

УДК 347.2

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2026.93.1.72>

ВСТАНОВЛЕННЯ СЕРВІТУТУ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, РОЗТАШОВАНИХ В МАСИВІ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Чорна Ж.Л.,
*кандидат юридичних наук, професор,
професор кафедри приватного права
Хмельницького університету управління та права
імені Леоніда Юзькова,
ORCID: 0000-0001-9422-1469
scholar.google.com/citations?user=fu89J_sAAAAJ&hl
e-mail: zhannylya2017@gmail.com*

Чорна Ж.Л. Встановлення сервітуту щодо земельних ділянок, розташованих в масиві земель сільськогосподарського призначення.

У статті досліджено, що Земельний кодекс України передбачає обов'язок власників та користувачів земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки. Доведено, що обсяг прав сервітуарія полягає саме в можливості проходу (проїзду) до земельної ділянки. При цьому, умовою встановлення сервітуту є неможливість задоволення потреб особи іншим способом. Встановлено, що за строком дії сервітути можуть бути постійними або строковими. Проаналізовано особливості порядку встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності. Так, особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності, звертається з заявою (до якої додаються відповідні документи), до відповідного органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності або до землекористувача. На підставі позитивного рішення цього органу укладається договір про встановлення земельного сервітуту. У разі відмови в укладенні договору, договір вважається укладеним за рішенням суду. Встановлено, що до істотних умов договору відносяться: обсяг прав сервітуарія щодо користування земельною ділянкою (її частиною); кадастровий номер земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут; розмір та порядок внесення плати за встановлення сервітуту (крім випадків встановлення безоплатного сервітуту); строк дії сервітуту. Вважаємо, що сервітут щодо земельної ділянки державної, комунальної власності має бути оплатним. Щодо земельних ділянок, які є у приватній власності, то презюмується оплатність користування майном, хоча безоплатність користування може бути встановлена договором (ч.3 ст.100 Земельного кодексу України, ч.3 ст.403 Цивільного кодексу України). З'ясовано, що серед суб'єктного складу сервітутних правовідносин Земельний кодекс України виділяє власника або землекористувача земельної ділянки чи іншу заінтересовану особу. Проте, поняття та коло таких «заінтересованих осіб» законодавством не визначено.

Ключові слова: сервітут, земельна ділянка, масив земель сільськогосподарського призначення, право приватної, державної, комунальної власності, договір, істотні умови договору, рішення суду.

Chorna Zh.L. Establishment of easement rights for land plots located in agricultural land areas.

The article examines that the Land Code of Ukraine provides for the obligation of owners and users of land plots of all forms of ownership located in agricultural land to grant easement rights to ensure passage (access) to other owners and users of land plots to the land plot belonging to them

under the relevant right. It has been proven that the scope of easement rights consists precisely in the possibility of passage (access) to the land plot. At the same time, the condition for establishing an easement is the impossibility of satisfying the needs of a person in any other way. It has been established that easements can be permanent or temporary in terms of their duration. The peculiarities of the procedure for establishing land easements on state and communal property have been analyzed. Thus, a person interested in establishing a land easement on state-owned or municipally-owned land submits an application (accompanied by relevant documents) to the relevant executive authority, local government body that manages state-owned or municipally-owned land, or to the land user. Based on a positive decision by this body, an agreement on the establishment of a land easement is concluded. If the conclusion of the agreement is refused, the agreement is considered concluded by a court decision. It has been established that the essential terms of the agreement include: the scope of the easement holder's rights to use the land plot (or part thereof); the cadastral number of the land plot for which the land easement is established; the amount and procedure for paying the fee for establishing the easement (except in cases of establishing a free easement); the term of the easement. We believe that easements on state-owned and municipally-owned land plots should be subject to payment. With regard to privately-owned land plots, it is presumed that the use of the property is subject to payment, although free use may be established by agreement (Part 3 of Article 100 of the Land Code of Ukraine, Part 3 of Article 403 of the Civil Code of Ukraine). It has been established that among the subjects of easement legal relations, the Land Code of Ukraine distinguishes the owner or land user of a land plot or other interested person. However, the concept and scope of such "interested persons" is not defined by law.

Key words: easement, land plot, agricultural land, private, state, and communal property rights, contract, essential terms of the contract, court decision.

Постановка проблеми. Питання встановлення сервітутів, традиційно, розглядається у співвідношенні із правом власності. Так, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» [1], було доповнено Земельний кодекс України (далі – ЗК України) [2] ст. 37-1 «Особливості використання та розпорядження земельними ділянками, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, а також полезахисними лісовими смугами, які обмежують такий масив». Цією статтею передбачено обов'язок власників та користувачів земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки. У зв'язку з цим, вважаємо, доцільним розглянути питання щодо встановлення сервітуту з цією метою.

Мета дослідження. Метою цієї статті є з'ясування особливостей встановлення сервітуту щодо земельних ділянок, розташованих в масиві земель сільськогосподарського призначення. Для досягнення зазначеної мети, слід вирішити такі завдання: проаналізувати норми Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [3], ЗК України, інших нормативно-правових актів, судову практику та думки вчених, про встановлення сервітутів щодо земельних ділянок, розташованих в масиві земель сільськогосподарського призначення; з'ясувати особливості встановлення таких сервітутів, щодо земельних ділянок, які є у державній та комунальній власності.

Стан опрацювання проблематики. Теоретичними та практичними проблемами регулювання сервітутних правовідносин цивільним та земельним законодавством займалися такі вчені, як: В.І. Гордєєв, Т.В. Лісова, Л.В. Лейба, Т.В. Предчук, Т.Є. Харитонова, В.І. Цитульський, М.В. Шульга.

Виклад основного матеріалу. У ч. 1 ст. 98 ЗК України передбачається, що право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Відповідно до ч. 1 ст.401 ЦК України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене, зокрема, щодо земельної ділянки, для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Так, в абзаці 3 п.22-2 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [4] зазначено, що вста-

новлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном. Так, у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 19.11.2025 р. по справі № 902/1257/24 про встановлення сервітуту, у п. 5.25 зазначено, що потреби, які можуть бути задоволені за рахунок користування чужим майном шляхом встановлення сервітуту, повинні мати характер вимушених та/або неминучих [5].

Відповідно до ч. 1 ст. 22 ЗК України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Саме в сільському господарстві земля, як і в кожній іншій діяльності, є основою в технічному і фізичному сенсі для розміщення всіх інших чинників виробництва. Тобто є територією, якою переміщуються робоча сила, тварини, машини і знаряддя праці, засоби транспорту тощо. Також, земля в сільськогосподарському виробництві є предметом праці. Вона віддає рослинам свою енергію, що в біологічному аспекті необхідні для їх життя, зростання і розвитку. Земля є основним складовим елементом навколишнього природного середовища, в якому живуть рослини [6, с. 153].

Відповідно до ч. 2 ст. 22 ЗК України до земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

У ст. 1 Закону України «Про землеустрій» [7] наводиться поняття масиву земель сільськогосподарського призначення як сукупності земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо).

Відповідно до абзацу 2 ч. 6 ст. 37-1 ЗК України власники та користувачі земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, зобов'язані надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки. Т.В. Лісова вважає, що вказане є прикладом встановлення земельного сервітуту за законом [8, с. 366].

Технічна можливість проходу, проїзду на земельну ділянку встановлюється під час проведення дослідження в рамках земельно-технічної експертизи [9, с. 42].

Відповідно до п. «а» і «б» ч. 1 ст. 124-1 ЗК України передбачено, що особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності, звертається з заявою у разі, якщо: а) земельна ділянка не передана у користування або у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях, не сформованих у земельні ділянки, – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності; б) земельна ділянка перебуває у користуванні – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності, або до землекористувача. У заяві має бути зазначена мета встановлення земельного сервітуту.

До заяви додається, зокрема, проект договору про встановлення земельного сервітуту (у разі встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки) (п. «в» абзацу 5 ч. 1 ст. 124-1 ЗК України). В абзаці 4 ч. 2 ст. 124-1 ЗК України передбачено положення, що укладення договору про встановлення земельного сервітуту з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування здійснюється на підставі рішення цього органу. У разі відмови в укладенні договору про встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки державної, комунальної власності такий договір визнається укладеним за рішенням суду. Тобто, в даному випадку договір буде укладений у примусовому порядку, що є обмеженням свободи договору. Так, відповідно до ст. 627 ЦК України сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Щодо суб'єктного складу сервітутних відносин, то ЗК України у ст.98, де мова йде про поняття права земельного сервітуту, розрізняє такі категорії осіб, як: власники, користувачі земельних ділянок та заінтересовані особи.

Зокрема, відповідно до абзаців 1-5 ч. 1 ст. 130 ЗК України набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- а) громадяни України;
- б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- в) територіальні громади;
- г) держава.

До складу заінтересованих осіб відносяться не тільки носії земельних прав (власники і землекористувачі), а і суб'єкти, правовий статус яких визначається спеціальними законами [10, с.387]. На нашу думку, у законодавстві слід навести поняття та коло таких «заінтересованих осіб».

Відповідно до ч.3 ст. 100 ЗК України істотними умовами договору про встановлення земельного сервітуту є:

- обсяг прав сервітуарія щодо користування земельною ділянкою (її частиною);
- кадастровий номер земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут;
- розмір та порядок внесення плати за встановлення сервітуту (крім випадків встановлення безоплатного сервітуту);
- строк дії сервітуту.

Під обсягом прав сервітуарія, у даному випадку, слід розуміти можливість саме проходу (проїзду) власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки. За аналогією закону, у цьому випадку, ми можемо скористатися положеннями ст.99 ЗК України, якою передбачено види права земельного сервітуту. Так, 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 прогону худоби по наявному шляху.

Відповідно до ч. 5 ст. 626 ЦК України, за загальним правилом, договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору. У цьому випадку ми підтримуємо думку Т.В. Предчук, що безоплатна передача землі у користування на підставі договору про встановлення сервітуту може відбуватися лише у випадку укладення договору щодо земельної ділянки приватного земельного фонду, оскільки передача землі у користування із державного та комунального фондів, без стягнення плати, суперечить фіскальним інтересам держави [11, с. 122]. У разі встановлення платного сервітуту, плата за користування чужим майном повинна компенсувати звичайні доходи, які власник позбавлений можливості отримувати із цього майна, а також втрату цінності речі внаслідок її використання іншими особами [12, с. 48].

Відповідно до ч. 2 ст. 98 ЗК України земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

У ч. 4 ст. 98 ЗК України зазначено, що земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Характеризуючи обсяг земельного сервітуту, варто зазначити, що ним охоплюється тільки обмежена можливість кори-

стуватися чужою земельною ділянкою, яка не повинна призводити до нівелювання чи надмірного ускладнення реалізації прав власника (землекористувача) земельної ділянки, щодо якої встановлений сервітут [13, с. 113]. У доповнення до цього, Т. Харитонова зазначає, що у разі встановлення сервітуту будь-яким способом, має бути чітко передбачено характер, обсяг, способи, зміст та наслідки користування чужим майном. Причому таке користування завжди повинно бути за своїм обсягом меншим, ніж залишкове користування власника обслуговуючої речі [14, с. 113].

Реально, земельний сервітут може бути встановлений лише на частину земельної ділянки, яка перебуває у власності або користуванні [8, с. 365].

Разом з тим, положення ч. 4 ст. 98 ЗК України не застосовуються у разі встановлення земельних сервітутів на земельній ділянці державної, комунальної власності, що сформована відповідно до частини четвертої статті 100 цього Кодексу з метою встановлення земельного сервітуту. У ній мова йде про те, що у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності, не сформованих у земельну ділянку, допускається формування земельної ділянки в межах території, на яку буде поширюватися право земельного сервітуту.

Висновки. Земельним кодексом України на власників та користувачів земельних ділянок усіх форм власності, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, покладено обов'язок надавати право сервітуту для забезпечення проходу (проїзду) іншим власникам та користувачам земельних ділянок до належної їм на відповідному праві земельної ділянки. Умовою надання права користування є неможливість задоволення цих потреб іншим способом. Законодавством передбачені особливості встановлення сервітутів на землях державної та комунальної власності, які полягають в порядку укладення договору, можливості укладення договору на підставі рішення суду, суб'єктному складі сервітутних правовідносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 р. № 2498-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 37. Ст. 277.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356.
4. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04. 2004 р. № 7. *Вісник Верховного суду України*. 2004. № 6. Стор.22.
5. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 19.11. 2025 р. по справі № 902/1257/24 (про встановлення сервітуту). URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132196811>.
6. Ступень М.Г., Дума Ю.І., Кок З.С. Земля – основний ресурс сільського господарства Закарпаття. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 3. С. 152–155. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zp_2016_3_26.
7. Про землеустрій: Закон України від 22.05. 2003 р. № 858-IV.
8. Лісова Т.В. Право земельного сервітуту: актуальні питання. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2025. Випуск № 01. С. 363-367. URL: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.01.58>.
9. Парфенюк К.М. Встановлення права земельного за рішенням суду. *Держава та регіони. Земельне право; аграрне право; екологічне право*. 2021. № 2 (72). С. 40-43. DOI <https://doi.org/10.32840/1813-338X-2021.2.7>.
10. Шульга М.В., Гордєєв В.І., Лейба Л.В. Особливості сервітутного землекористування в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 10. С. 384-388. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-10/93>.
11. Предчук Т.В. Договір про встановлення сервітуту за цивільним законодавством України: дис.. канд. юрид. наук: спец.12.00.03. Київ, 2019. 217 с.

12. Скрипник В. Сервітут як спосіб здійснення речових прав. *Підприємство, господарство і право. Цивільне право і процес*. 2017. №1. С. 44-49. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Rgir_2017_1_9.
13. Цитульський В.І. Право користування чужим майном (сервітут): цивільно-правові аспекти: дис.. д-ра філософії в галузі права. 081 «Право». Львів, 2023. 191 с.
14. Харитонova Т. Є. Співвідношення врегулювання сервітутних відносин нормами Земельного та Цивільного кодексів України. *Юридичний вісник*. 2013. № 4. С. 110-115. URL: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://yurvisnyk.in.ua/v4_2013/18.pdf.

Дата першого надходження рукопису до видання: 29.01.2026
Дата прийняття до друку рукопису після рецензування: 20.02.2026
Дата публікації: 05.03.2026

© Чорна Ж.Л., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії CC BY 4.0