Лекція 9

1. Зміст добросусідства та право земельного сервітуту.

2. Обмеження і обтяження при забудові.

**1. Зміст добросусідства та право земельного сервітуту.**

Земельний кодекс України, поміж іншого**,** регулює відносини, що виникають між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок та встановлює обов’язок дотримання добросусідських відносин.

**Зміст добросусідства**полягає в тому, що сусіди повинні обирати такі способи використання земельних ділянок, при яких власники суміжних ділянок зазнають найменше незручностей.

Такими незручностями можуть бути:

* затінення від будинків або інших споруд, дерев та чагарників;
* задимлення внаслідок спалювання відходів;
* неприємні запахи, які виникають внаслідок господарської або іншої діяльності;
* шумове забруднення тощо.

Сторони сусідніх земельних ділянок зобов’язані не вчиняти перепон, які б могли перешкоджати цільовому використанню сусідніх земельних ділянок та не допускати негативний вплив на сусідню земельну ділянку, який є не припустимим.

**Прикладом неприпустимого впливу на сусідню земельну ділянку є втрата можливості власником або землекористувачем**вирощувати сільськогосподарську продукцію, здійснювати будівництво будинків та інших споруд тощо, що є  перепоною для використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

Також незручності, зокрема, можуть створювати зелені насадження, які ростуть на сусідній земельній ділянці або ж на межі земельних ділянок (затіняють ділянку, заважають вирощуванню городини).

Чинне цивільне законодавство передбачає можливість потерпілій стороні захистити свої законні інтереси.

Досить часто власники(землекористувачі) здійснюють самовільне знищення зелених насаджень, які їм заважають, не розуміючи юридичних наслідків таких дій.

Власники та землекористувачі земельних ділянок мають право відрізати корені та гілки дерев і кущів, які проникають з сусідньої земельної ділянки у випадку, якщо таке проникнення є перепоною для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. У будь-якому іншому разі, положення земельного та цивільного законодавства, не дають права власникам (землекористувачам) на знищення чи іншого роду пошкодження зелених насаджень, які проникають з сусідньої  ділянки, під загрозою відповідальності, зокрема:

* особа, винна у самовільному знищенні чи пошкодженні зелених насаджень, що розміщені на території суміжної приватної земельної ділянки, несе цивільну відповідальність у вигляді відшкодування в повному обсязі шкоди, завданої майну іншої особи;
* особа, винна у знищенні чи пошкодженні зелених насаджень, розміщених на суміжній земельній ділянці державної чи комунальної власності, несе адміністративну відповідальність та відшкодовує нанесенні збитки.

**Способи захисту своїх прав**

У випадку виникнення спору щодо додержання громадянами правил добросусідства, передбачено досудовий порядок шляхом звернення землевласника (землекористувача) у відповідну сільську, селищну, міську раду із заявою.

Подана заява розглядається у тижневий строк з дня подання, за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору.

За наслідками розгляду спору приймається рішення, виконання якого здійснюється  органом, який  прийняв це рішення.

Захист прав громадян на земельні ділянки здійснюється також у судовому порядку шляхом:

* визнання прав;
* відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
* визнання угоди недійсною;
* визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
* відшкодування заподіяних збитків та моральної шкоди тощо.

Спори щодо додержання правил добросусідства – обов’язку власників і землекористувачів обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення розглядаються судами і в тому разі, коли вони попередньо не розглядалися відповідними органами місцевого самоврядування.

Однак, перш ніж звертатися до суду, на доказ того, що Ваше право порушено, необхідно зібрати такі документи, як акт перевірки, експертний висновок тощо.

Зафіксувати порушення земельного законодавства мають право:

* органи Держекоінспекції;
* органи Держгеокадастру;
* незалежний експерт.

**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.

Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу.

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Положення частини четвертої цієї статті не застосовуються у разі встановлення земельних сервітутів на земельній ділянці державної, комунальної власності, що сформована відповідно до частини третьої статті 100 цього Кодексу з метою встановлення земельного сервітуту.

#### Стаття 99. Види права земельного сервітуту

Власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

а) право проходу та проїзду на велосипеді;

б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;

в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);

в-1) право на будівництво та розміщення об’єктів нафтогазовидобування;

в-2) право на розміщення об’єктів трубопровідного транспорту;

в-3) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 цього Кодексу;

в-4) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;

г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;

г-1) право розміщення (переміщення, пересування) об’єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;

ґ) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

є) право прогону худоби по наявному шляху;

ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

ж-1) право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків;

з) інші земельні сервітути.

#### Стаття 100. Порядок встановлення земельних сервітутів

1. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

2. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки.

За домовленістю сторін договір про встановлення земельного сервітуту може бути посвідчений нотаріально.

Власник земельної ділянки також може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності, не сформованих у земельну ділянку, допускається формування земельної ділянки в межах території, на яку буде поширюватися право земельного сервітуту.

Особливості встановлення земельного сервітуту для організацій водокористувачів визначаються Законом України "Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель".

#### Стаття 101. Дія земельного сервітуту

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

У разі переходу права власності на об’єкт нафтогазовидобування, об’єкт трубопровідного транспорту, об’єкт енергетики, передачі електричної енергії, для розміщення якого встановлений земельний сервітут, право земельного сервітуту (права та обов’язки особи, на користь якої встановлений земельний сервітут) переходить до нового власника такого об’єкта на тих самих умовах. У такому разі волевиявлення землевласника (землекористувача) та внесення змін до договору про встановлення земельного сервітуту не вимагаються. Документи, що підтверджують набуття права власності на об’єкт, для розміщення якого встановлений земельний сервітут, є підставою для державної реєстрації переходу права земельного сервітуту.

Земельний сервітут може переходити до інших осіб разом з об’єктом, для розміщення якого він встановлений, або у випадках, визначених пунктами "а", "б", "г", "ґ", "д", "е" статті 99 цього Кодексу, – у разі переходу права власності, користування земельною ділянкою, для доступу, обслуговування та провадження іншої діяльності, щодо якої він був встановлений.

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

**Стаття 102. Припинення дії земельного сервітуту**

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;

б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;

в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;

г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;

ґ) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;

д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

а) припинення підстав його встановлення;

б) коли встановлення земельного сервітуту унеможливлює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

**2. Обмеження і обтяження при забудові**.