

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету

землевпорядкування

Олександр ШЕВЧЕНКО

« ____ » _____ 2026 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

управління земельними ресурсами

Ольга ДОРОШ

2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітутом у
межах Пірнівської територіальної громади Київської області»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програм

д-р. географ. наук, проф. _____

Іван КОВАЛЬЧУК

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д-р. екон. наук., проф. _____

Ольга ДОРОШ

Виконав _____

Віктор РЕМЕСНИК

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

управління земельними ресурсами

_____ **Ольга ДОРОШ**

_____ «28» листопада 2025 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Ремеснику Віктору Васильовичу

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітутом у межах Пірнівської територіальної громади Київської області»

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 27.11.2025 року № 2899«С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: нормативно-правове забезпечення, правовстановлюючі документи на земельну ділянку, землевпорядна документація, відомості з Державного земельного кадастру, картографічні та геодезичні матеріали, наукові статті з досліджуваних питань.

Перелік завдань, які підлягають дослідженню:

- вивчити теоретичні засади та класифікацію земельних сервітутів у вітчизняному законодавстві;
- проаналізувати правовий режим частини земельної ділянки як об'єкта обтяження;

- дослідити зарубіжний досвід регулювання сервітутних відносин та можливості його адаптації в Україні;
- розкрити методичні підходи до геодезичного забезпечення встановлення меж частин ділянок, обтяжених сервітутом;
- визначити склад і зміст технічної документації із землеустрою та порядок її реєстрації у Державному земельному кадастрі;
- обґрунтувати практичні підходи до встановлення меж частини земельної ділянки на прикладі Пірнівської територіальної громади.

Дата видачі завдання «28» листопада 2025 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **Ольга ДОРОШ**

Завдання прийняв до виконання

_____ **Віктор РЕМЕСНИК**

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота присвячена дослідженню теоретичних і практичних засад встановлення земельних сервітутів та визначення меж частин земельних ділянок, обтяжених ними.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є дослідження теоретичних, нормативно-правових і практичних засад встановлення земельних сервітутів, а також обґрунтування методики визначення меж частини земельної ділянки, необхідної для встановлення такого обтяження.

Відповідно до поставленої мети у роботі вирішуються наступні **завдання:**

- вивчити теоретичні засади та класифікацію земельних сервітутів у вітчизняному законодавстві;
- проаналізувати правовий режим частини земельної ділянки як об'єкта обтяження;
- дослідити зарубіжний досвід регулювання сервітутних відносин та можливості його адаптації в Україні;
- розкрити методичні підходи до геодезичного забезпечення встановлення меж частин ділянок, обтяжених сервітутом;
- визначити склад і зміст технічної документації із землеустрою та порядок її реєстрації у Державному земельному кадастрі;
- обґрунтувати практичні підходи до встановлення меж частини земельної ділянки на прикладі Пірнівської територіальної громади.

У процесі виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження. Метод аналізу застосовано для вивчення нормативно-правових актів та наукових підходів. Метод синтезу використано для узагальнення теоретичних положень. Порівняльно-правовий метод дав змогу зіставити вимоги законодавства з практичними умовами розроблення документації. Кадастровий і картографічний методи застосовано для аналізу просторових характеристик ділянки. Геодезичний метод, із застосуванням сучасних GNSS-технологій (Leica Geosystems) та програмного забезпечення (GIS-6), використано для обґрунтування просторових параметрів

об'єкта дослідження. Метод узагальнення дав можливість сформулювати висновки та практичні рекомендації.

Об'єктом дослідження є земельні відносини, що виникають при встановленні земельних сервітутів як складова системи землеустрою та регулювання права власності на землю.

Предметом дослідження є правові, кадастрові, картографічні, геодезичні та організаційно-проектні аспекти встановлення меж частини земельної ділянки з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016, розташованої на території Пірнівської територіальної громади Київської області.

У результаті роботи систематизовано теоретичні підходи до визначення земельного сервітуту, розкрито порядок встановлення меж частин земельних ділянок, обтяжених сервітутом, проаналізовано правовий режим об'єкта дослідження, кадастрові та планувальні матеріали. Обґрунтовано проектне рішення щодо встановлення меж частини земельної ділянки, необхідної для розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури, та наведено приклад оформлення відповідної технічної документації із землеустрою.

Нормативно-правову основу дослідження становлять Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про Державний земельний кадастр» та інші нормативно-правові акти.

Інформаційною базою дослідження слугують законодавчі та нормативно-правові акти України, що регулюють правовий режим земельних сервітутів; наукові праці, навчальні посібники вчених у галузі землеустрою, земельного права та земельного кадастру, відомості Державного земельного кадастру; первинна землевпорядна та правовстановлююча документація на земельну ділянку, частина якої обтяжена сервітутом.

Практичне значення одержаних результатів. Результати роботи можуть бути використані землевпорядними організаціями, органами місцевого самоврядування, землевласниками та фахівцями у сфері геодезії і землеустрою під час підготовки документації із встановлення земельних сервітутів.

Бакалаврська кваліфікаційна робота містить 66 сторінок, 2 рисунки, 1 таблицю, 4 додатки, 25 використаних джерел.

Ключові слова: землеустрій, земельний сервітут, частина земельної ділянки, технічна документація, Державний земельний кадастр, геодезичні вимірювання, правовий режим, межі ділянки.

ABSTRACT

This bachelor's thesis is devoted to the study of theoretical and practical foundations for establishing land servitudes and determining the boundaries of parts of land plots burdened by them.

The purpose of this bachelor's thesis is to examine the theoretical, regulatory, and practical aspects of establishing land servitudes, as well as to justify the methodology for determining the boundaries of the part of a land plot necessary for establishing such an encumbrance.

In accordance with the set goal, the following tasks are addressed in the **work**:

- To study the theoretical principles and classification of land servitudes in national legislation;
- To analyze the legal regime of a part of a land plot as an object of encumbrance;
- To examine foreign experience in regulating servitude relations and the possibilities for its adaptation in Ukraine;
- To reveal methodological approaches to geodetic support for establishing the boundaries of land plot parts burdened by a servitude;
- To determine the composition and content of technical land management documentation and the procedure for its registration in the State Land Cadastre;
- To substantiate practical approaches to establishing the boundaries of a part of a land plot using the example of the Pirnivska territorial community.

The study employs methods of analyzing regulatory acts, synthesizing theoretical provisions, as well as comparative legal, cadastral, cartographic, geodetic, graphical, and generalizing research methods. GNSS technologies (Leica Geosystems) and GIS-6 software were used in the research process.

The object of the study is land relations arising during the establishment of land servitudes as a component of the land management system and land ownership regulation.

The subject of the study is the legal, cadastral, cartographic, geodetic, and organizational-design aspects of determining the boundaries of the part of the land

plot with cadastral number 3221884000:37:044:6016, located within the territory of the Pirnivska territorial community in the Kyiv Region.

As a result of the study, theoretical approaches to defining land servitudes were systematized, the procedure for determining the boundaries of parts of land plots burdened by a servitude was revealed, and the legal regime, cadastral, and planning materials of the study object were analyzed. A project decision regarding the establishment of boundaries for the part of the land plot required for the placement of energy infrastructure facilities has been substantiated, and an example of preparing the relevant land management documentation has been provided.

The normative-legal basis of the study consists of the Land Code of Ukraine, the Civil Code of Ukraine, the Law of Ukraine "On Land Management," the Law of Ukraine "On the State Land Cadastre," and other normative-legal acts.

The information base of the study includes legislative and normative-legal acts of Ukraine regulating the legal regime of land servitudes; scientific works and textbooks by scholars in the field of land management, land law, and land cadastre; data from the State Land Cadastre; and primary land management and title-deed documentation for the land plot, part of which is burdened by a servitude.

The practical significance of this work lies in the fact that its results can be used by land management organizations, local government bodies, landowners, and specialists in the field of geodesy and land management when preparing documentation for establishing land servitudes.

The bachelor's thesis consists of 66 pages, 2 figures, 1 tables, 4 appendixes, and 25 references.

Keywords: land management, land servitude, part of a land plot, technical documentation, State Land Cadastre, geodetic measurements, legal regime, plot boundaries.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	11
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ	
1.1. Поняття, сутність та класифікація земельних сервітутів у вітчизняному законодавстві.....	13
1.2. Правовий режим частини земельної ділянки як об'єкта обтяження сервітутом.....	19
1.3. Зарубіжний досвід регулювання земельних сервітутів та можливості його адаптації в Україні.....	23
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБТЯЖЕНОЇ СЕРВІТУТОМ	
2.1. Геодезичне та картографічне забезпечення встановлення меж частини ділянки, обтяженої сервітутом.....	27
2.2. Склад і зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж обтяження.....	29
2.3. Реєстрація обтяжень у Державному земельному кадастрі та Реєстрі речових прав: порядок і проблемні аспекти.....	3
РОЗДІЛ 3. ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБТЯЖЕНОЇ СЕРВІТУТОМ, У МЕЖАХ ПІРНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	
3.1. Характеристика об'єкту дослідження.....	39
3.2. Розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітутом, на території Пирнівської територіальної громади.....	41
3.3. Удосконалення складу та змісту технічної документації із встановлення меж частини земельної ділянки обтяженої сервітутом.....	46
ВИСНОВКИ.....	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	52
ДОДАТКИ.....	55

ВСТУП

Актуальність теми. Сучасний розвиток земельних відносин в Україні вимагає дотримання балансу між правом власності та необхідністю забезпечення доступу до земельних ресурсів для задоволення суспільних чи приватних потреб. У цьому контексті інститут земельного сервітуту стає ключовим інструментом, що дозволяє законно та раціонально обмежено використовувати чужу земельну ділянку. Ефективність функціонування цього механізму прямо залежить від якості розроблення землепорядної документації, яка повинна чітко визначати просторові межі обтяження, забезпечувати їхню точну фіксацію в кадастрових даних та відповідати вимогам законодавства щодо захисту прав землевласників. Тому дослідження процедури встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітutom, є актуальним як у теоретико-правовому, так і в суто практичному вимірі.

Саме тому в межах цієї роботи особлива увага приділяється питанню геодезичного забезпечення встановлення земельних сервітутів, що є невід’ємною складовою якісної землепорядної документації. Використання сучасних GNSS-технологій та спеціалізованого програмного забезпечення, зокрема GIS-6, дозволяє не лише з високою точністю визначити просторові межі обтяжень, а й усунути технічні неточності, які часто стають причиною адміністративних спорів. У роботі аналізується практичний досвід виконання робіт із землеустрою, що дає змогу виявити прогалини у чинних процедурах та запропонувати шляхи їх удосконалення, зокрема в контексті оптимізації процедур щодо земельних сервітутів та їх відображення у Державному земельному кадастрі.

Крім того, дослідження має вагоме значення для процесу європейської інтеграції України. Враховуючи необхідність приведення вітчизняного законодавства до європейських вимог, особливий акцент зроблено на аналізі процедур встановлення сервітутів та порядку їх реєстрації. Важливим завданням роботи є обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення методики підготовки землепорядної документації, яка б забезпечувала баланс інтересів

між власниками земельних ділянок та сервітуаріями, враховуючи при цьому сучасні вимоги законодавства та потреби місцевих територіальних громад.

Результати проведеного аналізу та розроблені рекомендації спрямовані на те, щоб зробити процедуру встановлення сервітутів більш прозорою, зрозумілою та ефективною. Це сприятиме не лише захисту прав землевласників, а й забезпеченню правової визначеності у відносинах, пов'язаних із використанням частин земельних ділянок, що є запорукою сталого розвитку земельних відносин та ефективного землевпорядкування в умовах сучасних викликів.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

1.1. Поняття, сутність та класифікація земельних сервітутів у вітчизняному законодавстві

Згідно з нормами Конституції України, сукупність природних багатств, до яких відносяться земельні ресурси, надра, акваторії, повітря, а також ресурси виключної економічної зони та континентального шельфу, є об'єктами власності народу України. Земля, як фундаментальне національне надбання, перебуває під пильним контролем та особливим державним захистом [12].

Законодавство України гарантує непорушність права власності на землю, встановлюючи виключно правові рамки для процедур його набуття та використання як громадянами, так і організаціями чи державою [12].

У процесі реалізації права власності на землю можуть виникати ситуації, коли необхідно обмежене користування чужою земельною ділянкою, що зумовлює виникнення інституту земельного сервітуту.

Аналіз правової природи земельного сервітуту передбачає його розгляд у системі речових прав на землю. Науковий інтерес також становить диференціація сервітутів за критеріями суб'єктного складу, строковості та специфіки правомочностей сторін. Такий підхід дозволяє виявити сутнісні особливості досліджуваного інституту та зрозуміти механізми реалізації сервітутних відносин [11].

Відповідно до законодавчого визначення, земельний сервітут є правом обмеженого користування чужою земельною ділянкою, яке може бути встановлене на оплатній або безоплатній основі на користь власника, землекористувача або іншої особи, що має в цьому інтерес.

Класифікація земельних сервітутів передбачає поділ за ознакою строковості на постійні та ті, що мають визначений термін дії. При цьому, ст. 98 Земельного кодексу України встановлює імперативне обмеження для договірних сервітутів: їх дія не може виходити за межі строку, протягом якого землекористувач має право користуватися цією земельною ділянкою [11].

Законодавством передбачено особливості щодо тривалості земельних сервітутів для потреб електронних комунікаційних мереж на землях публічної

власності: такий строк не повинен бути меншим за п'ять років (окрім випадків, коли сервітуарій сам погоджується на менший термін) і не може перевищувати термін користування цією ділянкою землекористувачем.

Загалом сервітут як інструмент задоволення потреб, що не можуть бути забезпечені інакше, поширюється не лише на землю, а й на інші природні чи нерухомі ресурси. Важливо, що юридична сила сервітуту набувається виключно після його офіційної державної реєстрації. Попри певну схожість з обмеженнями прав на землю, сервітуту відрізняються договірною природою та можливістю встановлення плати за користування, що в нормативних актах часто кваліфікується як обтяження [11].

Згідно з положеннями Земельного кодексу України [11], земельний сервітут являє собою право обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Іншими словами, це така правова можливість, за якої одна особа може користуватися частиною або всією земельною ділянкою, що належить іншій особі, але лише в установлених межах і для конкретної мети.

При цьому встановлення сервітуту не позбавляє власника земельної ділянки його права власності, а лише певною мірою обмежує можливість повного користування нею. Таке користування може бути як платним, так і безоплатним, а також встановлюватися на визначений строк або безстроково залежно від умов його встановлення.

Залежно від характеру правовідносин, сервітуту класифікують на публічні та приватні. Сутність публічного земельного сервітуту полягає у наданні права на обмежене використання чужої ділянки для задоволення інтересів територіальної громади чи суспільства загалом (наприклад, для інженерних комунікацій). Натомість приватний сервітут спрямований на вирішення потреб конкретних фізичних чи юридичних осіб, забезпечуючи, зокрема, доступ до їхніх ділянок або можливість прогону худоби через суміжні землі [11].

Приватні земельні сервітуту традиційно розглядаються як класична форма сервітутних прав у приватноправових відносинах між власниками суміжних земельних ділянок. Приватний сервітут встановлюється для забезпечення задоволення потреб окремих осіб - власників або користувачів

конкретних земельних ділянок. Такі сервітути можуть передбачати право проходу, проїзду, встановлення опор, прокладання комунікацій, випасання худоби, водопою тощо, що задовольняють індивідуальні потреби уповноваженої особи [16].

Публічні земельні сервітути можна розглядати як гарантію екологічних прав громадян. Стаття 50 Конституції України гарантує кожному право на безпечне для життя і здоров'я довкілля. Забезпечення доступу громадян до водойм, лісів та інших природних ресурсів є практичною реалізацією цього права. Тому встановлення публічного сервітуту може бути інструментом забезпечення екологічної справедливості. Часто власники земель обмежують доступ до природних об'єктів, створюючи незаконні огорожі або штучні бар'єри. Це призводить до конфлікту між приватноправовими та публічними інтересами. Наразі відсутній чіткий механізм визначення пріоритету екологічної функції землі над інтересами приватного власника. Таким чином, екологічний компонент повинен стати невід'ємною частиною правової природи сервітуту [12].

Публічний сервітут може встановлюватися в інтересах держави, територіальної громади, суспільства. Він має забезпечувати здійснення права загального природокористування, безкоштовного доступу громадян до природних ресурсів. Публічний сервітут встановлюється в інтересах необмеженого кола осіб або конкретно визначених осіб.

Однак не всі види земельного сервітуту можуть бути публічними. Зокрема, право проходу або проїзду через чужу ділянку, прокладання комунікацій, проведення дренажних робіт, встановлення геодезичних та інших знаків, випасання та водопою тварин не можуть встановлюватися без згоди власника і носять індивідуальний характер [13].

Публічні сервітути мають суттєво іншу природу порівняно з приватними. Відповідно до ст. 99 Земельного кодексу України, передбачено невичерпний перелік видів права земельного сервітуту. На відміну від приватного сервітуту, публічний сервітут не пов'язаний із конкретним власником суміжної ділянки та не має індивідуального характеру. Йдеться про забезпечення доступу необмеженого кола осіб до певних об'єктів або про гарантування можливості

виконання публічних функцій. Саме тому публічні сервітути мають очевидно виражений публічно-правовий характер. Більше того, публічні сервітути нерідко використовуються як механізм охорони навколишнього природно-го середовища [11].

Відповідно до статті 402, 403 Цивільного кодексу України розглянемо як відбувається встановлення сервітуту та його зміст [24].

Згідно з нормами ст. 402 Цивільного кодексу України, земельний сервітут встановлюється на підставі договірних відносин, законодавчих приписів, судових ухвал або волевиявлення в заповіті. Сторонами договору, крім власника, можуть бути особи, що використовують ділянку на правах емфітевзису чи суперфіцію. Реєстрація права сервітуту в державних реєстрах нерухомості є обов'язковим етапом його виникнення. Будь-які розбіжності щодо умов сервітуту, що виникають між учасниками правовідносин, передаються на розгляд судових інстанцій за позовом сервітуарія.

Зміст сервітуту визначено статтею 403 Цивільного кодексу України, яким передбачено:

- сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном;
- сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку залежно від характеру потреб, задоволення яких він забезпечує;
- особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за таке користування, однак договором, законом, заповітом або рішенням суду може передбачатися безоплатний характер сервітутних відносин;
- сервітут не підлягає відчуженню, що є принципово важливою ознакою сервітуту;
- сервітут не позбавляє власника обтяженого майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання ним;
- сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений, що є важливою гарантією стабільних сервітутних правовідносин;

- збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

Згідно зі статтею 405 Цивільного кодексу України, члени сім'ї власника житла мають право користуватися ним на правах особистого сервітуту, що обумовлено їхнім сімейним статусом. Розподіл житлових приміщень для використання членами сім'ї залишається у компетенції власника житла, що відповідає його законодавчо визначеним правам розпорядження власним нерухомим майном [24].

Право члена сім'ї користуватися житлом власника зумовлене фактом спільного побуту. У разі річної відсутності без поважних підстав це право анулюється, за винятком випадків, коли законом або договором між сторонами передбачено інше. Мета такої норми - запобігання зловживанням, оскільки вона обмежує право користування лише для тих осіб, які реально не проживають у помешканні. Водночас власник і член сім'ї мають право врегулювати питання збереження права користування на період відсутності шляхом укладення відповідної угоди.

Вище викладену інформацію щодо суб'єктного складу земельних сервітутів, терміну їх дії, платність та змісту правомочностей узагальнено та наведено в табл. 1.

Таблиця 1

Класифікація земельних сервітутів

№ з/п	Критерій	Вид сервітуту	Зміст
1	Суб'єктний склад	речовий	належить власнику сусідньої земельної ділянки(пов'язаний з конкретною ділянкою а не з особою)
		особистий	належить конкретно визначеній особі; припиняється лише у разі смерті уповноваженої особи

2	Термін дії	постійний	встановлюється без визначення терміну дії; діє до настання підстав припинення
		строковий	встановлюється на визначений термін; не може перевищувати терміну користування землекористувача
3	Платність	платний	уповноважена особа вносить плату, яка визначається договором, законом, заповітом або рішенням суду
		безоплатний	звільнення від плати встановлено на підставі договору або закону
4	Зміст правомочностей	право проходу/проїзду	пересування пішохідним або транспортним засобом через чужу земельну ділянку
		прокладання комунікацій	розміщення опор ліній електропередачі, трубопроводів, інженерних мереж
		забір води/водопій	доступ до водних ресурсів, розташованих на земельній ділянці
		випасання худоби	тимчасове користування пасовищами на чужій земельній ділянці
		інші види	встановлюються за домовленістю сторін чи за заповітом

Сформовано автором на основі Земельного кодексу України (ст. 98-99) та Цивільного кодексу України (401-406).

1.2. Правовий режим частини земельної ділянки як об'єкта обтяження сервітутом

У вітчизняній правовій системі земельні сервітути регулюються нормами Земельного кодексу України та Цивільного кодексу України.

Відповідно до ст. 401 ЦК України сервітут як право обмеженого користування чужим майном може встановлюватися щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або нерухомого майна виключно у випадках якщо задоволення потреби зацікавленої особи не можуть бути задоволені в інший спосіб. Таким чином, об'єктом сервітуту може виступати виключно нерухоме майно, а його правовий режим нерозривно пов'язаний із публічно-правовими механізмами, що виявляються в обліку та технічній інвентаризації об'єктів нерухомості, а також у державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [24].

Практика встановлення земельних сервітутів допускає як повне, так і часткове обтяження земельного наділу. Останній варіант є найбільш доцільним, оскільки зазвичай інтерес суб'єкта сервітуту обмежується конкретною територією, необхідною для реалізації цільового призначення сервітуту. Визначальною ознакою сервітуту є те, що він надає лише обмежені права на користування (або частиною ділянки), залишаючи власнику можливість повноцінно здійснювати свої повноваження з володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

Процедура внесення відомостей про обмеження та частини земельних ділянок до Кадастру деталізована у Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. Зокрема, цей документ визначає вимоги до структури електронних документів та технічних характеристик кадастрового плану, що є обов'язковими для реєстраторів [19].

Згідно з нормами земельного законодавства, земельна ділянка є відокремленою частиною поверхні землі з фіксованими межами та закріпленими майновими правами. Хоча частина такої ділянки не набуває статусу окремого об'єкта власності, вона може виступати предметом обтяження, зокрема через встановлення сервітуту.

По-перше, сервітут як обмежене речове право на чуже майно не скасовує права власності, а лише встановлює певні обмеження для власника.

По-друге, реалізація цього права повинна відбуватися в найбільш прийнятний для власника спосіб, де в договорі або судовому рішенні чітко окреслюється сфера дії сервітуту (прохід, проїзд, інженерні мережі).

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.

Важливою умовою встановлення сервітуту щодо частини земельної ділянки є чітке визначення її меж. Такі межі повинні бути відображені у відповідній документації із землеустрою та зафіксовані у Державному земельному кадастрі відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» [8].

Це забезпечує визначеність правового режиму та запобігає можливим спорам між власником земельної ділянки та особою, яка користується сервітutom. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру відповідно до ст. 79-1 ЗК України.

Відповідно до положень Цивільний кодекс України, сервітут може встановлюватися на підставі договору, закону, заповіту або рішення суду. Найбільш поширеним способом є укладення договору між власником земельної ділянки та особою, яка потребує встановлення сервітуту. У разі недосягнення згоди спір може бути вирішений у судовому порядку.

Сервітут як обтяження підлягає державній реєстрації відповідно до Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно». При цьому державна реєстрація сервітуту є необхідною умовою його чинності та забезпечує публічність інформації про встановлені обмеження щодо використання земельної ділянки або її частини [9].

Суттєвою особливістю є те, що використання частини земельної ділянки в межах сервітуту повинно здійснюватися з урахуванням інтересів власника. Особа, яка користується сервітutom, зобов'язана не перешкоджати власнику у

здійсненні його прав та не завдавати шкоди земельній ділянці. Встановлення сервітуту щодо частини земельної ділянки не веде до зміни її цільового призначення – власник продовжує використовувати ділянку відповідно до встановленої категорії земель, але з дотриманням існуючих обмежень

У сучасній землевпорядній практиці потреба у встановленні сервітуту щодо окремих фрагментів земельної ділянки зазвичай зумовлена об'єктивною необхідністю: організацією шляхів доступу (проїзду або проходу) до сусідніх об'єктів, а також прокладанням інженерних комунікацій. Такий підхід, що передбачає обмеження використання лише конкретної частини території, є оптимальним інструментом, який дозволяє дотримуватися балансу між інтересами власника землі та потребами третіх осіб, мінімізуючи при цьому втручання у право власності.

Таким чином, виділення частини земельної ділянки як самостійного об'єкта для встановлення сервітуту є важливим елементом механізму регулювання земельних відносин. Специфіка правового режиму таких частин полягає в обов'язковій фіксації їхніх меж, юридичному закріпленні відповідних обтяжень у Державному земельному кадастрі, а також спрямованості на досягнення компромісу між усіма учасниками правовідносин [6].

Важливим елементом правового режиму частини земельної ділянки є питання припинення сервітуту. Відповідно до положень Цивільний кодекс України, сервітут може бути припинений у разі відпадання підстав для його встановлення, закінчення строку, на який він був встановлений, або за домовленістю сторін. Крім того, сервітут може бути припинений за рішенням суду у випадку порушення умов його використання або якщо він унеможлиблює використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Особливістю правового режиму частини земельної ділянки є можливість встановлення як платного, так і безоплатного сервітуту. У більшості випадків сервітут має оплатний характер, що передбачає внесення плати за користування частиною земельної ділянки. Розмір плати визначається за домовленістю сторін або може встановлюватися судом. Це забезпечує компенсацію власнику за обмеження його прав.

Встановлення сервітуту щодо частини земельної ділянки не змінює її цільового призначення. Власник продовжує використовувати земельну ділянку відповідно до встановленої категорії земель, однак з урахуванням існуючих обмежень. Це означає, що сервітут не трансформує правовий статус земельної ділянки, а лише встановлює додаткові умови її використання.

Особливу роль у встановленні сервітуту щодо частини земельної ділянки відіграє землеустрій. Саме у процесі розроблення документації із землеустрою визначаються межі обтяженої частини ділянки, на яку поширюється сервітут, її площа та конфігурація. Також здійснюється графічне відображення цієї частини на планах та схемах.

Землеустрій забезпечує точність визначення меж і дозволяє уникнути конфліктів між власником земельної ділянки та особою, яка користується сервітutom. Це має особливе значення у випадках, коли сервітут пов'язаний із прокладанням інженерних мереж або встановленням охоронних зон [7].

Частина земельної ділянки, обтяжена сервітutom, може підпадати під певні обмеження у використанні. Такі обмеження можуть стосуватися заборони забудови, обмеження господарської діяльності або встановлення спеціального режиму використання. Це залежить від виду сервітуту та його цільового призначення.

Таким чином, частина земельної ділянки може виступати самостійним об'єктом обтяження сервітutom, що є важливим інструментом регулювання земельних відносин. Правовий режим такої частини визначається сукупністю таких характеристик: визначеністю меж, обмеженням обсягу правомочностей власника без припинення його права власності, обов'язковістю державної реєстрації, а також спрямованістю на досягнення балансу між інтересами сторін сервітутних правовідносин.

1.3. Зарубіжний досвід регулювання земельних сервітутів та можливості його адаптації в Україні

Інститут земельного сервітуту отримав закріплення в законодавстві більшості розвинених країн.

Встановлення прав користування чужими речами (сервітутів) у зарубіжних країнах традиційно тісно пов'язане із підставами виникнення прав на чужі речі. Найбільш поширеними з них є договір, закон, заповіт та рішення суду. Разом з тим у чинному законодавстві України на сьогодні не до кінця відпрацьовано норми, пов'язані зі встановленням саме сервітутних прав як одного з найпоширеніших видів прав на чужі речі.

Окремо слід зупинитись на положеннях щодо встановлення сервітутних прав на основі договорів. Варто зазначити, що в практиці здійснення сервітутних прав за кордоном це є доволі поширеною підставою встановлення сервітутних прав. Однак в Україні наразі все ще не сформульовано єдиного підходу щодо того, яким повинен бути цей договір та які його істотні умови.

Варто враховувати, що правові домовленості щодо встановлення сервітуту можуть бути оформлені як окремим актом, так і бути частиною змісту іншого правочину. Доцільно звернутися до класифікації договорів про надання речових прав, розробленої В. Цюрою [25].

Автор відокремлює два різновиди речових договорів при встановленні сервітуту:

- прямі речові договори, угоди, у яких основним предметом є безпосереднє встановлення або регулювання режиму речового права.
- змішані речові договори, у яких встановлення сервітуту є вторинним чи похідним положенням, тоді як головною метою угоди є регулювання інших відносин [25].

У країнах Європейського Союзу правове регулювання сервітутів ґрунтується на принципах приватного права та має високий рівень деталізації. Значну роль у формуванні цих норм відіграло римське право, яке заклало основи сучасного розуміння сервітуту як обмеженого речового права.

Продовжуючи дослідження механізму встановлення сервітутів, слід зазначити, що в ряді країн існують положення *sui generis*.

Наприклад у Німеччині правове регулювання сервітутів здійснюється на підставі Bürgerliches Gesetzbuch (Німецьке цивільне уложення). У німецькому праві сервітут (Grunddienstbarkeit) розглядається як обмежене речове право, що встановлюється щодо земельної ділянки і підлягає обов'язковій реєстрації у земельній книзі. Важливою особливістю є те, що без внесення відповідного запису до реєстру сервітут не набуває юридичної сили [23].

В Україні також діє державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, що регулюється Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно», але порівнюючи з Німеччиною, в цьому процесі дуже часто зустрічаються проблеми на практиці, часті затримки, деякі неточності. Тому в Німеччині ця система працює стабільно, а нам потрібно ще з цим працювати [17].

Схожа ситуація прослідковується і з Польщею. У Республіці Польща також діє ефективна система державної реєстрації прав на нерухоме майно, яка забезпечує публічність інформації про сервітути, що слугує надійним інструментом захисту прав власників та інших заінтересованих осіб. В Україні це більше паперова справа, і тому бувають не точності [21].

У Франції правове регулювання сервітутів базується на положеннях Code civil (Цивільний кодекс) [2]. Французьке право зберегло класичний підхід до розуміння сервітуту як обмеженого речового права, що встановлюється в інтересах іншої земельної ділянки. Значна увага приділяється класифікації сервітутів та визначенню їх змісту. Французька доктрина розрізняє сервітути природного, законного та договірною походження [3].

У Сполучених Штатах Америки існує гнучка система встановлення сервітутів, зокрема встановлення персональних (особистих) сервітутів, які не обов'язково пов'язані із сусідньою земельною ділянкою. Ці сервітути можуть встановлюватися для забезпечення особистих потреб конкретної особи, а не лише територіальних потреб. Крім особистих у США також використовуються охоронні сервітути. Відсутність кодифікованого регулювання компенсується розвиненою судовою практикою [15].

Аналіз зарубіжного досвіду свідчить про те, що у більшості європейських країн сервітути характеризуються високим рівнем правової визначеності та

чітким механізмом реалізації. Це досягається завдяки ефективній системі реєстрації прав, детальному регулюванню процедур встановлення та чіткому визначенню меж земельних ділянок.

В Україні правове регулювання земельних сервітутів здійснюється відповідно до положень Земельного кодексу України та Цивільного кодексу України. Законодавство визначає основні засади встановлення, реалізації та припинення сервітутів, однак на практиці існують певні проблеми їх застосування. До таких проблем можна віднести:

- 1) недостатню визначеність меж частини земельної ділянки;
- 2) складність процедур реєстрації;
- 3) наявність спорів між власниками та користувачами земельних ділянок.

Також доцільно врахувати досвід Польщі у сфері спрощення процедур реєстрації та підвищення доступності інформації про обтяження земельних ділянок.

Порівняльний аналіз свідчить, що українська система має спільні риси з європейськими моделями, однак потребує подальшого вдосконалення. Зокрема, доцільним є запозичення позитивного досвіду Німеччини щодо точності кадастрового обліку та обов'язковості реєстрації прав.

Крім того, перспективним напрямом є впровадження сучасних інформаційних технологій у сфері ведення земельного кадастру, що дозволить підвищити точність визначення меж земельних ділянок та їх частин.

Висновки до розділу 1.

За результатами проведених досліджень сформульовано такі висновки:

1. Земельний сервітут регулюється главою 16 Земельного кодексу України та главою 32 Цивільного кодексу України і за чотирма критеріями, зокрема: суб'єктивним складом), терміном дії, платністю, а також змістом правомочностей уповноваженої особи.

2. Частина земельної ділянки може виступати самостійним об'єктом обтяження сервітутом. Її правовий режим визначається чіткою просторовою визначеністю меж, обмеженням правомочностей власника щодо відповідної частини, а також обов'язковістю державної реєстрації як умови набрання сервітутом чинності. При цьому встановлення сервітуту стосовно виділеної

частини земельної ділянки вимагає попереднього розроблення технічної документації із землеустрою та забезпечення відображення відомостей про обтяжену частину в Державному земельному кадастрі.

3. Порівняльний аналіз німецької, французької, польської та англосаксонської моделей правового регулювання сервітутних відносин дав змогу виявити як спільні концептуальні підходи, так і специфічні особливості кожної з систем, що становлять інтерес для вдосконалення відповідного українського законодавства. Вітчизняна система державної реєстрації речових прав, попри наявність сформованої нормативної бази, потребує вдосконалення в частині оперативності внесення реєстраційних відомостей, їх повноти та достовірності — на відміну від ефективно функціонуючих реєстраційних систем Німеччини та Польщі.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБТЯЖЕНОЇ СЕРВІТУТОМ

2.1. Геодезичне та картографічне забезпечення встановлення меж частини ділянки, обтяженої сервітутом

Визначення просторових меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітутом, є критично важливим етапом землевпорядкування, що вимагає забезпечення високої точності геодезичних вимірювань та їхньої належної візуалізації. Згідно з вітчизняними нормативними вимогами, цей процес базується на поєднанні польових та камеральних робіт із використанням сучасних GNSS-технологій та систем геоінформаційного аналізу просторових даних.

Основною технологією вимірювань у сучасних умовах є застосування GNSS-приймачів (Global Navigation Satellite System), зокрема обладнання виробництва Leica Geosystems AG (зокрема контролер CS10 та антена GS08 plus), що дозволяють отримувати координати поворотних точок меж з міліметровою точністю. Виконання робіт проводиться переважно в режимі реального часу (RTK — Real-Time Kinematic) з використанням мережі перманентних базових станцій «System.NET». Це забезпечує оперативність отримання даних та їх високу надійність без необхідності тривалої постобробки.

Використання мережі базових станцій дозволяє здійснювати безпосередню прив'язку геодезичних вимірів до державної системи координат УСК-2000, що є обов'язковою вимогою при внесенні відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК). Роботи виконуються із дотриманням стандартів Приватної геодезичної мережі України, що гарантує сумісність отриманих даних з іншими об'єктами кадастрової системи.

Важливим аспектом є камеральна обробка отриманих результатів. Після польового етапу вимірювальні дані завантажуються до спеціалізованого програмного забезпечення, найбільш поширеним з яких в Україні є «Геодезична інформаційна система 6» (GIS-6). Саме в цьому середовищі відбувається складання кадастрового плану, розрахунок площ та перевірка геометричних параметрів виділених частин земельної ділянки. Відповідно до

отриманих даних, площа частини ділянки, що є предметом сервітутного обтяження, становить 0,0033 га.

Особливу увагу при виконанні робіт приділено оцінці точності вимірювань. Розраховане значення середньої квадратичної похибки (СКП = 0.113) є показником, що підтверджує відповідність виконаних вимірювань нормативно-технічним вимогам до землепорядних робіт. Це мінімізує ризики виникнення кадастрових помилок при подальшому внесенні відомостей у базу даних ДЗК.

Важливим етапом камеральних робіт є формування обмінного файлу у форматі XML згідно з вимогами Порядку ведення Державного земельного кадастру. Цей формат забезпечує перевірку даних на логічну несуперечливість за допомогою програмного забезпечення ДЗК, зокрема автоматичну перевірку на накладання меж частини ділянки на існуючі об'єкти кадастрової системи. Завдяки цьому мінімізуються ризики виникнення кадастрових помилок при внесенні відомостей у базу даних.

Важливим компонентом геодезичного забезпечення є процедура узгодження меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, із суміжними власниками та землекористувачами. Встановлення межових знаків на місцевості проводиться відповідно до фактичного розташування об'єктів сервітуту, що передбачає фізичне закріплення поворотних точок межі. Процес узгодження фіксується відповідним актом встановлення меж, який є невід'ємною частиною технічної документації.

Застосування технології мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), прийнятої комітетом RTCM 104 як міжнародний стандарт передачі диференційних поправок, дозволяє значно підвищити точність визначення координат за рахунок автоматичного вибору головної (Master) та допоміжних (Auxiliary) базових станцій. Це забезпечує стабільність поправок навіть у складних умовах міської забудови або промислових зон, де можуть виникати перешкоди для проходження сигналів супутників.

Отримані за результатами польових геодезичних вимірювань дані про координати та відомості про периметр меж обтяження слугують вихідними даними для створення графічних матеріалів у ГІС-середовищі. Це забезпечує

високу точність фіксації меж сервітуту, що слугує надійним інструментом запобігання земельним спорам між власником або користувачем земельної ділянки і сервітуарієм щодо обсягу та меж реалізації відповідного обмеженого речового права.

Фізичне закріплення меж сервітуту межовими знаками (у випадках, передбачених технічною документацією) забезпечує наочність встановленого обмеження для сервітуарія, що є додатковим інструментом правового захисту. Це виключає неоднозначне трактування просторових меж права користування, що є критично важливим при встановленні сервітуту на земельні ділянки зі складною конфігурацією або в зонах інтенсивної забудови.

2.2. Склад і зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж обтяження

Законом України «Про землеустрій», зокрема пунктом «ї» статті 25 передбачено розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту. Розроблення зазначеного виду землевпорядної документації дає змогу вирішити поставлене практичне завдання на виконання кваліфікаційної бакалаврської роботи [10].

Спеціальною нормою, що визначає склад і зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються право суборенди або сервітуту є **стаття 55¹** Закону України «Про землеустрій». Наведені у зазначеній статті положення дозволяють розкрити науково-практичний зміст кожної із складових частин такої документації.

Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту відповідно до частини першої зазначеної статті проводиться на підставі топографо-геодезичних і картографічних матеріалів. Такий підхід визначає методологічну основу виконання відповідних робіт із землеустрою та підкреслює їх технічний характер [18].

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту охоплює такі обов'язкові складові:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту [10].

Аналітично-описовим розділом технічної документації із землеустрою є **пояснювальна записка**. У пояснювальній записці викладаються: а) мета та підстави виконання робіт; б) подається загальна характеристика земельної ділянки та її частини; в) зазначаються відомості суб'єктного складу правовідносин; г) описуються застосовані методи для проведення геодезичних вимірювань; д) формуються узагальнені висновки за результатами виконаних робіт щодо встановлення меж частини земельної ділянки, що є предметом обтяження. Послідовність виконання зазначених дій забезпечує змістовну цілісність технічної документації, а також формує інформаційне підґрунтя для правової оцінки отриманих результатів землепорядних робіт.

Технічне завдання — документ, який підлягає обов'язковому узгодженню замовником технічної документації із землеустрою. У цьому документі зазначаються конкретні вимоги до обсягу, методів і очікуваних результатів землепорядних робіт. Наявність затвердженого технічного завдання із процесуальної точки зору слугує гарантією відповідності виконаних робіт вимогам замовника, що забезпечує чітку визначеність предмета зобов'язання за договором на виконання робіт із землеустрою, а також унеможливорює виникнення спорів щодо їх змісту та меж.

Основним графічним документом технічної документації із землеустрою, що містить просторову модель земельної ділянки та виділеної в її межах частини, на яку поширюється право суборенди або сервітуту є **кадастровий**

план земельної ділянки із зазначенням меж її частини. Кадастровий план відображає координати поворотних точок меж обтяження, а також їх геометричні параметри та площу. Зазначені дані становлять обов'язкову інформаційну основу для подальшого внесення відповідних відомостей про межі обтяженої частини земельної ділянки до Державного земельного кадастру у відповідності до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 [19].

Матеріали польових геодезичних робіт є первинною документацією, в якій відображаються результати інструментальних вимірювань на місцевості, а саме:

- а) абрис;
- б) польові журнали;
- в) відомості обчислення координат поворотних точок меж;
- г) схеми геодезичних вимірювань.

Перелічені матеріали є доказовою базою достовірності координатних визначень і забезпечують можливість їх незалежної перевірки та відтворення у разі виникнення спірних ситуацій.

Копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди або сервітуту є правовстановлюючими документами як основа підтвердження законності виникнення відповідного обмеженого речового права чи права суборенди. Ці правовстановлюючі документи визначають його зміст, строк і просторові межі. У перелік таких документів віднесені:

а) договори про встановлення земельного сервітуту (укладаються між власником земельної ділянки та особою, на користь якої встановлено сервітут, є основною договірною підставою виникнення обмеженого речового права; у договорі визначаються вид сервітуту, його зміст, строк дії, розмір плати за користування та просторові межі здійснення);

б) договори суборенди (укладаються між орендарем та суборендарем земельної ділянки при дотриманні умови щодо наявності письмової згоди власника ділянки; визначають обсяг переданих прав користування, строк

суборенди та розмір орендної плати згідно положення Закону України «Про оренду землі»);

в) рішення суду чи органу місцевого самоврядування (необхідне у випадках, коли встановлення сервітуту здійснюється в примусовому чи адміністративному порядку, тобто за відсутності добровільної згоди власника земельної ділянки; такі рішення набирають юридичної сили з моменту їх набрання законної чинності і підлягають неухильному виконанню).

Включення копій зазначених документів до складу технічної документації із землеустрою забезпечує правову обґрунтованість виконаних землевпорядних робіт, підтверджує їх відповідність договірним зобов'язанням сторін та гарантує узгодженість результатів встановлення меж із правовим змістом відповідних правовідносин.

Отже, передбачений статтею 55-1 Закону України «Про землеустрій» склад технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту забезпечує поєднання технічної та правової складових процедури встановлення меж обтяження, що є неодмінною передумовою здійснення державної реєстрації сервітуту або суборенди як обмеженого речового права на відповідну частину земельної ділянки.

2.3. Реєстрація обтяжень у Державному земельному кадастрі та Реєстрі речових прав: порядок і проблемні аспекти

Процес державної реєстрації обтяжень земельної ділянки є завершальним етапом оформлення сервітуту, що забезпечує юридичну легітимність використання частини земельної ділянки з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016 для розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури. Згідно з чинним законодавством, цей процес складається з двох взаємопов'язаних етапів: внесення відомостей про обмеження до Державного земельного кадастру (ДЗК) та реєстрації відповідного права (обтяження) у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП).

Основою для успішної реєстрації є якість підготовленої технічної документації, розробленої сертифікованим інженером-землевпорядником.

Використання програмного комплексу «Геодезична інформаційна система 6» (GIS-6) дозволяє сформувати електронний файл обміну земельно-кадастровою інформацією у форматі XML, який є обов'язковим для подання відомостей до ДЗК. Саме на етапі створення цього файлу закладаються параметри майбутнього обтяження, зокрема площа сервіту (0,0033 га) та його цільове призначення (код 07.03), що в подальшому відображатимуться в кадастрових відомостях.

Базовим нормативним актом, що визначає зміст Державного земельного кадастру, є Закон України «Про Державний земельний кадастр». Зокрема, стаття 15 цього Закону чітко визначає склад відомостей, які підлягають внесенню до системи [8].

Відповідно до цієї статті, окрім відомостей про координати меж, площу чи цільове призначення, Кадастр обов'язково містить інформацію про право власності, інші речові права, а також обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельні ділянки. Така законодавча вимога забезпечує повноту даних про земельну ділянку, дозволяючи за допомогою витягу з ДЗК отримати вичерпну інформацію як про технічні характеристики об'єкта, так і про його юридичний статус, включаючи права третіх осіб, встановлені згідно із законодавством.

На підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) вносяться відомості про обтяження прав на земельну ділянку, у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками [8].

Наповнення Державного земельного кадастру даними відбувається на підставі відомостей, поданих власниками ділянок. Безпосереднє ведення реєстру та надання витягів забезпечується державними кадастровими реєстраторами в системі центрального органу виконавчої влади, який здійснює управління у сфері земельних відносин [8].

Додатковими підставами для актуалізації даних Державного земельного кадастру є результати інвентаризації земель (зафіксовані у відповідній

технічній документації), а також проекти землеустрою, що забезпечують виділення в натурі земельних часток (паїв) на користь їхніх власників [19].

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється у формі державної реєстрації обмежень у використанні земель. До Державного земельного кадастру відомостей про межі обмежень у використанні земель, безпосередньо встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, містобудівною документацією.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється на підставі заяви власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності або особи, на користь якої встановлені обмеження, - щодо обмежень, які стосуються використання певної земельної ділянки [8].

Підставою для внесення вищезазначених відомостей до ДЗК є електронний документ — XML-файл, який формується сертифікованим інженером-землевпорядником із використанням спеціалізованого програмного забезпечення (наприклад, ГІС-6). У цьому файлі закладені просторові координати обмежень та атрибутивна інформація, що дозволяє автоматизувати процес реєстрації та забезпечує точність відображення обтяжень на кадастровій карті.

Враховуючи сутність та правову природу, обмежувальні заходи щодо використання земельних ділянок можна диференціювати на приватні та публічні. Перші (зокрема земельні сервітути) базуються на договірних відносинах між суб'єктами. Натомість другі - публічні обмеження, до яких належать охоронні, санітарно-захисні зони чи зони з особливим режимом забудови, запроваджуються на підставі нормативно-правових актів або відповідної містобудівної документації. Внесення таких відомостей до Державного земельного кадастру є критично важливим для гарантування публічного порядку та безпеки.

Це дозволяє сформувати чіткий правовий режим користування землею, який є прозорим і доступним для ознайомлення будь-якій зацікавленій особі через інструменти Публічної кадастрової карти.

Під Державним реєстром речових прав на нерухоме майно розуміють єдину державну систему, яка забезпечує формування, зберігання та доступ до юридично значущої інформації про правовий стан об'єктів нерухомості, включаючи реєстрацію як самих речових прав, так і обтяжень, що їх супроводжують [9].

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно є одним із механізмів захисту права власності і є процедурою кінцевим результатом якої є офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [1].

Правова та соціальна сутність цієї процедури полягає в тому, що з одного боку вона є формою реалізації повноважень відповідних органів та посадових осіб, спрямованою на офіційне визначення правового статусу нерухомого майна, забезпечення його обліку у відповідних державних реєстрах, захисті інформаційних ресурсів даного реєстру [1].

Важливою складовою системи державної реєстрації нерухомості є реєстрація обтяжень речових прав. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обтяженням є заборона розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлена законом, актами уповноважених органів або договором. Наявність відомостей про обтяження забезпечує захист прав власників, кредиторів та інших учасників цивільних і земельних правовідносин [9].

Також слід зазначити, що стаття 4 цього Закону чітко визначає перелік прав, які підлягають державній реєстрації. До них, окрім права власності, належать інші речові права, а також обтяження таких прав. Аналіз цієї статті дозволяє зробити висновок, що законодавство проводить чітку межу між правом власності та похідними від нього правами, які створюють обтяження для власника. Реєстрація таких прав, відповідно до статті 4, є обов'язковою умовою для їх виникнення, зміни чи припинення, що забезпечує стабільність цивільного обороту та надійність обліку нерухомості в державних реєстрах [9].

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку з урахуванням особливостей, визначених цим Законом:

- прийняття та отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних;
- виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, та розміщення їх у Державному реєстрі прав;
- встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;
- перевірка документів та відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів, автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;
- прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);
- відкриття розділу в Державному реєстрі прав та внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;
- формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав
- видача або отримання документів за результатом розгляду заяви.

Перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державні реєстратори зобов'язані надавати до відома заявників інформацію про перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав [9].

Також потрібно зазначити, що Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі:

- судового рішення щодо набуття, зміни або припинення обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній

об'єкт нерухомості, що набрало законної сили, у тому числі постанови господарського суду у справі про банкрутство (неплатоспроможність) про визнання боржника банкрутом - щодо припинення всіх обтяжень прав на майно боржника (крім тих, які застосовано у кримінальному провадженні);

- рішення державного виконавця, приватного виконавця щодо обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;

- визначеного законодавством документа, на якому нотаріусом вчинено напис про накладення заборони щодо відчуження нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості;

- рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

- договору, укладеного в порядку, визначеному законом, яким встановлюється обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, чи його дубліката;

- договору купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), договору про участь у фонді фінансування будівництва, на виконання яких сплачено частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості;

- заяви про первинну державну реєстрацію спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, що є складовими частинами подільного об'єкта незавершеного будівництва, та обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки;

- заяви про зміну гарантійної частки (у тому числі у зв'язку із зміною проектної документації на будівництво);

- закону, яким встановлено заборону користування та/або розпорядження нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості;

- інших актів органів державної влади та посадових осіб згідно із законом [9].

Слід засвідчити, що на сьогодні в Україні набуло систематизації та узгодження законодавство, яке регулює процедуру державної реєстрації

речових прав на нерухоме майно, зокрема: правовий статус нерухомого майна та питання його власності урегульовані Цивільним кодексом України, право власника нерухомого майна щодо звернення до органу публічної влади для його державної реєстрації закріплено в Законі України «Про адміністративні послуги», можливість і одночасно обов'язок щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно покладено на органи публічної влади Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який визначає систему суб'єктів, що надають послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та процедурний порядок надання такої адміністративної послуги і відповідно стандарти такої процедури закладені Законом України «Про адміністративну процедуру», який визначає загальні засади здійснення адміністративних процедур, і дія якого поширюється на адміністративну процедуру щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [1].

Висновок до розділу 2.

У другому розділі ґрунтовно досліджено методичні підходи до встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітуттом, у їх процедурному та нормативно-технічному аспектах.

Встановлено, що геодезичне та картографічне забезпечення є базисною основою просторової ідентифікації обтяженої частини земельної ділянки. Крім того, точність визначення координат меж частини ділянки, обтяженої сервітуттом, безпосередньо впливає на юридичну визначеність сервітутних відносин.

В ході виконання роботи з'ясовано склад і зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж обтяження, необхідної для оформлення сервітуту, а також визначено вимоги до її розроблення та узгодження дотримуючись вимог законодавства.

Виявлено й проблеми щодо реєстрації обтяжень у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Це стосується узгодженості між згаданими системами та повноти відображення просторових даних, а також оперативності внесення реєстраційних відомостей.

РОЗДІЛ 3. ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБТЯЖЕНОЇ СЕРВІТУТОМ, У МЕЖАХ ПІРНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Характеристика об'єкту дослідження.

З метою виконання практичного завдання у межах кваліфікаційної бакалаврської роботи об'єктом дослідження обрано земельну ділянку, що перебуває у приватній власності, на яку поширюється право сервітуту. Дана земельна ділянка розташована на території Пірнівської територіальної громади Вишгородського району Київської області. Виконання практичного завдання полягає у встановленні меж частини земельної ділянки приватної власності з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016, на яку поширюється право сервітуту, що розташована на території Пірнівської територіальної громади Вишгородського району, Київської області.

Схему розміщення Пірнівської територіальної громади Вишгородського району Київської області приведено на рис. 1.



Рис. 1. Схема розміщення Пірнівської територіальної громади Вишгородського району Київської області [22].

Земельний фонд Пірнівської територіальної громади Вишгородського району Київської області формується із земель різних категорій, які перебувають у різних формах власності, зокрема у державній, комунальній та приватній.

Структура земельного фонду територіальної громади традиційно охоплює землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі водного фонду, землі транспорту та зв'язку та інші категорії.

Управління землями, що перебувають у комунальній власності здійснюється радою Пірнівської територіальної громади, яка в межах своїх повноважень, визначених Земельним кодексом України, уповноважена приймати рішення щодо надання земельних ділянок у власність або надання їх у користування, встановлення обмежень у використанні земель, а також урегулювання питань, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів на користь фізичних і юридичних осіб у випадках, визначених наразі діючим законодавством.

Сервітутна практика Пірнівської територіальної громади формується під впливом об'єктивних потреб забезпечення безперешкодного доступу до земельних ділянок, розміщення об'єктів інженерної інфраструктури, прокладання комунікаційних мереж та провадження інших форм обмеженого користування чужою земельною ділянкою в інтересах суміжних землекористувачів чи суспільства в цілому. Встановлення земельних сервітутів у межах громади відбувається у двох основних формах:

- 1) на підставі добровільного укладення договору між зацікавленими сторонами;
- 2) у примусовому порядку - на підставі судового рішення органу місцевого самоврядування чи судового рішення у випадках, прямо передбачених нормами чинного земельного законодавства України.

3.2. Розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітутом, на території Пірнівської територіальної громади

На підставі укладення договору на виконання землевпорядних робіт сертифікованим інженером-землевпорядником виконуються роботи по складанню технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки приватної власності з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016, на яку поширюється право сервітуту. (рис. 2.)

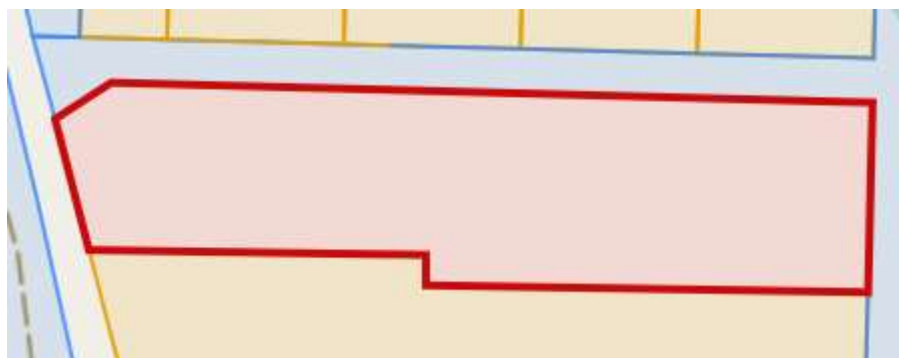


Рис. 2. Земельна ділянка з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016 [20].

Договір на виконання землевпорядних робіт сертифікованим інженером-землевпорядником формується у відповідності до вимог (додаток А).

Ця документація містить сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів із землеустрою, щодо встановлення фактичного місцеположення в натурі (на місцевості) меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, їх узгодження та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру з метою раціонального землекористування, відповідності містобудівним умовам та у відповідності до принципів добросусідства без застосування елементів проектування.

Технічна документація розроблена згідно з законодавчими та нормативними документами, встановленими нормами і правилами, державними стандартами та іншою нормативно-технічною документацією.

Роботи виконувались у відповідності до Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про землі енергетики та правовий режим

спеціальних зон енергетичних об'єктів» та згідно вимог наступних нормативних документів:

1. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМ України від 17.10.2012 р. №1051.

2. Інструкції з топографічного знімання в масштабах 1: 5000, 1: 2000, 1:1000, 1: 500 (ГКНТА-2.04-02-98) і ГУГКА та К при КМ України.

3. Правила охорони електричних мереж, затверджених постановою КМ України від 27.12.2022 р. №1455.

Земельна ділянка площею 1,0559 га з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016 на праві приватної власності гр. Шандрі Олені Анатоліївни та надана в оренду ТОВ «ЕКОСВІТЕНЕРДЖІ» та частково (0,0025 га) в суборенду ПАТ «ВФ Україна» відповідно до Інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

Земельна ділянка відноситься до категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Цільове призначення: Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (код згідно КВЦПЗ – 14.01) [5].

Згідно наміру Сервітуарія та відповідно Технічних умов тимчасового приєднання до електричних мереж передбачено будівництво лінії повітряної електропередачі від Л-26 «Хотянівка», що проходить через земельну ділянку з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016. В охоронних зонах ліній електропередач необхідно дотримуватися правил (обмежень) встановлених Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру встановлюються наступні обмеження у використанні земельної ділянки: Код 01.05. Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи.

Код 01.05. Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи.

Відповідно до ст. 14 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»:

«Лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури розміщуються на земельних ділянках усіх категорій земель без зміни їх цільового призначення.

Для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури земельні ділянки всіх форм власності, за договором з власником чи користувачем земельної ділянки, можуть використовуватися також шляхом встановлення постійних або строкових земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок».

З метою будівництва та подальшого обслуговування електромережі на частину земельної ділянки з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016 загальною площею 0,0033 га, запропоновано встановлення сервітуту, а саме:

Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій (Код 07.03 – згідно додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру).

При виконанні польових робіт були детально обстежені, уточнені та закріплені межовими знаками межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту по їх фактичному розташуванню на місцевості, про що складено акт встановлення меж, приклад якого наведено у додатку Б.

Роботи по визначенню координат земельних ділянок виконувались GNSS-приймачем Leica Geosystems AG CS10 (тип контролера), GS08 plus (тип антени), 1852502 (серійний номер) з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі перманентних GNSS-станцій компанії System Solution, сертифікованої в установленому порядку. GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, сертифіковані в установленому порядку і мають метрологічні атестати. Положення базових станцій визначені в системі координат УСК-2000 і мають жорсткі зв'язки з пунктами УПМ ГНСС. GNSS-приймач, яким виконувались вимірювання, сертифікований в установленому порядку. Перед початком робіт з постачальником послуг RTK-мережі, компанією System Solutions, був укладений договір.

В результаті спостережень отримано максимальне значення СКП = 0.113, що задовольняє вимогам точності землевпорядного проекту.

Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням перманентних базових станцій Геодезичної мережі спеціального призначення «System.NET». Перелік станцій розміщений за інтернет адресою: <https://systemnet.com.ua/ua/gmsp/>. Адміністратор банку геодезичних даних – «Науково-дослідний Інститут геодезії і картографії» виконав прив'язку базових станцій мережі до Приватної геодезичної мережі України.

У відповідності до Звіту НДІГК Інв. № 127/1 від 12.09.2019 р. мережа станцій «System.Net», ПрАТ «Систем Солюшнс», отримує статус «Геодезична мережа спеціального призначення» із правом розповсюдження коригуючої диференційної поправки для визначення місцеположення в реальному часі та результатів ГНСС-спостережень на станціях для забезпечення топографо-геодезичної, кадастрової та містобудівної діяльності, інженерно-геодезичних вишукувань об'єктів будівництва, гірничої справи, формування інженерної та транспортної інфраструктури.

Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний Інтернет-з'язок по стандарту GSM/GPSRS. Оператор послуг мобільного зв'язку: Kyivstar (назва оператора). Інтернет-адреса серверу мережі: rtk.gnss.org.ua порт: 2113. Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі RTCM v3.x (формат повідомлення, версія).

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких – головна (Master), а інші – допоміжні (Auxiliary). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконуються програмним комплексом Leica GNSS Spider v4.3, встановленому на сервері мережі. Максимальна довжина базової лінії становить 22 км (відстань до базової станції).

Обробка матеріалів геодезичних вимірів проведена програмним забезпеченням - геодезична інформаційна система 6 (GIS-6), яка допомагає в створенні даних про земельну ділянку, суб'єктів права, обмежень, технічної документації, проектів відведення земельної ділянки та інших документів, дає можливість у веденні чергових планів та карт, виконує комплекс проектних та земельно-кадастрових робіт від обробки геодезичних вимірів до створення файлу обміну земельно-кадастрової інформації, та її електронного підпису.

Графічний

В даному програмному забезпеченні виконувалось формування контурів обмежень в результаті якого було складено кадастровий план земельної ділянки із зазначенням суміжних власників (землекористувачів), акт встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, обчислена площа частини земельної ділянки і периметр меж, наведено у додатку В.

Важливим компонентом технічної документації є виявлення та відображення обмежень у використанні земельної ділянки. Відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, було здійснено аналіз наявності обтяжень, що безпосередньо впливають на режим використання ділянки з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016.

За результатами аналізу встановлено наступний перелік обмежень, що підлягають відображенню в документації:

Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (код 01.05): дане обмеження є обов'язковим елементом правового режиму ділянки, визначеним згідно з вимогами Земельного кодексу України та спеціалізованого законодавства. Охоронна зона встановлюється з метою створення належних умов експлуатації та запобігання пошкодженню об'єктів енергетики. В межах цієї зони (площею 0,0543 га) діють суворі обмеження на будь-яку діяльність, що може перешкоджати доступу до об'єктів або створювати загрозу їх цілісності.

Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів та інших лінійних комунікацій (код 07.03): встановлення земельного сервітуту на частину земельної ділянки площею 0,0033 га базується

на принципах взаємовигідного використання земельних ресурсів та інтересах сталого розвитку енергетичної інфраструктури.

Дані обмеження визначають правовий режим території, на якій розташовані об'єкти енергетики, і вимагають дотримання режиму, встановленого Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів». Згідно з нормативними вимогами, відомості про ці обмеження вносяться до Державного земельного кадастру та відображаються на кадастровому плані земельної ділянки, що є невід'ємною частиною розробленої технічної документації.

Формування контурів цих обмежень було здійснено в програмному комплексі «Геодезична інформаційна система 6» (GIS-6), що дозволило забезпечити високу точність відображення просторових характеристик обтяжень на місцевості. Відомості про межові знаки наведено у додатку Г.

3.3. Удосконалення складу та змісту технічної документації із встановлення меж частини земельної ділянки обтяженої сервітутом

На сьогоднішній день нормативно-правове регулювання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, потребує вдосконалення. Аналіз чинної практики засвідчує, що відсутність деталізованих вимог до складу такої документації призводить до виникнення правової невизначеності щодо обсягу прав сторін, а також до складнощів при державній реєстрації обтяжень у Державному земельному кадастрі [4].

Аналізуючи перспективи землеустрою у середньостроковій перспективі, можна виділити наступні ймовірні тренди модернізації землевпорядної галузі:

1. назріває потреба у структуруванні землевпорядних робіт за їх основним призначенням із виділенням, принаймні, трьох самостійних напрямів професійної діяльності:

- формування і реєстрація земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості (в т.ч. інтеграція із діяльністю у сфері технічної інвентаризації нерухомого майна);
- територіальне планування та девелопмент нерухомості (в т.ч. інтеграція із діяльністю у сфері містобудування);

- ресурсний менеджмент у природокористуванні (в т.ч. інтеграція із природоохоронною діяльністю, управлінням сільськогосподарськими землями, лісовими, водними ресурсами, відходами тощо).

2. Відхід від регулювання землеустрою як виду господарської діяльності і перехід до його регулювання як виду професійної діяльності. Зокрема, повинні бути створені організаційно-правові можливості для виконання землевпорядних робіт посадовими особами органів державної влади та місцевого самоврядування, що дозволить кардинально реформувати та підвищити суспільну корисність державних органів земельних ресурсів, а також посилити спроможність місцевих громад щодо інженерно-технічного забезпечення їх мешканців у питаннях регулювання земельних відносин.

3. Відбуватиметься подальше скорочення кількості працівників, що зайняті у галузі землеустрою і топографо-геодезичної діяльності. Під час проведення активної фази земельної реформи, коли ринок землевпорядних послуг відчував дефіцит інженерних кадрів, професія інженераземлевпорядника набула значної популярності [14].

Проведений аналіз технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016, на яку поширюється право земельного сервітуту, свідчить про її відповідність вимогам статті 55-1 Закону України «Про землеустрій». Документація містить пояснювальну записку, технічне завдання, кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж сервітуту, матеріали польових геодезичних робіт та документи, що є підставою для встановлення сервітуту.

Разом із тим розвиток цифрових технологій у сфері земельних відносин та необхідність підвищення точності кадастрових даних обумовлюють потребу у вдосконаленні складу та змісту такої документації.

Одним із напрямів удосконалення є розширення складу графічних матеріалів. Доцільним є включення до технічної документації окремої схеми розташування сервітутної зони у збільшеному масштабі із відображенням координат поворотних точок, довжин ліній та прив'язкою до існуючих об'єктів

місцевості. Це дозволить підвищити наочність документації та полегшить ідентифікацію меж сервітуту безпосередньо на місцевості.

Наступним напрямом удосконалення є деталізація змісту пояснювальної записки. Крім загальної характеристики земельної ділянки та підстав встановлення сервітуту, доцільно включати відомості про мету встановлення сервітуту, режим використання обтяженої частини земельної ділянки, строк дії сервітуту, а також можливі обмеження господарської діяльності власника земельної ділянки в межах сервітутної території.

Особливої актуальності набуває впровадження цифрових геоінформаційних технологій. Пропонується доповнювати документацію електронними просторовими даними у форматах GIS, що забезпечить можливість автоматизованої перевірки координат, виявлення накладення меж та підвищення точності відомостей Державного земельного кадастру. Використання геоінформаційних систем також сприятиме ефективній взаємодії між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.

З метою підвищення доступності інформації доцільним є включення до документації електронного посилання на цифрову версію документації та відповідні кадастрові дані. Це забезпечить оперативний доступ до актуальної інформації для власників земельних ділянок, землекористувачів, державних кадастрових реєстраторів та інших заінтересованих осіб.

Крім того, доцільно передбачити уніфіковану форму опису меж сервітуту, яка містила б відомості про площу обтяження, координати поворотних точок, вид сервітуту, строк його дії та основні обмеження щодо використання земельної ділянки. Уніфікація зазначених відомостей сприятиме зменшенню кількості технічних помилок під час підготовки документації та внесення інформації до Державного земельного кадастру.

Таким чином, удосконалення складу та змісту технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітутом, має здійснюватися шляхом розширення графічної частини документації, деталізації її текстового змісту, впровадження сучасних геоінформаційних технологій та цифровізації земельно-кадастрових даних.

Реалізація запропонованих заходів сприятиме підвищенню точності кадастрової інформації, ефективності ведення Державного земельного кадастру та зменшенню кількості земельних спорів.

Висновок до розділу 3.

На практичному прикладі земельної ділянки у межах Пірнівської територіальної громади відпрацьовано процедуру встановлення меж частини ділянки під сервітут. Підтверджено, що використання сучасних приладів (GNSS-обладнання Leica) та програмного забезпечення GIS-6 забезпечує високу точність геодезичних вимірювань, що є запорукою достовірності технічної документації із землеустрою та кадастрових планів.

Під час виконання роботи стало зрозуміло, що технічну документацію варто робити детальнішою. Зокрема, корисно додавати схему сервітуту у збільшеному масштабі та детально описувати в документах, як саме можна користуватися цією ділянкою. Це допомагає власнику землі та тому, хто користується сервітutom, чітко розуміти свої права і уникати суперечок у майбутньому.

ВИСНОВКИ

За результатами виконаної бакалаврської кваліфікаційної роботи на тему «Встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітутом у межах Пірнівської територіальної громади Київської області» зроблено такі висновки:

Згідно положень діючого законодавства земельний сервітут регулюється за чотирма критеріями, зокрема: суб'єктним складом, терміном дії, платністю, а також змістом правомочностей уповноваженої особи.

З'ясовано, що частина земельної ділянки може виступати самотійним об'єктом обтяження сервітутом. Її правовий режим визначається чіткою просторовою визначеністю меж, обмеженням правомочностей власника щодо відповідної частини, а також обов'язковістю державної реєстрації як умови набрання сервітутом чинності.

Зіставлення німецької, французької, польської та англосаксонської моделей правового регулювання сервітутних зазначив наявність спільних концептуальних підхів, так і специфічних особливостей кожної із систем, що можуть бути використані для вдосконалення українського законодавства.

Грунтовно досліджено методичні підходи до встановлення меж частини земельної ділянки, обтяженої сервітутом, у їх процедурному та нормативно-технічному аспектах.

Встановлено, що геодезичне та картографічне забезпечення є базисною основою просторової ідентифікації обтяженої частини земельної ділянки, а точність визначення координат меж частини ділянки, обтяженої сервітутом, безпосередньо впливає на юридичну визначеність сервітутних відносин.

З'ясовано склад і зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж обтяження, вимоги до її розроблення та узгодження дотримуючись вимог законодавства.

Виявлено проблеми реєстрації обтяжень у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в частині узгодженості між цими системами, повноти відображення просторових даних та оперативності внесення реєстраційних відомостей.

На практичному прикладі земельної ділянки у межах Пірнівської територіальної громади відпрацьовано процедуру встановлення меж частини

ділянки під сервітут. Підтверджено, що використання сучасних приладів (GNSS-обладнання Leica) та програмного забезпечення GIS-6 забезпечує високу точність геодезичних вимірювань, що є запорукою достовірності технічної документації із землеустрою та кадастрових планів.

У подальшому технічну документацію варто деталізувати. Зокрема, додавати схему сервітуту у збільшеному масштабі та детально описувати в документах, як саме можна користуватися цією ділянкою. Це допомагає власнику землі та тому, хто користується сервітutom, чітко розуміти свої права і уникати суперечок у майбутньому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: юридичні науки.
URL: https://juris.vernadskyjournals.in.ua/journals/2026/2_2026/4.pdf.
2. Гейнц Р. М. Порівняльно-правова характеристика сервітутів за законодавством України та Франції. URL: <https://lib-repo.pnu.edu.ua/bitstream/123456789/8299/1/1038-Текст%20статті-2128-1-10-20191031.pdf>.
3. Довгерт А. С., Захватаєв В. М. Цивільний кодекс Франції // Велика українська енциклопедія. URL: <https://vue.gov.ua/Цивільний> кодекс Франції.
4. Дорош Й. М. Деякі питання аналізу колізій чинного земельного законодавства / Й. М. Дорош, О. С. Дорош, Б. О. Аврамчук, А. В. Барвінський, В. Демчук // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2021. № 3. С. 23–29. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.03>.
5. Дорош Й. М., Дорош О. С., Тарнопольський А. В., Харитоненко Р. А. Пропозиції щодо удосконалення класифікації видів цільового призначення земель (на прикладі категорії земель житлової та громадської забудови) // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2022. № 2. С. 14–29. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.02.02>.
6. Дорош О. С., Дорош А. Й., Салюта В. А., Мельник Д. М. Інституційні підходи до планування сталого використання та охорони сільськогосподарських земель на території окремих землекористувачів // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2022. № 4. С. 16–26. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.04.02>.
7. Дорош О. С., Фоменко В. А., Мельник Д. М. Ключова роль землеустрою у плануванні розвитку системи землекористувачів у межах територіальних громад // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2018. № 2. С. 22–33. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2018.02.022>.
8. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. 2012. № 8. Ст. 61. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

9. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.

10. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

11. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

12. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Верховна Рада України : офіційний вебпортал. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>.

13. Кулініч П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України // Земельне право України. 2006. № 1. С. 25–33.

14. Мартин А. Г. Актуальні завдання модернізації землеустрою в Україні. Київ : НУБіП України, 2016. 41 с. URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u31/_рник%20праць.pdf.

15. Найда К. В. Закордонний досвід встановлення земельного сервітуту: порівняльно-правова характеристика : матеріали наук. семінару. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2024.

16. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України / за ред. А. М. Мірошніченка. URL: <http://kizman-tehn.com.ua/wp-content/uploads/2018/04/Мірошніченко-А.-М.-Земельне-право-україни.pdf>.

17. Німецьке цивільне укладення і його структура. URL: <https://studfile.net/preview/5694370/page:3/>.

18. Особливості сервітутного землекористування в Україні / М. В. Шульга, В. І. Гордєєв, Л. В. Лейба та ін. // Серія правова. 2022. № 10. URL: https://lsey.org.ua/10_2022/93.pdf.

19. Постанова Кабінету Міністрів України «Порядок ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051 // Верховна Рада України : офіційний вебпортал. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>.

20. Публічна кадастрова карта України. URL: <https://kadastrova-karta.com/>
21. Реєстрація прав власності на нерухоме майно: як це працює в Україні та інших європейських країнах. URL: <https://visitukraine.today/uk/blog/6958/registration-of-ownership-rights-to-immovable-property-how-it-works-in-ukraine-and-other-european-countries>.
22. Структура Пірнівської територіальної громади. URL: <https://pirnivska-gromada.gov.ua/structure/>
23. Томас Т. Handbuch zur ländlichen Bodenordnung / наук. ред. Т. Євсюков. Київ, 2021. URL: https://www.apd-ukraine.de/fileadmin/user_upload/Handbuch_zur_laendl._Bodenordnung_Thomas_UA.pdf.
24. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
25. Цюра В. В. Поняття та ознаки сервітуту в цивільному праві України // Приватне право і підприємництво. 2010. Вип. 9. С. 156. URL: <https://www.ppp-journal.kiev.ua/archive/2010/9/46.pdf>.

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

ДОГОВІР

про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів
енергетики та передачі електричної енергії

м. Київ

«__» _____»

ТОВ «ЕКОСВІТЕНЕРДЖІ», код ЄДРПОУ 44180443, далі іменоване
“Користувач земельної ділянки”, від імені якого діє директор на підставі
Статуту, з однієї сторони,

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ДТЕК КИЇВСЬКІ
РЕГІОНАЛЬНІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ”, код ЄДРПОУ 23243188, далі іменоване
“Сервітуарій”, від імені якого діє начальник відділу з майнових відносин з іншої
сторони,

в подальшому разом іменуються “Сторони”, а кожна окремо – “Сторона”,
уклали цей договір про встановлення земельного сервітуту для розміщення
об'єктів енергетики та передачі електричної енергії (далі – Договір) про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Користувач земельної ділянки надає Сервітуарію право
обмеженого строкового безоплатного користування частиною земельної
ділянки (сервітут) відповідно до умов даного Договору.

1.2. Земельний сервітут встановлюється щодо:

частини земельної ділянки

місце розташування: Київська область, Вишгородський район,
Пірнівська територіальна громада, Лебедівський старостинський округ,

площа (гектарів) земельної ділянки: 1,0559,

кадастровий номер: 3221884000:37:044:6016,

цільове призначення земельної ділянки: 14.01 Для розміщення,
будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів
енергогенеруючих підприємств, установ і організацій,

вид користування оренда,

дата реєстрації права користування: 01.12.2021 року,

документ що посвідчує право користування: Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно індексний номер 357222962 від 05.03.2026,

в інтересах сервітуарія на право:

- розміщення споруд опорних конструкцій повітряних ліній електропередачі;
- розміщення трансформаторних підстанцій;
- розміщення розподільних пунктів, пристроїв і споруд;
- будівництва чи проведення планових ремонтних робіт лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури;
- будівництва, реконструкції, капітального ремонту, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури;
- проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва і експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури;
- розміщення на земельній ділянці інформаційних щитів, попереджувальних знаків, які стосуються будівництва та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури;
- проведення вишукувальних, дослідних та інших робіт для будівництва лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури;

1.3. Площа земельної ділянки під об'єктом Сервітуарія, на яку поширюється дія земельного сервітуту, визначається у відповідності до ДБН В.2.5.-16-99 "Інженерне обладнання споруд, зовнішніх мереж. Визначення розміру земельної ділянки для ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій".

1.4. Вдовж та поряд з об'єктами розподілу/передачі електричної енергії Сервітуарія згідно зі ст.ст. 76, 112, 114 Земельного кодексу України, постанови КМУ від 27.12.2022 року № 1455 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж" встановлюються обмеження у вигляді охоронної та санітарно-захисної зони.

1.5. Межі сервітуту, з врахуванням зазначених вимог законодавства, становлять площу 0,0033, та визначені на Кадастровому плані земельної ділянки з зазначенням меж земельної ділянки (частини земельної ділянки), на яку поширюються право сервітуту, який є додатком до цього Договору.

2. СТРОК, НА ЯКИЙ ВСТАНОВЛЕНО СЕРВІТУТ

2.1. Договором встановлюється:

2.2. Строковий земельний сервітут строком на 45 років

2.3. Постійний (безстроковий) земельний сервітут

3. РОЗМІР ПЛАТИ ЗА ДОГОВОРОМ ТА СТРОК ЇЇ ВНЕСЕННЯ

3.1. Земельний сервітут, встановлений даним Договором, є безоплатним.

4. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Права користувача:

4.1.1. Володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою (її частинами) в місцях прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій з обмеженнями (обтяженнями) в частині виконання вимог Закону України "Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів, Правил охорони електричних мереж, Державних санітарних норм і правил захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань та інших чинних нормативних і законодавчих актів України, не вчиняти будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки.

4.1.2. Контролювати цільове використання та стан земельної ділянки, у відношенні якої встановлений земельний сервітут;

4.2. Обов'язки Користувача:

4.2.1. надати у користування Сервітуарію частину земельної ділянки, відносно якої встановлений земельний сервітут, для цілей встановлених Договором;

4.2.2. не втручатися у господарську діяльність Сервітуарія;

4.2.3. виконувати роботи в межах охоронної зони з додержанням вимог встановлених постановою КМУ від 27.12.2022 року № 1455 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж" та інших нормативно-правових актів;

4.2.4. не вчиняти дії, які можуть призвести до погіршення якісних характеристик та екологічного стану території, яка прилягає до мереж електропостачання;

4.2.5. забезпечувати цілодобовий безперешкодний доступ працівників Сервітуарія;

4.2.6. не вчиняти перешкод Сервітуарію у користуванні частиною земельної ділянки, відносно якої встановлений земельний сервітут, відповідно до цілі земельного сервітуту;

4.2.7. попередити Сервітуарія про особливі властивості та недоліки частини земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану лінійних комунікацій;

4.2.8. протягом восьми календарних місяців, з дати підписання даного Договору внести відомості про сервітут до Державного земельного кадастру України та здійснити державну реєстрацію права сервітуту в порядку, передбаченому діючим законодавством для реєстрації речових прав на нерухоме майно та протягом 10 днів з дати державної реєстрації надати Сервітуарію витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

4.3. Права Сервітуарія:

4.3.1. вимагати від Користувача земельної ділянки дотримання "Правил охорони електричних мереж", затверджених постановою КМУ від 27.12.2022 року № 1455, Закону України "Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів";

4.3.2. використовувати частину земельної ділянки у відношенні якої встановлений земельний сервітут, відповідно до цілей та умов даного Договору;

4.3.3. на цілодобовий безперешкодний доступ до об'єктів електроенергетики, що розміщені на земельній ділянці Користувача земельної ділянки;

4.3.4. відповідно до вимог чинних нормативних та законодавчих актів України здійснювати заходи, спрямовані на захист ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій.

4.3.5. не відшкодовувати збитки, завдані Користувачу земельної ділянки, частини якої розташовані в місцях встановлення ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій та у межах охоронної зони, внаслідок недотримання Користувачем земельної ділянки обмежень щодо використання частини земельної ділянки, встановлених згідно з чинним законодавством або внаслідок дій чи подій, що сталися не з вини Сервітуарія.

4.4. Обов'язки Сервітуарія:

4.4.1. належним чином використовувати частину земельної ділянки, у відношенні до якої встановлений земельний сервітут, не здійснювати дій, які можуть призвести до погіршення якісних характеристик та екологічного стану земельної ділянки;

4.4.2. не передавати будь-яким способом земельний сервітут іншим фізичним та юридичним особам.

4.5. Сторони зобов'язані дотримуватися правил добросусідства.

5. СТРОК, ЗМІНА УМОВ І ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

5.1. Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами (їх уповноваженими представниками) та діє до 01.12.2070 року, але у будь-якому випадку до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором.

5.2. Обов'язок по виконанню всіх необхідних дій по державній реєстрації іншого речового права відповідно до вимог чинного законодавства України покладається на Користувача чи Сервітуарія земельної ділянки.

5.3. Договір підлягає припиненню у випадках, передбачених ст. 102 Земельного кодексу України.

5.4. Зміни та доповнення до цього Договору оформлюються у вигляді додаткової угоди та вступають в силу з моменту її підписання Сторонами.

5.5. Дія земельного сервітуту зберігається у випадку переходу прав на земельну ділянку, у відношенні якої встановлений земельний сервітут, до

іншої особи (ст. 110 ЗК України), також у разі зміни осіб, на користь яких встановлений сервітут (частина 14 ст. 16 ЗУ “Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об’єктів”). У таких випадках до Договору про встановлення сервітуту вносяться відповідні зміни в порядку, передбаченому п. 5.4 Договору.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

6.1. У випадку невиконання або неналежного виконання будь-якою зі Сторін прийнятих на себе по даному Договору зобов’язань ця Сторона несе відповідальність перед іншою Стороною відповідно до вимог діючого законодавства України.

6.2. Сторона, яка порушила зобов’язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що таке порушення сталося не з її вини.

6.3. Спірні питання, які не врегульовані Сторонами шляхом переговорів, розглядаються у встановленому діючим законодавством України судовому порядку.

6.4. У разі невиконання Користувачем земельної ділянки обов’язку, що передбачений п.4.2.8 Договору, у строк більше ніж 8 місяців з моменту укладення Договору Сторонами, Користувач земельної ділянки зобов’язаний сплатити на користь Сервітуарія штраф у розмірі 5000,00 (п’ять тисяч грн.). Сплата штрафу не звільняє Користувача земельної ділянки від виконання зобов’язань, що передбачені Договором.

7. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

7.1. Право земельного сервітуту виникає з моменту його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень

7.2. Усі спори, що пов’язані із цим Договором, його укладанням або такі, що виникають в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами. Сторони погодились, що досудовий порядок вирішення спорів є обов’язковим за Договором. У разі недосагнення взаємних домовленостей при вирішенні спорів (непорозумінь) шляхом

переговорів, будь-який спір щодо умов цього Договору та/або у зв'язку з ним підлягає вирішенню в судовому порядку.

7.3. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами чинного законодавства.

7.4. Сторони вживатимуть заходів для того, щоб зміст Договору не став відомим іншим особам.

7.5. Протягом дії Договору та після його припинення з будь-яких причин жодна Сторона не може без попереднього письмового узгодження з іншою Стороною розголошувати третім особам та/або публікувати, та/або сприяти опублікуванню будь-якої інформації, яка була б надана однією із Сторін за цим Договором або стала відома одній зі Сторін у зв'язку з виконанням зобов'язань за цим Договором, крім тієї інформації, що оприлюднюється в зв'язку з виконанням Договору.

7.6. За цим Договором поняття “конфіденційна інформація” включає в себе всі документи, пов'язані з виконанням цього Договору.

7.7. Не вважати конфіденційною інформацію, яка на момент її передачі Стороні є загальновідомою внаслідок причин, не пов'язаних з Договором, або ті що будуть оприлюднені в зв'язку з його виконанням.

7.8. Сторони зобов'язані зберігати конфіденційність умов цього Договору, технічної, комерційної, фінансової та іншої інформації, пов'язаної з виконанням умов цього Договору.

7.9. Для захисту конфіденційної інформації Сторони повинні вживати заходів обережності, які зазвичай використовуються для захисту такого роду інформації від несанкціонованого розголошення третім особам в існуючому діловому обороті.

7.10. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань щодо конфіденційності відповідна Сторона зобов'язана відшкодувати іншій Стороні в повному обсязі збитки, спричинені таким невиконанням або неналежним виконанням. При цьому розмір відшкодування визначається в судовому порядку.

7.11. Цей Договір складений українською мовою, у трьох автентичних примірниках (один примірник для Користувача земельної ділянки, один примірник для Сервітуарія, один примірник для проведення державної реєстрації прав). Кожний з примірників має однакову юридичну силу.

ДОДАТОК Б**АКТ****встановлення меж частини земельної ділянки,
на яку поширюється право сервітуту**

«__» _____».

Місце знаходження земельної ділянки: Київська область, Вишгородський район, Пірнівська територіальна громада, Лебедівський старостинський округ.
Землекористувач (Орендар): ТОВ «ЕКОСВІТЕНЕРДЖІ»

Сертифікований інженер-землевпорядник під час проведення польових геодезичних робіт здійснив встановлення меж частини земельної ділянки площею 0,0033 га кадастровий номер: 3221884000:37:044:6016, на яку планується поширити право Сервітуту, а саме:

- Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій (код 07.03 – згідно додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру).

Під час виконання робіт спірних питань і претензій з боку сторін договору не заявлено.

При цьому були присутні:

1. Представник землекористувача.
2. Представник Виконавця.
3. Представник Сервітуарія (набувач права сервітуту).

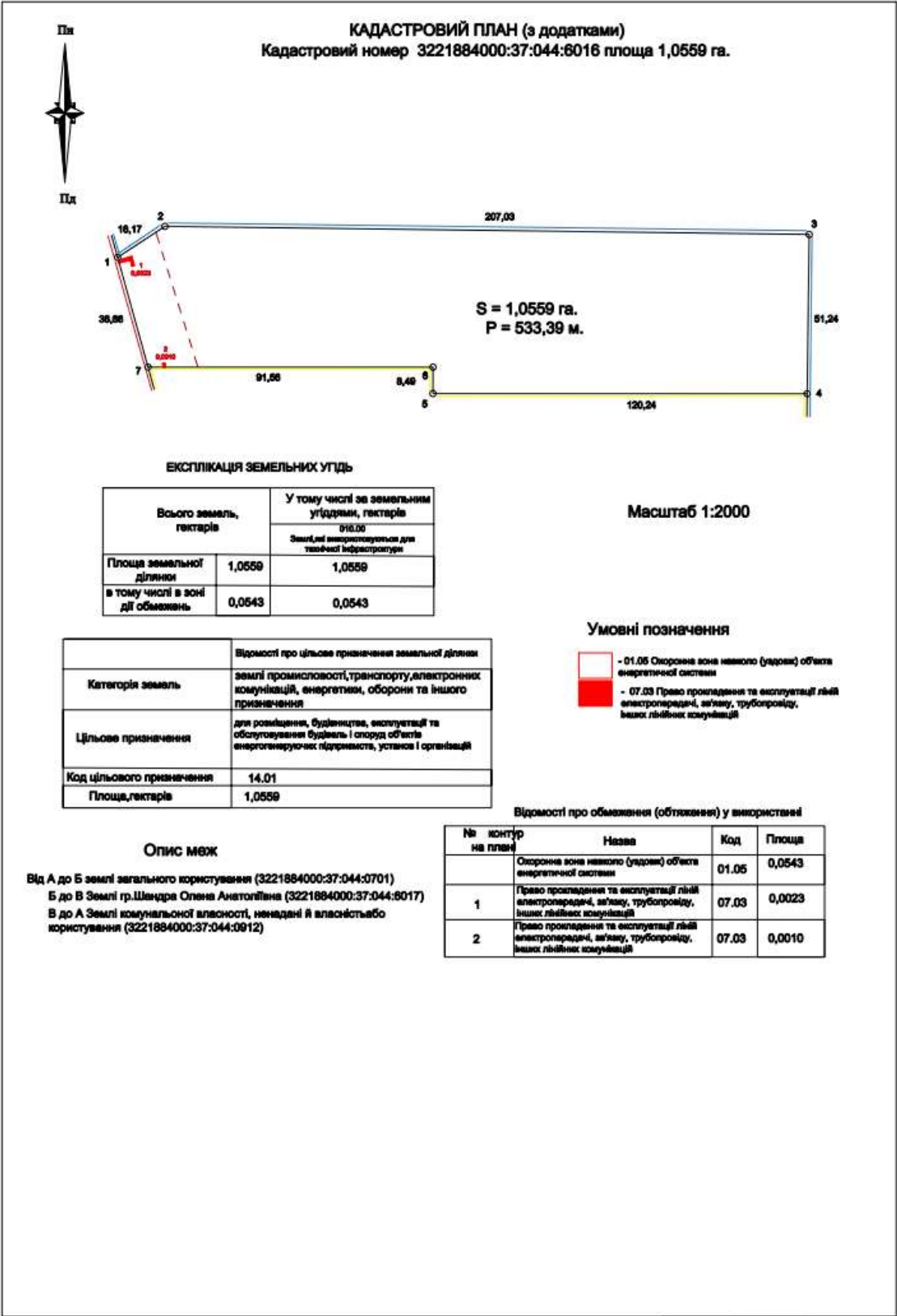
Від виконавця: _____

Від Землекористувача (Орендаря): _____

Від Сервітуарія: _____

ДОДАТОК В

Кадастровий план земельної ділянки з кадастровим номером
3221884000:37:044:6016



ДОДАТОК Г

Додатки до кадастрового плану земельної ділянки з кадастровим номером 3221884000:37:044:6016



Пн
Пд

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН (з додатками)
Кадастровий номер 3221884000:37:044:6016 площа 1,0559 га.

4	5603346.9256	3372977.7776
5	5603346.9256	3372977.5113
1	5603360.6391	3372976.6251

Каталог координат (СК-63)

№ п/п	Точка	Межа	Координати		Гориз. прокладання D, (м)	Внутрішній кут		
			X, (м)	Y, (м)		°	'	"
1	1	A	5603362,2600	3372964,2400	18,17	107	45	10,12
2	2		5603362,2100	3372979,4400	207,03	146	4	17,20
3	3		5603369,6100	3373186,4500	51,24	89	59	52,02
4	4	B	5603336,3735	3373185,8045	120,24	90	41	38,46
5	5		5603336,4318	3373065,5684	8,49	90	1	40,01
6	6		5603346,9241	3373065,5684	91,56	270	0	0,00
7	7	B	5603346,9241	3372974,0104	36,66	105	27	22,16
8	1		5603362,2600	3372964,2400		107	45	10,12

Відомості про межові знаки та встановлення їх в натуру (на місцевості)

Номер межового знаку	Номер поворотної точки земельної ділянки	X, (м)	Y, (м)
2021.11-044-00001	1	5603362,2600	3372964,2400
2021.11-044-00002	2	5603362,2100	3372979,4400
2021.11-044-00003	3	5603369,6100	3373186,4500
2021.11-044-00004	4	5603336,3735	3373185,8045
2021.11-044-00005	5	5603336,4318	3373065,5684
2021.11-044-00006	6	5603346,9241	3373065,5684
2021.11-044-00007	7	5603346,9241	3372974,0104

Відомості про перенесення в натуру (на місцевості) меж обмежень (об'єктів) щодо використання земельної ділянки

Код - 01.05, Охоронна зона навколо (уздоля) об'єкта енергетичної системи контура на плані - 1, площа - 0.0543

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	5603362,2600	3372964,2400
2	5603360,1416	3372976,2676
3	5603363,5411	3372965,8307
4	5603346,9256	3372967,3341
5	5603346,9241	3372974,0104
1	5603362,2600	3372964,2400

Код - 07.03, Право прокладання та експлуатації ліній електропередач, зв'язу, трубопроводу, інших лінійних комунікацій, номер контура на плані - 1 площа - 0.0023

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	5603361,5594	3372964,4350
2	5603363,3060	3372971,1450
3	5603377,1530	3372972,8112
4	5603376,7196	3372970,7613
5	5603360,6676	3372966,8162
6	5603379,4843	3372965,0066
1	5603361,5594	3372964,4350

Код - 07.03, Право прокладання та експлуатації ліній електропередач, зв'язу, трубопроводу, інших лінійних комунікацій, номер контура на плані - 2 площа - 0.0010

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	5603360,6391	3372976,6251
2	5603361,2425	3372979,1341
3	5603347,4885	3372980,0546