

# Земельний сервітут

## **I. Нормативно-правова база:**

**Законом України «Про землеустрій»**, а саме п. к) ст. 25 передбачено, що серед видів документації із землеустрою законодавець виділяє технічну документацію із землеустрою щодо **інвентаризації земель**.

Стаття 35 **Закону** регламентує інвентаризацію земель при здійсненні землеустрою. Інвентаризація проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу тощо.

Відповідно до ст. 67 **Закону**, на землях комунальної власності за рахунок коштів місцевих бюджетів фінансуються роботи із землеустрою щодо, у тому числі - інвентаризації земель. Проте, роботи із землеустрою можуть фінансуватися відповідно до укладених договорів за **рахунок коштів громадян**, юридичних осіб та інших джерел, не заборонених законом.

Безпосередньо сам порядок проведення інвентаризації земель передбачений **Постановою КМУ від 23.05.2012 № 513**, де зазначено про конкретні дії, спрямовані на розробку технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

**Земельний Кодекс України** у статті 79-1 визначає поняття формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється **шляхом інвентаризації земель** у випадках, передбачених законом.

Стаття 186 **Кодексу** передбачає, що технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель погоджується територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, і затверджується замовником технічної документації.

Окремо, главою 16 **Кодексу** (ст. 98-102) регламентовано право земельного сервітуту. Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на

обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів, зокрема **право на розміщення тимчасових споруд** (малих архітектурних форм).

Стаття 123 Кодексу передбачає порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування. Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється, у тому числі, **на підставі технічної документації**.

## **II. Доцільність вирішення нагального питання шляхом укладення сервітутів:**

Видача паспортів прив'язок здійснюється на підставі наказу міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 244 від 21.10.2011 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності», який станом на теперішній час є діючим та таким, що регулює порядок встановлення тимчасових споруд на всій території України.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», внесено зміни у пункт «в» статті 99 Земельного кодексу України: «власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів, зокрема право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)».

Для запровадження вказаної норми законодавства необхідно урахувати наступні обов'язкові особливості з приводу:

- 1) особливості звернення заінтересованих суб'єктів підприємницької діяльності до міської ради із метою укладання договорів сервітутів (зразок відповідної заяви, розробленої управлінням земельних відносин Херсонської міської ради та скерованої до територіального ЦНАП, документи, які посвідчують наміри тощо);
- 2) особливості розгляду вказаної заяви профільною депутатською комісією із урахуванням рекомендацій управління містобудування та окремо управлінням землекористування щодо можливості відведення земельної ділянки шляхом оформлення земельного сервітуту;
- 3) особливості надання сесією міської ради відповідного дозволу суб'єкту господарювання, власнику ТС на технічну документацію із землеустрою щодо **інвентаризації земель (п. к) ст. 25 Закону**

України «Про землеустрій»), а саме за кошти окремої заінтересованої фізичної особи-підприємця або юридичної особи (ст. 67 Законом України «Про землеустрій») із подальшою передачею вказаної ділянки останнім на підставі договору сервітуту («в» статті 99 Земельного кодексу України);

- 4) особливості визначення плати за користування землею, створення форми договору сервітуту;
- 5) особливості укладання договору сервітуту із заінтересованим суб'єктом господарювання, за чий кошт було розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель;
- 6) особливості реєстрації договору сервітуту в Держземкадастрі.

Із урахуванням кількості виданих паспортів прив'язок, вказаний захід є необхідним та таким, який мотивуватиме кожного підприємця на укладення відповідного документа у рамках дозволеного законами цивільно-правового способу.

Оплату можливо доречно визначати за ставками орендної плати, тобто 9% від вартості земельної ділянки (відповідно до рішення міської ради про затвердження ставок) (9% - категорія сплати за землю для комерційного використання).

Впровадження вказаного механізму реалізації земельного сервітуту активізує економічне стимулювання, сприятиме ефективному та раціональному використанню земельних ділянок, призведе до росту додаткових надходжень в місцевий бюджет, до ефективності виконання соціальних програм міста.

Окрім того, вказаний порядок вже передбачений на законодавчому рівні, тому міською радою не доцільно буде приймати на підставі зазначеного Порядку свій регуляторний акт, що як мінімум зекономить пів року.

### **Очікувані результати:**

Суб'єкти господарювання: впровадження механізму реалізації земельного сервітуту надає гарантії у безперешкодному використанні земельних ділянок, можливість пролонгації строків дії паспортів прив'язок.

Громадяни: ріст додаткових надходжень в місцевий бюджет призведе до ефективного виконання соціальних програм міста.

Місто: забезпечення оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки в межах ради, що призведе до наповнення бюджету, активізує економічне стимулювання ефективного та раціонального використання земельних ділянок.

### **III. Механізм реалізації земельного сервітуту:**

Виключне використання прямих норм законодавства без розробки проектів рішень міської ради з приводу розробки механізму, який буде дублювати норми діючого законодавства та буде мати всі ознаки регулятивного нормативно-правового акту, адже стосується широкого загалу та регулює відносини органу владних повноважень та суб'єктів господарювання.

Отже, враховуючи викладені норми, Херсонською міською радою разом із її виконавчими органами вже сьогодні можна реалізовувати механізм реалізації земельного сервітуту шляхом:

- надання дозволу на розробку технічної документації суб'єкту господарювання за кошти заінтересованої особи;
- після проведеної інвентаризації мати повноцінне право на розпоряджання сформованої земельної ділянки;
- надавати у користування зацікавленій особі земельної ділянки у користування (сервітут) шляхом затвердження технічної документації (інвентаризація), яка була розроблена за ініціативи суб'єкта господарювання, за власний кошт;
- укладання договору земельного сервітуту;
- державна реєстрації правовідносин.

#### IV. Бланк типового договору

##### ТИПОВИЙ ДОГОВІР особистого строкового сервітуту

м. Херсон

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 року

Цей договір укладено між Херсонською міською радою, в особі

\_\_\_\_\_

що \_\_\_\_\_ діє \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ підставі \_\_\_\_\_, (надалі – Власник), з однієї сторони, та \_\_\_\_\_, (надалі — СЕРВІТУАРІЙ), який мешкає (zareєстрований) за адресою \_\_\_\_\_

і в інтересах якого встановлюється особистий строковий сервітут, з іншої сторони, (далі за текстом Договору - Сторони) про таке:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Власник на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель встановлює сервітут відносно земельної ділянки, площею \_\_\_\_\_ кв.м (кадастровий номер земельної ділянки \_\_\_\_\_) за адресою: \_\_\_\_\_,

в інтересах СЕРВІТУАРІЯ на право розміщення стаціонарної ТС (групи стаціонарних ТС) та/або пересувної ТС, а саме \_\_\_\_\_, площею \_\_\_\_\_ кв.м., для здійснення підприємницької діяльності.

1.2. Власник повинен попередити СЕРВІТУАРІЯ про будь-які права інших осіб на належну йому земельну ділянку, в тому числі про укладений договір оренди земельної ділянки.

1.3. У випадку, коли земельна ділянка, відносно якої встановлюється сервітут, надана в оренду, то укладання цього договору можливе виключно з письмової згоди орендаря на умовах цього договору з обов'язковим попереднім внесенням змін до договору оренди.

## 2. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

2.1. Цим договором встановлюється сервітут терміном до \_\_\_\_\_.

2.2. По закінченню строку цього договору його строк може бути продовжено за домовленістю сторін, про що СЕРВІТУАРІЙ не пізніше як за 60 днів до закінчення строку дії договору повідомляє Власника у письмовій формі. Продовження строку договору оформляється додатковою угодою.

## 3. РОЗРАХУНКИ ПО ДОГОВОРУ

4.

3.1. Плата за договором встановлюється у розмірі 9 % (дев'ять) відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки на рік, на якій розміщена стаціонарна ТС (група стаціонарних ТС) та/або пересувна ТС.

Виходячи з цього, річний розмір плати за цим договором складає: \_\_\_\_\_

3.2. Плата за договором вноситься СЕРВІТУАРИЄМ наступним чином:

- перший платіж здійснюється протягом 1-го місяця (єдиним платежем) з моменту підписання сторонами договору сервітуту в розрахунку до кінця поточного року;

- за наступні роки - щорічно до \_\_\_\_\_ року, що передує звітному року, при цьому оплата за поточний рік розраховується на підставі оновленого витягу із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

3.3. У разі дострокового припинення або розірвання договору за згодою сторін, внесена на майбутній період плата повертається протягом \_\_\_\_\_ місяців з дня припинення чи розірвання договору.

3.4. Умови договору про розмір плати можуть переглядатися за згодою сторін у випадках:

- погіршення стану земельної ділянки не з вини СЕРВІТУАРИЯ, що підтверджено документально;

- в разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки або відсоткової ставки від нормативної грошової оцінки;

- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

У разі зміни плати на вимогу однієї із сторін, зацікавлена сторона повинна повідомити про це іншу сторону не пізніше, ніж за місяць. При досягненні згоди між сторонами, укладається додаткова угода про зміну умов договору щодо розрахунків плати.

3.5 У випадку визнання договору недійсним, одержана Власником, плата за фактичний строк дії договору не повертається.

## 4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Власник має право:

- здійснювати контроль за використанням земельної ділянки, відносно якої встановлено сервітут;

- вимагати своєчасного внесення плати;
- вимагати відшкодування збитків, завданих встановленням сервітуту;

#### 4.2. Власник зобов'язаний:

- не перешкоджати використанню земельної ділянки в межах встановленого особистого строкового сервітуту;
- у разі вилучення із власності земельної ділянки, з підстав і в порядку, передбачених чинним законодавством, відшкодувати збитки, що виникають при цьому, СЕРВІТУАРІЮ.

#### 4.3. СЕРВІТУАРІЙ має право:

- приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації цього договору;
- здійснювати діяльність \_\_\_\_\_;
- вимагати усунення перешкод, які виникають при використанні земельної ділянки, відносно якої встановлено особистий строковий сервітут;
- користуватися на умовах платності (безоплатно) та у відповідності з діючим порядком інженерними комунікаціями.

#### 4.4. СЕРВІТУАРІЙ зобов'язаний:

- своєчасно вносити плату за встановлення сервітуту;
- не погіршувати якісні характеристики та екологічний стан землі;
- дотримуватися умов встановлення сервітуту, визначених цим договором;
- дотримуватися вимог паспорту прив'язки;
- відшкодувати збитки в зв'язку з погіршенням якості земель в результаті своєї господарської діяльності;

- після закінчення терміну дії договору припинити використання і повернути земельну ділянку, відносно якої встановлено сервітут, в попередньому стані;
- не перешкоджати доступу до інженерних мереж, у разі виникнення потреби в проведенні реконструкції, ремонту, обстеженні цих мереж.

4.5. Встановлення особистого строкового сервітуту не позбавляє Власника прав володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

## 5. УМОВИ РОЗІРВАННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

5.1. Цей Договір може бути розірвано:

5.1.1. за взаємною згодою Сторін;

5.1.2. за ініціативою Власника в односторонньому порядку у разі:

а) систематичної несплати за користування земельною ділянкою, відносно якої встановлено сервітут, більше 3-ох місяців;

б) анулювання паспорта прив'язки ТС.

5.1.3. по закінченні строку, на який було встановлено сервітут.

5.1.4. у випадку припинення діяльності однієї із Сторін без правонаступництва;

5.1.5. в інших випадках, передбачених законодавством України.

5.2. У разі недосягнення згоди щодо дострокового розірвання Договору спір вирішується у судовому порядку.

5.3. Договір втрачає чинність у разі його припинення.

## 6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН, ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

6.1. За порушення умов договору сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

6.2. У разі несвоєчасного внесення плати за користування земельною ділянкою, відносно якої встановлено сервітут, СЕРВІТУАРІЙ, в інтересах якого його встановлено, сплачує пеню у розмірі однієї облікової ставки НБУ, що діє у період, за який нараховується пеня, від суми заборгованості за кожний день прострочення оплати.

6.3. Спори, що виникають у зв'язку з встановленням сервітуту, вирішуються у судовому порядку.

6.4. Закінчення терміну дії договору не звільняє сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії договору.

## 7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Сторона звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань по цьому договору, якщо доведе, що це невиконання стало наслідком обставин непереборної сили, що виникли після укладення договору, в результаті подій надзвичайного характеру, які сторона не могла ані передбачати, ані подолати розумними заходами (форс-мажор).

7.2. У разі пошкодження земельної ділянки, відносно якої встановлюється сервітут, в результаті недбалого, безвідповідального ставлення, відшкодування провадиться стороною, з вини якої це сталося.

## 8. ІНШІ УМОВИ ДОГОВОРУ

8.1. Право сервітуту виникає після підписання цього Договору сторонами з дати його державної реєстрації.

8.2. Цей договір укладено українською мовою у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу.

8.3. Усі Додаткові угоди, укладені в період дії цього Договору, є невід'ємними частинами Договору.

8.4. Усі угоди та Договори, що безпосередньо стосуються предмета цього Договору та які були підписані до його укладання, втрачають юридичну силу з моменту підписання Сторонами даного Договору.

8.5. Невід'ємними додатками до цього Договору є:

- кадастровий план земельної ділянки, відносно якої встановлюється сервітут;
- акт про встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі земельної ділянки, відносно якої встановлено сервітут.

## 9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

---