

DOI <https://doi.org/10.30525/978-9934-26-636-2-11>

LAND SERVITUDE IN MODERN UKRAINIAN LAW IN THE CONTEXT OF LEGITIMACY AND ABUSES

ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ У СУЧАСНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ В КОНТЕКСТІ ПРАВОМІРНОСТІ ТА ЗЛОВЖИВАНЬ

Martyniuk V. A.

*Doctor of philosophy,
Associate Professor of the Department
of Labor, Land and Commercial Law
Khmelnytskyi university of management
and law
named after Leonid Yuzkov
Khmelnytskyi, Ukraine*

Мартинюк В. А.

*доктор філософії,
доцент кафедри трудового,
земельного та господарського права
Хмельницький університет
управління та права
імені Леоніда Юзькова
м. Хмельницький, Україна*

Земельний сервітут є однією з форм обмеженого речового права, що встановлює право користування чужою земельною ділянкою без переходу права власності. Він виконує важливу функцію забезпечення суспільних і приватних потреб, зокрема гарантує можливість проходу, прокладання комунікацій або здійснення господарської діяльності на суміжних територіях. Водночас практика застосування земельного сервітуту в Україні демонструє численні випадки зловживань, що призводить до конфліктів між власниками земельних ділянок та користувачами сервітуту. Ця проблема набуває особливої актуальності в умовах урбанізації та активного розвитку інфраструктури, коли не врегульоване використання земель може призводити до серйозних соціально-економічних наслідків.

У теоретичній площині цей правовий інститут традиційно розглядається як обмежене речове право, що надає конкретній особі або організації право користування чужою земельною ділянкою для визначених цілей. Науковці поділяють його на особистий та узагальнений (публічний) сервітут. Особистий варіант надає право конкретній особі користуватися ділянкою, тоді як узагальнений встановлюється на користь суспільства або невизначеного кола осіб. Ключовим елементом є чітке визначення мети, обсягу та тривалості користування, що слугує запобіжником від зловживань. Ефективність цього інституту значною мірою залежить від прозорості прав та обов'язків сторін і наявності механізмів контролю. До того ж, правильне використання сервітуту може сприяти економічному розвитку регіонів, забезпечуючи стабільний доступ до ресурсів та інфраструктури.

Правове регулювання земельного сервітуту в Україні здійснюється на основі Цивільного кодексу України (ст. 274–277), Земельного кодексу України (ст. 121–123) та спеціальних законів щодо комунікацій і інженерної інфраструктури. Цивільний кодекс визначає його як обмежене речове право, що дозволяє користуватися чужою земельною ділянкою без переходу права власності [1]. Земельний кодекс регламентує порядок встановлення сервітуту: він може бути встановлений як за угодою сторін, так і через суд у разі неможливості домовленості [2]. При цьому законодавство передбачає врахування інтересів власника земельної ділянки та можливість отримання компенсації у випадку заподіяння шкоди. Така законодавча база є необхідною, щоб балансувати між правами окремих власників і потребами суспільства, проте її ефективність безпосередньо залежить від практичного застосування та дотримання норм на всіх рівнях.

Окреме значення мають спеціальні закони, зокрема «Про електроенергетику»[3], «Про газопостачання» [4], «Про водопостачання та водовідведення» [5], які передбачають сервітут для прокладання мереж та забезпечення доступу до комунальних послуг. Судова практика України визначає критерії законного встановлення сервітуту, права і обов'язки сторін та межі допустимого використання, що важливо для запобігання зловживанням, наприклад незаконного розширення меж користування або комерційного використання земельних ділянок без згоди власника [6].

Незважаючи на існуюче законодавче врегулювання, практика застосування земельного сервітуту в Україні свідчить про наявність значних проблем. Однією з найпоширеніших є невизначеність меж користування сервітутом, що часто стає причиною конфліктів між власниками земельних ділянок і користувачами права. Користувачі інколи намагаються розширити свої права, виходячи за межі встановленого законодавством обсягу, що створює ризик порушення майнових інтересів власника. Також значним викликом є недостатня прозорість механізмів компенсації та контролю. У багатьох випадках власники земельних ділянок не мають чіткої інформації щодо порядку визначення розміру компенсації або способів контролю за дотриманням правил користування сервітутом. Це особливо відчутно в сільських та малих громадах, де соціальні та економічні наслідки конфліктів можуть бути значними, а правові механізми захисту – менш доступними. Внаслідок цього виникає соціальна напруженість, що може підірвати довіру до правової системи та ставити під загрозу стабільність місцевого управління землею. Аналіз цих проблем підкреслює необхідність більш чіткого регламентування прав і обов'язків сторін, запровадження прозорих процедур встановлення та

контролю сервітуту, а також удосконалення механізмів компенсації для забезпечення балансу між приватними правами власників і суспільними інтересами.

Розгляд справ у судах демонструє різноманітність конфліктів, пов'язаних із земельним сервітутом. Часто суперечки стосуються проходу до ділянок, прокладання мереж та комерційного використання земельних ділянок без згоди власника. Судові рішення, як правило, підтверджують принцип обмеженості сервітуту та необхідність компенсації власникам у випадку збитків, що створює правові орієнтири для майбутніх спорів.

Неправомірне використання земельного сервітуту має не лише юридичні, але й економічні наслідки. Зловживання можуть ускладнювати розвиток інфраструктури, блокувати доступ до ресурсів та створювати соціальну напруженість серед громад. Водночас дотримання правил користування сервітутом сприяє ефективному використанню земель та стабільності економічного середовища, особливо у швидко урбанізованих регіонах.

Правомірне використання земельного сервітуту передбачає дотримання визначеного обсягу, цільового призначення та строку користування. Наприклад, сервітут для прокладання водопроводу не дає права змінювати конструкцію мережі або розширювати доступ без згоди власника ділянки. Водночас судова практика фіксує випадки зловживань: розширення проходу, використання земельних ділянок для комерційних цілей, невивплата компенсацій власникам. Такі порушення підкреслюють необхідність удосконалення механізмів правового регулювання та контролю.

Земельний сервітут виступає інструментом гармонізації суспільних і приватних інтересів. Він забезпечує доступ до критичної інфраструктури, комунікацій та ресурсів, не порушуючи права власника землі. Водночас зловживання сервітутом створює дисбаланс, порушує права власників та може спричиняти соціальну напруженість. Ефективне регулювання має включати законодавчі норми, механізми контролю, компенсації та судового захисту для мінімізації конфліктів.

Для запобігання зловживанням слід уточнити обсяг і межі користування сервітутом у законодавстві, запровадити обов'язкову компенсацію власникам, забезпечити прозору процедуру встановлення сервітуту, а саме наявність реальних, правових, підстав для встановлення сервітуту та механізми контролю за дотриманням правил, а також підвищити роль судових органів у вирішенні спорів. Такі заходи сприятимуть збереженню балансу між суспільними потребами та приватними правами та підвищать довіру до правового регулювання.

Земельний сервітут у сучасному праві України є необхідним інститутом, який забезпечує користування чужою земельною ділянкою у суспільних і приватних інтересах. Однак численні випадки зловживань свідчать про необхідність удосконалення законодавства та механізмів контролю. Досягнення балансу між законними правами користувачів сервітуту та власників земельних ділянок є ключовим завданням для забезпечення стабільності правових відносин і соціальної справедливості.

Література:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
3. Про електроенергетику : Закон України від 16.10.1997 № 575/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/575/97-вр#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
4. Про газопостачання : Закон України від 31.07.2012 № 5460-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5460-17#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
5. Про водопостачання та водовідведення : Закон України від 06.06.2012 № 5182-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5182-17#Text> (дата звернення: 23.09.2025).
6. Судова практика Верховного Суду України щодо земельних спорів (2018–2023). URL: <https://supreme.court.gov.ua/supreme/pres-centr/news/> (дата звернення: 23.09.2025).