

СЕКЦІЯ 12
SECTION 12



АГРАРНІ НАУКИ ТА ПРОДОВОЛЬСТВО
AGRICULTURAL SCIENCES AND FOOD

УДК 631.1:347.63

Гнатюк Р. В.

студент спеціальності геодезія та землеустрій,
Сумський національний аграрний університет

Науковий керівник:

Канівець О. М.

доктор філософії зі спеціальності
геодезія та землеустрій,
доцент кафедри геодезії та землеустрою
Сумський національний аграрний університет

РАЦІОНАЛЬНЕ ТА СЕРВІТУТНЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ, МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ

Раціональне землекористування виступає одним із пріоритетних напрямів державної політики у сфері регулювання земельних відносин. Земля є обмеженим і водночас стратегічним ресурсом, від ефективності її використання залежать економічна стійкість країни, екологічна збалансованість та рівень соціального добробуту суспільства. У цьому аспекті особливого значення набувають земельні ділянки, що надаються у користування на умовах сервітуту. Вони становлять специфічну правову категорію – об'єкти обмежених речових прав. Такі землі залишаються у державній, комунальній чи приватній власності, проте можуть використовуватися іншими суб'єктами для виконання визначених функціональних завдань без переходу права власності [1].

Сервітутне землекористування є особливою формою обмеженого права користування чужою земельною ділянкою, що має як правовий, так і практичний аспекти. Воно забезпечує охорону інтересів власника чи основного користувача землі, який зберігає ключові правомочності щодо

володіння, користування та розпорядження ділянкою навіть при встановленні сервітуту. Водночас сервітут надає третім особам – фізичним або юридичним – право користування ділянкою у визначених межах та з конкретною метою, найчастіше для будівництва й обслуговування доріг, інженерних мереж, прокладання каналів, проведення технічного нагляду або забезпечення доступу до суміжних земель.

Механізм сервітутного землекористування спрямований на баланс інтересів сторін: забезпечення доступу та функціонування об’єктів сторонніх користувачів і одночасне збереження прав власника чи постійного користувача. Ефективне застосування цього інституту потребує ретельного просторового планування, належного юридичного оформлення та постійного контролю за дотриманням умов.

Основними проблемними аспектами, що виникають у процесі встановлення сервітуту, є: просторове узгодження - встановлення меж і зон впливу сервітуту, визначення маршруту його проходження; правове регулювання – укладення відповідного договору, його реєстрація та відображення обмежень у Державному земельному кадастрі; контроль і моніторинг – систематична перевірка виконання умов, запобігання зловживанням і захист прав власника землі.

З огляду на широку практику використання сервітутів у сільському господарстві, транспортній, енергетичній та телекомунікаційній сферах, виникає необхідність у впорядкуванні й підвищенні ефективності управління такими відносинами. Це вимагає розробки єдиних стандартів і процедур, удосконалення законодавчої бази, забезпечення доступності кадастрових даних, а також урахування просторових, економічних і екологічних факторів у процесі регулювання сервітутного землекористування. За відсутності комплексного підходу можуть виникати конфлікти інтересів, нераціональне використання земель чи обмеження прав власників [2].

Сервітутне землекористування слід розглядати не лише як засіб забезпечення доступу до інженерних та інфраструктурних об’єктів, але й як важливу складову раціонального використання земель, що потребує постійного вдосконалення механізмів управління та належної законодавчої підтримки.

Сучасна практика встановлення та реалізації земельних сервітутів в Україні супроводжується низкою суттєвих проблем. Найбільш гострою серед них є відсутність чіткої фіксації меж сервітутного користування. У багатьох випадках території, на які поширюється дія сервітуту, визначаються надто умовно або взагалі не закріплюються у відповідній документації. Це призводить до правових колізій між власниками землі та користувачами, що особливо актуально для інтенсивно задіяних у сільському господарстві чи інфраструктурному розвитку ділянок [3].

Серед важливих проблем у сфері сервітутного землекористування вирізняється відсутність єдиних, чітко регламентованих процедур його оформлення. Хоча законодавство передбачає можливість як добровільного (договірного), так і примусового встановлення сервітуту, на практиці застосування цих положень часто є складним, недостатньо зрозумілим і заплутаним. Це зумовлює затягування процесів, створює підґрунтя для корупційних проявів і негативно впливає на ефективність земельного управління.

Додатковою проблемою є слабка інституційна підтримка на всіх етапах реалізації сервітутів - від планування до реєстрації. Така недосконалість має системний характер, охоплюючи як правові аспекти, так і організаційно-кадрове забезпечення.

Особливої уваги потребує етап планування, де слід враховувати просторові характеристики території, поєднання з іншими видами землекористування, вплив на довкілля та суміжні ділянки. Проте в Україні бракує сучасних геоінформаційних інструментів, що дозволили б інтегрувати відомості про кадастрові межі, інженерні мережі, зони обмежень і напрями подальшого розвитку територій. Крім того, відсутні єдині методичні матеріали для фахівців, які б регламентували роботу за узгодженими стандартами. Низький рівень координації між землепорядними організаціями, органами місцевого самоврядування та державними установами лише поглиблює цю проблему.

На стадії погодження сервітутів, яка передбачає взаємодію між власником чи користувачем земельної ділянки, потенційним сервітутарієм, органами

місцевої влади та профільними службами, бракує уніфікованого алгоритму для різних видів сервітутів. Через це процес часто затягується: строки розгляду документів є надмірними, рівень автоматизації низький, а практика розгляду справ у різних регіонах відрізняється.

Процедура державної реєстрації сервітутів залишається доволі складною. Нотаріуси та реєстратори часто не мають належної методичної підтримки і доступу до актуальних просторових даних. Відсутність інтегрованої інформаційної системи, що перевіряла б правові та технічні параметри, ускладнює процес. Недостатня взаємодія між Державним земельним кадастром і Реєстром речових прав також створює проблеми.

Найбільш відчутними вони є у сільських громадах. Тут обмежені фінансові ресурси поєднуються з браком кваліфікованих кадрів та сучасного програмного забезпечення. До цього додається низький рівень правової обізнаності місцевих працівників. У результаті погодження та реєстрація сервітутів нерідко фактично блокується.

Органи місцевого самоврядування часто змушені залучати зовнішніх консультантів. Це призводить до втрати часу, ресурсів і можливостей для розвитку громад, а також ускладнює законне оформлення прав землекористувачів на доступ до інфраструктури.

Вирішення зазначених проблем потребує формування комплексної інституційної інфраструктури. Зокрема, йдеться про створення єдиної електронної платформи для планування та реєстрації сервітутів, запровадження уніфікованих шаблонів договорів і технічної документації, розробку програм підвищення кваліфікації для працівників органів місцевого самоврядування, а також реалізацію пілотних проєктів у сільських громадах із централізованою методичною підтримкою. Лише системний підхід забезпечить ефективне, прозоре та збалансоване управління сервітутними правовідносинами на національному та місцевому рівнях [3].

Суттєвою проблемою залишається й те, що значна кількість сервітутних прав не фіксується у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Це знижує рівень відкритості та прозорості ринку земельних прав, а також

негативно впливає на інвестиційну привабливість аграрної та інфраструктурної галузей.

У такій ситуації особливої уваги набуває вдосконалення механізмів управління використанням земель, обтяжених сервітутами. Йдеться не лише про оновлення законодавчої бази, а й про впровадження сучасних інструментів землеустрою, кадастрового обліку та цифрових технологій. Важливим завданням є також формування прозорих процедур взаємодії між усіма учасниками сервітутних відносин і запровадження єдиних стандартів просторового планування зон сервітутів.

Удосконалення управління сервітутним землекористуванням вимагає комплексного підходу, що охоплює правові, технічні, економічні, екологічні та організаційні аспекти. Впровадження уніфікованих процедур, якісного кадастрового обліку, економічних стимулів і дієвого контролю забезпечить прозорість земельних відносин. Баланс інтересів між власниками та користувачами сервітутів сприятиме ефективному й безконфліктному використанню територій, сталому розвитку громад, зміцненню правової визначеності та охороні довкілля.

Список літератури

1. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07. 2011 року. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
2. Територіально-просторове планування землекористування: навч. посібник. За заг. ред. професора А.М. Третяка. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Біла Церква: “ТОВ “Білоцерківдрук”, 2022. 168 с.
3. Аграрне та земельне право України: сучасна парадигма і перспективи розвитку: колективна монографія / за ред. д.ю.н., проф. А. П. Гетьмана та д.ю.н., проф. Т. В. Курман. Харків: Юрайт, 2022. 576 с.