

7. Lukyantsev, A.A. and Burov, V.S. (2013), "On the legal nature of the contract of transfer in the domestic professional sports", *Zakonodatelstvo i ekonomika*, no. 6, pp. 62-64.

ЛІТЕРАТУРА

1. The Economic And Legal Aspects Of Transfers Of Players. 2013 [Electronic resource]. – Access mode : <http://ec.europa.eu/sport/library/documents/cons-study-transfers-final-rpt.pdf>.
2. Text of the ECJ Ruling EUR-Lex, Publications Office of the European Union [Electronic resource]. – Access mode : <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:61993CJ0415>.
3. Про фізичну культуру і спорт : Закон України № 3808-XII від 24.12.1993 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 14. – Ст. 80.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
5. Регламент Федерації футболу України зі статусу і трансферу футболістів [Electronic resource]. – Access mode : http://www.ffu.org.ua/files/ndocs_486.pdf.
6. Постанова Запорізького окружного адміністративного суду від 03.02.2012 р. у справі № 2а-7029/09/0870 / Єдиний державний реєстр судових рішень України [Electronic resource]. – Access mode : <http://www.reyestr.court.gov.ua>.
7. Лукьянцев А.А. О правовой природе трансфертного контракта в отечественном профессиональном спорте / А.А. Лукьянцев, В.С. Буров // Законодательство и экономика. – 2013. – № 6. – С. 62-64.

УДК 347.235: 340.134 (477)

ДОГОВІРНИЙ СПОСІБ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Щипанова О.О., к.ю.н., доцент

*Запорізький національний університет, вул. Жуковського, 66, м. Запоріжжя, Україна
olga.znu.108@gmail.com*

Стаття присвячена аналізу особливостей договору про встановлення права земельного сервітуту як самостійного цивільно-правового договору, спрямованого на реалізацію речового права користування чужим нерухомим майном. Детально аналізуються предмет, об'єкт, суб'єктний склад договору, а також його істотні умови: міра (обсяг) користування чужою земельною ділянкою, права та обов'язки сторін, строк дії, відповідальність сторін за порушення умов договору.

Ключові слова: право користування чужим майном (сервітут), земельний сервітут, договір про встановлення земельного сервітуту, рішення суду, земельна ділянка, сервітуарій, власник земельної ділянки (землекористувач).

ДОГОВОРНОЙ СПОСОБ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ

Щипанова О.А.

*Запорожский национальный университет, ул. Жуковского, 66, г. Запорожье, Украина
olga.znu.108@gmail.com*

Статья посвящена анализу особенностей договора об установлении права земельного сервитута как самостоятельного гражданско-правового договора, направленного на реализацию вещного права пользования чужим недвижимым имуществом. Детально анализируются предмет, объект, субъектный состав договора, а также его существенные условия: мера (объем) пользования чужим земельным участком, права и обязанности сторон, срок действия, ответственность сторон за нарушение условий договора.

Ключевые слова: право пользования чужим имуществом (сервитут), земельный сервитут, договор об установлении земельного сервитута, решение суда, земельный участок, сервитуарий, собственник земельного участка (землепользователь).

**CONTRACTUAL METHOD OF ORIGIN OF RIGHT FOR THE LANDED SERVITUDE
ON THE LEGISLATION OF UKRAINE**

Shchypanova O.O.

*Zaporizhzhya national university, str. Zhukovskogo, 66, Zaporizhzhya, Ukraine
olga.znu.108@gmail.com*

Right for the landed servitude is this right for a proprietor or landowner of lot land on a limit requiring payment or free use by other's lot land (by areas). It can arise on the basis of law, testament or decree, but more often - in the voluntarily order by drafting of agreement. An agreement on establishment of the landed servitude is the independent civil-law agreement sent to realization of material right for the use by other's property.

The aim of this article is an analysis of maintenance of agreement on establishment of right for the landed servitude as an independent civil legal agreement, finding out the blanks of the normative adjusting of his positions and treatment of suggestions about their removal.

Essence of right for the landed servitude consists in that the proprietor (land user) of one lot land has a right on a limit use by contiguous lot land with the purpose of removal of lacks of the area. The subject of agreement on establishment of right for the landed servitude is a right for a limit use by other's lot land, given to his proprietor or land user (servitoare) and sent to satisfaction of his needs. On the basis of p.1 art. 403 of Civil Code of Ukraine parties of servitude agreement it is necessary to define clearly the volume (measure) of the settled use property, and also aims, method and order of the use. Use of lot land other, than envisaged in an agreement, forbidden and is founding for avoiding contract in the judicial order and reimbursement of losses.

The object of agreement is the real estate, foremost, lot land, other natural resources, buildings and other real estate (landed servitude). Servitoare and proprietor of lot land, other real estate come forward parties of this agreement, that gave him in a limit use.

To the list of substantial conditions of the agreement measure (volume) of the use by other's lot land, right and duties, term of action, responsibility of parties for violation of conditions of the agreement parties belong.

This agreement is bilateral and mutual, as each of parties has both rights and conformable duties. So, servitoare has a right to use other's lot land by any envisaged in agreement method not forbidden by law. But he is under an obligation to stick to volume and aim of the use certain by the agreement of parties, having a special purpose setting of lot land, to support it in the proper ecological, sanitary and technical state, and also to realize the right a method the least burdensome for the proprietor of lot land. In addition, servitoare is obliged in proper time, in full and in the order, certain by agreement to pay the use, free lot land after the expiry of contract, and also to recover to the proprietor of land the losses brought by violation of his rights and interests.

A proprietor of lot land, in turn, is under an obligation to admit sevitoare to the use by lot land and to restrain from actions obstacles that would be created in the use by land on the terms of agreement. He has a right to require from servitoare the proper execution of the duties by agreement, to visit lot land with the purpose of control of its special purpose use, by the economic and ecological state and observance of volumes of the use, has a right to require bringing of paying for the use in proper time and in full, and also on reimbursement of the losses caused by establishment of the real servitudes, in size of their actual cost. In addition, the real servitude does not deprive the proprietor of right for possession, use and disposing of this property.

As servitude agreement is able most comfortably to settle the relations of parties, it is desirable to regulate it terms in a book 5 of Civil Code of Ukraine as the separate article (articles).

Key words: the right for using the other people's property (servitude), land servitude, agreement about establishment of landed servituta, decree, lot land, servituary, owner of lot land (by earth user).

Згідно з ч.1 ст.98 Земельного кодексу (далі – ЗК) України право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [1]. Згідно зі ст. 402 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України [2] та ст.100 ЗК України підставами виникнення сервітутних прав визнані договір, закон, заповіт або рішення суду. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, і власником (володільцем) земельної ділянки. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту. Тому, якщо особа, яка вимагає встановлення сервітуту, не зверталась до власника нерухомого майна з пропозицією щодо укладення договору про встановлення сервітуту, у неї відсутня підстава для звернення до суду.

На цей час таким, що найчастіше застосовується на практиці, є добровільний спосіб виникнення права земельного сервітуту шляхом укладання відповідного договору. А оскільки цей договір належить до групи так званих «непоіменованих договорів», тобто таких, що не регламентовані актами цивільного законодавства, але відповідають його загальним засадам, то його сторони, виходячи з приватноправових засад, покладених в основу регулювання цивільно-правових відносин, і керуючись ч.1 ст.6 ЦК України, мають право на власний розсуд визначати його зміст. Наявна в Україні судова практика переконливо свідчить про існування великої кількості судових справ із цього

питання, що доводить необхідність усунення прогалин правового регулювання відносин щодо виникнення права земельного сервітуту на підставі договору на законодавчому рівні. Тому проблема з'ясування змісту договору про встановлення земельного сервітуту вбачається вкрай актуальною.

Розв'язанню проблемних аспектів теорії сервітутних прав, а також обґрунтуванню доцільності відродження цього інституту в системі цивільного права України приділялася певна увага науковців. Свої міркування з цього приводу висловили такі знані фахівці, як О.А. Підпригора та Ч.Н. Азімов, а також І.Ф. Севрюкова, С.О. Алексєєва та інші дослідники. Проте недоліком майже всіх зазначених досліджень є недостатня увага до аналізу підстав виникнення цих прав. Проблемні аспекти запровадження сервітутів вивчалися насамперед у контексті тлумачення ст.402 ЦК України, однак самостійні дослідження, спрямовані на висвітлення змісту сервітутного договору, порядку його укладання, зміни та припинення, у доктрині не проводилися, тому положення сервітутного договору вимагають ретельного вивчення та критичного аналізу.

Отже, метою статті є аналіз змісту договору про встановлення права земельного сервітуту як самостійного цивільно-правового договору, виявлення прогалин нормативного регулювання його положень та опрацювання пропозицій щодо їх усунення.

Змістом договору є сукупність умов, на яких він укладений. Згідно з ч.1 ст.628 ЦК України умови поділяються на ініціативні (визначені на розсуд сторін і погоджені ними) та обов'язкові (необхідні відповідно до актів цивільного законодавства, тобто такі, що не можуть змінюватися сторонами через наявність в актах цивільного законодавства прямого застереження про це, а також умови, обов'язковість яких випливає зі змісту зазначених актів або із суті відносин між сторонами) [3, с. 93]. Сукупність ініціативних та обов'язкових умов на підставі ч.1 ст.638 ЦК України належить до складу істотних умов цивільно-правового договору.

Сутність права земельного сервітуту полягає в тому, що власник (землекористувач) однієї земельної ділянки має право на обмежене користування суміжною земельною ділянкою з метою усунення недоліків своєї ділянки. Отже, предметом договору про встановлення права земельного сервітуту є право обмеженого користування чужою земельною ділянкою, надане його власнику або землекористувачу (сервітуарію) і спрямоване на задоволення його потреб. Тому в договорі має бути чітко зазначено, для якого виду використання встановлюється земельний сервітут і у яких саме діях він полягатиме. Зокрема, земельний сервітут може передбачати: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявній дорозі; в) право розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; ґ) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, і право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, і право прогону худоби до природної водойми; є) право прогону худоби по наявній дорозі; ж) право встановлення будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель і споруд; з) інші земельні сервітуту (ст. 99 Земельного кодексу України). Сервітуарію надається право користування земельною ділянкою виключно для цілей, у спосіб та в порядку, передбаченими договором. Використання земельної ділянки іншим чином, ніж передбачено в договорі, забороняється та є підставою для розірвання договору в судовому порядку та відшкодування завданих збитків.

На підставі ч.1 ст.403 ЦК України сторонам сервітутного договору належить чітко визначити обсяг (міру) дозволеного використання майна. Міра користування тією чи іншою нерухомою річчю залежить від якостей і властивостей самої речі, її господарського призначення та може визначатися з урахуванням різних критеріїв: обсягу природних ресурсів (наприклад, у рибальстві, водозаборі та водовідведенні), цілі використання (для прокладки та обслуговування ліній електромереж, зв'язку, трубопроводів або для інших конкретно визначених господарських цілей), сезонності користування, його тривалості (постійності чи періодичності використання майна). Міра користування чужим майном у договорі повинна бути чітко окреслена, бо саме вона характеризує сутність сервітуту як права обмеженого користування, тобто користування чужим майном певною мірою (у певному обсязі). Тому в разі встановлення земельного сервітуту, пов'язаного з просторовим використанням частки обслуговчої земельної ділянки (право проходу, відводу води), до договору обов'язково повинен додаватися схематичний план обслуговчого наділу з окресленням погодженої сторонами просторової дії сервітуту.

Таке детальне визначення обсягу користування виступатиме гарантією дотримання прав як власника, так і сервітуарія, бо, з одного боку, має запобігати випадкам недобросовісного виходу останнього за межі наданих йому прав, а з іншого – не допускати самоуправного звуження меж сервітуту власником земельної ділянки. Крім того, воно усуватиме можливі прояви зловживання правом із боку сервітуарія, бо забороняє надмірне (понад погоджений обсяг) застосування майна, запобігає погіршенню його якостей, суттєвій амортизації, а це, у свою чергу, запобігає можливості дострокового припинення сервітутного права.

Отже, міра (обсяг) користування майном є обов'язковою умовою сервітутного договору, домовленість щодо якої повинна бути чітко узгоджена та зазначена сторонами в тексті договору якнайдетальніше.

Сервітутне право згідно з ч.1 ст.401, ч.3 ст.404 ЦК України та ч.1 ст.98 ЗК України може запроваджуватися щодо користування земельною ділянкою, іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами та іншою нерухомістю (земельний сервітут). Отже, об'єктом договору про встановлення земельного сервітуту є нерухоме майно, насамперед земельна ділянка. Тому в договорі повинна міститися вся необхідна інформація щодо неї: кадастровий номер, розмір, місце розташування, цільове призначення, а також відомості про власника та документи, що посвідчують його право власності. Складовою частиною договору про встановлення земельного сервітуту має бути, як уже зазначалося, план земельної ділянки. Користування сервітуарієм чужою земельною ділянкою без відповідної технічної документації та без визначення на місцевості меж дії земельного сервітуту може бути підставою для визнання договору про встановлення земельного сервітуту недійсним у судовому порядку.

Договір про встановлення сервітуту є двостороннім, його сторонами виступають сервітуарій і власник (землекористувач), нерухомість якого обтяжена сервітутом.

Сервітуарієм, за історичною традицією, є власник основної земельної ділянки. Але, враховуючи сучасний рівень розвитку господарських відносин, упорядники ЦК і ЗК України передбачили можливість встановлення земельних сервітутів і на вимогу законного (титульного) володільця (землекористувача) – особи, яка володіє чужим майном на законній підставі, зокрема на підставі договору найму, оренди, ренти тощо (ч.2 ст.401 ЦК України, ч.1 ст.100 ЗК України).

Стороною, зобов'язаною надати сервітут, є власник майна, до якого з відповідною пропозицією має право звернутися сервітуарій (ч.2 ст.402 ЦК України). Ініціатором встановлення сервітуту є, як правило, власник (землекористувач) менш зручної або менш цінної земельної ділянки, який бажає отримати певні вигоди від використання чужої землі, її благ і зручностей.

У доктрині висловлювалася думка, що законний (титульний) володілець за власною волею, без згоди власника має право встановити новий сервітут. Така позиція не може вважатися обґрунтованою. Дійсно, з приводу користування однією річчю можуть існувати два (або навіть і більше) тотожні чи відмінні сервітути, але право на їх встановлення належить до виняткової компетенції власника, бо такого роду обтяження суттєво впливають на реалізацію права власності. Крім того, встановлення сервітуту є одним зі способів здійснення права розпорядження майном, якого титульний володілець, як правило, позбавлений; як відомо, ніхто не може передати іншому більше прав, ніж має сам. Понад те, на підставі ч.4 ст.403 ЦК України сервітуарію прямо забороняється відчужувати своє право. Тому законний (титульний) володілець (землекористувач), у т.ч. і суб'єкт раніше встановленого земельного сервітуту, не може бути стороною під час укладання нового договору про встановлення права земельного сервітуту на попередньо передане йому в користування майно.

Отже, з урахуванням наведеного маємо підстави для певного узагальнення: суб'єктний склад договору про встановлення земельного сервітуту може бути представлений комбінаціями «власник обтяженої земельної ділянки – власник основної ділянки (сервітуарій)», «власник – землекористувач (сервітуарій)», але в жодному разі не «законний (титульний) володілець, землекористувач чужої земельної ділянки – сервітуарій».

Договір про встановлення земельного сервітуту є взаємним (двостороннім), передбачені ним права та обов'язки сторін належать до обов'язкових умов цього договору.

Серед прав сервітуарія основним є право користування чужою земельною ділянкою. Реалізувати це право він може будь-яким передбаченим договором та не забороненим законом способом: або вчиняти активні дії (прохід, випас худоби, проживання в чужому домі), або ж отримувати користь від

утримання іншою стороною від вчинення наперед обумовлених дій (затримання води, світла). Але слід пам'ятати, що обов'язковою умовою укладання сервітутного договору є неможливість сервітуарія задовольнити свої потреби іншим способом, ніж через використання сервітуту. Тому необхідність встановлення права земельного сервітуту повинна бути належним чином обґрунтована та доведена, інакше сервітутне право не може бути встановлене, про що і свідчить наявна судова практика [4]. Тому в договорі або рішенні суду про встановлення земельного сервітуту має бути чітко визначений обсяг прав особи, що звертається, щодо обмеженого користування чужим майном (п. 22-2 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» № 7 від 16.04.2004 р.) [5].

Суб'єкт земельного сервітуту зобов'язаний також користуватися майном лише у визначеному обсязі (обумовленій мірі), про що зазначалося вище, а також дотримуватися мети використання, задля досягнення якої встановлене сервітутне право, і цільового призначення земельної ділянки. Тому, наприклад, під час користування чужою ділянкою для видобутку загальнопоширених корисних копалин забороняється використовувати її для садівництва, городництва тощо, бо це є порушенням умов договору.

Обов'язком сервітуарія є також підтримання земельної ділянки в належному стані. Так, володілець дорожнього сервітуту повинен піклуватися про задовільний стан дорожнього покриття та відповідної інфраструктури, а особа, якій надане право проведення, забору чи відведення води, – пильнувати за станом гідромеліоративних споруд, що проходять через обтяжену земельну ділянку. Таким чином, сервітуарій зобов'язаний не чинити дій, що можуть привести до погіршення якісних характеристик та екологічного стану земельної ділянки власника.

Інший обов'язок сервітуарія – реалізовувати сервітутне право способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки (ст.98 та ч.1 ст.103 ЗК України), оскільки лише за такої умови буде вирішено проблему узгодження інтересів сторін договору з урахуванням принципів справедливості, розумності та добросовісності, зазначених у п.6 ч.1 ст.3 ЦК України як основоположних засад вітчизняного цивільного законодавства.

Згідно зі ст.101 ЗК України власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом. Таким чином, обов'язком сервітуарія є своєчасно, у повному обсязі, у порядку, визначеному договором, вносити плату за встановлення земельного сервітуту.

Оскільки договір про встановлення земельного сервітуту належить до групи договорів про передачу майна в користування, то після спливу терміну його дії сервітуарій зобов'язаний звільнити земельну ділянку в порядку, передбаченому договором. Слід зазначити, що смерть власника або відчуження ним майна, щодо якого встановлений земельний сервітут, не припиняє чинності сервітутного права, а отже, і договору, з причини речового характеру правовідносин сторін. Тому після спливу терміну дії цього договору сервітуарій зобов'язаний повернути майно його власникові, у разі смерті останнього – спадкоємцям, які прийняли в спадщину обтяжене сервітутом майно; а в разі відчуження майна, обтяженого земельним сервітутом, за життя власника (на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування тощо) – набувачеві права власності на таке нерухоме майно.

Обов'язки власника під час укладання сервітутного договору полягають насамперед у допущенні сервітуарія до користування земельною ділянкою та утриманні від дій, якими б могли бути створені перешкоди для користування землею на умовах договору. Сторонам договору, звісно, не забороняється передбачити серед обов'язків власника обтяженої землі додаткові послуги (обробляти наділ, побудувати на ньому іригаційні споруди, зберігати врожай), але такі договірні відносини не можуть вважатися предметом сервітуту, оскільки, визначивши інше, потрібно було б поширити на них право слідування – перехід таких додаткових умов після відчуження земельної ділянки до нових власників. Звісно, власнику не можна заборонити додатково обтяжувати себе, але в жодному разі не слід перекладати прийняті особисті зобов'язання на правонаступника, який через право слідування разом із правом власності на нерухоме майно і так набуває тягар попередньо встановленого речового обтяження. Отже, подібні особисті обтяження належить вважати ініціативною умовою договору про встановлення сервітуту, на яку не повинне поширюватися право слідування.

Права власника земельної ділянки, обтяженої сервітутом, кореспондуються з відповідними обов'язками сервітуарія. Зокрема, власник має право вимагати від сервітуарія належного виконання

своїх обов'язків за договором, відвідувати земельну ділянку з метою контролю за її цільовим використанням, господарським та екологічним станом і дотриманням обсягів використання, право вимагати своєчасного та в повному обсязі внесення плати за користування, а також право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельних сервітутів, у розмірі їх фактичної вартості. Крім того, земельний сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпорядження цим майном (ч.5 ст.403 ЦК України).

У світлі викладених обов'язків сервітуарія невірним буде вважати сервітутний договір виключно тягарем для власника, лише обмеженням його прав. Ініціативною умовою в договорі може бути обов'язок сервітуарія щодо підтримання майна в належному стані, приведення об'єкта, що тривалий час не використовується, до придатного стану, що з урахуванням оплатності користування може виявитися досить вигідним для власника. Тому все вищенаведене дає підстави вважати земельний сервітут одним з ефективних способів реалізації права приватної власності.

До складу обов'язкових умов договору належить строк дії права земельного сервітуту. Відповідно до ч.2 ст.403 ЦК та ч.2 ст.98 ЗК земельні сервітути встановлюються на визначений або невизначений строк. Якщо строк прямо передбачений, право вважається строковим, якщо ні – діє презумпція безстроковості сервітутного права: припинення сервітутного договору відбувається в порядку, передбаченому ч.2 ст.530 ЦК України. При цьому слід пам'ятати, що оскільки речові права на нерухоме майно та їх обтяження підлягають державній реєстрації, то вони виникають з моменту такої реєстрації (ч.2 ст.3 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р.).

З приводу регламентації відповідальності сторін зазначимо, що на випадок невиконання чи неналежного виконання сторонами своїх обов'язків у договорі повинні бути передбачені конкретні розміри недодержки, обсяги та порядок відшкодування збитків для окремих випадків порушення, які є ініціативними умовами договору про встановлення сервітуту.

Договір про встановлення сервітутного права має укладатися в письмовій формі та підлягає обов'язковій державній реєстрації згідно з вимогами ч.1 ст.402 ЦК України та ч.1 ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. [6], оскільки речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації, виникають з моменту такої реєстрації (ч.2 ст.3 зазначеного Закону).

У зв'язку з цим слід зазначити, що сервітутний договір може набувати юридичного оформлення і як самостійний правочин, спрямований на виникнення, зміну та припинення сервітутного правовідношення, і як додаткова до змісту іншого договору умова, коли умова про встановлення права обмеженого користування чужим майном включена окремим пунктом (розділом) до будь-якого цивільно-правового договору чи правочину, зокрема заповіту. Обов'язкового письмового оформлення сервітутного права вимагають обидва зазначені способи викладення. Однак якщо сервітут запроваджений окремим пунктом до змісту іншого цивільного договору (наприклад, договір купівлі-продажу земельної ділянки або дарування нерухомості), то такий договір підлягає, крім того, обов'язковому нотаріальному посвідченню згідно зі ст.658 та ч.2 ст.719 ЦК України.

Отже, у результаті проведеного аналізу змісту договору про встановлення земельного сервітуту, можна зробити такі висновки.

Договір про встановлення земельного сервітуту є самостійним цивільно-правовим договором, спрямованим на реалізацію речового права користування чужим майном. Сторонами цього договору є сервітуарій і власник земельної ділянки, іншого нерухомого майна, який надав його в обмежене користування. Оскільки сервітутний договір покликаний якнайзручніше врегулювати відносини сторін, бажаною бачиться регламентація його умов у книзі 5 ЦК України у вигляді окремої статті (статей). У них слід зазначити, що предметом договору про встановлення права земельного сервітуту є право обмеженого користування чужою земельною ділянкою, надане його власнику або землекористувачу (сервітуарію) і спрямоване на задоволення його потреб.

Об'єктом договору є нерухоме майно, зокрема земельна ділянка, інші природні ресурси, будівлі, споруди та інша нерухомість (земельний сервітут).

Сторонами договору є суб'єкт сервітутного права (сервітуарій) і власник (землекористувач), нерухомість якого обтяжена правом земельного сервітуту, причому кожна зі сторін має як права, так і відповідні обов'язки, тому цей договір є двостороннім і взаємним.

До істотних умов договору про встановлення права земельного сервітуту належать надана сервітуарію міра (обсяг) користування чужим майном, цілі, способи та порядок використання права, оплатність чи безоплатність користування, строк дії договору.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. Цивільне право України : у 2 т. : [підручник] /за заг. ред. В.І. Борисової, І.В. Спасибо-Фатєєвої, В.Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 2. – 552 с.
4. Рішення Новотроїцького районного суду Херсонської області від 14.07.2016 р. у справі № 662/675/16-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58965855>; рішення Луцького міськрайонного суду Волинської області від 01.08.2016 р. у справі № 161/7822/16-ц [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/59430549>.
5. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 7 від 16.04.2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://pravo.ligazakon.ua/document/view/VS04072?edition=2010_03_19.
6. Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.

REFERENCES

1. “Civil Code of Ukraine” : Law of Ukraine on 16.01.2003, available at : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (August, 2016)
2. “Land Code of Ukraine” : Law of Ukraine on 25.10.2001, available at : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (August, 2016)
3. Borisova, V.I., Spasibo-Fateeva, I.V. and Yarotskiy, V.L. (2004), *Tsyvilne pravo Ukrayiny : pidruchnyk : u 2 t.* [Civil law of Ukraine : textbook : in 2 v.], vol. 2., Yurinkom Inter, Kyiv, Ukraine.
4. “Judgment of Novotroitsk district court of Kherson region on 14.07.2016 in a case № 662/675/16-ц”, available at : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/58965855>, “judgment of Lutsk city district court of Volyn region on 01.08.2016 in a case № 161/7822/16-ц”, available at : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/59430549>.
5. “On Practice of Application by Courts of the Land Legislation by Consideration of Civil Cases” : Resolution of Plenum of the Supreme Court of Ukraine on 16.04.2004 № 7, available at : http://pravo.ligazakon.ua/document/view/VS04072?edition=2010_03_19.
6. “On State Registration of Corporeal Right to Real Estate and their Burdenings” : Law of Ukraine on 01.07.2004, *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*, 2004, no. 51, art. 553.