

**А.Г. Марку** – студентка III курсу юридичного факультету  
Української академії банківської справи НБУ;  
**науковий керівник** – доц. кафедри державно-правових дисциплін  
юридичного факультету Української академії банківської справи НБУ  
**В.М. Завгородня**

## **ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ ЯК ЗАСІБ ЕФЕКТИВНОЇ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ І ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Проблема реалізації прав на землю завжди була актуальною, оскільки земля є чи не найважливішим екологічним ресурсом, основним засобом виробництва у сільському господарстві, просторовим базисом для розміщення будь-яких об'єктів.

Інститут сервітуту в Україні є відносно новим правовим явищем, хоча право земельного сервітуту має досить глибоке римське коріння і досвід правового застосування у період Царської Росії [3, с. 36].

Будучи самостійним земельним правом, земельний сервітут істотно сприяє реалізації інших земельних прав: права власності на землю та права землекористування. Впровадження юридичної моделі земельного сервітуту було затребуваним практикою і вже справило позитивний вплив на розвиток земельних відносин. Проте значна кількість питань, пов'язаних із реалізацією сервітутів залишилася неврегульованою.

В першу чергу це стосується суб'єктного складу сервітутних відносин. Так ст. 402 Цивільного кодексу [2] передбачає, що земельний сервітут може бути встановлений між особою, яка вимагає його встановлення (проте конкретна особа не зазначена), та власником (володільцем) земельної ділянки. В силу ж Земельного кодексу встановлення земельного сервітуту покладається на власника або користувача земельної ділянки. Ч.1 ст.100 Земельного кодексу України [1] закріплює право власника або землекористувача земельної ділянки вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Частина ж друга зазначає, що сервітут встановлюється між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду. Таким чином, землекористувачів як сторін, що їм надана можливість укласти договір сервітуту, фактично позбавлено права встановлення сервітуту і реалізація цього права можлива лише із залученням власника земельної ділянки [4, с. 44]. Думається, що застосуванню в описаних випадках підлягають норми ЦК України, як більш пізнього нормативного акту. Однак норми ЗК щодо сервітутів можуть розглядатися як спеціальні (регулювання земельного сервітуту) стосовно загальних норм ЦК (сервітут взагалі) і тоді в правовому регулюванні буде досягнуто прямо протилежного результату.

Ефективним вирішенням цього питання є усунення розбіжностей Земельного та Цивільного кодексів у нормах, що регулюють питання земельного сервітуту, шляхом приведення їх у відповідність між собою. Розв'язанню ситуації сприяли б також роз'яснення Верховного Суду України з цього приводу.

Наступною проблемою слід виділити відсутність дефініції поняття сусідньої земельної ділянки. Законодавець використовує як поняття чужої, так і поняття сусідньої земельної ділянки, ототожнюючи їх, хоча на нашу думку, їх слід відрізнити одне від одного. Вважаємо доречним конкретизацію з боку законодавця поняття сусідньої земельної ділянки, оскільки остання включає і ті земельні ділянки, які не мають спільної межі, тому є складним вирішення сусідньої земельної ділянки з-поміж інших. На разі, доцільним є закріплення в Земельному кодексі визначення: сусідньою земельною ділянкою, на яку встановлено сервітут (обслуговуючою), є така земельна ділянка, яка розташована поблизу пануючої земельної ділянки, але не обов'язково з'єднана з останньою спільною межею, і яка своїми перевагами, природними ресурсами, вигідним географічним розташуванням компенсує недоліки пануючої земельної ділянки.

Ще одним неузгодженим питанням є договір, який укладається між власниками сусідніх земельних ділянок. Законодавчо не закріплені питання форми, строків, обов'язків сторін, предмету, порядку укладення цього договору, хоча вони є істотними умовами. Щодо форми, то можна зробити висновок, проаналізувавши ч.3 ст.100 Земельного кодексу [1], що вона письмова і підлягає державній реєстрації. Отже, необхідним є прийняття Закону України "Про земельні сервітути", що передбачав би істотні умови договору, регулював питання плати за використання земельного сервітуту, порядок реєстрації цього права, умови його переходу та припинення тощо.

З метою ефективної реалізації права власності на землю і права землекористування необхідним є створення в структурі Держкомзему України Державної сервітутної служби, метою діяльності якої є здійснення управління і контролю у сфері питань земельного сервітуту, здійснення державної реєстрації права обмеженого користування чужою земельною ділянкою, нагляд за ефективною реалізацією цього права.

### **Література**

1. Земельний кодекс України. – Х.: ІГВІНІ, 2005. – 96 с.
2. Цивільний кодекс України. – Х.: ТОВ "Одіссей", 2006. – 424 с.
3. Алексеева С. Развитие правовых основ земельного сервитута // Підприємництво, господарство і право. – 2005. – № 10. – С. 33-35.
4. Махінова А. Правове регулювання земельного сервітуту: колізії та прогалини, які існують у Земельному та Цивільному кодексі України // Юридичний журнал. – 2006. – № 6 (46). – С. 43-45.