УДК 349.4
DOI https://doi.org/10.24144/2788-6018.2026.01.2.16

ПУБЛІЧНІ ТА ПРИВАТНІ ЗЕМЕЛЬНІ СЕРВІТУТИ: СУЧАСНИЙ СТАН ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ

Барабаш Н.П.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри соціального права,
Львівський національний університет імені Івана Франка
ORCID: 0000-0002-1520-8985

Чопко Х.І.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри соціального права,
Львівський національний університет імені Івана Франка
ORCID: 0000-0002-2619-2085

Барабаш Н.П., Чопко Х.І. Публічні та приватні земельні сервітути: сучасний стан правового регулювання та тенденції розвитку.

Стаття присвячена комплексному аналізу правової природи публічних і приватних земельних сервітутів у сучасному українському законодавстві. Проаналізовано походження та еволюцію поняття сервітуту. Акцентується, що Земельний кодекс України визначає земельний сервітут як право обмеженого, платного або безоплатного користування чужою земельною ділянкою, тоді як Цивільний кодекс України розширює сферу регулювання, розрізняючи особисті та земельні сервітути. Досліджено допоміжний характер земельного сервітуту, який проявляється в можливості на обмежене право користування окремими властивостями земельної ділянки, що відрізняє його від інших видів прав на землю, зокрема від оренди, емфітевзису та суперфіцію. Обґрунтовується, що правова природа земельного сервітуту є комплексною: з точки зору цивільного права він виступає як обмежене речове право; з позиції земельного права – як ефективний інструмент регулювання раціонального використання земель; з огляду на екологічне право – як засіб забезпечення доступу до природних ресурсів та охорони довкілля. Особливу увагу приділено вивченню доктринальних підходів до поділу сервітутів на публічні та приватні, а також проблемам, що виникають через відсутність у законодавстві чіткого визначення поняття «публічний земельний сервітут». Проаналізовано ключові правові колізії, пов'язані з нечіткістю законодавчих критеріїв встановлення публічних сервітутів, що часто призводить до конфліктів між приватними та публічними інтересами. Приватні сервітути досліджуються як класичний інструмент правового регулювання відносин між власниками суміжних земельних ділянок для задоволення індивідуальних потреб. Підкреслюється екологічно-правовий вимір земельних сервітутів як механізму реалізації конституційного права на безпечне для життя та здоров'я довкілля та забезпечення екологічної справедливості. На основі аналізу сформульовано висновки щодо необхідності вдосконалення законодавчих процедур, нормативного уточнення змісту сервітутів і підвищення гарантій захисту публічних екологічних інтересів.

Ключові слова: земельний сервітут, земельна ділянка, юридичні гарантії, права на землю, речові права на землю, обмеження права власності, приватні та публічні інтереси, земельні спори.

Barabash N.P., Chopko Kh.I. Public and private land easements: the current state of legal regulation and trends in development.

The article is devoted to a comprehensive analysis of the legal nature of public and private land servitudes in contemporary Ukrainian legislation. The origin and evolution of the concept of servitude are analysed. It is emphasized that the Land Code of Ukraine defines a land servitude as the right of limited, paid or gratuitous use of another person's land plot, whereas the Civil Code of Ukraine expands the scope of regulation by distinguishing between personal servitudes and land servitudes. The auxiliary character of a land servitude is examined, which is manifested in the possibility of exercising a limited right to use certain attributes of a land plot, distinguishing it from other types of rights to land, in particular lease, emphyteusis, and superficies. It is substantiated that the legal nature of a land servitude is complex: from the perspective of civil law it functions as a limited real right; from the standpoint of land law it serves as an effective instrument for regulating the rational use of land; and from the viewpoint of environmental law it acts as a means of ensuring access to natural resources

and environmental protection. Particular attention is paid to the study of doctrinal approaches to the division of servitudes into public and private, as well as to the problems arising from the absence of a clear legislative definition of the concept of a "public land servitude." Key legal conflicts related to the vagueness of legislative criteria for establishing public servitudes are analysed, as this often leads to conflicts between private and public interests. Private servitudes are examined as a classical instrument of legal regulation of relations between owners of adjacent land plots for the satisfaction of individual needs. The environmental-law dimension of land servitudes is emphasized as a mechanism for the implementation of the constitutional right to an environment safe for life and health and for ensuring environmental justice. On the basis of the analysis, conclusions are formulated regarding the need to improve legislative procedures, provide normative clarification of the content of servitudes, and enhance guarantees for the protection of public environmental interests.

Key words: land easement, land plot, legal guarantees, land rights, real rights in land, restrictions on ownership rights, private and public interests, land disputes.

Постановка проблеми. Інститут земельних сервітутів в українському законодавстві продовжує розвиватися, зберігаючи основні елементи римсько-правової конструкції, але водночас стикаючись із сучасними викликами у сфері регулювання землекористування. Норми Земельного та Цивільного кодексів України наводять визначення та юридичні ознаки тільки приватних сервітутів, тоді як публічні сервітути фактично застосовуються, але не мають законодавчо закріпленого поняття та чітко визначеного правового режиму. Таке становище призводить до невизначеності у правозастосуванні, суперечливих підходів до встановлення сервітутів, а також до колізій між інтересами власників землі та суспільними потребами, включно з екологічними. У зв'язку з цим виникає необхідність комплексного аналізу правової природи земельних сервітутів, їх публічних і приватних різновидів, а також проблем неоднозначного тлумачення, що містяться в чинному законодавстві.

Стан опрацювання проблематики. Низка вітчизняних науковців досліджувала питання доцільності введення поняття «публічний земельний сервітут» у законодавство України. Зокрема, дослідженнями цього питання займались Т.Є. Харитонова, Н.В. Фролова, І.В. Литвиненко. Однак, на даний час відсутній єдиний підхід до даного питання.

Метою дослідження є розмежування та комплексний аналіз правової природи публічних і приватних земельних сервітутів, а також обґрунтування доцільності введення поняття «публічний земельний сервітут» у вітчизняне законодавство.

Виклад основного матеріалу. Класичне розуміння сервітуту походить з римського права, де він визначався як обмежене право користування іншою земельною ділянкою для задоволення певної потреби. У національному законодавстві визначення земельного сервітуту закріплене у ст. 98 Земельному кодексі України як «право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» [1]. Цивільний кодекс України закріплює аналогічний підхід, але передбачає ширше коло об'єктів сервітутів та їх поділ на особисті та земельні (ст. 401) [2].

Як доречно зазначає Т. Є. Харитонова, економічна і юридична інфраструктура країн з ринковою економікою базується на двох формах власності: приватній і публічній. Саме такий структурний підхід до форм земельної власності реалізований у Конституції України [3], відповідно до ст. 14 якої право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. Закріплені в Конституції України (ст. ст. 13, 14) положення щодо землі як об'єкта права власності Українського народу є ключовими для законотворення і правозастосування у практиці регулювання земельних відносин [4, с. 532].

Основною юридичною ознакою сервітуту є його допоміжний характер: дозволяє користуватись певними її властивостями в межах, необхідних для задоволення конкретної потреби. Таким чином, сервітут не може передбачати повного володіння або розпорядження земельною ділянкою, що відрізняє його від інших видів користування земельною ділянкою (оренди, емфітевзису та суперфіцію). Правова природа сервітуту є комплексною: з точки зору цивільного права він виступає як обмежене речове право; з погляду земельного права – як інструмент регулювання раціонального використання земель; з позиції екологічного права – як засіб забезпечення доступу до природних ресурсів та охорони довкілля.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації у встановленому законодавством порядку. За своєю правовою природою земельні сервітути подібні до обмежень прав на землю, проте, на відміну від них, сервітути, зазвичай, встановлюються за домовленістю сторін і можуть бути оплатними. У спеціальному законодавстві також використовується термін «обтяження» земельної ділянки, який стосується сервітуту.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, його дія може бути припинена в судовому порядку у випадках: припинення підстав для його встановлення; якщо встановлення земельного сервітуту унеможливлює використання земельної ділянки за її цільовим призначенням (ст. 102 Земельного кодексу України) [1].

Законодавчо встановлений виключний перелік підстав для припинення земельного сервітуту, що слугує певною гарантією прав осіб, на користь яких цей сервітут був встановлений.

Земельні сервітути традиційно розглядаються як інструменти забезпечення доступу до чужої земельної ділянки для задоволення потреб, що не можуть бути реалізовані іншим способом. У системі прав на чужі речі, відповідно до Цивільного кодексу України, сервітут є обмеженим речовим правом, зміст якого полягає у встановленні права користування чужим майном (ст. 401-406) [2]. Земельний кодекс України, у свою чергу, визначає особливості встановлення таких прав щодо земельних ділянок (ст. 98-102) [1]. Проте зміст категорії «земельний сервітут» значно ширший, а ніж її буквальне формулювання у нормативних актах: він охоплює не лише цивілістичні відносини між власниками суміжних ділянок, але й публічно-правові механізми забезпечення доступу до природних ресурсів, охорони довкілля тощо.

Науковці підкреслюють, що інститут сервітуту в українському праві сформований на перетині приватного та публічного регулювання, що зумовлює складність його доктринального осмислення. Так, Н. В. Фролова при дослідженні питання права публічного земельного сервітуту вважає, що доцільність введення поняття «публічний земельний сервітут» є очевидною. На її думку вона обумовлена, насамперед, існуванням права земельного природокористування, яке, на жаль, не завжди реалізується безперешкодно. Велика кількість природних ресурсів, зокрема, водних об'єктів, лісів, земель водного фонду є орендованими, та орендарі не завжди сумлінно виконують свої зобов'язання щодо надання можливості громадянам вільно та безперешкодно користуватися природними ресурсами загального користування [5, с. 516].

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. Так, вчена вважає, що публічний сервітут може встановлюватися для проходу або проїзду через чужу ділянку, прокладання комунікацій, проведення дренажних робіт, встановлення геодезичних та інших знаків, випасання та водопою тварин, сінокосіння, вільного доступу до пляжів, лісу та інших природних ресурсів, що використовуються в порядку загального природокористування [5, с 517]. Однак у цьому переліку 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.

І. В. Литвиненко досліджуючи це питання вважає, що відсутність в українському законодавстві категорії «публічний земельний сервітут» створює низку проблем при плануванні та розвитку територій на всіх рівнях – державному, регіональному та місцевому [6, с. 316].

У світовій правовій практиці, дієвим механізмом, який має вирішувати наведені вище проблеми є земельні сервітути. При цьому в залежності від кола осіб, на користь яких встановлюються обмеження у користуванні земельною ділянкою, виділяють публічні та приватні сервітути [6, с. 318].

Проте аналізуючи правову природу публічного земельного сервітуту, не можна однозначно стверджувати про необхідність введення такого поняття на рівні з приватним земельним сервітутом. Дане питання підлягає більш детальному дослідженню і врахуванню усіх особливостей, пов'язаних з правом публічного земельного сервітуту. Також доцільним при дослідженні цього питання буде проаналізувати закордонний досвід та можливість імплементації норм у вітчизняне законодавство.

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 природного середовища. Наприклад, доступ громадян до прибережних захисних смуг річок і водойм (ст. 88 Водного кодексу України) [7], право проходу через землі лісового фонду (ст. 66 Лісового кодексу України) [8], доступ до територій природно-заповідного фонду – це різновиди публічних сервітутів, які безпосередньо спрямовані на гарантування екологічних прав громадян. Проблемою публіч-

них сервітутів залишається недостатня визначеність їх змісту в законодавстві та надмірно загальні формулювання у Земельному кодексі України, що дозволяють органам місцевого самоврядування встановлювати їх без чітких критеріїв та без належного врахування екологічних, земельних і містобудівних обмежень. І. В. Литвиненко обґрунтовує, що закріплення в українському законодавстві категорії «публічний земельний сервітут», а також порядку його формування, реєстрації тощо є життєво необхідною умовою для подальшого раціонального планування та розвитку територій на всіх рівнях [6, с. 322].

Приватні земельні сервітути традиційно розглядаються як класична форма сервітутних прав, властива приватноправовим відносинам 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.

Доступ до природних ресурсів може бути забезпечений завдяки юридичній конструкції публічного сервітуту. Прибережні смуги річок, лісові ділянки, території природно-заповідного фонду є об'єктами, доступ до яких гарантований законом. Забезпечення такого доступу можливе переважно через сервітути – проходу, проїзду, збору лісових ресурсів (крім деревини), відпочинку тощо.

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 [3]. 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.

Висновки. Проведене дослідження дало змогу комплексно проаналізувати сучасний стан правового регулювання публічних і приватних земельних сервітутів та окреслити ключові тенденції їх подальшого розвитку в Україні. Інститут земельного сервітуту в національному праві зберігає класичні риси, однак, водночас, значно трансформувався під впливом публічно-правових потреб, екологічних викликів і сучасних стандартів управління природними ресурсами. Земельний сервітут, залишаючись обмеженим речовим правом допоміжного характеру, виконує функцію юридичного механізму, який узгоджує приватні та публічні інтереси у сфері землекористування.

На нормативному рівні приватні земельні сервітути мають достатньо визначену правову конструкцію та усталену практику застосування, оскільки спрямовані на забезпечення індивідуальних потреб конкретних власників чи користувачів земельних ділянок. Натомість публічні сервітути, попри їх фактичне функціонування у законодавстві (доступ до водойм, лісів, природно-заповідних територій, інженерних мереж тощо), залишаються позбавленими чіткого нормативного визначення та доктринальної уніфікації. Нечіткість критеріїв їх встановлення створює правові колізії, передусім у ситуаціях, де приватний інтерес власника земельної ділянки вступає у суперечність із конституційно гарантованим правом громадян на безпечне для життя і здоров'я довкілля, загальне природокористування чи виконання публічних функцій.

Екологічний вимір публічних сервітутів є одним із найменш досліджених, але, водночас, найбільш перспективних напрямів розвитку цього інституту. Сервітути дедалі частіше розглядаються як інструмент забезпечення екологічних прав громадян, механізм збереження природних ресурсів та гарантія екологічної справедливості. Такий підхід відповідає тенденціям світового співтовариства, де природоохоронний сервітут розглядається як засіб забезпечення публічних інтересів у сфері водокористування, охорони біорізноманіття, збереження природних шляхів міграції тварин, доступу до прибережних територій тощо.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1462
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1897
3. Конституція України: Закон України від 28 червня URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text
4. Харитонова Т.Є. Права на чужі земельні ділянки в системі конституційних прав на землю в Україні. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах євро-*

пейської інтеграції: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції Одеса, 2018. С. 531–534. URL: https://dspace.onua.edu.ua/items/98c7fa12-23c6-4403-95e1-c23d3cd2070c7
5. Фролова Н.В. Право публічного земельного сервітуту. *Правове життя сучасної України:* матеріали Міжнар. наук. конф. проф.-викл. та аспірант. складу / відп. за вип. В.М. Дрьомін; НУ ОЮА, Півд. регіон. центр НАПрН України. Одеса: Фенікс, 2014. Т. 2. С. 515–517
6. Литвиненко І.В. Роль приватних та публічних земельних сервітутів при просторовому плануванні територій. *Містобудування та територіальне планування*. 2018. Вип. 68. С. 316–324. URL: https://repositary.knuba.edu.ua/handle/987654321/6148.
7. Водний кодекс України: Закон України від 06.06.1995 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text
8. Лісовий кодекс України: Закон України від 21.01.1994 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text

Дата першого надходження рукопису до видання: 5.01.2026
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 26.01.2026
Дата публікації: 2.02.2026

© Барабаш Н.П., Чопко Х.І., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0