL:

[http://kbu.org.ua/assets/app/documents/75\(1\).1.%20%D0%94%D0%91%D0%9D%20%D0%92.2.3-5-](http://kbu.org.ua/assets/app/documents/75(1).1.%20%D0%94%D0%91%D0%9D%20%D0%92.2.3-5-)

<2018%20%D0%92%D0%A3%D0%9B%D0%98%D0%A6%D0%86%20%D0%A2%D0%90%20%D0%94%D0%9E%D0%A0%D0%9E%D0%93%D0%98.pdf>

137. Порядок загальнодержавного топографічного і тематичного картографування. Затверджено постановою від 4.03.2013 р. № 661

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-2013-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

138. Карпінський Ю. О. Інфраструктура геопросторових даних: принципи та методика формування базового набору геопросторових даних. *Вісник Криворізького технічного університету*. Кривий Ріг. КРТУ. 2004. Вип. 3. С. 72-73.

139 Заєць І.М., Карпінський Ю.О., Лященко А.А.. Укргеодезкартографія на шляху від інфраструктури картографічного виробництва до інфраструктури геопросторових даних. *Вісник геодезії та картографії*. Київ, 2011. №5(74). С. 4-11

140. The Modelling of Rights, Restrictions and Responsibilities (RRR) in the Land Administration Domain Model (LADM) Christiaan LEMMEN, Peter VAN OOSTEROM, Claude EISENHUT and Harry UITERMARK. XXIV FIG International Congress, 11-16 April 2010 Sydney, Australia
https://www.researchgate.net/publication/43550697_The_modelling_of_rights_restrictions_and_responsibilities_RRR_in_the_land_administration_domain_model_LADM (дата звернення: 18.09.2019)

141. The Modelling of Spatial Units (Parcels) in the Land Administration Domain Model (LADM). Christiaan LEMMEN, The Netherlands; Peter VAN OOSTEROM, The Netherlands; Rod THOMPSON, Australia; Joro HESPANHA, Portugal, and Harry UITERMARK, The Netherlands FIG Congress 2010 Facing the Challenges – Building the Capacity Sydney, Australia, 11-16 April 2010
https://www.researchgate.net/publication/43550696_The_modelling_of_spatial_units_parcels_in_the_land_administration_domain_model_LADM (дата звернення: 18.09.2019)

142. Stoter J.E. 3D Cadastre: PhD thesis / Delft University of Technology. Delft, Netherlands Geodetic Commission, 2004. 344 p. URL: https://webapps.itc.utwente.nl/librarywww/papers_2004/phd/stoter.pdf (дата звернення: 11.11.2018).

143. Сакара А.М., Литвиненко І.В. Аналіз впливу земельних сервітутів на зміну вартості земельних ділянок приватної житлової забудови - Друга Всеукраїнська науково-технічна конференція студентів, аспірантів і молодих учених «Молодь:

наука та інновації», секція 5 «Геодезія та землеустрій» (2-3 грудня 2014 р., Дніпропетровськ, Державний ВНЗ «НГУ»). С. 5-37 – 5-38

144. 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

145. Драпіковський О.І., Іванова І.Б., Предметна область оцінки нерухомого майна в контексті міжнародних стандартів. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2012. Вип. 46. С. 214-219

146. The appraisal of real estate. - 11th ed. Appraisal Institute (U.S), Chicago, Illinois, 1996. 820p.

147. Губар Ю. Дослідження методу розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки як функції ціни продажу об'єктів порівняння та ваги ступеня їх подібності /Губар Ю., Хавар Ю., Сай В.// Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – 2018. – № I (35) – С.121–127.

148. 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.

149. Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню. Затверджено Постановою КМУ від 17.11. 1997 р. N 1279. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1279-97-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

150. Литвиненко І.В., Проскурка О.О. Практичні аспекти встановлення земельних сервітутів в містах. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, 2013. Вип. 50. С. 364-370.

151. Плешкановська А.М. Детальний план території: Інструмент розвитку чи засіб руйнування?. *Проблеми теорії і історії архітектури України*, 2018, №18, С. 18-23

152. Планування і забудова територій. ДБН Б.2.2-12:2018. Затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-

комунального господарства України від 26.04.2019 № 104. Мінрегіон України. Київ, 2018. 177 стр URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (дата звернення: 10.11.2020)

153. Публічна кадастрова карта України: веб-сайт. URL: https://map.land.gov.ua/?cc=3461340.1719504707,6177585.367221659&z=6.5&l=kadastr&bl=ortho10k_all (дата звернення: 10.11.2020)

154. Класифікація видів цільового призначення земель. Затверджено наказом Держкомзему України № 548 від 23.07.2010, зареєстровано в Міністерстві юстиції України за № 1011/18306 від 1.11. 2010 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (дата звернення: 10.11.2020)

ДОДАТКИ

Додаток А



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ

Держгеокадастр

вул. Народного Ополчення, 3, м. Київ, 03151, тел. 249-96-75, факс 249-96-70

land@land.gov.ua

11.03.2019 ПІ-144/0-0.21-218/69-19

На

від

Литвиненко І. В.

м. Київ, 03150

ivilit@ukr.net

**Про розгляд запитів
на інформацію**

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру розглянула Ваші запити на інформацію від 04.03.2019 (вх. №№ ПІ-144/0/4-19, ПІ-144/1/4-19) та надає інформацію про кількість зареєстрованих у Державному земельному кадастрі видів земельних сервітутів відповідно до відомостей Державного земельного кадастру (додається).

Додаток: на 1 арк. 1 прим.

В. о. Голови

О. КОЛОТІЛІН

Олена Пономаренко 244 82 50

Пономаренко Олена Юрївна

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
ПІ-144/0-0.21-218/69-19 від 11.03.2019



Додаток до листа Держгеокадастру
від 11.05.19 № ПД-144/0-0.1-1-2.18/6.94.

| № п/п | Область | Код земельного сервіту | | | | | | | | | | |
|-------|---------------------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| | | 07.01 | 07.02 | 07.03 | 07.04 | 07.05 | 07.06 | 07.07 | 07.08 | 07.09 | 07.10 | |
| | | Кількість | Кількість | Кількість | Кількість | Кількість | Кількість | Кількість | Кількість | Кількість | Кількість | |
| 1. | Авт.Республіка Крим | 89 | 502 | 1290 | 3 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 14 | 53 |
| 2. | Вінницька | 163 | 666 | 6028 | 6 | 6 | 4 | 0 | 0 | 2 | 9 | 235 |
| 3. | Волинська | 35 | 360 | 1902 | 5 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 5 | 109 |
| 4. | Дніпропетровська | 364 | 494 | 4221 | 17 | 13 | 4 | 7 | 0 | 7 | 7 | 404 |
| 5. | Донецька | 22 | 1010 | 7663 | 16 | 3 | 2 | 1 | 4 | 5 | 5 | 220 |
| 6. | Житомирська | 95 | 233 | 833 | 3 | 2 | 2 | 1 | 0 | 13 | 40 | 40 |
| 7. | Закарпатська | 167 | 985 | 599 | 32 | 9 | 4 | 0 | 6 | 9 | 123 | 123 |
| 8. | Запорізька | 120 | 271 | 2272 | 7 | 1 | 6 | 0 | 5 | 25 | 654 | 654 |
| 9. | Івано-Франківська | 42 | 524 | 9555 | 20 | 7 | 22 | 2 | 0 | 44 | 125 | 125 |
| 10. | м. Київ | 3 | 5 | 5 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 11. | Київська | 39 | 299 | 3589 | 2 | 1 | 7 | 7 | 8 | 14 | 14 | 148 |
| 12. | Кіровоградська | 10 | 50 | 1059 | 5 | 5 | 15 | 8 | 4 | 3 | 3 | 32 |
| 13. | Луганська | 7 | 65 | 1900 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 39 |
| 14. | Львівська | 33 | 496 | 1205 | 3 | 7 | 2 | 0 | 3 | 2174 | 160 | 160 |
| 15. | Миколаївська | 36 | 136 | 261 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 8 | 127 |
| 16. | Одеська | 73 | 165 | 554 | 6 | 2 | 0 | 0 | 2 | 34 | 164 | 164 |
| 17. | Полтавська | 74 | 385 | 4174 | 10 | 18 | 5 | 5 | 8 | 163 | 1734 | 1734 |
| 18. | Рівненська | 59 | 405 | 442 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 5 | 60 | 60 |
| 19. | м. Севастополь | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| 20. | Сумська | 51 | 570 | 14438 | 1026 | 6 | 30 | 3 | 3 | 7 | 103 | 103 |
| 21. | Тернопільська | 19 | 147 | 3806 | 0 | 2 | 4 | 3 | 1 | 0 | 31 | 31 |
| 22. | Харківська | 26 | 275 | 563 | 24 | 7 | 11 | 2 | 17 | 8 | 209 | 209 |
| 23. | Херсонська | 35 | 536 | 2172 | 4 | 6 | 0 | 0 | 7 | 10 | 813 | 813 |
| 24. | Хмельницька | 39 | 146 | 3216 | 5 | 3 | 6 | 0 | 0 | 8 | 86 | 86 |
| 25. | Черкаська | 290 | 436 | 586 | 2 | 10 | 3 | 0 | 1 | 1 | 246 | 246 |
| 26. | Чернівецька | 14 | 99 | 707 | 15 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 80 | 80 |
| 27. | Чернігівська | 49 | 207 | 206 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 58 | 58 |

Додаток Б

Список публікацій здобувача

Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації

1. Петраковська О. С., Литвиненко І. В. Особливості формування права сервітуту в українському законодавстві. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА. 2008. Вип. 29. С. 245-249.

2. Литвиненко І.В. Формування права сервітуту в закордонному досвіді. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА. 2009. Вип. 34. С. 261-264.

3. Литвиненко І.В. Підходи щодо встановлення земельного сервітуту за судовими рішеннями. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА. 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, КНУБА. 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, КНУБА. 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, КНУБА. 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, КНУБА. 2018. Вип. 68. С. 316-324.

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

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

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.). 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. еопростір 2016 : 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) С. 78 - 81

15. Литвиненко І.В. Земельний сервітут як інструмент створення сучасної інфраструктури. Збірник матеріалів V Міжнародна науково-практичній 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 Міжнародний науковий форум «УРБАНІСТИЧНИЙ ФОРУМ 2020», 19-21 листопада 2020 року, Київ, КНУБА, 2020. С. 86-88.

Додаток В

Відомості про апробацію результатів дисертації

Міжнародні науково-практичні конференції

1. II Міжнародна науково-технічна конференція «Геопростір 2016» м. Київ (27-29 жовтня 2016 р.); доповідь: «Забезпечення права доступу до транспортної та інженерної інфраструктури правовими та планувальними методами».

2. III Міжнародна науково-технічна конференція «Геопростір 2017» м. Київ (4-6 грудня 2017 р.); доповідь: «Шляхи удосконалення існуючої процедури встановлення земельних сервітутів на землях приватної житлової забудови».

3. International Scientific-Practical Conference of young scientists "Build-Master-Class-2018" Kyiv. (November 2018); доповідь: «Types of land easements, which ensure the engineering and transport infrastructure functioning».

4. Міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Ресурсозберігаючі технології в проектуванні, землевпорядкуванні та будівництві» м. Кременчук (26–27 березня 2019); доповідь: «Особливості державної реєстрації земельних сервітутів в Україні».

5. V Міжнародна науково-практична конференція "Регіональна політика: політико-правові засади, урбаністика, просторове планування, архітектура" м. Київ (22 листопада 2019 р.); доповідь: «Земельний сервітут як інструмент створення сучасної інфраструктури».

6. XI міжнародна науково-практична інтернет-конференція «Сучасний рух науки» м. Дніпро (8-9 жовтня 2020 р.); доповідь: «Встановлення земельних сервітутів навколо об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури при розробці містобудівної документації місцевого рівня».

7. Міжнародний науковий форум «УРБАНІСТИЧНИЙ ФОРУМ 2020» м. Київ (19-21 листопада 2020 р.); доповідь: «Значення земельних сервітутів при просторовому розвитку населених пунктів».

Всеукраїнські науково-практичні конференції

8. Науково-практична конференція Київського національного університету будівництва і архітектури м. Київ (17-18 квітня 2008 р.); доповідь: «Законодавче забезпечення права земельного сервітуту».

9. Науково-практична конференція Київського національного університету будівництва і архітектури м. Київ (16-17 квітня 2009 р.); доповідь: «Різновиди сервітутів в європейському досвіді».

10. Науково-практична конференція Київського національного університету будівництва і архітектури м. Київ (17-18 березня 2010 р.); доповідь: «Встановлення права сервітуту в Україні за судовими рішеннями».

11. Науково-практична конференція Київського національного університету будівництва і архітектури м. Київ (23-24 березня 2011 р.); доповідь: «Деякі аспекти реєстрації сервітутів в містах».

12. Науково-практична конференція Київського національного університету будівництва і архітектури м. Київ (4-5 квітня 2012 р.); доповідь: «Встановлення права сервітуту в Скандинавських країнах».

13. Науково-практична конференція Київського національного університету будівництва і архітектури м. Київ (11-12 квітня 2013 р.); доповідь: «Обґрунтування кількісних параметрів земельних сервітутів на право проїзду та проходу».

14. Науково-практична конференція Київського національного університету будівництва і архітектури м. Київ (17-18 квітня 2014 р.); доповідь: «Вибір оптимальних параметрів при встановленні земельних сервітутів».

15. Друга всеукраїнська науково-технічна конференція студентів, аспірантів і молодих учених «Молодь: наука та інновації» м. Дніпропетровськ (2-3 грудня 2014 р.), доповідь «Аналіз впливу земельних сервітутів на зміну вартості земельних ділянок приватної житлової забудови».

16. Всеукраїнська Інтернет-конференція «Інформаційні технології та землеустрій в управлінні територіальним розвитком» м. Полтава (6 квітня 2016 р.), доповідь: «Обґрунтування витрат при встановленні земельних сервітутів».