

## Навіщо потрібен земельний сервітут. Можливість використання чужої земельної ділянки або її частини

На сьогодні досить активно проходить приватизація земельних ділянок всіх видів. Якщо переглянути Публічну кадастрову карту (<https://bit.ly/3e5cQd1>), можна побачити, що майже всі земельні ділянки приватизуються впритул одна до одної. Тому досить проблемним є питання проведення комунікацій (водопостачання, водовідведення, електроенергія та інше).

Наприклад, громадянин А. приватизував земельну ділянку, на якій планує будівництво і тепер йому потрібно підключитись до центральної лінії водопостачання, яка проходить попереду земельної ділянки його сусіда. Тож як бути? Консультує **Наталія Заболотна**, заступник начальника відділу «Захарівське бюро правової допомоги» Роздільнянського місцевого центру з надання безоплатної вторинної правової допомоги.

Для вирішення подібних питань законодавець закріпив таке поняття як «сервітут». *Сервітут* – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою.

Тобто, громадянин А. може звернутись до власника сусідньої земельної ділянки з проханням визначити за договором його право на прокладання водогону через земельну ділянку сусіда, оскільки іншого проходу не існує.

Сусід може дозволити здійснити такі роботи безоплатно або за кошти, він також може встановити термін права користування його ділянкою. Якщо вам не вдалось домовитись про встановлення сервітуту, але іншої можливості для прокладання водогону не має, необхідно звернутись в суд з відповідною заявою. Для законодавчого закріплення такого права (щоб через тиждень сусід не передумав!) необхідно встановити межі земельного сервітуту за допомогою технічної документації.

Технічну документацію розробляє землепорядна організація. Безпосереднім виконавцем може бути лише особа, що має сертифікат інженера-землепорядника, який визначає точні межі частини землі на яку накладається сервітут, їх геодезичні координати, складає кадастровий план земельної ділянки з позначенням меж сервітуту.

Для початку громадянину А. разом з сусідом необхідно обрати виконавця таких робіт. Після чого інженер-землепорядник, зробивши геодезичну зйомку земельної ділянки, разом з громадянином А. визначає межі сервітуту на даній ділянці. Для виготовлення самої документації він має передати виконавцю:

1. укладений договір, або рішення суду про встановлення сервітуту;
2. документи, що посвідчують право власності на земельну ділянку;
3. витяг з Державного земельного кадастру.

Після виготовлення технічної документації громадянину А. та його сусіду необхідно її вивчити і, у разі згоди, погодити власними підписами. Далі документація відправляється на реєстрацію меж встановленого сервітуту в базі Державного земельного кадастру (<https://e.land.gov.ua/>).

Отримавши Витяг із визначеною площею та межами земельного сервітуту, ці дані необхідно також зареєструвати в Державному реєстрі речових прав (<https://bit.ly/3AV2Ahm>).

*Лише після реєстрації в Державному реєстрі речових прав сервітут вважається встановленим.*

**Встановлення сервітуту жодним чином не обмежує право власності на землю.** Сервітут - це лише певні обтяження в користуванні. У даному випадку - власник земельної ділянки зобов'язаний надати можливість прокладання водогону, а користувач сервітуту має право лише на вказаний вид робіт. У разі встановлення платного сервітуту власник отримує компенсацію за встановлені обмеження.

Для встановлення сервітуту можуть виникнути інші важливі питання, наприклад: проїзд пожежної бригади до сусідньої ділянки, підвезення товару у разі розміщення торгової точки та інші. Встановлення сервітуту - досить дієвий спосіб для повноцінного користування земельною ділянкою, що має невдале розміщення.

За правовими консультаціями та роз'ясненнями можна звернутися до будь-якого офісу системи безплатної правової допомоги (адреси та телефони на сайті системи БПД <https://www.legalaid.gov.ua/tsentry/> ) або зателефонувати на безкоштовний номер системи безплатної правової допомоги – 0 800 213 103.