

УДК 658.5

О.М. Вініченко

КОНТРОЛЬ ДОГОВОРІВ СЕРВІТУТУ ЯК ФАКТОРА РИЗИКУ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Досліджено договори про встановлення земельного сервітуту, як фактора ризику діяльності підприємства. Встановлено вплив положень договору земельного сервітуту на витрати підприємства та визначено напрями контролю, що забезпечують зменшення ризику від укладання такого договору. Запропоновано рекомендації, що врятовують підприємство Надавача сервітутних прав від необґрунтованих витрат, судових тяжб та перешкоджання його звичайній діяльності.

Ключові слова: договори сервітуту, контроль, Надавач сервітутних прав, Набувач сервітутних прав, ризик, фактори.

Постановка проблеми у загальному вигляді. На діяльність підприємства, його ефективність та розвиток впливають зовнішні та внутрішні фактори. У науковій літературі, присвяченій контролю, сукупність факторів впливу називають власним ризиком підприємства. Можливість своєчасного виявлення факторів ризику та їх зміна, усунення або коригування роботи відповідно до мінливих умов функціонування – запорука успішності підприємства. Чинником, що забезпечує своєчасне виявлення факторів ризику, які впливають на роботу підприємства, є контроль. Створення на підприємстві ефективної системи контролю є вельми актуальним питанням сьогодення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні науковці та підприємці досліджують фактори зовнішнього і внутрішнього впливу на діяльність підприємства. Ці фактори ризику можна поділити на ті, які підприємство в змозі змінити, і на ті, які зовсім не залежать від його діяльності, отже, підприємство має можливість тільки своєчасно реагувати. Таким чином, для здійснення ефективного контролю повинна проводитися ідентифікація і оцінка факторів ризику. Тобто необхідно визначити ті фактори ризику, які можуть бути потенційно небезпечними для підприємства. Одним з таких факторів є договори, що укладає підприємство зі своїми контрагентами, зокрема договори сервітуту [1–4; 8]. Відповідно для фахівців економістів та підприємців одним із завдань, яка потребує вирішення, є оцінка ризику та визначення напрямів контролю, які забезпечують зменшення ризику при укладанні договорів земельного сервітуту.

Формулювання цілей статті. Головна мета статті – визначення впливу положень договору сервітуту на діяльність підприємства та зменшення ризику від укладання такого договору.

Виклад основного матеріалу дослідження. Для початку необхідно визначити, що таке договір сервітуту.

Земельний сервітут визначає право користування чужою земельною ділянкою. Він встановлюється тільки у тих випадках, коли існує потреба екс-

плуатації чужої земельної ділянки і не має можливості задовольнити потреби власника або землекористувача іншим способом [4].

Основні положення земельного сервітуту викладено у гл. 16 Земельного кодексу України [3]. Відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України: «Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» [3].

Земельний сервітут не позбавляє власника земельної ділянки прав володіння, користування і розпорядження нею та здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Сервітут може бути встановлено різноманітними способами (рис. 1).



Рис. 1. Порядок встановлення земельних сервітутів

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення окремих видів земельних сервітутів (рис. 2).

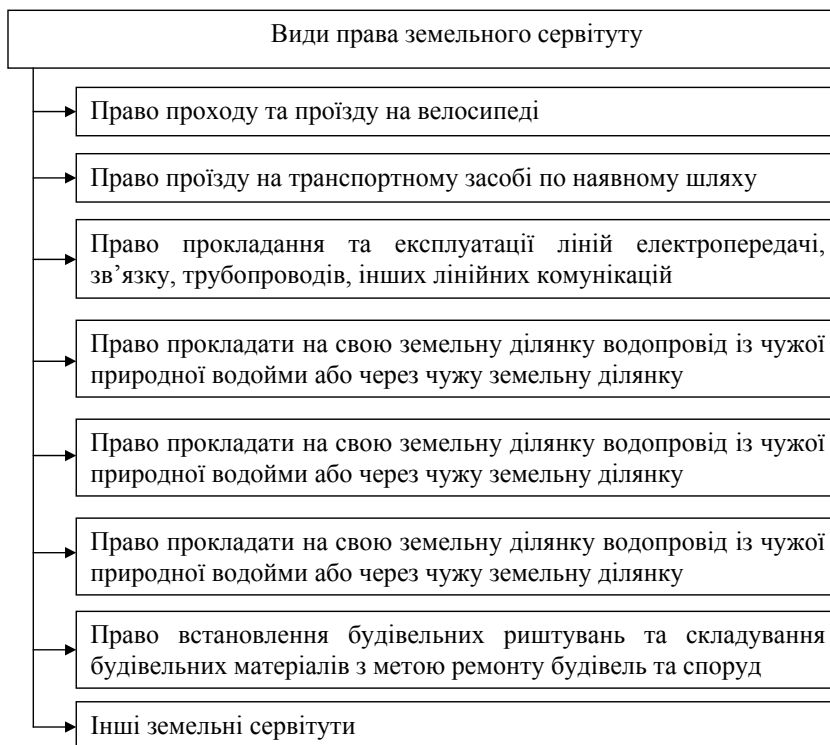


Рис. 2. Основні види права земельного сервітуту

Сервітут може належати власникові сусідньої земельної ділянки, а також можливий особистий сервітут, який належить іншій конкретно визначеній особі.

Земельним кодексом України також визначено умови дії земельного сервітуту [3]:

- право земельного сервітуту зберігається у випадку переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи;

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

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

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

Припинення дії земельного сервітуту можливе у випадках:

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

- відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;

- рішення суду про скасування земельного сервітуту;

- закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;

- невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;

- порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, має право в судовому порядку припинити дію земельного сервітуту у випадку припинення підстав його встановлення або якщо встановлення земельного сервітуту унеможливує використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

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

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Це означає, що до моменту державної реєстрації договору земельного сервітуту право земельного сервітуту, що визначено цим договором, не має юридичної сили. Державна реєстрація договору здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [5].

Відповідно до Господарського кодексу України при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі [1]:

- вільного волевиявлення, коли сторони мають право погоджувати на свій розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству;

- зразкового договору, рекомендованого органом управління суб'єктам господарювання для використання при укладенні ними договорів, коли сто-

рони мають право за взаємною згодою змінювати окремі умови, передбачені зразковим договором, або доповнювати його зміст;

– типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови;

– договору приєднання, запропонованого однією стороною для інших можливих суб'єктів, коли ці суб'єкти у разі вступу в договір не мають права наполягати на зміні його змісту.

Зміст господарського договору становлять умови договору, що визначені угодою його сторін та спрямовані на встановлення, зміну або припинення господарських зобов'язань, як погоджені сторонами, і ті, що приймаються ними як обов'язкові умови договору відповідно до законодавства.

За діючим законодавством України сторона, яка одержала проект договору, у разі наявності заперечень щодо окремих умов договору складає протокол розбіжностей, про що робиться застереження у договорі, та у двадцятиденний строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним договором.

При укладенні господарських договорів сторони зобов'язані у будь-якому разі погодити предмет, ціну та строк дії договору.

Основний зміст договору земельного сервітуту присвячений правам та обов'язкам сторін. Ці права та обов'язки повинні бути визначені в договорі чітко, точно і повністю.

Рекомендується включати до змісту договорів сервітуту такі положення [2]:

- спосіб обтяження;
- опис місцеположення з визначенням меж розповсюдження прав земельного сервітуту на плані;
- відомості про земельну ділянку, на яку встановлений земельний сервітут;
- кадастровий номер земельної ділянки, відносно якої встановлюється сервітут;
- плату за земельний сервітут.

Договори сервітуту можуть бути як цивільні, так і господарські. Зміст договору залежить від Надавача сервітутних прав (особа яка надає право земельного сервітуту) та Набувача сервітутних прав (особа в інтересах якої встановлюється земельний сервітут).

На практиці доводиться стикатися із ситуаціями коли Набувач сервітутних прав надає свій проект договору і диктує свої вимоги договору сервітуту. Зазначені ситуації бувають, коли для Набувача сервітутних прав такий договір типовий та укладається ним досить часто з різними контрагентами. У цих умовах важливим є контроль змісту договору фахівцями Надавача сервітутних прав. Але часто Надавач сервітутних прав не надає великого значення змісту договору, бо вважає його несуттєвим. Між тим, окремі положення такого договору можуть завдати досить суттєвих збитків Надавачу сервітутних прав. З метою зменшення ризику від укладання договору сервітуту необхідно здійснювати ефективний контроль щодо положень до-

говору та визначити його вплив на діяльність підприємства до моменту підписання цього договору.

Розглянемо на прикладі типових договорів про встановлення земельного сервітуту ПАТ «Укртелеком» та ПАТ «ДТЕК Дніпрообленерго» основні положення договорів сервітуту, що за відсутності належного контролю можуть завдати збитків Надавачу сервітутних прав.

Відповідно до договору про встановлення земельного сервітуту ПАТ «ДТЕК Дніпрообленерго» право користування земельною ділянкою (право земельного сервітуту) надається Набувачу сервітутних прав тільки для виконання ремонтних робіт, обслуговування та перевірки належного робочого стану електричних мереж та споруд його працівниками, а також для проведення відновлювальних робіт, пов'язаних із надзвичайними ситуаціями [6].

Безумовно, це логічні умови співіснування та права, що надають Набувачу сервітутних прав можливість безперервного та ефективного функціонування. На перший погляд, положення договорів про встановлення земельного сервітуту досить зрозумілі і необхідні і, здається, не несуть жодної загрози Надавачу сервітутних прав. Але, якщо проаналізувати ці положення і придивитися до них уважніше, то стає зрозуміло, що Набувач сервітутних прав перекладає частину своїх обов'язків, зокрема тих, що несуть фінансові збитки, на Надавача сервітутних прав.

Відповідно до договору про встановлення земельного сервітуту ПАТ «ДТЕК Дніпрообленерго» Набувач сервітутних прав зобов'язує Надавача сервітутних прав [6]:

- дотримуватися режиму обмеженого користування земельною ділянкою в межах охоронної зони електричних мереж та споруд;
- надати Набувачу сервітутних прав на безоплатній основі право користування земельною ділянкою;
- після проведення Набувачем сервітутних прав профілактичних та ремонтних робіт, а також аварійно-відновлювальних робіт на мережах, прокладених по земельній ділянці, відновлювати порушений благоустрій своїми силами та за свій рахунок.

Відповідно до договору про встановлення земельного сервітуту ПАТ «Укртелеком» – Надавач сервітутних прав зобов'язаний [7]:

- гарантувати збереження непошкодженими лінійних споруд телекомунікаційної мережі в охоронній зоні цих мереж;
- не перешкоджати проведенню робіт з ремонту та розширення лінійних споруд телекомунікаційної мережі, при необхідності демонтувати своє встановлене обладнання, при цьому не висувати жодних фінансових вимог до особи, на користь якої встановлено земельний сервітут;
- здійснити державну реєстрацію цього Договору за власні кошти.

Відповідно до законодавства України встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення Надавача сервітутних прав права на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, тобто права володіння, користування та розпорядження нею. Одночасно договори про встановлення земельного сервітуту – це господарські договори, положення яких, як зазначено у Господарському кодексі України, можна змінювати за згодою сторін або вирішувати спірні питання у судовому порядку.

Але такі організації, як ПАТ «Укртелеком», ПАТ «ДТЕК Дніпрообленерго» та подібні до них, досить потужні організації, які люблять свої інтереси в договорах, зокрема, про встановлення земельного сервітуту, і вирішити спірні моменти за згодою сторін майже не можливо.

Проаналізуємо, які загрози, зокрема фінансові, несуть зазначенні положення договорів про встановлення земельного сервітуту.

По-перше, обмеження вільного використання частиною земельної ділянки, до якої встановлено право земельного сервітуту. З одного боку, це необхідна дія, без якої неможливе функціонування Набувача сервітутних прав. З другого боку, це дія, яка унеможливує вільне користування частиною земельної ділянки власника або землекористувача (орендатора), що є Надавачем сервітутних прав, тобто деякою мірою, обмежує його функціонування.

По-друге, частина земельної ділянки використовується двома юридичними особами, і виникає логічне запитання, чому плату за землю повинна здійснювати одна особа, яка теж має обмежене користування цією частиною земельної ділянки, тобто Надавач сервітутних прав. Таким чином, слід на законодавчому рівні зобов'язати Набувача сервітутних прав здійснювати частину плати за землю, шляхом оплати Надавачу сервітутних прав за встановлення сервітуту.

По-третє, відновлювання порушеного благоустрою силами Надавача сервітутних прав та за його рахунок досить недешево задоволення. Це десятки і сотні тисяч гривень, і не кожен Надавач сервітутних прав в змозі їх витратити на відновлювальні роботи, які здійснювалися не ним і не мають жодного відношення до його діяльності. Таким чином, необхідно на законодавчому рівні зобов'язати Набувача сервітутних прав обов'язково здійснювати після проведення ремонтних робіт благоустрої своїми силами і за свій рахунок, тобто повернути земельну ділянку до її звичайного стану.

По-четверте, Надавач сервітутних прав не в змозі гарантувати збереження непошкодженими лінійних споруд телекомунікаційної мережі, електромереж або іншого обладнання Набувача сервітутних прав в охоронній зоні цих мереж, бо не зобов'язаний здійснювати його охорону своїми силами та за свій рахунок.

По-п'яте, вимога при необхідності демонтувати встановлене Надавачем сервітутних прав обладнання та при цьому не висувати жодних фінансових вимог до особи, на користь якої встановлено земельний сервітут, є не зовсім коректною і, тим паче, якщо Набувач сервітутних прав вимагає безоплатного сервітуту. Таким чином, будь-який збиток або шкода, заподіяні Надавачу сервітутних прав, мають бути відшкодовані Набувачем сервітутних прав.

По-шосте, зобов'язання Надавача сервітутних прав здійснити державну реєстрацію договору про встановлення земельного сервітуту за власні кошти не відповідає його інтересам, бо сервітут потрібен Набувачу сервітутних прав, отже, це його клопіт.

Висновки. Договірна діяльність підприємства – досить важливий елемент його успішного функціонування. Але будь-які договори є фактором ризику для діяльності підприємства. Для того, щоб усунути цей фактор ризику необхідна ефективна система контролю підприємства, яка охоплювала б усі напрями його діяльності та сприяла усуненню або зменшенню факторів

ризик. З цією метою повинна проводитися ідентифікація і оцінка факторів ризику, що дозволяє визначити напрями контролю. Проведене дослідження дозволяє ідентифікувати фактори ризику, пов'язані з укладанням договорів про надання земельного сервітуту. Такі фактори ризику виникають майже у кожного підприємства, яке є власником або користувачем земельної ділянки, частина якої необхідна для здійснення діяльності іншим підприємством. Таким чином, для усунення фінансових витрат, пов'язаних з укладанням договорів про надання земельного сервітуту, необхідно визначити такі напрями контролю щодо цих договорів:

- чітко визначити обмеження землекористування в охоронній зоні таким чином, щоб вони не завдавали шкоди Надавачу сервітутних прав;
- здійснення плати за землю всіма особами, якщо частина земельної ділянки використовується двома або більше юридичними особами, однією з яких на правах земельного сервітуту. Тобто, не може бути мови про безоплатний сервітут;
- відшкодування збитків за рахунок сторони, що заподіяла шкоду, навіть якщо це було викликано його технічними або технологічними потребами. Тобто Набувач сервітутних прав зобов'язаний здійснювати після проведення ремонтних робіт благоустрій земельної ділянки своїми силами і за свій рахунок;
- відсторонення Надавача сервітутних прав від охорони обладнання Набувача сервітутних прав, що встановлене в межах охоронної зони земельної ділянки;
- здійснення фінансового відшкодування Набувачем сервітутних прав, якщо з його ініціативи було пошкоджене обладнання Надавача сервітутних прав, навіть викликане технічними або технологічними потребами;
- здійснення державної реєстрації договору земельного сервітуту захищеною стороною, тобто Набувачем сервітутних прав та за його власні кошти.

Усі наведені рекомендації не повинні мати дискусійного характеру, а тому існує потреба їх законодавчого визначення, що забезпечить підприємству – Надавачу сервітутних прав уникнення необґрунтованих витрат, судових справ і запобігатиме перешкодженню його звичайній діяльності.

Список використаних джерел

1. Господарський кодекс України [Електронний ресурс]: станом на 24 липня 2014 р. / Верховна Рада України; Кодекс України, Закон, Кодекс від 16.01.2003 № 436-IV. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/436-15/page6>
2. Договір земельного сервітуту: форма, содержание, порядок регистрации [Электронный ресурс]: по состоянию на 17 июля 2012 г. – Режим доступа: http://www.prostopravo.com.ua/nedvizhimost/stati/dogovor_zemelno-go_servituta_forma_soderzhanie_poryadok_registratsii
3. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: станом на 06 вересня 2014 р. / Верховна Рада України; Кодекс України, Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

4. Порядок регистрации договора на установление земельного сервитута [Электронный ресурс]: по состоянию на 16 мая 2009 г. – Режим доступа: <http://dengi.ua/blog49996.html>

5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс]: станом на 06 серпня 2014 р. / Верховна Рада України; Закон від 01.07.2004 № 1952-IV. – (Закон України). – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws>

6. Типовий договір про встановлення земельного сервіту ПАТ «ДТЕК Дніпрообленерго». – 2013 р.

7. Типовий договір про встановлення земельного сервіту ПАТ «Укртелекому». – 2013 р.

8. Установление сервитута: порядок и условия [Электронный ресурс]: по состоянию на 11 июля 2012 г. – Режим доступа: <http://prolawyer.by/ustanovlenie-servituta-poryadok-i-usloviya.html>

Исследованы договора о предоставлении земельного сервитута, как фактора риска деятельности предприятия. Установлено влияние положений договора земельного сервитута на расходы предприятия и определены направления контроля, обеспечивающие снижение риска от заключения такого договора. Предложены мероприятия, которые предостерегут предприятие Предоставителя сервитутных прав от необоснованных расходов, судебных тяжб и препятствий в его обычной деятельности.

Ключевые слова: *договора сервитута, контроль, Предоставитель сервитутных прав, Получатель сервитутных прав, риск, факторы.*

The landed servitude as a risk factor for the company activity has been examined. The influence of the landed servitude provisions on the company expenses and the ways of control to reduce the risk of making such agreements have been defined. Recommendations to protect the Servitude Grantor from unjustified expenditures, legal actions and obstacles to the regular company operations have been offered.

Key words: *servitude agreements, control, Servitude Grantor, Servitude Holder, risk, factors.*

Одержано 2.10.2014.