

УДК 349.4

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.01.58>

ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ

Лісова Т.В.,

*доктор юридичних наук, професор,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
ORCID: 0000-0002-3747-1733*

Лісова Т.В. Право земельного сервітуту: актуальні питання.

Статтю присвячено актуальним питанням у сфері права земельного сервітуту. Досліджено законодавче забезпечення становлення та розвитку сервітутного землекористування. Детально проаналізовано підстави, особливості та порядок встановлення земельних сервітутів. Підкреслюється, що незважаючи на законодавче визначення права земельного сервітуту, земельний сервітут може бути встановлений лише на частину земельної ділянки, яка перебуває у власності або користуванні. Ідеться про технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Зроблено акцент на появі нових видів земельних сервітутів.

Підкреслюється, що земельний сервітут повинен здійснюватися у спосіб, найменш обтяжливий для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Акцентовано увагу на встановленні сервітутів на земельних ділянках різних форм власності. Досліджуються особливості встановлення земельних сервітутів на земельних ділянках, що перебувають у державній та комунальній власності. Ідеться про межі втручання держави в право власності шляхом встановлення земельного сервітуту. Розглядаються процедурні аспекти щодо встановлення земельного сервітуту на землях, не сформованих у земельні ділянки.

Окремо розглядаються особливості встановлення земельних сервітутів за договором, законом, заповітом та за рішенням суду. Зазначається зміст договору про встановлення земельного сервітуту. Зазначаються особливості укладення договору про встановлення земельного сервітуту. Підкреслюється, що земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Наведено приклади законодавчих норм щодо встановлення земельних сервітутів за законом.

Аналізується порядок встановлення земельного сервітуту за заповітом. Зроблено наголос на занесенні земельного сервітуту до заповіту, а потім до свідоцтва про право на спадщину.

Розглядаються особливості та умови укладання договору сервітуту за рішенням суду. Наведено приклади судової практики у зазначеній сфері.

Ключові слова: сервітут, земельний сервітут, власники, користувачі, користування, договір, закон, заповіт, рішення суду.

Lisova T.V. The law of land easement: current issues.

The article is devoted to topical issues in the field of land servitude law. The legislative support for the formation and development of servitude land use is studied. The author analyses in detail the grounds, peculiarities and procedure for establishing land servitudes. It is emphasised that despite the legislative definition of the right of land servitude, a land servitude may be established only for a part of a land plot owned or used. This refers to the technical documentation on land management to establish the boundaries of the part of the land plot to which the easement right applies. The author emphasises the emergence of new types of land easements.

It is emphasised that a land servitude should be exercised in the manner that is least burdensome for the owner of the land plot in respect of which it is established.

The author focuses on the establishment of easements on land plots of various forms of ownership. The author examines the peculiarities of establishing land servitudes on land plots owned by the state and municipalities. The article deals with the limits of state interference with property rights by establishing a land easement. Procedural aspects of establishing a land servitude on lands not formed into land plots are considered.

The article separately considers the peculiarities of establishing land servitudes by contract, law, will and court decision. The content of an agreement on the establishment of a land easement is indicated. The peculiarities of concluding an agreement on the establishment of a land servitude are noted. It

is emphasised that a land servitude is subject to state registration in accordance with the procedure established for state registration of rights to real estate.

Examples of legislative provisions on the establishment of land servitudes by law are provided.

The author analyses the procedure for establishing a land easement by will. Emphasis is placed on the inclusion of a land easement in the will and then in the certificate of inheritance.

The author examines the peculiarities and conditions for concluding a servitude agreement by a court decision. Examples of court practice in this area are provided.

Key words: easement, land easement, owners, users, use, contract, law, will, court decision.

Постановка проблеми. Розвиток сервітутних відносин має багатовікову історію. Становлення сервітутних відносин почалося ще за часів дії римського права, яке є правом найбільшої держави античного суспільства та зародилося у стародавній період у невеликій римській общині [1, с. 9]. Безпосередньо термін «сервітут» з латинської означає зобов'язання, обов'язок. Перші згадки про земельні сервітуту зустрічаються ще у Законах XII таблиць. Як зазначається у наукових працях, найдавнішими є сільські предіальні сервітуту, а пізніше, зі зростанням міста Риму, з'являються міські предіальні сервітуту. У II ст. до н.е. виникають персональні сервітуту, які належать певній особі, а не пов'язані з певною річчю [2]. В Україні вказаний правовий інститут бере початок з прийняття двох важливих фундаментальних нормативно-правових актів: Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. [3] та Цивільного кодексу України 2003 р. [4]. Незважаючи на значну кількість наукових праць, наявність низки спеціальних досліджень, присвячених проблемам сервітутного землекористування, в умовах законодавчого оновлення окремих приписів, що спрямовані на регулювання сервітутних відносин, наукового аналізу потребує низка важливих питань, які виникають у сфері користування земельними ділянками на праві земельного сервітуту.

Стан опрацювання проблеми. Вибір теми статті визначено актуальністю порушеної в ній проблеми, яка розглядалася в роботах представників земельно-правової науки: В.І. Гордєєва [5], Л.В. Лейби [5; 6], М.В. Шульги [5], Р.І. Марусенка [7], Т.Є. Харитонової [8] та ін. Однак виникнення нових видів земельних сервітутів, розширення сфери їх застосування, що впливає на особливості їх встановлення та користування земельними ділянками на вказаному правовому титулі, потребує проведення окремого наукового дослідження.

Метою статті є аналіз правових норм, якими регламентоване сервітутне землекористування в сучасних умовах правового регулювання.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України право земельного сервітуту являє собою право власника земельної ділянки або землекористувача чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Як слушно зазначає Т.Є. Харитонова, сервітут дозволяє суб'єкту сервітутного права (сервітуарію) користуватися природними властивостями земельної ділянки, щодо якої встановлений такий сервітут, відповідно до її цільового призначення. При цьому, застосування земельного сервітуту тягне певні обмеження прав особи – власника (користувача) земельної ділянки, обтяженої сервітутом [8, с. 168]. Однак, відповідно до ч. 3 ст. 98 Земельного кодексу України встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Адже земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений (ч. 4 ст. 98 Земельного кодексу України). Вищезазначене сприятиме зменшенню негативних наслідків встановлення земельних сервітутів.

Зокрема, у справі № 551/176/16 – ц, що переглядалася Верховним Судом, експертом сектору будівельно-технічних досліджень у висновку було зазначено, що встановлення земельного сервітуту через земельну ділянку відповідача є найбільш обтяжливим для використання зазначеної ділянки, що викликає обмеження прав особи, що суперечить Конституції України (постанова КЦС ВС від 14 березня 2018 р.).

Підкреслимо, що відповідно до ч. 5 ст. 98 Земельного кодексу України положення ч. 4 вказаної статті не застосовуються у разі встановлення земельних сервітутів на земельній ділянці державної, комунальної власності, що сформована відповідно до ч. 3 ст. 100 Кодексу з метою встановлення земельного сервітуту. Ідеться про встановлення земельних сервітутів на землях державної та комунальної власності, не сформованих у земельну ділянку, на яких допускається формування земельної ділянки в межах території, на яку буде поширюватися право земельного сервітуту. Отже, виходячи зі змісту вказаної вище статті, на встановлення земельних сервітутів у цьому випадку не поширюється законодавча вимога щодо здійснення сервітуту способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. У цьому контексті доцільно підтримати висловлену позицію науковців щодо подальшого наукового аналізу та осмислення норми ч. 5

ст. 98 Земельного кодексу України [5, с. 388]. Адже застосування вказаної норми у практичній площині фактично призводить до порушення прав власника та користувача земельної ділянки, певною мірою, обмежуючи їх права, створюючи їм певні перешкоди у використанні земельної ділянки та надаючи сервітуарію право користування земельною ділянкою у його інтересах без врахування умов, в яких опиняється власник або користувач земельної ділянки у разі встановлення на ній земельного сервітуту.

Законодавством передбачені різні підстави встановлення сервітутів. Відповідно до ст. 100 Земельного кодексу України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. При цьому, сервітут може бути встановлений як в інтересах власника або користувача сусідньої земельної ділянки, так і в інтересах певної особи (особистий сервітут). У першому випадку ідеться про дві земельні ділянки. Одна з яких є панівною, інша – обслуговуючою. Й саме завдяки використанню обслуговуючої земельної ділянки усуваються недоліки панівної. У другому ж випадку ідеться, зокрема, про особу, яка не має у власності або користуванні земельної ділянки, але має певний інтерес щодо користування чужою земельною ділянкою.

Як наголошують науковці, законодавством передбачено різний порядок виникнення земельних сервітутів на земельних ділянках різних форм власності [8, с. 296]. Слід зазначити, що ст. 124-1 Земельного кодексу України передбачено порядок встановлення земельних сервітутів на землях державної та комунальної власності. Так, вказаною статтею передбачено звернення із заявою та передбаченими Законом документами заінтересованої особи у встановленні земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності у разі, якщо земельна ділянка не передана у користування або у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях, не сформованих у земельні ділянки. Якщо ж земельна ділянка перебуває у користуванні – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності або до землекористувача. За результатами розгляду заяви зазначений вище суб'єкт приймає рішення про надання згоди на встановлення земельного сервітуту та забезпечує укладення договору про встановлення земельного сервітуту або надає мотивовану відмову у його встановленні. Укладення договору про встановлення земельного сервітуту з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування відбувається на підставі рішення цього органу. У випадку ж відмови в укладенні договору про встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки державної, комунальної власності такий договір визнається укладеним за рішенням суду. Зі змісту ст. 124-1 Земельного кодексу України випливають певні висновки щодо встановлення земельного сервітуту на землях, не сформованих у земельні ділянки. Так, у такому разі уповноважений орган протягом одного місяця з дня отримання заяви приймає рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що передбачає відображення на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовного місця розташування земельної ділянки, зазначення дати та номеру відповідного рішення, а також майбутнього цільового призначення земельної ділянки.

Розроблений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається на затвердження протягом одного місяця з дня його отримання органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою. Рішення про надання згоди на встановлення земельного сервітуту є підставою для укладення договору про встановлення земельного сервітуту [3].

Як слушно зазначається в наукових працях, вказана вище процедура є універсальною й застосовується при встановленні земельних сервітутів з метою реалізації відповідних видів діяльності на землях державної й комунальної власності [5, с. 387].

При цьому, втручання держави в право власності шляхом встановлення земельного сервітуту повинно відповідати критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном у розумінні Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Таке втручання держави є виправданим за наявності об'єктивної необхідності у формі суспільного, публічного, загального інтересу, який може включати інтерес держави, окремих регіонів, громад чи сфер людської діяльності (постанова КЦС ВС від 16 квітня 2018 р. у справі № 302/1464/14-ц).

Акцентуємо увагу, що незважаючи на законодавче визначення права земельного сервітуту, яке, як зазначалося раніше, полягає в обмеженому платному або безоплатному користуванні чужою земельною ділянкою, затвердженою формою землепорядкової документації передбачено встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту. Отже, в реальності земельний сервітут може бути встановлений лише на частину земельної ділянки, яка перебуває у власності або користуванні. Зазначене підтверджено законодавчими положеннями.

Так, відповідно до ст. 55-1 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, здійснюється за технічною документацією із землеустрою відповідно до топографо-геодезичних та картографічних матеріалів [9]. Відповідно до ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI до Державного земельного кадастру включаються відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту [10]. Аналогічні положення містяться й у п. 24 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [11].

У разі встановлення земельного сервітуту на земельній ділянці приватної власності договір укладається між власником земельної ділянки, орендарем та особою, в інтересах якої встановлюється сервітут. Цей договір укладається у двох примірниках і подається на підпис іншій стороні.

У договорі про встановлення земельного сервітуту зазначається предмет договору, зазначаються межі поширення права земельного сервітуту (частини земельної ділянки); вид земельного сервітуту; строк (якщо йдеться про строковий сервітут); плата за користування земельною ділянкою (у разі, якщо йдеться про платний земельний сервітут, сторони договору визначають розмір та порядок визначення плати на власний розсуд). Необхідно розмежовувати справляння плати за користування земельною ділянкою, щодо якої встановлений земельний сервітут та безпосередньо стягнення плати за можливість встановлення права земельного сервітуту.

Відповідно до ст. 100 Земельного кодексу України земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Отже, договір про встановлення земельного сервітуту виступає лише підставою для державної реєстрації зазначеного права.

Договір земельного сервітуту може встановлюватися і за результатами судового вирішення справи. Підставою укладання договору сервітуту у даному випадку виступає рішення суду. Підкреслимо, що встановлення сервітуту за рішенням суду відбувається при дотриманні двох умов: а) недосягнення домовленості про встановлення сервітуту при зверненні із договором; б) неможливості задоволення потреб в інший спосіб, ніж встановлення земельного сервітуту, що має бути підтверджено належними доказами. Вищезазначене підтверджується численними матеріалами судової практики (постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 17 січня 2019 р. у справі № 607/12777/17; постановою Верховного Суду від 12 січня 2022 р. у справі № 663/917/17, від 19 січня 2022 р. у справі № 363/620/19, від 12 квітня 2022 р. у справі № 306/612/20 та ін.). Так, якщо позивачем не надано суду належних та допустимих доказів на підтвердження неможливості користування належним йому на праві власності майном у зв'язку з відсутністю у нього доступу до земельної ділянки будь-яким іншим способом, відсутні підстави для задоволення позову (постанова КЦС ВС від 17 вересня 2018 р. у справі № 127/1417/16-ц. Пред'являючи вимоги про встановлення сервітуту, позивачеві слід визначити обсяг прав та обов'язків суб'єктів сервітутних відносин, оскільки суд не наділений правом самостійно визначити зміст сервітуту (постанова КЦС ВС від 23 жовтня 2019 р. у справі № 405/6342/13-ц).

Як зазначалося раніше, останнім часом відбувається розширення сфери встановлення земельних сервітутів та поява нових видів останніх. Прикладом зазначеного є такі види сервітутів, як: право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій; право розміщення (без здійснення капітального будівництва) об'єктів рекреаційної інфраструктури, а також інженерної інфраструктури, необхідної для їх функціонування та обслуговування тощо.

Новелою законодавства є доповнення ст. 100 Земельного кодексу України частиною п'ятою. Зокрема, встановлення земельних сервітутів з метою розміщення (без здійснення капітального будівництва) об'єктів рекреаційної інфраструктури, а також інженерної інфраструктури, необхідної для їх функціонування та обслуговування здійснюється за договором між сервітуарієм та власником земельної ділянки за погодженням із землекористувачем, а у разі встановлення земельних сервітутів за договором із землекористувачем – за погодженням із власником земельної ділянки. Встановлення таких земельних сервітутів на підставі ж рішення суду не допускається.

Відповідно до ст. 37-1 Земельного кодексу України власники та користувачі земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, зобов'язані надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки. Вказане є прикладом встановлення земельного сервітуту за законом.

Вельми цікавим видається встановлення земельного сервітуту за заповітом. У такому випадку сервітут підлягає занесенню до заповіту, а потім до свідоцтва про право на спадщину. Підкресли-

мо, що за заповітом може бути встановлений лише земельний сервітут. Встановлення особистого сервітуту за заповітом не є можливим відповідно до чинного законодавства.

Висновки. Підсумовуючи, слід зробити такі висновки. Встановлення права земельного сервітуту забезпечує можливість обмеженого ефективного використання частини чужої земельної ділянки. Проте, незважаючи на певну кількість наукових напрацювань, коло питань, які виникають у сфері встановлення та використання земельних сервітутів, потребує подальшого наукового опрацювання та проведення прикладних досліджень. Загальний рівень правового регулювання сервітутних відносин нормами чинного земельного законодавства є доволі високим, однак характеризується низкою прогалин. Так, потребує коригування безпосередньо визначення земельного сервітуту, який доцільно розглядати як право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування частиною чужої земельної ділянки (ділянок). Необхідним також є внесення змін до ч. 5 ст. 98 Земельного кодексу України щодо непоширення на встановлення земельних сервітутів на земельних ділянках державної, комунальної власності, сформованих відповідно до ч. 3 ст. 100 Земельного кодексу України, законодавчої вимоги щодо здійснення сервітуту способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Видається доцільним, виключити вищезазначену правову норму зі змісту вказаної статті. Потребує вдосконалення й зміст ч. 1 ст. 100 Земельного кодексу України в частині доповнення її приписами стосовно особливостей та порядку встановлення земельних сервітутів за договором, заповітом та рішенням суду.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Калюжний Р.А., Ящуринський Ю.В. Основи римського приватного права: курс лекцій. Київ: ДП «Вид. дім «Персонал», 2011. 184 с.
2. Висицька І. Земельний сервітут – альтернатива оренді? АгроПро. 2021. № 13. URL: <https://agro-pro.com.ua/magazine/online/agropro-no-13-2021#p> (дата звернення: 26.12.2024).
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 26.12.2024).
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 26.12.2024).
5. Шульга М.В., Гордєєв В.І., Лейба Л.В. Особливості сервітутного землекористування в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 10. С. 384–388.
6. Лейба Л.В. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою. *Земельне право: підручник: 3-тє вид. доп. і перероб. / за ред. М.В. Шульги*. Харків: Юрайт, 2023. С. 158–169.
7. Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2005. 206 с.
8. Харитонова Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Одеса: Юрид. літ., 2016. 424 с.
9. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.
10. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. *Офіц. вісн. України*. 2011. № 60. Ст. 2405.
11. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. *Офіц. вісн. України*. 2012. № 89. Ст. 3598.