

суб'єкти місцевого самоврядування, мають право впливати на здійснення власниками землі (фізичними та юридичними особами) права власності на землю шляхом планування використання земель, здійснення зонування та моніторингу земель, зміни цільового призначення земель, зміни нормативно-грошової оцінки земельних ділянок в межах населеного пункту.

Територіальна громада села при затвердженні містобудівної документації, прийнятті рішень про зміну цільового призначення землі, зонуванні земель й вирішенні інших питань може не лише обговорювати і давати пропозиції сільській раді щодо розробленої документації, проектів рішень, а й має право, як первинний орган місцевого самоврядування, безпосередньо приймати рішення з питань управління землями сільських населених пунктів.

1. *Общая теория советского земельного права* / Отв. ред. Г.А. Аксенонок. – М., 1983. – С. 202–203. 2. *Земельный кодекс Российской Федерации* // Российская газета. 2001. – 30 жовтня. 3. *Алексеев В.М.* Власність територіальних громад в Україні: шляхи розвитку: Монографія / Інститут законодавства Верховної Ради України. – Чернівці, 2007. – С. 151. 4. *Відомості Верховної Ради України* – 2004. – № 35. – Ст. 411. 5. Урядовий кур'єр. – 2002. – 20 квітня. 6. *Відомості Верховної Ради України*. – 2000. – № 31. – Ст. 250. 7. *Відомості Верховної Ради України*. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27. 8. *Охрій О.П.* Комплексна стратегія управління землекористуванням адміністративно-територіального утворення: Автореф. дис... канд. наук з держ. управління: 25.00.04 / Національна академія держ. управління. – Х., 2006. – С. 9. 9. *Законопроект «Про державну інвентаризацію земель»* // <http://portal.rada.gov.ua>. 10. *Хом'яченко С.І.* Правове забезпечення контролю за використанням та охороною земель в Україні: Автореф. дис... канд. юрид. наук. – К., 2004. – С. 10–11.

**С. Б. РОЗНОВСЬКА**

## **ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВИТУТ ЯК ОКРЕМИЙ РІЗНОВИД ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

*Рассмотрены особенности земельного сервитута, дана общая характеристика сервитутов, их виды, основания установления и порядок использования в современных условиях развития земельных правоотношений. Рассмотрены правовые особенности установления некоторых земельных сервитутов, их разновидности и правовой режим.*

*This article is dedicated to land servitude determination, namely general characteristic of servitudes, the conception, types of them, grounds of establishment and order of using in present-day of land legal relationships development. Herein, the legal specialties of some servitudes establishment will be considered, also their varieties and legal regime.*

Особливістю земельної реформи, яка триває в Україні з початку 90-х років ХХ ст., є перерозподіл значної частини земель, що знаходилися у власності держави, на користь нових суб'єктів господарювання – приватних підприємців і підприємств, передусім малих і середніх, фермерів, членів колективних сільсько-

---

© РОЗНОВСЬКА Софія Богданівна – аспірантка Інституту держави і права ім. В.М. Корещького НАН України

господарських підприємств, власників особистих селянських господарств, а також інших категорій юридичних осіб та громадян.

У зв'язку з цим у процесі проведення земельної реформи проявилася об'єктивна тенденція розукрупнення земельного фонду, тобто його поділу на більшу кількість земельних ділянок.

Розукрупнення земельних ділянок, як у цілому позитивний процес, породжує низку нових проблем, що виникають перед власниками та користувачами земельних ділянок. Однією з них є доступ з таких земельних ділянок до об'єктів загального користування. При створенні на базі однієї земельної ділянки двох чи більше нових частин виникають ситуації, коли, наприклад, земельна ділянка жодною зі своїх сторін не прилягає до вулиці чи дороги, не має безпосереднього виходу до лінії електропередач, зв'язку, інших лінійних об'єктів та комунікацій, а також водойм. У результаті власник чи користувач такої земельної ділянки не може повною мірою скористатися наданими йому законодавством правами щодо використання ділянки за її цільовим призначенням.

Саме для усунення недоліків і незручностей користування земельними ділянками, що пов'язані з їхнім розташуванням і розміром, новий Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗК України), введений у дію 1 січня 2002 р., відновив *право земельного сервітуту*. Підкреслюємо, що йдеться саме про відновлення. Адже інститут земельних сервітутів був невід'ємною частиною законодавства, що діяло на території України до 1917 р., тобто до націоналізації землі, введення режиму права виключної державної власності на землю і скасування всіх інших видів прав на землю, включаючи право земельного сервітуту.

Як відомо, виникнення земельних сервітутів пов'язано з формуванням і розвитком у Стародавньому Римі понад 2500 років тому класичного римського цивільного права. Однак у процесі підготовки ЗК України норми про земельні сервітуту, що діяли до 1917 р., не були механічно «реставровані»<sup>1</sup>.

Правовому режиму земельних сервітутів присвячені ст. 98–102 (глава 16 «Право земельного сервітуту») ЗК України, ст. 401–406 (глава 32) Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Законодавче визначення земельного сервітуту наведено у ст. 98 ЗК України:

«Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)». ЦК України містить формулювання «право користування чужим майном (сервітут)» (ч.1 ст. 401 ЦК України), що не розкриває ознак сервітуту.

Вищенаведене визначення земельного сервітуту є недосконалим, на думку А.М. Мірошниченка, воно ускладнює встановлення сервітутів відносно ділянок, що не є суміжними (хоча така можливість і передбачена ч. 2 ст. 404 ЦК України), встановлення сервітутів на користь чи за рахунок іншого нерухомого майна (наприклад, сервітутне право власника трубопроводу на чужу земельну ділянку), а також встановлення сервітутів на користь певних осіб. А.М. Мірошниченко вважає, що через відсутність прямої заборони встановлення подібних сервітутів на сьогодні є правомірним, проте фактично воно дуже ускладнене. Слід розрізняти поняття земельного сервітуту як встановленого договором або судом речового права, наслідком якого є обмеження прав власників інших ділянок, та законодавчо встановлені обмеження прав власників земельних ділянок в інтересах сусідів, що не породжують речові права інших осіб.

Право земельного сервітуту характеризується такими ознаками. По-перше, відносини земельного сервітуту передбачають наявність двох, як правило, суміжних земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) обслуговує іншу (панівну). В рамках земельного сервітуту обслуговуюча земельна ділянка своїми зручностями, перевагами, природними ресурсами компенсує недоліки панівної земельної ділянки. По-друге, при встановленні земельного сервітуту обслуговування однієї ділянки іншою відбувається не безсистемно, а в межах прав, що надаються власнику панівної земельної ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою. За своєю юридичною природою такі права є *обмеженими речовими правами* і передбачають користування лише невеликою частиною обслуговуючої земельної ділянки для чітко визначених потреб. При цьому власник (користувач) панівної земельної ділянки не має статусу користувача обслуговуючою ділянкою і відповідно не є платником земельного податку щодо останньої<sup>2</sup>.

В об'єктивному розумінні право земельного сервітуту є сукупністю правових норм, які регулюють відносини щодо використання земельної ділянки особою (особами), якій (яким) ця земельна ділянка не належить на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди. В суб'єктивному розумінні право земельного сервітуту є правом особи на користування або на володіння і користування чужою земельною ділянкою для задоволення її потреб (інтересів), які не можуть бути задоволені іншим способом, окрім встановлення на користь особи права земельного сервітуту.

Як правило, об'єктом права земельного сервітуту, як зазначає П.Ф. Кулинич, є конкретна земельна ділянка, щодо якої у суб'єкта права земельного сервітуту виникають певні права та обов'язки. Однак у ряді випадків об'єкт права земельного сервітуту не є попередньо встановленим і визначається в момент реалізації такого права (публічні земельні сервітуту). Суб'єктами права земельного сервітуту є громадяни та юридичні особи<sup>3</sup>.

Земельні сервітуту не є однорідними. Залежно від характеру потреби особи у використанні чужої земельної ділянки та способу її задоволення земельні сервітуту поділяються на *приватні та публічні*. Приватними вважаються земельні сервітуту, які спрямовані на задоволення інтересів (потреб) конкретної особи шляхом використання конкретної чужої земельної ділянки. Тобто в рамках приватного земельного сервітуту виникають права та обов'язки конкретної особи щодо конкретної земельної ділянки. У свою чергу, приватні земельні сервітуту поділяються на *сусідські та особисті*. Завданням публічних земельних сервітутів є задоволення певних земельних інтересів невизначеного кола громадян за рахунок не конкретної земельної ділянки, а певних категорій земель.

Сервітутні земельні відносини регулюються нормами Земельного, Цивільного та Лісового кодексів України. З моменту введення в дію 1 січня 2002 р. ЗК України передбачає виникнення тільки приватних сусідських земельних сервітутів. Натомість прийнятий пізніше ЦК України, який набув чинності 1 січня 2004 р., врегулював відносини щодо встановлення приватних особистих земельних сервітутів – *емфітевзису та суперфіцію*. З 9 березня 2006 р., тобто з дати введення в дію чинної редакції ЛК України з'явилися норми про публічні земельні сервітуту. Отже, формування правового забезпечення сервітутних земельних відносин здійснювалося в рамках проведення кодифікації різних галузей законодавства – земельного, цивільного, лісового, що обумовило наявність певних суперечностей та неузгодженостей у законодавстві про земельні сервітуту. Певною

мірою такі суперечності та неузгодженості були усунуті внесенням змін та доповнень до ЗК України 27 квітня 2007 р., якими до цього Кодексу були внесені норми, що регламентують застосування таких земельних сервітутів, як емфітевзис та суперфіцій, з посиланням на відповідні норми ЦК України. Однак формування законодавства України про земельні сервітути не можна вважати завершеним<sup>4</sup>.

У системі приватних земельних сервітутів виділяються *сусідські* та *особисті* земельні сервітути, які розрізняються за метою виникнення та своїм правовим змістом. За метою виникнення до сусідських земельних сервітутів належать ті сервітути, завданнями яких є усунення чи зменшення недоліків однієї земельної ділянки за рахунок сусідньої (суміжної) земельної ділянки.

*Особисті* земельні сервітути переслідують мету надання конкретній особі, яка з тієї чи іншої причини не може набувати права власності на земельну ділянку, максимального обсягу прав на таку земельну ділянку для її сільськогосподарського використання чи забудови.

Як відомо, кожна земельна ділянка має свої переваги і недоліки. Останні пов'язані, як правило, з відсутністю доступу із земельної ділянки до доріг та інших комунікацій, джерел водопостачання тощо. Недоліки розташування земельних ділянок можна компенсувати шляхом надання їх власникам або користувачам певних прав щодо сусідніх земельних ділянок.

Право *сусідського* земельного сервітуту може виникати за наявності принаймні двох суміжних (сусідніх) земельних ділянок, одна з яких має певні недоліки розташування, а за допомогою іншої ділянки ці недоліки можна усунути. В рамках відносин сусідського земельного сервітуту обслуговуюча земельна ділянка своїми зручностями, перевагами, природними ресурсами усуває недоліки панівної земельної ділянки. Право такого сервітуту передбачає обмеженість користування чужою земельною ділянкою. Власник (користувач) панівної земельної ділянки не має статусу користувача обслуговуючої ділянки. Відповідно він не зобов'язаний сплачувати за цю ділянку земельний податок чи орендну плату.

Отже, *право сусідського земельного сервітуту* – це інститут земельного права, нормами якого регулюються відносини щодо обмеженого користування власником (користувачем) однієї ділянки іншою – суміжною (сусідньою) земельною ділянкою для задоволення власних інтересів, які неможливо задовольнити шляхом використання власної ділянки через недоліки останньої. Встановлення сусідського земельного сервітуту є обтяженням обслуговуючої земельної ділянки. Об'єктивно встановлення сусідського земельного сервітуту призводить до зменшення кількості можливих варіантів використання обслуговуючої земельної ділянки її власником (користувачем). Разом з тим встановлення такого сервітуту не повинно призводити до позбавлення власника обслуговуючої ділянки жодного з його правомочностей – володіння, користування чи розпорядження.

Залежно від терміну використання обслуговуючої ділянки власником (користувачем) панівної ділянки сусідські земельні сервітути можуть бути *постійними* і *строковими*. До постійних належать сусідські земельні сервітути, при яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Наприклад, до постійних сусідських земельних сервітутів належать прокладання власником (користувачем) панівної ділянки певного лінійного об'єкта через суміжну (обслуговуючу) земельну ділянку. Прикладом строкового сусідського земельного сервітуту може бути встановлення власником (користувачем) панівної ділянки будівельних риштувань та

складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд на сусідній (обслуговуючій) ділянці. По завершенню будівництва чи ремонту дія цього земельного сервітуту припиняється. Слід зазначити, що дія постійного сусідського земельного сервітуту також може бути припинена<sup>5</sup>.

Згідно зі ст. 99 ЗК України власники й користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів, як: а) право проходу і проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в) право прокладання і експлуатації ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; г) право прокладання на свою земельну ділянку водопроводу від чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; д) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; е) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, і право проходу до природної водойми; є) право напувати свою худобу з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, і право прогону худоби до природної водойми; ж) право прогону худоби по наявному шляху; з) право встановлення будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів з метою ремонту будинків і споруд; и) інші земельні сервітуту.

Наведений перелік видів права земельного сервітуту не є вичерпним. Власники та користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення й інших земельних сервітутів<sup>6</sup>.

*Особистими* вважаються приватні земельні сервітутути, які встановлені на користь конкретної особи – громадянина або юридичної особи. Юридична природа особистих земельних сервітутів полягає в тому, що особам, на користь яких встановлені такі сервітутути, власник земельної ділянки передає права володіння та користування, які ця особа може відчужувати на підставі ряду цивільних правочинів без згоди власника. При цьому власник земельної ділянки, щодо якої встановлений особистий земельний сервітут, також може здійснювати її відчуження. Однак набувач права власності на таку ділянку не може здійснювати правомочності щодо володіння та користування такою земельною ділянкою аж до припинення дії особистого земельного сервітуту.

На сьогодні законодавство України не передбачає поділу земельних сервітутів на *особисті* (на користь визначеної особи) та *реальні* (на користь власника певного майна, не обов'язково земельної ділянки), що стримує розвиток сервітутних відносин. У римському цивільному праві існував також поділ сервітутів на т.з. *сільські* (шляхові, водні та ін.) та *міські*. Поділ був пов'язаний не з територіальним розташуванням, а з цільовим призначенням. Існувала також класифікація сервітутів на *позитивні* (вчинення певних дій щодо ділянки) та *негативні* (заборона певних дій щодо чужої ділянки)<sup>7</sup>.

За законодавством України до особистих земельних сервітутів належать *емфітевзис та суперфіцій*.

*Емфітевзис* – це особистий земельний сервітут, який полягає у наданні особі, на користь якої він встановлений, прав володіння та користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, його об'єктом можуть бути лише земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Це означає, що землекористувачами за договором емфітевзису можуть бути лише особи, які згідно ЗК України мають право набувати у власність землі сільськогосподарського призначення.

Набуття та здійснення емфітевзису регулюється ЗК України (ст. 102 і деякими іншими) та главою 33 ЦК України (ст. 407-412). Згідно зі ст. 407 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою (далі – землекористувач). Крім того, цією ж статтею встановлено, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування. Однак відчуження емфітевзису та передавання його у спадщину можливе лише після укладання такого договору. Разом з тим з моменту набуття статусу емфітевзису у землекористувача виникають обов'язки вносити плату за користування ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Зокрема, обов'язок сплати земельного податку покладається не на власника земельної ділянки, а на землекористувача. Він також зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

*Суперфіцій* – це особистий земельний сервітут, який полягає у наданні особі, на користь якої він встановлений, прав володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови. Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель, об'єктом суперфіцію можуть бути земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво житлових будинків, господарських будівель та споруд. Отже, власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель на умовах суперфіцію. Набуття та здійснення суперфіцію регулюється ЗК України (ст. 102 та деякими іншими) і главою 34 ЦК України (статті 413-417). Як і емфітевзис, суперфіцій встановлюється на основі договору між власником земельної ділянки, призначеної для забудови, та особою, яка має намір побудувати будинок, будівлю чи споруду та використовувати побудований об'єкт за призначенням (землекористувач), і так само надає правомочності щодо володіння та користування земельною ділянкою. Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови (ст. 415 ЦК України). Це означає, що він також має право відчужувати такі будівлі (споруди) на підставі цивільних правочинів. Слід звернути увагу на те, що при відчуженні будівлі (споруди), побудованої на земельній ділянці, належній особі на праві суперфіцію, не застосовуються положення ст. 120 ЗК України, згідно з яким до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю, споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах встановлених договором<sup>8</sup>.

На рівні підзаконних нормативно-правових актів не передбачені форми типових або примірних договорів емфітевзису та суперфіцію, отже, при їх складанні слід керуватися чинним законодавством, і зокрема ЗК та ЦК України<sup>9</sup>. Згідно зі ст. 100 ЗК України та ст. 402 ЦК України земельний сервітут може бути встановлений *договором, законом, заповітом або рішенням суду*. Якщо власники (користувачі) двох сусідніх земельних ділянок дійшли згоди щодо встановлення земельного сервітуту, вони мають закріпити це в договорі про встановлення земельного сервітуту. Договір укладається в письмовій формі й підписується власником (користувачем) обслуговуючої ділянки та власником (користувачем) панівної ділянки. Якщо власники (користувачі) сусідніх ділянок не дійшли згоди щодо

встановлення земельного сервітуту, власник (користувач) панівної земельної ділянки як зацікавлена сторона має звернутися до суду із заявою про встановлення земельного сервітуту. Рішення суду про задоволення заяви є підставою для встановлення земельного сервітуту. Моментом виникнення права земельного сервітуту, тобто моментом, коли у власника (користувача) панівної земельної ділянки виникає право використовувати обслуговуючу земельну ділянку в рамках чи того іншого земельного сервітуту, відповідно до ст. 100 ЗК України, є *державна реєстрація* договору про встановлення земельного сервітуту чи рішення суду про встановлення земельного сервітуту органом, на який покладено здійснення державної реєстрації прав на землю<sup>10</sup>.

1. *Кулинич П.Ф.* Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації // Юридичний журнал. – 2003. – №3. 2. *Мірошніченко А.М.* Земельне право України: Навч. посібник. – К., 2007. – С. 193. 3. *Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В.* Земельне право України: Підручник. – К., 2008. – С. 218. 4. Там само. – С. 220. 5. Там само. – С. 220–224. 6. *Кулинич П.Ф.* Цит. праця. 7. *Мірошніченко А.М.* Цит. праця. Земельне право України: Навч. Посібник. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2007. – С. 195. 8. *Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В.* Цит. праця. – С. 228. 9. Лист Державного комітету України із земельних ресурсів від 20.10.2008 р. №14-17-7/11974. 10. *Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В.* Цит. праця. – С. 233.