

**Барабаш Алла Григорівна**  
кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри публічного та приватного права

**Шевченко Валентина Сергіївна**  
здобувачка вищої освіти ступеня бакалавра  
*Національного університету «Чернігівська політехніка»*

## **ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ ЯК ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ**

Право власності на земельну ділянку, як і будь-яке право, є мірою свободи й рівності людей. Відповідно до ст. 41 Конституції України, кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним [1]. Незважаючи на визнання права приватної власності на землю та захист цього права, земельне законодавство містить значну кількість обмежень повноважень власника земельної ділянки. Одним із таких обмежень є право земельного сервітуту.

В процесі регулювання земельних відносин та режиму землекористування, держава має право обмежити сферу діяльності власників (користувачів) земельних ділянок щодо умов використання земель та реалізації їх правомочностей. Також у свою чергу власник (користувач) земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці природні ресурси (корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти), передавати частину своїх правомочностей щодо користування, володіння і розпорядження землею іншим суб'єктам земельних відносин [2, с. 19].

Обмеження права власності на землю спричинене низкою факторів: економічними (що виявляється в обмеженості природних ресурсів), екологічними (обумовленим цінним характером об'єкту права власності, яким виступає одне із національних багатств – земля) та соціальною функцією власності, що полягає у необхідності встановлення балансу між інтересами власника та суспільства [3, с. 239].

На думку В.В. Носіка, обмеження права власності на земельні ділянки доцільно розглядати як самостійний вид земельних правовідносин, що виникають на підставі юридичних фактів, визначених у законі, чи у договорі у випадках, передбачених також законом. Вони стосуються суб'єкта права і спрямовані на вчинення землевласником певних дій, або ж утримання від них, чи терпіння з метою забезпечення прав третіх осіб [4, с. 245].

В.І. Федорович стверджує, що встановлення обмежень прав на земельні ділянки є формою закріплення в законодавстві меж здійснення суб'єктивних прав осіб на земельні ділянки. Мета обмеження прав на земельні ділянки полягає

у забезпеченні раціонального й ефективного використання земельних ділянок та охорони всього навколишнього середовища. Характер обмежень повинен бути таким, щоб у результаті реалізації суб'єктивного права у встановлених межах не було заподіяно шкоди земельним ділянкам, для охорони яких установлені обмеження, та іншим об'єктам природи. Водночас характер установленого обмеження не повинен перешкоджати використанню земельної ділянки відповідно до її основного цільового призначення [5].

Обмеження прав власника земельної ділянки має місце у разі встановлення земельного сервітуту. Інститут земельного сервітуту походить ще з римського приватного права. До загального вжитку в праві України поняття «сервітуту» ввійшло з моменту набуття чинності Земельного кодексу України (2002 р.) (далі ЗК України) та Цивільного кодексу України (2004 р.) (далі ЦК України).

Загальне визначення сервітуту міститься в ст. 401 ЦК України: сервітут – це право користування чужим майном, яке може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом [6]. ЗК України визначає право земельного сервітуту як право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [7].

З легітимного визначення земельного сервітуту слідує, що такі відносини характеризуються наявністю, як мінімум, двох земельних ділянок. Потреби власника (користувача) однієї земельної ділянки обслуговуються шляхом використання можливостей суміжної або сусідньої земельної ділянки. В теорії земельного права перша ділянка називається панівною, а друга – обслуговуючою; особа, щодо земельної ділянки якої встановлюється земельний сервітут, іменується сервітуарій.

Сервітути можуть встановлюватись як у приватних інтересах власника земельної ділянки (землекористувача), так і для забезпечення публічних інтересів. Сервітути можуть носити як адресний характер, так і адресовуватись невизначеному колу осіб. Підставою виникнення сервітуту може бути правочин, закон, заповіт або рішення суду. Нагадаємо, що в теорії права розрізняють приватний та публічний сервітут. Суб'єктами приватного сервітуту є окремі особи чи визначене коло осіб. Суб'єктами публічного сервітуту є невизначене коло осіб [8, с. 124].

Ст. 99 ЗК України визначає види права земельних сервітутів. Власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); в<sup>1</sup>) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; в<sup>2</sup>) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; в<sup>3</sup>) право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення,

за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 цього Кодексу; в<sup>4</sup>) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; г<sup>1</sup>) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; г) 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, та право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; е) право прогону худоби по наявному шляху; ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; ж<sup>1</sup>) право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопроводних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків; з) інші земельні сервітути [7]. Зміст та обсяг прав сервітуарія обумовлюється видом установленого сервітуту.

Власники обслуговуючої земельної ділянки (землекористувачі) відчують обмеження при встановленні сервітуту. Згідно ч. 4 ст. 98 ЗК України земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Як свідчить судова практика, для того, щоб мінімізувати кількість незручностей для власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки, позивач зобов'язується подати до суду докази того, що він зацікавлений у встановленні земельного сервітуту. Такі докази мають свідчити, що для повноцінного використання власної земельної ділянки потенційним сервітуарієм, необхідно встановити земельний сервітут. В постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 22.05.2019 року по справі № 348/1992/16-ц викладена наступна правова позиція: умовою встановлення сервітуту у такий спосіб [мається на увазі судовий спосіб] є те, що позивач має довести у суді, що нормальне функціонування його господарства чи задоволення його інтересів при використанні свого майна неможливе без встановлення сервітуту [9]. Доказом у даному разі буде висновок експерта, тобто, дослідження фахівця виконане згідно з положеннями Закону України «Про судову експертизу» від 25 лютого 1994 р..

### **Список використаної літератури:**

1. Конституція України від 28.06.1996 №254к/96-ВР. Дата оновлення 01.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Дорош Й.М. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник]. Й.М. Дорош, О.С. Дорош. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.
3. Барабаш А.Г., Макогін Н.О. Види обмежень права власності на землю в Україні. «Молодий вчений». №6 (82), червень, 2020 р. С. 238-242.

4. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія / В.В. Носік. К.: Юрінком Інтер, 2006. С.245-246;
5. Федорович В.І. Обмеження прав на землю: Юриспруденція on-line / В.І. Федорович [Електронний ресурс]. URL: <http://www.lawyer.org.ua>.
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Дата оновлення 01.01.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення 19.11.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
8. Слома В. Сервітут як вид речових прав на чуже майно. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 2. С. 123-126.
9. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 22.05.2019 року по справі № 348/1992/16-ц. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=81952852&red=10000383ba653b07db47378060eff4ec8e2a4a&d=5>