

Морозов І.В., магістр спеціальності 193 Геодезія та землеустрій
Науковий керівник: Янкін О.Є., к.т.н., доцент кафедри геодезії
(Національний технічний університет «Дніпровська політехніка», м. Дніпро, Україна)

ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ В УКРАЇНІ

Встановлення земельних сервітутів в Україні забезпечує раціональне використання земельних ділянок їх власниками, землекористувачами та третіми особами. Правове регулювання процедури виникнення земельних сервітутів розглядає не тільки юридичні аспекти, але – і землевпорядні та геодезичні роботи. Без визначення меж земельних сервітутів на місцевості та внесення даних до Державного земельного кадастру щодо встановлення сервітуту не можливо виникнення права сервітуарія на використання чужою земельною ділянкою або її частиною.

До нормативно-правових актів що регулюють земельні сервітути відноситься Земельний кодекс України [1], положення якого висвітлюють поняття земельного сервітуту, його видів, підстав встановлення, строків, а також – Цивільний кодекс України [2], де земельний сервітут розглядається як вид речового права на чуже майно та регламентуються питанням щодо користування ним. В статті 403 [2] визначено, що сервітут може бути встановлений на певний строк або без його визначення, що не повній мірі відповідає статті 100 [1], де зазначається, що строк дії сервітуту є істотною умовою договору про встановлення земельного сервітуту. У статті 406 [2] наводиться випадки припинення дії сервітуту, який не в повній мірі відповідає статті 102 [1] – стосується доповнення щодо припинення дії сервітуту у випадку смерті особи для якої встановлювався особистий сервітут.

При встановленні земельних сервітутів для об'єктів енергетики, електронних комунікаційних мереж, гідротехнічної меліорації земель необхідно керуватися положеннями низки Законів України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» [3], «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [4], «Про електронні комунікації» [5], «Про нафту і газ» [6], «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель» [7]. Їх удосконалення відбувається завдяки внесенням відповідних змін, що свідчить про позитивний розвиток сервітутних відносин навіть в існуючих умовах воєнного стану.

Задля досягнення більшого розвитку сервітутних відносин можливо скористатися досвідом таких розвинених країн як Франція та Японія.

При аналізі норм Code Civil des Français [8] з'ясовано, що французьке законодавство має інший підхід до встановлення земельних сервітутів. Наприклад, багато уваги приділено природним сервітутам, зокрема праву стоку води. Земельні ділянки, які розташовані нижче за течією повинні приймати воду, яка стікає з вищих ділянок. Існує навіть заборона на спорудження дамби, яка перешкоджає цьому процесу.

У статті 643 [9] вказується, що у випадку коли джерельні води утворюють водотік у вигляді проточних вод, власники земельних ділянок через які цей водотік протікає, не мають право відводити їх напрямок від природного русла. Дозволяється використовувати проточну воду для зрошення своєї власності. Положення [9] вказують на законодавче врегулювання проблем стоку вод, яке відсутнє в українському законодавстві.

Відповідно до 日本民法, Nihon Minpō [9] не має прямого визначення земельних сервітутів, але виділяють поверхневі права та право постійного орендаря, які є більш ширшими за розумінням та унікальними. Ці різновиди прав також могли б бути додані

до земельного законодавства України з метою створення більших можливостей для реалізації прав власників землі, землекористувачів та прав третіх осіб.

Запровадження інших різновидів земельних сервітутів в Україні може надати змогу вирішення правових суперечок щодо користування земельними ділянками та об'єктами, які на них розташовані та створити більш потужний інструмент правового регулювання, який спрямований на захист прав сторін та розвиток земельного та цивільного законодавства.

Перелік посилань:

1. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 р. №2768-III. Дата оновлення: 31.10.2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 05.11.2025).

2. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р. №435-IV. Дата оновлення: 05.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 05.11.2025).

3. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану : Закон України від 17.05.2012 р. №4765-VI. Дата оновлення: 28.08.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17> (дата звернення: 05.11.2025).

4. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів : Закон України від 09.07.2010 р. №2480-VI. Дата оновлення: 08.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17> (дата звернення: 05.11.2025).

5. Про електронні комунікації : Закон України від 16.12.2020 р. №1089-IX. Дата оновлення: 31.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1089-20> (дата звернення: 05.11.2025).

6. Про нафту і газ : Закон України від 12.07.2001 р. №2665-III. Дата оновлення: 29.12.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2665-14> (дата звернення: 05.11.2025).

7. Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель : Закон України від 17.02.2022 р. №2079-IX. Дата оновлення: 15.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2079-20> (дата звернення: 05.11.2025).

8. Code Civil des Français : Version en vigueur au 11 novembre 2025 URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136137?idSecParent=LEGISCTA000006117710&anchor=LEGISCTA000006136137#LEGISCTA000006136137

9. 民法（明治二十九年法律第八十九号）. URL: <https://laws.e-gov.go.jp/law/129AC0000000089>