

Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола
Відділення сфери послуг

Циклова комісія геодезії, фінансів та
загальнооекономічних дисциплін

ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ

на тему: «Проект землеустрою щодо визначення (відновлення) земельної ділянки, на яку встановлено сервітут»
«Land management project for the definition (restoration) of a land plot on which an easement is established»

Виконала:

студентка IV курсу групи ГЗ-41
спеціальності 193 «Геодезія та
землеустрій»

Боднарчук Софія Віталіївна

Науковий керівник:

Романська Д.П.

Дипломний проєкт

допущений до захисту:

«___» _____2025р.

Захист відбувся:

«___» _____2025р.

Оцінка _____

Тернопіль, 2025

ЗМІСТ

Вступ.....	3
Розділ 1. Теоретико - правові основи функціонування та розвитку земельного сервітуту в Україні.....	6
1.1 Визначення сутності, змісту та різновидів земельного сервітуту.....	6
1.2 Роль та значення земельного сервітуту в системі речових прав.....	13
1.3 Правові аспекти регулювання, підстави виникнення та припинення земельного сервітуту.....	20
Висновки до розділу 1.....	27
Розділ 2. Практичні аспекти складання проекту землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються право сервітуту.....	29
2.1 Дозвіл та процедура створення проекту землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються право сервітуту.....	29
2.2 Кадастровий план та план обмежень на земельну ділянку, на яку поширюються право сервітуту.....	38
2.3 Процедура затвердження проекту землеустрою на земельну ділянку, на яку поширюються право сервітуту.....	42
Висновки до розділу 2.....	44
Розділ 3. Проблеми та перспективи регулювання сервітутних відносин в сучасних умовах.....	46
3.1 Ключові проблеми та сучасні особливості регулювання сервітутних відносин в умовах дії воєнного стану.....	46
3.2 Зарубіжний досвід регулювання сервітутних відносин та можливості адаптації до національних умов України.....	55
Висновки до розділу 3.....	61
Висновки.....	64
Список використаних джерел.....	70

ВСТУП

Актуальність дослідження обумовлено тим, що у сучасних умовах раціонального використання земельних ресурсів важливим аспектом є встановлення та відновлення земельних сервітутів, оскільки дозволяє врегулювати відносини між власниками та користувачами земельних ділянок, на які поширюється право земельного сервітуту. Процедура визначення меж земельних ділянок, на які накладено сервітут, є досить актуальною в контексті зростання кількості земельних спорів та необхідність забезпечення точного обліку земельних ресурсів.

Особливо важливим виступає питання реалізації правового регулювання сервітутів у контексті містобудування, сільськогосподарського використання земель та охорони навколишнього середовища. Визначення меж земельних сервітутів сприяє забезпеченню прав користувачів та запобігає можливим конфліктам. Удосконалення законодавства щодо земельного сервітуту потребує наукового обґрунтування та практичного впровадження новітніх методів землеустрою.

Проведення землеустрою щодо сервітутів дозволяє підвищити ефективність управління земельними ресурсами. Використання сучасних геодезичних технологій значно спрощує процес встановлення меж земельних ділянок.

У зв'язку з цим дослідження процесу визначення (відновлення) земельної ділянки, на яку встановлено сервітут, є надзвичайно актуальним, оскільки це сприятиме удосконаленню методики виконання землеустрою та підвищенню правової визначеності земельних відносин.

Метою даного дослідження є аналіз та розробка методичних підходів до визначення (відновлення) меж земельних ділянок, на які встановлено сервітут, з урахуванням правових, технічних та геодезичних аспектів.

Ключовими завданнями даного наукового дослідження виступають:

- визначення сутності, змісту та різновидів земельного сервітуту;

- дослідження ролі та значення земельного сервітуту в системі речових прав;
- узагальнення правових аспектів регулювання, підстав виникнення та припинення земельного сервітуту;
- визначення особливостей надання дозволу та процедура створення проекту землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються право сервітуту;
- розгляд кадастрового плану та плану обмежень на земельну ділянку, на яку поширюються право сервітуту;
- з'ясування процедури затвердження проекту землеустрою на земельну ділянку, на яку поширюються право сервітуту;
- узагальнення ключових проблем та сучасних особливостей регулювання сервітутних відносин в умовах дії воєнного стану;
- представлення зарубіжного досвіду регулювання сервітутних відносин та можливостей його адаптації до національних умов України.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки, на які встановлено сервітут, а також процеси землеустрою, пов'язані з їх визначенням (відновленням).

Предметом дослідження виступають методи та процедури землеустрою, правові та нормативні засади встановлення та відновлення земельних сервітутів.

У процесі дослідження використовувалися **наступні методи**: аналіз нормативно-правових актів у сфері землеустрою; геодезичні методи визначення меж земельних ділянок; картографічні та геоінформаційні технології для візуалізації сервітутних зон; порівняльний аналіз правозастосовної практики.

Інформаційною базою дослідження є чинне законодавство України, зокрема Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», нормативні акти щодо встановлення сервітутів, наукові праці, статистичні дані та матеріали землевпорядної практики.

Практичне значення результатів дослідження полягає у тому, що результати представлені у даному дипломному проєкті можуть бути використані для вдосконалення методики визначення меж земельних ділянок із сервітутами, підвищення ефективності землеустрою, а також розробки рекомендацій для органів державної влади, землевпорядників та правозахисників.

Структура дипломного проєкту. Даний дипломний проєкт складається зі вступу, трьох розділів основної частини дослідження, висновків. Робота містить 69 сторінок тексту, 10 рисунків, 7 таблиць, при цьому список використаних джерел містить 37 найменувань.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ В УКРАЇНІ

1.1 Визначення сутності, змісту та різновидів земельного сервітуту

Здійснюючи ретроспективний аналіз слід відзначити те, що термін «сервітут» походить ще з римського права, однак його чітке визначення в тогочасних правових джерелах відсутнє, а лише зазначалися найбільш поширені різновиди таких прав.

На території сучасної України в нормативних актах використовувався термін «сервітутні права». Зокрема, відповідно до постанови Президії ВУ ЦВК від 5 жовтня 1927 року (№ 23-306), усі сервітутні права громадян, які передбачали випасання худоби та інші види користування державними лісами УСРР, були офіційно скасовані. Відтоді випас худоби на державних лісових територіях регулювався встановленими Окружними виконавчими комітетами таксами, які визначалися з урахуванням класового принципу [8, с.131].

У первісній редакції статті 98 Земельного кодексу України [5], яка має назву «Зміст права земельного сервітуту», сервітутне право визначалося як обмежене право власника або землекористувача на використання чужої земельної ділянки на платній або безоплатній основі. Таким чином, правова природа земельного сервітуту базувалася на низці ключових умов:

1. наявності щонайменше двох земельних ділянок, які належать різноманітним суб'єктам, зазвичай – суміжних;
2. використанні земельної ділянки, котра перебуває у власності або користуванні іншої особи, для забезпечення потреб суб'єкта, зацікавленого у встановленні сервітуту;
3. дотриманні принципу мінімального обтяження власника земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут.

Отже, нормативне закріплення інституту земельного сервітуту в законодавстві України відображає його основні правові характеристики та особливості застосування. Право земельного сервітуту відрізняється від права загального землекористування рядом ознак, котрі представлені на рисунок 1.1.

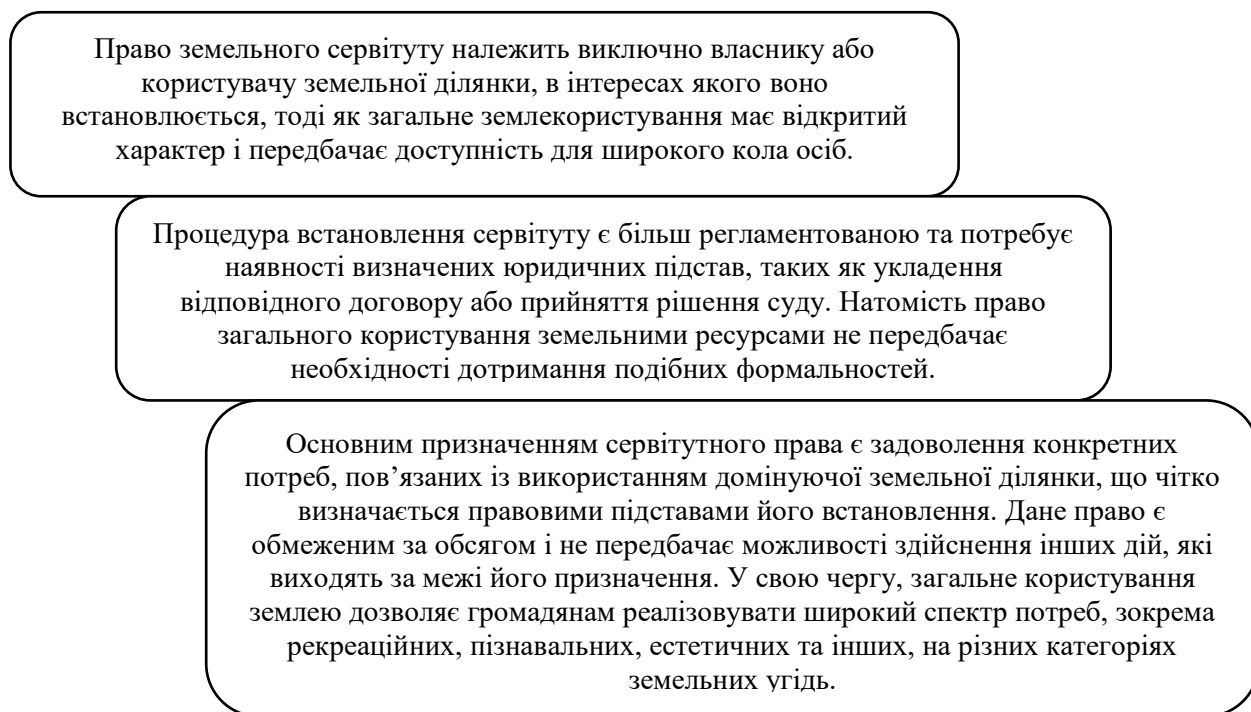


Рисунок 1.1 – Ключові ознаки, які відрізняють право земельного сервітуту від права загального користування

Джерело: складено автором на основі [12]

Відповідно, право земельного сервітуту має суттєві відмінності від права загального землекористування, що проявляються у таких характеристиках:

– земельний сервітут може бути встановлений виключно на користь власника або користувача певної земельної ділянки (відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України), тоді як право загального землекористування не має подібних обмежень щодо кола суб'єктів;

– встановлення земельного сервітуту здійснюється на підставі відповідного договору між зацікавленими сторонами або за рішенням суду (відповідно до ст. 100 Земельного кодексу України), тоді як право загального землекористування не

передбачає необхідності проходження таких юридичних процедур;

– основне призначення сервітутних прав полягає у забезпеченні належного порядку використання конкретної земельної ділянки, що зумовлює їхній обмежений характер порівняно з правом загального землекористування. Останнє, своєю чергою, передбачає можливість громадян задовольняти пізнавальні, естетичні, рекреаційні та інші потреби на різних категоріях земельних угідь [30, с.45]. Об'єктом права земельного сервітуту є визначена частина земельної ділянки, що підлягає обмеженому використанню на користь іншої особи. Межі відповідної частини земельної ділянки фіксуються на кадастровому плані та, за потреби, визначаються безпосередньо на місцевості шляхом встановлення межових знаків. Таке обмежене користування може включати право проходу, проїзду, прокладання комунікацій, водозабору чи інші способи використання, які не позбавляють власника земельної ділянки права розпоряджатися нею відповідно до її цільового призначення.

Суб'єктний склад правовідносин, пов'язаних із земельним сервітутом, охоплює дві сторони: сервітуарія – особу, яка отримує право на обмежене користування чужою земельною ділянкою, та власника або користувача обслуговуючої земельної ділянки, котра є обтяженою відповідним сервітутом. Взаємодія між цими суб'єктами регулюється законодавчо визначеними положеннями, спрямованими на баланс інтересів обох сторін та забезпечення ефективного використання земельних ресурсів [34, с.174].

Відповідно до статті 99 Земельного кодексу України, власники та землекористувачі земельних ділянок мають право вимагати встановлення земельних сервітутів для забезпечення доступу до необхідних ресурсів та виконання певних господарських завдань. Основні різновиди таких сервітутів включають наступні права подані у таблиці 1.1. Таким чином, земельні сервітути є важливим правовим інструментом, який дозволяє забезпечити баланс між приватними інтересами власників та суспільними потребами в ефективному використанні земельних ресурсів. Кожен різновид сервітуту має свої особливості та регулюється відповідними нормативно-правовими актами з

урахуванням прав та інтересів усіх зацікавлених сторін.

Таблиця 1.1 – Різновиди прав, які визначають наявність земельного сервітуту

Категорія прав	Характеристика
Право проходу та проїзду на велосипеді	Надає можливість фізичним особам пересуватися через чужу земельну ділянку за умови мінімального впливу на її стан. Даний аспект особливо актуально у випадках, коли інші шляхи сполучення відсутні або мають суттєві обмеження.
Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	Дозволяє власнику або користувачу земельної ділянки використовувати вже існуючий шлях, що проходить через суміжні території. Такий сервітут може бути необхідним для забезпечення доступу до ділянки, що не має безпосереднього виходу на загальнодоступні дороги.
Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	Надає можливість встановлення на певний термін споруд, таких як кіоски, павільйони або інші конструкції, які не мають фундаменту. Цей сервітут може застосовуватися у випадках ведення підприємницької діяльності або розміщення об'єктів громадського користування.
Право прокладати водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	Дозволяє забезпечити ділянку водопостачанням, якщо інші джерела води відсутні або їх використання є неможливим. Даний сервітут має велике значення для ведення сільського господарства та забезпечення господарських потреб.
Право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	Регламентує можливість облаштування системи дренажу або водовідведення для захисту території від підтоплення та надлишкової вологи, при цьому воно особливо актуально для ділянок із підвищеним рівнем ґрунтових вод або розташованих у низинах.
Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці	Надає можливість фізичним та юридичним особам використовувати воду для господарських або особистих потреб, а також забезпечує доступ до водойми. Даний сервітут може бути важливим у регіонах із дефіцитом водних ресурсів.
Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці	Спрямоване на забезпечення потреб тваринництва, коли власна земельна ділянка не має достатніх водних ресурсів, а його встановлення може бути важливим для розвитку фермерських господарств та утримання худоби.
Право прогону худоби по наявному шляху	Дозволяє власникам тварин використовувати існуючі маршрути для перегону худоби через сусідні ділянки, що є необхідним для організації випасу або переміщення між різними господарськими об'єктами.
Право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту	Передбачає тимчасове використання чужої земельної ділянки для проведення будівельних або ремонтних робіт. Такий сервітут сприяє ефективному виконанню будівельних процесів, особливо в умовах щільної забудови.
Інші земельні сервітутути	Включають широкий спектр можливих обмежених прав користування чужими земельними ділянками відповідно до специфічних потреб власника або користувача. До таких сервітутів можуть належати, наприклад, право прокладання комунікацій, встановлення охоронних зон тощо.

Джерело: складено автором на основі [37, с.385]

В науковій літературі також виділяють і інші різновиди земельно-правових сервітутів представлені на рисунку 1.2.

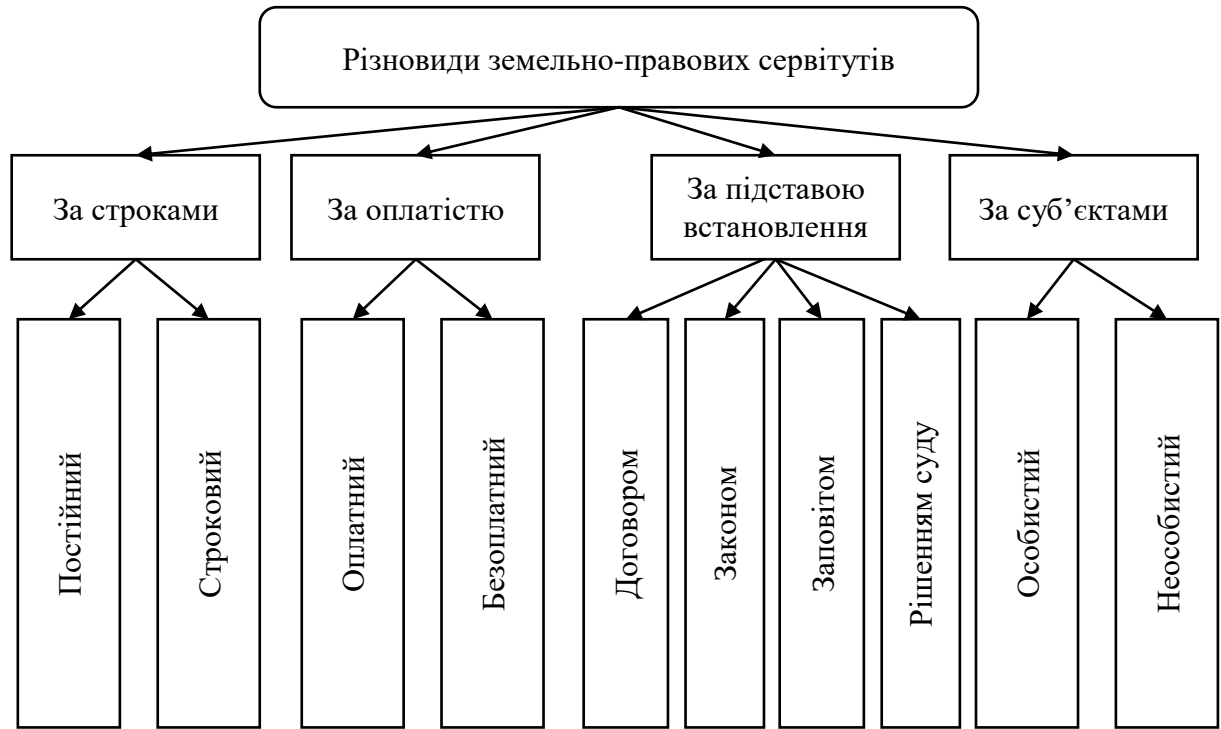


Рисунок 1.2 – Різновиди земельно-правових сервітутів

Джерело: складено автором на основі [30, с.45-47]

Частина 2 ст. 98 ЗКУ передбачає те, що «земельні сервітути можуть бути постійними і строковими» [5].

Строковий земельний сервітут передбачає чітко визначений період його дії, який встановлюється в договорі за згодою сторін, відповідно до мети його запровадження. У разі, якщо договір про земельний сервітут укладається між орендарями суміжних земельних ділянок, строк його дії не може перевищувати найменший строк оренди цих ділянок.

Якщо ж строк дії земельного сервітуту не визначено, він набуває статусу постійного. Постійний земельний сервітут може бути встановлений на підставі договору щодо земельних ділянок, які перебувають у приватній власності фізичних або юридичних осіб.

У випадку зміни власника відповідної земельної ділянки чинність зареєстрованого договору постійного сервітуту зберігається. При переході права власності на земельну ділянку внаслідок укладення цивільно-правових угод або в порядку спадкування, до нового власника переходять усі права та обов'язки, передбачені укладеним договором земельного сервітуту.

Постійним також визнається земельний сервітут, якщо він встановлений стосовно земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні.

За оплатністю існують різновиди земельно-правових сервітутів, а саме: оплатний та безоплатний. Відповідно до ч. 3 ст.101 Земельного кодексу України [5] власник, (користувач) земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом. Не стягується плата лише в тому випадку, якщо це прямо передбачено законом.

За підставою встановлення виділяють земельні сервітути за договором, за законом, за заповітом та за рішенням суду.

Сервітут за договором є найбільш розповсюдженим видом, оскільки він укладається за взаємною згодою сторін, котрі регулюють умови користування земельною ділянкою. Власник земельної ділянки може надати іншій особі право проходу або проїзду через свою ділянку для досягнення певної мети, наприклад, для доступу до іншої земельної ділянки або комунікацій. Такий вид сервітуту забезпечує задоволення інтересів однієї особи при збереженні прав власника на його землю.

Сервітут за законом встановлюється без укладення договору, коли це передбачено нормативно-правовими актами. Наприклад, земельний сервітут можуть бути передбачені для забезпечення доступу до громадських територій, а також для прокладання і обслуговування інженерних комунікацій, таких як водопроводи чи електричні мережі. У цьому випадку

держава або інші органи можуть визначати необхідність і умови встановлення такого права.

Сервітут за заповітом виникає, коли особа вказує у своєму заповіті на необхідність надання іншій особі права користуватися її земельною ділянкою після її смерті. Зазначене може бути актуально, коли, наприклад, власник бажає, щоб певна особа мала право на використання його земельної ділянки для садівництва або інших потреб, які є важливими для спадкоємця [7].

Сервітут за рішенням суду встановлюється в разі виникнення суперечок між власниками земельних ділянок. Суд може ухвалити рішення щодо необхідності надання прав на користування частиною земельної ділянки іншою особою, коли це є необхідним для захисту прав сторін. Наприклад, суд може встановити сервітути, якщо одна зі сторін блокує доступ до земельної ділянки або порушує інші права власника.

Відповідно до ч. 2 ст. 401 ЦКУ «сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут)» [36]. Даний аспект означає те, що сервітути можна класифікувати на публічні та особисті (приватні).

Публічний сервітут встановлюється в інтересах невизначеного кола осіб або суспільства загалом і забезпечує можливість використання земельної ділянки або іншого нерухомого майна для задоволення загальнодержавних, громадських або комунальних потреб. Такий сервітут може бути встановлений для забезпечення проходу, проїзду, прокладання інженерних мереж, доступу до природних ресурсів, використання берегової лінії водних об'єктів тощо. Його встановлення регулюється законодавчими актами та рішеннями органів державної влади або місцевого самоврядування. Особистий (приватний) сервітут надається конкретній особі для реалізації її прав та інтересів, пов'язаних із користуванням чужою земельною ділянкою чи нерухомістю. Він може бути встановлений, наприклад, для забезпечення права проходу через сусідню ділянку, використання частини земельної ділянки для встановлення тимчасових споруд, випасання худоби або інших

цілей, які не передбачають відчуження права власності. Особистий сервітут не передається іншим особам і діє в межах, визначених договором або рішенням суду [16].

Таким чином, публічні сервітути спрямовані на задоволення суспільних потреб, тоді як особисті сервітути встановлюються для забезпечення конкретних інтересів фізичних або юридичних осіб.

Безпосередньо така класифікація застосовується на практиці при укладанні договору про встановлення земельного сервітуту, розробці технічної документації та відповідно при державній реєстрації.

1.2 Роль та значення земельного сервітуту в системі речових прав

Право власності здатне забезпечувати лише базові економічні процеси. Система, яка ґрунтується виключно на праві приватної власності, є системою, яка ізолює окремі господарства одне від одного. В умовах розвитку ринкової економіки постає необхідність впровадження таких форм правових відносин, які б забезпечували певну взаємодію між правами власності окремих осіб, не обмежуючись лише усною згодою однієї зі сторін. Зміст права земельного сервітуту визначається наступними різновидами прав, представлені на рисунку 1.3.

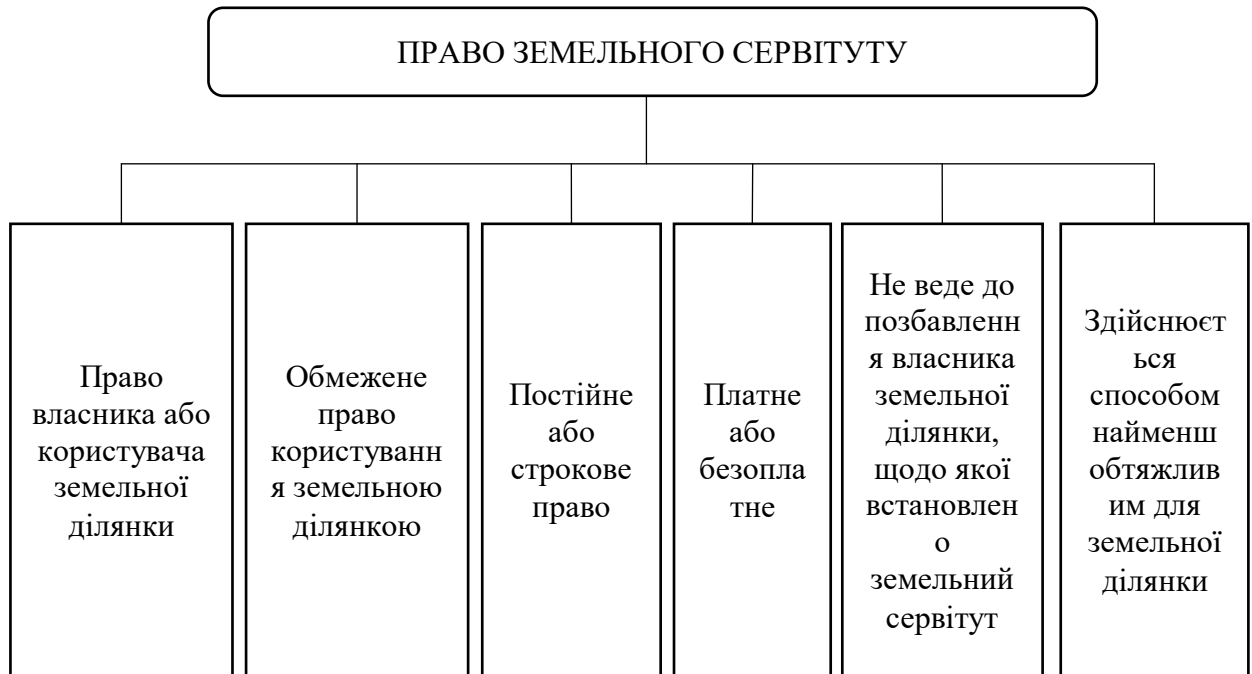


Рисунок 1.3 – Зміст права земельного сервітуту

Джерело: складено автором на основі [29]

Аналізуючи структуру права сервітуту, підстави та способи його набуття, а також практичне застосування відповідно до чинного законодавства, можна зробити висновок щодо актуальності цього виду речового права, особливо в контексті розвитку законодавчої бази для проведення земельної реформи. Речові права можуть бути набуті лише за допомогою способів, передбачених законодавством. Процес набуття цивільного права включає такі складові: 1) суб'єкт права, який має здатність набути визначене право; 2) об'єкт, що належить до сфери майна і відносно якого здійснюються відповідні дії; 3) акт набуття, оскільки об'єкт, як окремий елемент, потребує юридичної підстави для набуття правового статусу. Акт набуття не завжди є дією суб'єкта, який набуває право на об'єкт.

Речові права виникають лише за наявності юридичних фактів, що визначені в законодавстві. Згідно з частиною 1 статті 328 Цивільного кодексу України [36], «право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема з правочинів». Зазначене свідчить про наявність загального правила набуття абсолютного права — через будь-які підстави, що не заборонені законодавством.

Такий підхід є виправданим, оскільки законодавство не здатне повною мірою передбачити всі можливі юридичні способи набуття прав власності. Дане питання було розглянуте ще в цивілістиці дореволюційного періоду.

Право власності може виникати первинним способом, якщо воно не є похідним від права іншої особи. В разі похідного способу право власності встановлюється на основі прав колишнього власника.

Наразі пропонується поділ на первинні та похідні способи виникнення правовідносин з огляду на принцип «обґрунтованості прав», при цьому підхід є переконливим, оскільки спосіб набуття права власності формує підстави для можливих претензій до власника.

Набуття речових прав, на відміну від способів набуття права власності, має свої специфічні властивості, зумовлені обмеженим характером цих прав. Законодавство розподіляє групи речових прав на дві основні категорії: права, що належать власнику, і права осіб, які не є власниками. Представлений поділ відображається в третьому розділі Цивільного кодексу України [36], де критерій поділу базується на суб'єкті права: чи є особа власником (право власності), чи вона має речове право на чужу власність (права на чуже майно).

Згідно зі статтею 395 Цивільного кодексу України, до речових прав на чуже майно відносяться [36]:

1. Право володіння — це право особи фактично володіти майном, що не є її власністю. Власник такого майна не змінюється, але особа, яка має право володіти, може здійснювати фактичне володіння без уповноважень щодо його використання або розпорядження.

2. Право користування (сервітут) — це право особи використовувати майно іншої особи певним чином без змін у праві власності. Сервітут може бути призначений для певних цілей, наприклад, для проходу чи проїзду через чужу земельну ділянку або для використання водного ресурсу, і не передбачає передачу права власності на майно.

3. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) — це право використання чужої земельної ділянки для

сільськогосподарських цілей. Емфітевзис надає користувачеві право вести сільськогосподарське господарство на земельній ділянці, за умови, що він буде утримувати та обробляти землю за призначенням і може передавати свої права іншій особі на визначений строк.

4. Право забудови земельної ділянки (суперфіцій) — це право особи будувати на чужій земельній ділянці, причому з будівлею вона може розпоряджатися, наприклад, продавати чи орендувати її, а ось право на земельну ділянку залишається за власником. Суперфіцій дозволяє користувачу не лише використовувати землю, а й розвивати на ній свою діяльність шляхом створення нерухомості.

Зазначені права мають різні цілі та обмеження, проте всі вони мають на меті забезпечити певні правові інтереси осіб, які використовують чужу власність для реалізації своїх потреб.

Право сервітуту може бути як позитивним, так і негативним в тому плані, що позитивне користування суб'єкта сервітуту впливає на чуже майно, а негативне користування забороняє власнику певну діяльність або утримує власника від певної діяльності, у разі вчинення яких сервітуарій позбавляється певного природного або естетичного блага (наприклад, природного світла, краєвиду). Зміст сервітуту визначає такі повноваження [17, с.20]:

1. Особа може використовувати чуже майно лише у визначених сервітутом межах. Даний пункт зазначає важливу особливість права сервітуту: воно не надає особі права безмежно використовувати чуже майно, а лише у межах, встановлених умовами сервітуту. Тобто сервітут обмежує способи використання майна та визначає чіткі рамки дозволених дій, що може включати конкретні дозволені дії на певній частині земельної ділянки (наприклад, право на проїзд через земельну ділянку або право на збір води з водного джерела). Це також означає, що права користувача сервітуту не є абсолютними і мають визначену мету та обсяг.

2. Факт права сервітуту не відбирає права власника майна володіти, користуватися та розпоряджатися даним майном. Даний пункт підкреслює, що право сервітуту не змінює статус власника майна. Власник майна не втрачає своїх

прав на володіння, користування та розпорядження майном, але його права обмежуються у певній частині, що визначається умовами сервітуту. Наприклад, власник земельної ділянки може продовжувати її використовувати для сільськогосподарських цілей, але він повинен дозволити іншій особі проїжджати через його землю. Тобто, сервітут лише накладає обмеження на використання майна в окремих випадках, зберігаючи інші права власника.

3. Специфіка сервітуту визначається тим, що право сервітуту прив'язується не до власника майна, а, власне, до самого майна і у випадку зміни власника сервітут зберігається і для наступного власника, відповідно даний аспект сервітуту є ключовим. Він надає сервітуту природу «неперервного» права, яке не прив'язане до конкретної особи, а до самого об'єкта майна, на який встановлено сервітут. Отже, незалежно від того, хто є власником майна, сервітут залишається в силі та може бути реалізований новим власником, і така характеристика є важливою для забезпечення стабільності прав на землю або інше майно, навіть при його зміні.

4. Сервітут не можна відчужити, тому що він встановлений на користь конкретної особи. Це визначення обмежує можливості передачі сервітуту третім особам, оскільки він встановлений для конкретної особи або юридичної особи і не може бути переданий безпосередньо іншій особі, як це може бути з правом власності. Право на сервітут не є товаром, який можна продати чи передати, оскільки воно спрямоване на задоволення інтересів певної особи, а не на загальний ринок. Тому право сервітуту не може бути відчужено без належного правового оформлення або зміни умов.

5. Право сервітуту обмежує певним чином права власника і створює обтяження для майна. Якщо сервітут платний, то плата за нього компенсує власнику деякі незручності у використанні майна.

Сервітут створює обмеження для власника майна, оскільки він змушений дозволяти іншій особі здійснювати певні дії на його майні, які можуть порушувати звичний порядок користування. Якщо сервітут є платним, то власник майна може отримати компенсацію за ці незручності. Наприклад, якщо сервітут надає право на проїзд через земельну ділянку, власник може вимагати оплату за використання

ділянки. Плата за сервітут може допомогти компенсувати витрати або потенційні незручності для власника майна [11, с.54].

6. Право сервітуту пасивно зобов'язує власника майна не вчиняти такі види діяльності, які перешкоджають користуванню сервітутом (наприклад, огорожувати визначену частину земельної ділянки, на якій встановлено право проїзду на велосипеді). Даний пункт описує пасивну роль власника майна в контексті сервітуту. Оскільки сервітут надає іншій особі право користування чужим майном, власник земельної ділянки або іншого майна зобов'язаний утримуватися від будь-яких дій, які можуть перешкоджати використанню цього права. Наприклад, він не може заблокувати проїзд або закрити доступ до певної частини майна, що є необхідним для користування сервітутом. Власник має утримуватися від дій, які можуть обмежити або завадити реалізації прав, наданих сервітутом.

7. Якщо під час використання сервітуту сервітуарій заподіяв шкоди власнику земельної ділянки чи майна, то сервітуарій повинен відшкодувати збитки відповідно до положень зобов'язального права. Зазначений пункт вказує на відповідальність особи, яка користується сервітутом (сервітуарій), за шкоду, яку вона може завдати власнику майна під час використання цього права. Якщо сервітуарій порушує умови сервітуту або здійснює діяльність, яка пошкоджує майно, він зобов'язаний відшкодувати збитки власнику відповідно до норм цивільного законодавства, зокрема норм зобов'язального права. Даний аспект гарантує те, що власник не понесе фінансових витрат через невинуваті чи неналежні дії особи, яка користується його майном.

Розглядаючи сервітути під теоретичним кутом зору, можна констатувати, що цей вид права має унікальний правовий статус та займає важливе місце в загальній системі регулювання речових прав. Правова природа сервітуту полягає в тому, що він не обмежує права власника, а, навпаки, надає йому можливість більш ефективно володіти та користуватися своїм майном або земельною ділянкою, одночасно враховуючи інтереси інших осіб, які мають потребу в реалізації немайнових прав на чужу річ.

Сервітут як особливе речове право має важливу роль у системі правових відносин, оскільки дозволяє встановити баланс між правами власника та правами осіб, які потребують доступу до певних ресурсів або можливості користування чужим майном. Наприклад, земельні сервітутні права, що надають можливість використовувати земельні ділянки для проходу, проїзду чи сільськогосподарських цілей, сприяють більш ефективному використанню земельних ресурсів, зважаючи на їхню специфіку та різноманітність.

Процес набуття прав на користування чужим майном або земельною ділянкою, здійснюваний відповідно до встановлених норм, забезпечує власнику можливість реалізувати свої повноваження на повну міру щодо свого майна. Даний аспект дає змогу ефективно використовувати земельні ділянки та інші об'єкти, а також задовольняти потреби осіб, які потребують доступу до конкретних ресурсів без порушення прав власника [7].

Законодавство визначає порядок здійснення речових прав, включаючи право користування, яке виступає як інструмент забезпечення добросовісності та справедливості в правових відносинах, що стосуються майна, зокрема земельних ділянок. Даний аспект гарантує належне регулювання правових відносин, забезпечуючи баланс між правами власника і потребами інших осіб, що мають інтереси у використанні чужого майна.

Загальновідомим є той факт, що земельні ділянки мають різну природну характеристику, зокрема можуть відрізнятися за місцезнаходженням, площею, конфігурацією, рельєфом, складом ґрунтів і наявністю підземних ресурсів. Це робить кожен земельну ділянку унікальною та такою, що має особливі властивості, які можуть вимагати застосування сервітутних прав для забезпечення ефективного використання природних ресурсів, зокрема для користування надрами.

Таким чином, земельний сервітут має важливе значення для розвитку земельних відносин, оскільки забезпечує можливість безперешкодного користування земельними ділянками та природними ресурсами. Він сприяє ефективному використанню землі та збереженню прав власників, водночас

створюючи можливості для інших осіб користуватися певними частинами земельних ресурсів без порушення прав власників.

1.3 Правові аспекти регулювання, підстави виникнення та припинення земельного сервітуту

Земельний сервітут є специфічним видом речового права, яке полягає в обмеженому праві користування чужою земельною ділянкою з метою задоволення певних потреб суб'єкта сервітуту. Визначення правового статусу земельного сервітуту, його умов та обмежень чітко регулюється національним законодавством. В Україні основним нормативно-правовим актом, який регулює питання земельних сервітутів, є Цивільний кодекс України (статті 404–409), а також Земельний кодекс України, зокрема статті 98 та 99 [36]. Дані законодавчі норми визначають, як і в яких випадках може бути встановлений сервітут, а також його юридичні наслідки та обов'язки сторін. Право на земельний сервітут може виникати тільки на підставі угоди між сторонами або рішення суду. Законодавство чітко визначає також підстави для припинення земельного сервітуту, що сприяє прозорості та правовій визначеності у регулюванні земельних відносин. Згідно з законодавством, земельний сервітут може виникнути на підставі угоди між сторонами або на основі рішення суду, а його припинення можливе через виконання умов угоди, згоди сторін або в результаті обставин, які унеможливають його подальше здійснення.

Відповідно до чинного земельного законодавства земельні сервітути можуть бути встановлені: (1) за договором; (2) за законом; (3) за заповітом; (4) за рішенням суду. Найпоширенішою формою встановлення земельного сервітуту є укладення відповідного договору між особою, яка ініціює його запровадження, та власником (або володільцем) відповідної земельної ділянки. Ініціатором встановлення сервітуту може бути як власник, так і

користувач земельної ділянки, який має обґрунтовану потребу у здійсненні користування іншою земельною ділянкою, що вважається «сусідньою». Водночас термін «сусідня» не обов'язково передбачає безпосередню суміжність, оскільки земельний сервітут може бути встановлений і щодо ділянок, які не мають спільної межі, але знаходяться у географічній близькості одна до одної. Основним призначенням встановлення земельного сервітуту є усунення просторових або природних обмежень, які перешкоджають раціональному користуванню земельної ділянки. За наявності взаємної згоди між власниками або користувачами земельних ділянок щодо необхідності встановлення сервітуту, досягнуті домовленості підлягають обов'язковому документальному оформленню у вигляді договору.

Варто зауважити, що на нормативному рівні наразі закріплена лише Типова форма договору про встановлення земельного сервітуту з метою розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 26 січня 2022 року № 49. В усіх інших випадках договір про встановлення земельного сервітуту укладається за взаємною згодою сторін відповідно до положень цивільного законодавства, із визначенням його змісту та умов реалізації. Такий договір оформлюється у письмовій формі та повинен містити вичерпний перелік прав і обов'язків сервітуарія, а також порядок користування земельною ділянкою. [1, с.174].

Залежно від умов встановлення сервітуту, використання земельної ділянки може здійснюватися як на платній, так і на безоплатній основі, у зв'язку з чим у договорі має бути чітко зазначено розмір плати за користування, форму та порядок здійснення розрахунків. Крім того, зміст договору повинен передбачати положення щодо відповідальності сторін за невиконання або неналежне виконання зобов'язань, механізм відшкодування можливих збитків, а також умови відновлення попереднього стану земельної ділянки після припинення дії сервітуту. У випадку встановлення сервітуту на

визначений строк, у договорі обов'язково фіксується термін його дії. За згодою сторін договір про встановлення земельного сервітуту може бути нотаріально посвідчений. При цьому власник земельної ділянки наділений правом ініціювати як встановлення, так і скасування вимоги щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договору. Така вимога розглядається як окремий вид обтяження речового права на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації відповідно до чинного законодавства.

Технічна документація із землеустрою, яка визначає межі земельної ділянки в натурі (на місцевості), є невід'ємною складовою частиною договору про встановлення земельного сервітуту. До складу такої документації, зокрема, належать кадастровий план із відображенням меж сервітуту та акт винесення меж сервітуту в натурі, що забезпечують точність просторового визначення обсягу користування земельною ділянкою. У випадку відсутності згоди між сторонами щодо встановлення сервітуту або погодження істотних умов відповідного договору, право сервітутного користування може бути встановлене на підставі судового рішення, яке набуває юридичної сили як підстава для реалізації такого права відповідно до чинного законодавства.

Особа, яка має обґрунтовану потребу у встановленні земельного сервітуту для забезпечення належного користування власною земельною ділянкою, має право звернутися до суду з відповідним позовом. У разі, якщо позивач доведе, що ефективне використання його земельної ділянки є неможливим без встановлення сервітуту на суміжній або іншій земельній ділянці, а також що задоволення потреб сервітуарія не може бути досягнуто іншим шляхом, судові рішення виступатиме юридичною підставою для встановлення такого сервітуту. Приймаючи рішення, суд зобов'язаний всебічно розглянути наявні альтернативи та обрати варіант сервітутного обтяження, що є найменш обтяжливим для власника відповідної земельної ділянки.

Зазначене правило не поширюється на випадки встановлення сервітутів

щодо земельних ділянок, які сформовані у визначеному законодавством порядку та розміщені на землях державної або комунальної власності. Судове рішення про встановлення земельного сервітуту має обов'язкову юридичну силу, підлягає виконанню та повинно містити чітко сформульовані положення щодо змісту сервітуту, умов його платності або безоплатності, строку дії, а також інших істотних умов.

Оскільки сервітут є обтяженням земельної ділянки, його встановлення підлягає обов'язковій державній реєстрації із зазначенням правової підстави — судового рішення. Одним із можливих джерел виникнення сервітутного права є закон, однак чинне земельне законодавство України не передбачає випадків автоматичного виникнення земельного сервітуту виключно на підставі нормативно-правового акта без додаткового волевиявлення сторін або відповідного судового рішення.

Відповідно до положень статті 100 Земельного кодексу України [5], заповіт визнається самостійною юридичною підставою для встановлення земельного сервітуту. Така правова конструкція зумовлюється волевиявленням власника земельної ділянки щодо надання визначеній особі права користування відповідною ділянкою після його смерті. Для забезпечення правомірності сервітуту, що встановлюється на підставі заповіту, останній повинен містити чітко сформульовані умови, які відповідають вимогам, передбаченим для договорів про встановлення земельного сервітуту, зокрема щодо змісту сервітутного права, порядку його реалізації та інших істотних умов.

Право земельного сервітуту набуває чинності виключно після здійснення його державної реєстрації відповідно до вимог законодавства у сфері реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Відсутність такої реєстрації означає відсутність юридичної сили у відповідного сервітутного права, що може спричинити істотні правові наслідки, зокрема у разі відчуження земельної ділянки. Наприклад, набувач земельної ділянки має підстави не визнавати сервітут, який не було зареєстровано, оскільки

такий правовий інститут не відповідає вимогам чинного законодавства.

Водночас, згідно зі статтею 102 Земельного кодексу України [5], передбачено вичерпний перелік юридичних підстав припинення земельного сервітуту. Проте настання відповідної обставини не зумовлює автоматичного припинення сервітутного права, а лише ініціює процедуру скасування його державної реєстрації. Отже, земельний сервітут вважається припиненим лише з моменту внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Основні підстави припинення дії земельного сервітуту представлені на рисунку 1.4.

Розглянемо особливості кожної із підстав припинення.

1. Поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки. Даний аспект передбачає те, що коли особа, яка користується земельним сервітутом, стає одночасно і власником земельної ділянки, на яку встановлений сервітут, необхідність у його існуванні відпадає. У такому випадку право на користування земельною ділянкою поєднується з правом власності, і сервітут припиняється.

2. Відмова особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут. Якщо особа, на користь якої встановлено сервітут, вирішує відмовитися від користування земельною ділянкою, сервітут припиняється, при чому відмова цієї особи не потребує згоди власника земельної ділянки, оскільки сервітут є правом, а не обов'язком.



Рисунок 1.4 – Основні підстави припинення дії земельного сервітуту

Джерело: складено автором на основі [4, с.251]

3. Рішення суду про скасування земельного сервітуту. Суд може ухвалити рішення про припинення сервітуту у разі порушення умов його встановлення чи використання.

4. Закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут. Якщо сервітут встановлений на певний строк, його дія припиняється по закінченні цього строку, якщо тільки сторони не домовилися про продовження дії сервітуту. Важливо, що це не стосується сервітутів, встановлених на невизначений термін.

5. Невикористання земельного сервітуту протягом трьох років. Якщо земельний сервітут не використовується протягом трьох років, то він може бути припинений за ініціативою власника земельної ділянки.

6. Порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

Якщо власник земельної ділянки порушує умови сервітуту, наприклад, заважає використанню ділянки згідно з встановленими умовами, це може стати підставою для припинення сервітуту. Такі порушення можуть включати перешкоди в доступі або неправомірне використання земельної ділянки.

7. Припинення підстав його встановлення. Якщо підстави, на яких був встановлений сервітут, припиняються, то і сам сервітут може бути припинений.

8. Коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням. Якщо сервітут, що обмежує використання земельної ділянки, робить її неможливою для використання за її основним призначенням (наприклад, для сільськогосподарського виробництва, будівництва чи іншої діяльності), то це є підставою для припинення сервітуту. Така ситуація виникає, коли використання земельної ділянки під сервітут фактично унеможлиблює виконання її основних функцій.

На вимогу власника земельної ділянки, обтяженої земельним сервітутом, таке право може бути припинено за рішенням суду у випадках, передбачених законодавством. Зокрема, підставами для судового припинення сервітуту є: 1) відпадіння обставин, що зумовили необхідність його встановлення; 2) ситуація, за якої реалізація сервітутного права унеможлиблює використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. У таких випадках судові рішення виступає юридичною підставою для скасування державної реєстрації відповідного обтяження [2, с.385].

Право на земельний сервітут може бути скасовано, якщо особа, на користь якої він був встановлений, добровільно відмовляється від цього права. Окрім того, у разі встановлення сервітуту на певний строк, він автоматично припиняється після закінчення цього терміну. Якщо встановлення сервітуту пов'язане з певними специфічними або надзвичайними обставинами, то з припиненням цих обставин припиняється й

сам сервітут.

Висновки до розділу 1

Узагальнюючи результати дослідження представлені у першому розділі даної кваліфікаційної роботи зробимо наступні висновки:

1. Земельний сервітут є важливим інструментом правового регулювання земельних відносин, оскільки це дозволяє забезпечити баланс між правами власника та потребами інших осіб. Правова природа сервітуту визначає його як обмежене речове право, яке не позбавляє власника землі його основних прав, але накладає певні обмеження у користуванні. Процедура встановлення земельного сервітуту є чітко регламентованою законодавством України та передбачає визначення меж обмеженого використання земельної ділянки, що фіксується у кадастровому плані та реєструється у Державному земельному кадастрі. Проект землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки під сервітут відповідає нормам статті 28 Закону України «Про землеустрій» та містить усю необхідну інформацію для його затвердження органами державної влади. Внесення відомостей про земельний сервітут до Державного земельного кадастру є важливим етапом юридичного закріплення обмежень, що сприяє захисту прав власників і користувачів, а також ефективному використанню земельних ресурсів.

2. Земельний сервітут може мати як постійний, так і строковий характер, а також бути платним або безоплатним залежно від умов його встановлення. Особливістю сервітуту є його зв'язок не з особою, а з об'єктом, який забезпечує його збереження при зміні власника земельної ділянки, при цьому застосування сервітуту сприяє раціональному використанню земельних ресурсів та збереженню екологічної рівноваги і виступає важливим аспектом розвитку земельної реформи.

3. Земельний сервітут виступає специфічним видом речового права, який надає можливість обмеженого користування чужою земельною ділянкою відповідно до законодавчих норм. Його виникнення можливе на підставі договору між сторонами, рішення суду або заповіту, забезпечуючи правову визначеність у земельних відносинах. Припинення сервітуту може відбуватися у разі закінчення строку його дії, відмови особи, в інтересах якої він встановлений, або за рішенням суду. Для набуття юридичної чинності сервітутне право підлягає обов'язковій державній реєстрації. Регулювання земельних сервітутів сприяє ефективному використанню земельних ресурсів і забезпечує баланс інтересів власників та користувачів земельних ділянок.

РОЗДІЛ 2
ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ СКЛАДАННЯ ПРОЕКТУ
ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКУ ПОШИРЮЮТЬСЯ ПРАВО
СЕРВІТУТУ

2.1 Дозвіл та процедура створення проекту землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються право сервітуту

Оформлення земельного сервітуту в межах даного проекту із землеустрою здійснюється щодо визначеної частини земельної ділянки, якій присвоєно кадастровий номер 6120810100:02:003:0232. Загальна площа зазначеної земельної ділянки становить 0,1380 га.

Відповідно до класифікації земель за основним цільовим призначенням, дана територія належить до земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, що має код 900. Водночас цільове призначення земельної ділянки визначено як 14.04, яке відповідає земельним ділянкам запасу, які не передані у власність або користування фізичним чи юридичним особам. Згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ), ця територія належить до земель, що використовуються для розміщення об'єктів технічної інфраструктури. Форма власності земельної ділянки є комунальною.

Розташування земельної ділянки визначено за межами населеного пункту міста Збараж, яке знаходиться в адміністративних межах Тернопільського району Тернопільської області. Її межі встановлені за результатами безпосереднього обстеження території та узгоджені із власниками та користувачами суміжних земельних ділянок. Інформація про встановлені межові знаки зафіксована у відповідних відомостях. Варто зазначити, що межі досліджуваної земельної ділянки проходять по суходолу,

що унеможливило її контактування з водними об'єктами.

Основними завданнями, які ставляться в межах реалізації даного проєкту із землеустрою, є:

1. Проведення точного розрахунку фактичних площ земельних ділянок з метою забезпечення відповідності їхніх параметрів наявним кадастровим даним.

2. Виконання процедури державної реєстрації земельних ділянок з подальшою видачею витягу із Державного земельного кадастру.

3. Внесення до Державного земельного кадастру відповідних відомостей або змін до них, що забезпечить актуальність і достовірність інформації про земельну ділянку в межах правового регулювання земельних відносин.

Зазначені заходи спрямовані на впорядкування використання земельних ресурсів, забезпечення їхнього раціонального розподілу та дотримання законодавчих вимог у сфері землеустрою та кадастру.

Відповідно до чинних правових норм, ключовим етапом ініціювання проєкту землеустрою є подання замовником відповідної заяви. У цьому документі заявник висловлює прохання щодо розгляду питання про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою.

У поданому клопотанні обов'язково зазначаються такі відомості:

- загальна площа земельної ділянки;
- цільове призначення відповідно до класифікації земель;
- повне ім'я заявника або найменування юридичної особи;
- копії документів, що посвідчують особу заявника, а також ідентифікаційний номер платника податків;
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності);
- адреса проживання або місцезнаходження заявника;
- контактний номер телефону для зворотного зв'язку.

Окрім зазначених документів, необхідно додати графічні матеріали, які

відображають розташування земельної ділянки. До таких матеріалів належить викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші картографічні документи, що містять інформацію про просторове розміщення земельної ділянки.

У межах проєкту землеустрою також передбачається включення додаткових картографічних матеріалів (рисунок 2.1), які деталізують характеристики земельної ділянки та її територіальні межі.



Рисунок 2.1 – Викопіювання з кадастрової карти місця розташування земельної ділянки

Згідно з чинним законодавством, замовник зобов'язаний надати згоду на обробку персональних даних у необхідному обсязі з метою отримання

відповідної адміністративної послуги. Компетентний орган влади розглядає подану заяву та протягом одного місяця приймає рішення щодо надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою або надає обґрунтовану відмову.

У рамках восьмого скликання Збаразьська міська рада Тернопільського району Тернопільської області розглянула заяву, подану приватним підприємством «Збараж шлях буд». Заява містила клопотання про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою для встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Зазначена земельна ділянка має кадастровий номер 6120810100:02:003:0232 та розташована в місті Збараж по вулиці Грушевського.

Зважаючи на вимоги Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада ухвалила наступне рішення:

1. Надати дозвіл приватному підприємству «Збараж шлях буд» на розроблення технічної документації із землеустрою з метою визначення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Загальна площа земельної ділянки становить 0,1380 га (кадастровий номер 6120810100:02:003:0232). Ця ділянка відноситься до категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а її цільове призначення визначено як 11.06 – земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не передані у власність або користування фізичним чи юридичним особам). Межі дії земельного сервітуту встановлюються на площі 0,1380 га для забезпечення права проїзду транспортних засобів по існуючому шляху в місті Збараж по вулиці Грушевського.

1. Зобов'язати Приватне підприємство (ПП) «Збараж шлях буд» здійснити замовлення технічної документації із землеустрою для визначення меж частини земельної ділянки, що підлягає встановленню сервітуту,

відповідно до чинного законодавства. Після підготовки зазначеної документації вона має бути подана на розгляд та затвердження в установленому порядку.

2. Покласти відповідальність за виконання ухваленого рішення на постійну комісію з питань земельних відносин, планування території, будівництва, архітектури та охорони довкілля. Прийняття цього рішення забезпечує правові підстави для впорядкування земельних відносин, сприяє ефективному використанню земельної ділянки та дозволяє регламентувати порядок проїзду транспортних засобів по визначеній території.

Після отримання дозволу на розроблення проєкту землеустрою, замовник повинен звернутися до спеціалізованої землевпорядної організації для виготовлення відповідної документації. Цей процес передбачає укладання договору між замовником і розробником проєкту землеустрою.

У цьому випадку розробку технічної документації із землеустрою для визначення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, здійснювала фізична особа-підприємець Шеремета Олена Василівна. Вона має юридичний статус і діє на підставі державної реєстрації в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 21 грудня 2017 року (ідентифікаційний код 43123957). Сертифікований інженер-землевпорядник Василенко А.В. відповідав за якість виконаних робіт і дотримання вимог земельного законодавства.

Відповідно до угоди № AGR-201904-0623 від 12.03.2022 року, ПрАТ «System Solution» надавало послуги фізичній особі підприємцю(ФОП) Шеремета О.В., забезпечуючи технічну можливість для цілодобового доступу до свого обладнання, що включає сервери, референсні станції та ліцензійне програмне забезпечення. Це обладнання, розташоване на території України, об'єднане в єдину технологічну систему. Основною метою цих послуг було отримання коригуючої поправки для точного визначення місцеположення в реальному часі, а також отримання результатів GNSS-

спостережень.

Згідно зі Звітом НДІГК Інв. № 127/1 від 12.08.2018 року, мережа станцій «System.Net» (ПрАТ «System Solution») має статус «Геодезичної мережі спеціального призначення». Дана мережа уповноважена розповсюджувати коригуючі диференційні поправки для визначення координат у реальному часі, а також надавати результати GNSS-спостережень. Дані використовуються для: топографо-геодезичної, кадастрової та містобудівної діяльності, інженерно-геодезичних вишукувань у будівництві, гірничої справи, розвитку інженерної і транспортної інфраструктури.

Адміністратор банку геодезичних даних – НДІГК здійснив геодезичну прив'язку перманентних базових станцій мережі «System.Net» до Української постійно діючої (перманентної) мережі спостережень глобальних навігаційних супутникових систем Державної геодезичної мережі України. У результаті було розраховано координати станцій мережі ГМСП «System.Net» у системі координат UAU CS2000 із оцінкою точності визначення координат. Також було визначено нормальні висоти станцій у Балтійській системі висот 1977 року, використовуючи модель квазігеоїда УКГ-2017 (рисунок 2.2).

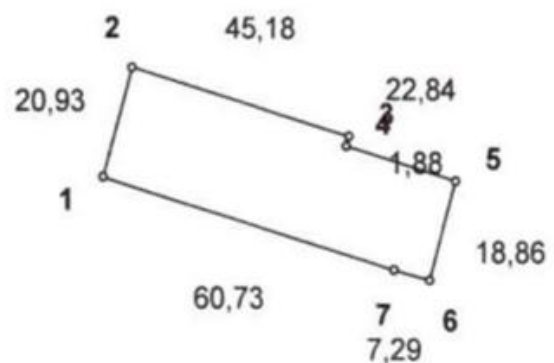
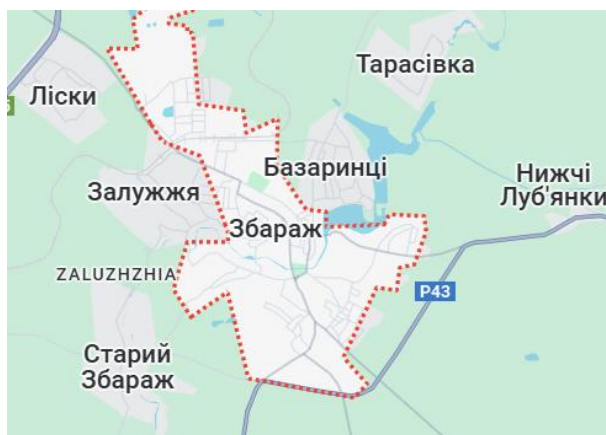


Рисунок 2.2 – Викопіювання із схеми ДГМ web-порталу НДІГК

Представлені заходи забезпечили необхідну точність визначення

місцеположення земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, та гарантували відповідність проєкту землеустрою чинним нормативним вимогам. Конвертація координат із системи IGS08 до координатної системи СК-63 здійснюється за допомогою афінного трансформування та методу скінченних елементів, при цьому зазначене дозволяє враховувати локальні деформації геодезичної мережі на території України.

Застосування технології RTK (Real-Time Kinematic) на практиці забезпечує ефективний моніторинг диференційного поля на пунктах ДГМ (Державної геодезичної мережі) чи ГМЗ (геодезичної мережі 3 класу). Отримання координат виконується через адміністратора банку геодезичних даних, що дозволяє підвищити точність геопросторових вимірювань та забезпечує їх відповідність державним стандартам (таблиця 2.1).

Таблиця 2.1 – Дані щодо прив'язки поворотних точок меж земельної ділянки до геодезичних пунктів ДГМ України

Пункт ДГМ	Поворотні точки	dN(m)	dE(m)	Довжина лінії (м)	Обрах. Точність (м)	X	Y
Залужжя	1	-2443,46	-16483,22	18607,15	0,035	3339858,054	2276346,334
Залужжя	2	-2423,26	-16875,34	18167,23	0,022	3234348,223	2256466,177
Залужжя	3	-2437,31	-16593,42	18322,22	0,025	3212318,255	2236563,223
Залужжя	4	-2419,22	-16113,12	18305,29	0,012	3223448,231	2212336,192
Залужжя	5	-2448,17	-16982,21	18472,31	0,021	3232148,033	2219452,228
Залужжя	6	-2422,26	-16723,92	18511,27	0,027	3243248,281	2205641,172
Залужжя	7	-2433,71	-16814,31	18295,45	0,017	3254638,183	2194723,225
Ст. Збараж	1	2871,44	-14942,52	13222,23	0,016	3223117,158	2184376,193
Ст. Збараж	2	2231,23	-14774,31	13271,54	0,025	3127637,284	2171232,222
Ст. Збараж	3	2553,24	-14967,91	13311,21	0,026	3223117,158	2164531,221
Ст. Збараж	4	2372,23	-14912,54	13343,29	0,017	3212376,532	2154632,154
Ст. Збараж	5	2562,34	-14865,71	13174,35	0,019	3203454,204	2143512,225
Ст. Збараж	6	2483,26	-14818,52	13226,49	0,021	3193452,691	2112364,154
Ст. Збараж	7	2576,33	-14775,92	13399,27	0,026	3045632,733	2105435,105
Верняки	1	445,71	-12983,31	15283,26	0,02	2943543,221	2095633,193
Верняки	2	402,14	-12766,73	15319,73	0,023	2912763,157	2087452,223
Верняки	3	356,27	-12811,43	15415,44	0,031	2894532,734	2084352,915
Верняки	4	374,17	-12915,73	15463,28	0,033	2815344,589	2054763,229
Верняки	5	339,56	-12856,61	15511,37	0,029	2775645,221	1946367,754
Верняки	6	364,55	-12915,27	15692,23	0,027	2751745,553	1892743,657
Верняки	7	355,61	-12836,25	15644,21	0,026	2657462,443	1876691,146

Контроль диференційного поля координатних поправок використаної RTK-мережі System.NET здійснювався на двох пунктах ДГМ (таблиця 2.2).

Таблиця 2.2 – Відомість про контроль диференційного поля

№	Назва	Координати пунктів ДГМ, м (із Банку геодезичних даних)		Координати пунктів ДГМ, м (виміряні)	
		X	Y	X	Y
1	Залужжя	3223448,231	2212336,192	3223448,744	2212336,256
2	Верняки	2894532,734	2084352,915	2894532,192	2084352,855

Під час виконання землевпорядних робіт було використано мережу постійно діючих референцних GNSS-станцій від компанії System Solution, що забезпечило високу точність геодезичних вимірювань.

Основні технічні характеристики виконаних вимірювань: система координат: СК-63; обладнання: RTK GNSS-приймач S660 (серійний номер: 465422); Базовий приймач GPS GX1230 GG (серійний номер: S54675235153772); свідоцтво про повірку: Видане Національним науковим центром «Інститут метрології», що підтверджує відповідність вимірювальних приладів державним метрологічним стандартам.

Методологія визначення координат: режим спостережень: RTK (Real-Time Kinematic); джерело коригуючих поправок: Референцні GNSS-станції мережі System.NET; геопросторове покриття: Використання GNSS-мережі дозволило визначити координати точок земельної ділянки з високою точністю в реальному часі, що є ключовим фактором для виконання топографо-геодезичних та кадастрових робіт (рисунок 2.3).

- алгоритм MAC є відкритим стандартом, ухваленим комітетом RTCM 104;

- обчислення RTK-поправок виконувалося за допомогою програмного комплексу Leica GNSS Spider v4.3, встановленого на сервері мережі.

Обробка результатів та перехід до місцевої системи координат:

- для перетворення координат у СК-63 використано програмний модуль «Digitals», який забезпечує зв'язок із УСК-2000;

- польові вимірювання були оброблені у Digitals на персональному комп'ютері, що дозволило: Створити цифрову модель у форматі DMF; Згенерувати електронний документ у форматі XML, необхідний для державної реєстрації земельної ділянки відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр».

Після завершення польових робіт і обробки даних було створено планово-картографічні матеріали.

2.2 Кадастровий план та план обмежень на земельну ділянку, на яку поширюються право сервітуту

Кадастровий план є невід'ємним складником документації із землеустрою, оскільки містить графічне відображення меж земельної ділянки, а також інформацію про обмеження прав користування, наявність нерухомих об'єктів та суміжних земельних ділянок. Відповідно, без кадастрового плану підготовка землевпорядної документації є неможливою.

Основні складові кадастрового плану:

1. Межі земельної ділянки – відображаються у графічній частині документа у вигляді кадастрової карти та визначають точні координати контуру ділянки.

2. Площа земельної ділянки – визначена за результатами геодезичних вимірювань та вказана у відповідних одиницях площі.

3. Суміжні земельні ділянки – включають інформацію про суб'єктів земельних правовідносин, що мають спільні межі з даною ділянкою.

4. Ідентифікаційні дані – містять:

- кадастровий номер, що є унікальним цифровим ідентифікатором земельної ділянки в Державному земельному кадастрі;
- адресу, яка вказує на місце розташування ділянки;
- цільове призначення, що визначає функціональне використання земельної ділянки відповідно до законодавства;
- категорію земель, яка відображає їхню правову належність до певного типу угідь.

5. Додаткові характеристики – включають:

- рельєфні особливості місцевості (висотні відмітки, ухили, характер поверхні тощо);
- наявність інженерних комунікацій (електромережі, газопроводи, водопостачання, каналізація тощо);
- природні об'єкти (водойми, лісові масиви, зелені насадження), що можуть впливати на подальше використання земельної ділянки.

Кадастровий план (рисунок 2.4) забезпечує уніфіковане відображення просторових і правових характеристик земельних ділянок, що є важливим для кадастрового обліку, містобудування, землекористування та інших сфер землеустрою.

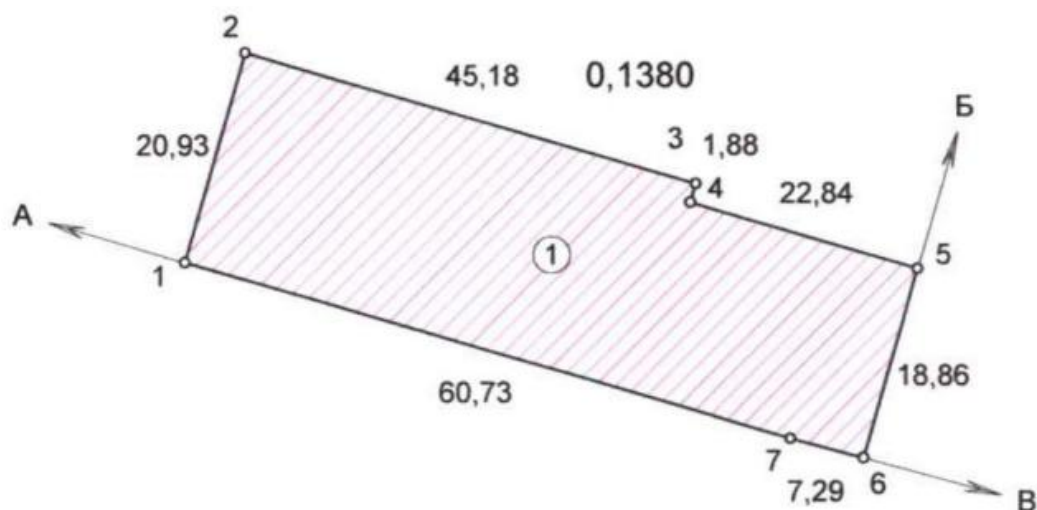


Рисунок 2.4 – Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки: 6120810100:02:003:0232;

Площа = 0,1380 га;

Периметр = 177,71 м.

Координати поворотних точок (та проектних межових знаків) меж земельної ділянки (таблиця 2.3).

Таблиця 2.3 – Координати поворотних точок (та проектних межових знаків) меж земельної ділянки

№	Назва межового знаку	Відстань (м)	Координати SK63(2) (м)	
			X	Y
1	1	20,93	3339858,054	2276346,334
2	2	45,18	3234348,223	2256466,177
3	3	1,88	3212318,255	2236563,223
4	4	22,84	3223448,231	2212336,192
5	5	18,86	3232148,033	2219452,228
6	6	7,29	3243248,281	2205641,172
7	7	60,73	3254638,183	2194723,225
		177,11		

Опис суміжних землевласників та землекористувачів: від А до Б землі комунальної власності; від Б до В землі загального користування; від В до А землі комунальної власності. Під час огляду земельної ділянки не виявили жодних попередньо встановлених в натурі (на місцевості) межових знаків та природних або штучних споруд і рубежів, які могли б бути використані як межові знаки.

У зв'язку з цим, під час кадастрової зйомки, було встановлено нові межові знаки відповідно до координат поворотних точок межі земельної ділянки в місцях, позначених на схемі прапорцями (рисунок 2.5).

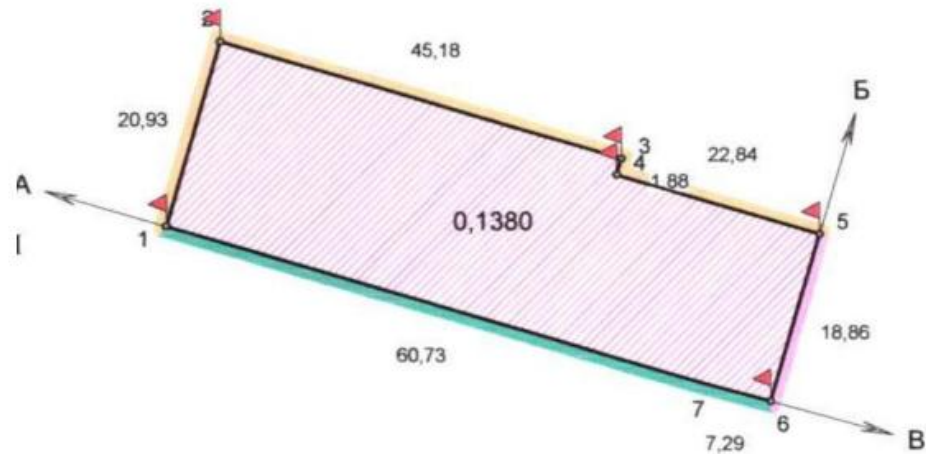


Рисунок 2.5 – Відомість про встановлення нових межових знаків у натурі (на місцевості)

Координати межових знаків, котрі співпадають з існуючими межами представлено у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4 – Координати межових знаків, що співпадають з існуючими межами

№	X	Y
1	3339858,054	2276346,334
2	3234348,223	2256466,177
3	3212318,255	2236563,223
4	3223448,231	2212336,192
5	3232148,033	2219452,228
6	3243248,281	2205641,172
7	3254638,183	2194723,225

У проекті землеустрою наявне обмеження 07.02 – право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху. Площа – 0,1380 га. Встановлено згідно з вимогами Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, 42 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» № 1952 від 01.07.2004.

Під поняттям «обмеження» стосовно використання земельної ділянки розуміється зобов'язання власника або користувача ділянки утримуватися від конкретних дій, що стосуються цієї ділянки. План зон обмежень земельної ділянки представимо на рисунку 2.6.

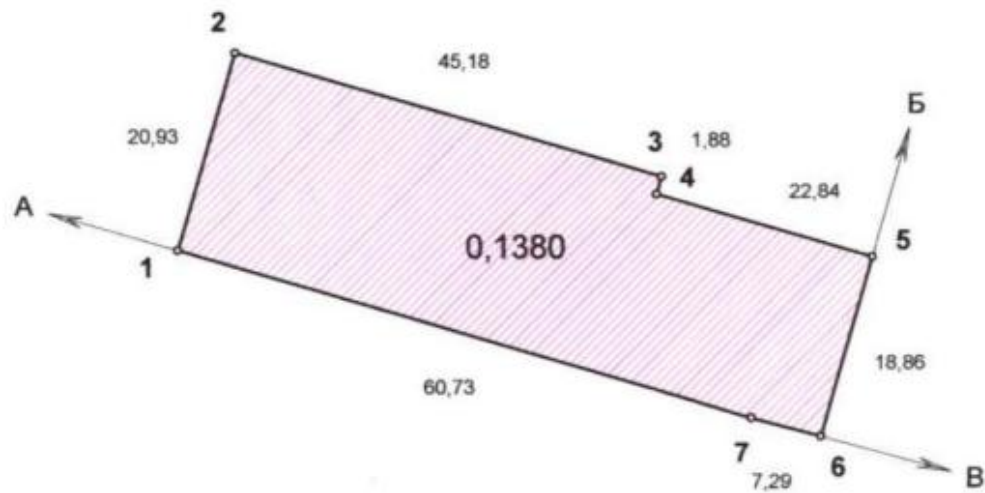


Рисунок 2.6 – План зон обмежень на земельну ділянку

Координати поворотних точок обмежень представимо у таблиці 2.5.

Таблиця 2.5 – Координати поворотних точок обмежень

Номер контура та назва точки		Відстань (м)	Координати SK63(2) (м)	
			X	Y
	Контур №1			
1	1	20,93	3339858,054	2276346,334
2	2	45,18	3234348,223	2256466,177
3	3	1,88	3212318,255	2236563,223
4	4	22,84	3223448,231	2212336,192
5	5	18,86	3232148,033	2219452,228
6	6	7,29	3243248,281	2205641,172
7	7	60,73	3254638,183	2194723,225
1	1			

2.3 Процедура затвердження проекту землеустрою на земельну ділянку, на яку поширюються право сервітуту

За результатами виконаних землепорядних робіт було розроблено проект землеустрою, який містить необхідні просторові та правові характеристики земельної ділянки.

На основі цього проекту було створено електронний документ у форматі, що відповідає вимогам Державного земельного кадастру. Вказаний документ призначений для внесення інформації до бази Національної кадастрової системи через Державний кадастровий реєстр відповідно до

чинного законодавства України.

Розроблений проект землеустрою має на меті визначення меж частини земельної ділянки, при цьому це підлягає обмеженню на підставі встановлення земельного сервітуту. Загальна площа визначеної території становить 0,1380 га.

Проект підготовлено згідно з нормативно-правовими актами, зокрема відповідно до статті 28 Закону України «Про землеустрій», яка регламентує зміст, склад та порядок розроблення проектів землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель.

При розробці проекту враховано такі ключові аспекти:

- юридичні підстави встановлення сервітуту відповідно до норм Земельного кодексу України.
- геодезичні параметри та картографічне відображення меж обмеженої території.
- технічні характеристики земельної ділянки, зокрема її кадастрові параметри, топографічні особливості та просторові координати, визначені за допомогою GNSS-технологій.
- обмеження щодо використання частини земельної ділянки, що передбачає сервітутне право, його вид (прохідний, проїзний, інженерний тощо) та юридичні наслідки для власника та користувачів.
- екологічні, містобудівні та інженерні фактори, котрі можуть впливати на використання території.

Проект землеустрою відповідає всім нормативним вимогам та рекомендований до затвердження відповідними органами державної влади. Внесення відомостей про встановлений сервітут до Державного земельного кадастру забезпечує юридичну фіксацію обмежень і гарантує правовий захист інтересів власників та користувачів земельної ділянки.

Висновки до розділу 2

Узагальнюючи результати дослідження представлені у другому розділі даної кваліфікаційної роботи зробимо наступні висновки:

1. Оформлення земельного сервітуту здійснюється на земельну ділянку площею 0,1380 га, який має кадастровий номер 6120810100:02:003:0232 та належить до комунальної власності. Процедура створення проєкту землеустрою включає подання заяви замовником, яка містить дані про площу, цільове призначення земельної ділянки та правовстановлюючі документи. Збаразька міська рада надала дозвіл ПП «Збараж шлях буд» на розроблення технічної документації із землеустрою для визначення меж земельного сервітуту. Виконання землеустрою здійснювалося ФОП Шеремета О.В. із залученням сертифікованого інженера-землевпорядника Василенко А.В. Використання технології РТК забезпечило високу точність визначення координат земельної ділянки та відповідність вимірювань державним стандартам.

2. Кадастровий план містить графічне відображення меж земельної ділянки, її площу, цільове призначення та ідентифікаційні дані. В процесі кадастрової зйомки було встановлено нові межові знаки, оскільки на місцевості не виявлено попередньо встановлених позначень меж. План зон обмежень передбачає право проїзду на транспортному засобі по існуючому шляху та має площу 0,1380 га. Всі координати межових знаків та обмежень були розраховані з використанням сучасних GNSS-технологій та підтверджені метрологічною експертизою. Внесення кадастрових даних у державний реєстр забезпечує юридичний захист власників та користувачів земельної ділянки, регламентуючи використання території.

3. Проєкт землеустрою розроблений у відповідності до статті 28 Закону України «Про землеустрій» та включає всі необхідні правові й технічні параметри. Документація була підготовлена у цифровому форматі для

внесення до Національної кадастрової системи. Враховано правові, геодезичні, технічні та екологічні аспекти, які впливають на використання земельної ділянки. Проєкт забезпечує встановлення обмежень у використанні землі через сервітут, що гарантує право проходу або проїзду визначеною територією. Після затвердження проєкту органами державної влади дані про земельну ділянку офіційно внесено до Державного земельного кадастру.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РЕГУЛЮВАННЯ СЕРВІТУТНИХ ВІДНОСИН В СУЧАСНИХ УМОВАХ

3.1 Ключові проблеми та сучасні особливості регулювання сервітутних відносин в умовах дії воєнного стану

Запровадження воєнного стану обумовлює необхідність оперативного прийняття управлінських рішень, спрямованих на стабілізацію ситуації в Україні та протидію збройній агресії. У цей період законодавство, що регулює земельні сервітути, зазнало суттєвих змін, оскільки традиційні правові механізми, які передбачають тривалі процедури надання земельних ділянок, в умовах воєнного стану виявилися неефективними. Деякі з обмежень, запроваджених на початковому етапі дії воєнного стану, вже були пом'якшені законодавцем, тоді як для інших аспектів регулювання сервітутних відносин були розроблені нові нормативні підходи. Оперативність прийняття управлінських рішень у сфері надання земельних ділянок відповідного цільового призначення, здійснення землеустрою та реєстрації прав на землю є важливим чинником стабілізації та відновлення економіки України в умовах воєнного стану [31, с.125].

З огляду на процес рекодифікації та модернізації цивільного законодавства України, а також у зв'язку з особливостями правового регулювання земельних відносин у період воєнного стану, питання визначення правових підстав для виникнення права користування чужим майном (сервітуту) набуває особливої актуальності та потребує подальших досліджень.

У період дії воєнного стану до земельного законодавства України було внесено значні зміни, спрямовані на врегулювання правовідносин у сфері

використання земельних ресурсів. Основні положення цих змін визначені низкою нормативно-правових актів [28].

Зокрема, Постанова Кабінету Міністрів України № 326 від 20 березня 2022 року «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії РФ» [26] регламентує механізм оцінювання та компенсації шкоди, спричиненої військовими діями.

При цьому, відповідно до Закону України № 2145-IX від 24 березня 2022 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану», на період дії воєнного стану встановлено такі правові норми [23]:

– договори користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення всіх форм власності, термін дії яких спливає під час воєнного стану, автоматично продовжуються на один рік без необхідності волевиявлення сторін;

– землевласники та землекористувачі звільняються від відповідальності за невикористання земельних ділянок відповідно до їхнього цільового призначення;

– земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній та комунальній власності, можуть надаватися у користування виключно для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ТСВ);

– запроваджується заборона на безоплатну приватизацію земельних ділянок;

– припиняється проведення земельних торгів щодо надання прав оренди, емфітевзису та суперфіцію на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній та комунальній власності;

– особи, які мають право постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної та комунальної

власності, отримують можливість передавати їх в оренду для ведення ТСВ на строк до одного року;

–орендарі та суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення будь-якої форми власності отримують право передавати свої орендні права третім особам на строк до одного року без згоди власника, укладаючи відповідні договори в електронній формі;

–земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також ті, що залишилися у колективній власності, нерозподілені, невитребувані земельні ділянки та земельні частки (паї), передаються в оренду на строк до одного року на визначених законодавством умовах: а) розмір орендної плати не перевищує 8% нормативної грошової оцінки земельної ділянки; б) договір укладається в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами сторін; в) формування земельної ділянки для її передачі в оренду здійснюється без внесення відомостей до ДЗК та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації з інвентаризації; г) право оренди не підлягає державній реєстрації. Натомість, районною військовою адміністрацією здійснюється державна реєстрація договору; д) договір не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено (навіть у тому випадку, якщо воєнний стан було припинено раніше); е) орендар земельної ділянки не має переважного права орендаря на поновлення договору або купівлю СГ ділянки, прав на компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки, передачу СГ [24].

Зазначений законодавчий акт запровадив оновлену процедуру формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

1. У разі передачі в оренду земельної ділянки, яка раніше не була сформована (тобто не зареєстрована в Державному земельному кадастрі та не має кадастрового номера), її формування здійснюється за спрощеною процедурою.

Зокрема, це передбачає відсутність необхідності внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру, проведення державної реєстрації та присвоєння їй кадастрового номера. Натомість формування здійснюється на підставі спрощеної технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється та затверджується відповідним органом, що уповноважений передавати земельну ділянку в оренду.

2. Спрощена технічна документація включає пояснювальну записку, матеріали топографо-геодезичних досліджень, відомості про обчислення площі земельної ділянки, кадастровий план, перелік встановлених обмежень у використанні земельної ділянки, а також інформацію про межові знаки. Наявність такої документації є обов'язковою умовою для укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки за її відсутності договір не набуває юридичної сили [28].

28 квітня 2022 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022 року «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» [24], яка запровадила спеціальні правові механізми щодо нотаріального посвідчення та реєстрації прав на нерухоме майно на період дії воєнного стану, а також протягом одного місяця після його припинення або скасування.

Відповідно до цієї постанови, здійснення нотаріального посвідчення договорів, що передбачають відчуження нерухомого майна, укладення іпотечних договорів, а також оформлення довіреностей на право розпорядження нерухомим майном можливе виключно нотаріусами, які були включені Міністерством юстиції України до спеціального переліку нотаріусів, що мають право на виконання таких дій. Окрім того, реєстрація речових прав на нерухоме майно дозволена не лише нотаріусам із вказаного переліку, а й визначеним Міністерством юстиції державним реєстраторам.

Додатково встановлено заборону на здійснення нотаріального посвідчення договорів відчуження нерухомого майна та відповідну державну реєстрацію таких прав протягом одного місяця з дня державної реєстрації права власності відчужувача на це майно, за винятком випадків, передбачених законодавством, зокрема у сфері оформлення спадщини. Також запроваджено обмеження щодо нотаріального посвідчення договорів відчуження нерухомого майна, іпотеки та встановлення довірчої власності на нерухоме майно, у тому числі внесення змін до таких договорів або їх припинення, якщо відповідні дії здійснюються на підставі довіреності від імені відчужувача чи іпотекодавця.

Окремо регламентовано територіальні особливості здійснення нотаріального посвідчення договорів відчуження нерухомого майна, договорів іпотеки та правочинів щодо довірчої власності, які можуть бути посвідчені виключно за місцезнаходженням відповідного нерухомого майна, за винятком випадків, визначених для міста Києва та Київської області, де діють спеціальні правила.

В умовах воєнного стану постановою передбачено заборону на державну реєстрацію права власності на нерухоме майно у разі його передачі у власність юридичної особи як внеску до її статутного (складеного) капіталу, а також у разі передачі майна у власність фізичних або юридичних осіб, що припинили свою участь у складі засновників (учасників) юридичної особи [19].

9 червня 2022 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»[20].

Згідно з цим законом, земельні ділянки, що зазначені в абзаці дев'ятому пункту 24, які переходять у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ і міст відповідно до зазначеного пункту, можуть бути передані в оренду відповідно до порядку, визначеного підпунктом 2, без необхідності державної реєстрації права комунальної власності на ці

земельні ділянки. Крім того, передача в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які не належать до земель, визначених для цієї мети, здійснюється без зміни їх цільового призначення. Також передача земельних ділянок державної та комунальної власності в оренду відбувається без проведення земельних торгів, за винятком випадків, що передбачені законом.

Згідно з вказаним законом, встановлено спеціальний порядок проведення робіт із землеустрою. Обстежувальні, вишукувальні та топографо-геодезичні роботи в умовах воєнного стану можуть виконуватися лише за умови наявності спеціального дозволу від Служби безпеки України. Окрім того, зазначений закон визначає особливості регулювання окремих аспектів земельних правовідносин. Зокрема: – договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітугу, строк яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної та приватної власності вважаються поновленими на один рік;

– під час воєнного стану забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі та розроблення такої документації;

– під час дії воєнного стану не проводяться земельні торги щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності;

– орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням;

– до розробників документації із землеустрою, виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт загальнодержавного призначення на

відповідних територіях не застосовуються вимоги щодо обов'язкового страхування відповідальності перед замовниками та третіми особами за шкоду, яка заподіяна внаслідок необережності і професійних помилок;

– терміни сплати землекористувачем (крім землекористувачів земель державної, комунальної власності) орендної, суборендної плати за земельні ділянки, плати за встановлення земельного сервітуту, суперфіцію, які настали під час дії воєнного стану, переносяться на строк до шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану [12].

В умовах воєнного стану, незважаючи на оголошення земельних аукціонів на сільськогосподарські землі в системі «Prozorro. Продажі», такі торги наразі не є законними і не мають юридичної сили. Проте виникає питання: як вчинити громаді, коли на одну земельну ділянку претендують кілька орендарів, і деякі з них готові запропонувати орендну плату на рівні 12% і більше? Зрозуміло, що мета громади полягає в залученні якомога більших коштів до місцевого бюджету, особливо в умовах воєнного часу. Однак слід врахувати, що в цей період діють інші принципи, орієнтовані на стабілізацію економіки в цілому.

Згідно з чинним законодавством під час воєнного стану існує лише один законний спосіб дій: громада зобов'язана надати дозвіл першому заявнику, який відповідає вимогам, встановленим законом, і укласти з ним договір на термін 1 рік, за умови, що орендна плата не перевищує 8% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки [10]. Хоча можливе зловживання цією нормою, варто покладатися на розумність, чесність і справедливість керівників громади, щоб забезпечити дотримання принципів законності та стабільності в цей складний період.

Земельні відносини під час воєнного стану здебільшого регулюються пунктами 27 та 28 Прикінцевих положень Земельного кодексу України, які зазнали значних змін, внесених Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX [21].

Зокрема, впродовж дії воєнного стану орендарі земельних ділянок не мають права на встановлення земельного сервітуту. Таким чином, законодавець системно врегулював земельні відносини в умовах воєнного стану, передбачивши численні спрощені процедури, які сприяють забезпеченню безперебійної роботи аграрного сектору, розвитку економіки країни та прискореному відновленню інфраструктури.

На підставі зазначеного можна зробити висновок, що законодавством опосередковано забороняється можливість встановлення земельного сервітуту в договорі суборенди земельної ділянки на період дії воєнного стану. Отже, підставою для виникнення права користування чужим майном (сервітуту) є не будь-який змішаний договір, а лише той, щодо якого законодавство не містить прямої або опосередкованої заборони на його встановлення. Договір про встановлення сервітуту (сервітутний договір) належить до категорії непойменованих договорів, тобто таких, що не регулюються актами цивільного законодавства. Такий договір укладається між особою, яка потребує встановлення сервітуту (сервітуарієм), і власником (володільцем) нерухомого майна. Відповідно до законодавства, право вимагати укладення договору про встановлення сервітуту можуть мати особи, які здійснюють певні види діяльності, визначені законом.

Договір про встановлення сервітуту може укладатися як із власником нерухомого майна, так і з будь-яким законним володільцем цього майна. Володільцем у цьому випадку визнається особа, володіння якої виникло на підставі договору з власником або особою, яка отримала майно від власника, а також на інших підставах, визначених законодавством, за наявності відповідних повноважень від власника. Зміни, внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX [20], до частини 2 статті 402 Цивільного кодексу України [36] передбачають, що земельний сервітут може бути укладений також із особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису

або суперфіцію.

Відповідно до нововведень у законодавстві, законодавець закріплює позицію, яка відображена в наукових джерелах, щодо можливості емфітевта та суперфіціарія обтяжувати земельні ділянки сервітутами. Однак слід зазначити, що такі обтяження можуть бути встановлені лише в межах строку емфітевзису та суперфіцію.

Згідно з підпунктом 1 пункту 27 Земельного кодексу України [5], під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідні договори, зокрема договори земельного сервітуту, щодо яких строк користування земельними ділянками закінчився після введення воєнного стану і до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» [22]. Це стосується земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що належать: а) державній та комунальній власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані на правах оренди органами місцевого самоврядування; б) приватній власності.

Припинення або скасування воєнного стану в Україні, або у відповідних окремих її місцевостях, не є підставою для припинення дії або зміни договорів земельного сервітуту, що були поновлені відповідно до підпункту 1 пункту 27 Земельного кодексу України. Права, що виникли на підставі таких договорів, не припиняються. Після припинення або скасування воєнного стану в Україні або в окремих її місцевостях ці договори продовжують діяти до закінчення строку, на який вони були поновлені, і не підлягають автоматичному припиненню або зміні [12].

3.2 Зарубіжний досвід регулювання сервітутних відносин та можливості адаптації до національних умов України

В сучасних умовах право земельного сервітуту існує в багатьох розвинених країнах світу, до прикладу, таких як Велика Британія, Німеччина, Франція, Італія, США та інших. Кожна країна має своє законодавство, тому правова регламентація земельних відносин характеризується певними особливостями та відмінними рисами. Правове регулювання сервітуту прямо закріплені на рівні кодексів, які повністю деталізують специфіку їхнього правового режиму (Німецьке цивільне уложення, Цивільний кодекс Франції, Цивільний кодекс Італії, Цивільний кодекс Каліфорнії та інші).

Розглянемо особливості земельних сервітутів детальніше по кожній країні.

Велика Британія. У відповідності до законодавства Великої Британії [18, с.53], право «profit a prendre in gross» являє собою обмежене право користування земельною ділянкою, що належить іншій особі. На практиці воно найчастіше реалізується у вигляді права на риболовлю, полювання або збирання врожаю на відповідній території. Законодавство передбачає можливість державної реєстрації цього права та його реалізацію незалежно від волі власника земельної ділянки.

Право на спільне використання врожаю на певній території (the right of common) є похідним від права користування «profit a prendre in gross» та регламентується окремим нормативним актом [35, с.321].

До сервітутів, що можуть бути встановлені у Великій Британії на користь фізичних осіб, належать такі права, як збирання деревини, випасання худоби, використання ґрунтових ресурсів (зокрема, видобуток гравію або каміння), добування торфу, а також спільне з іншими особами право на риболовлю.

Англійське законодавство також передбачає існування так званих

«плаваючих сервітутів», які характеризуються відсутністю чітко визначеного місця розташування, напряду, способу реалізації або конкретних обмежень щодо облаштування шляхів проходу. Такі сервітути можуть бути встановлені, зокрема, для забезпечення евакуаційного виходу через сусідню будівлю у разі пожежі. У разі зведення будівлі на відповідній земельній ділянці «плаваючий сервітут» набуває статусу постійного, що унеможлиблює його подальші зміни.

Французька республіка. Згідно з Цивільним кодексом Франції (ст. 637), сервітут визначається як обмежене речове право, що накладається на земельну ділянку з метою її використання та отримання вигоди, яка належатиме іншому власнику. Стаття 689 цього кодексу встановлює класифікацію сервітутів, поділяючи їх на явні та неявні. До явних сервітутів належать ті, що мають зовнішні прояви, такі як двері, водопровід чи вікна, тоді як неявні сервітутні обтяження не мають фізичних ознак, наприклад, заборона на забудову або обмеження висоти будівель.

Французьке законодавство також передбачає поділ сервітутів на активні та пасивні, сільські та міські, а також на сервітути, що діють з перервами (наприклад, право проходу) і безперервні. Питання публічних сервітутів врегульовано Містобудівним кодексом Франції.

Публічні сервітути встановлюються спеціальними законами та мають примусовий характер, оскільки запроваджуються в інтересах суспільства. Відповідно до статей 649-650 Цивільного кодексу Франції, такі сервітути можуть діяти на користь суспільства, комун або приватних осіб. Законодавчо встановлені сервітути включають, зокрема, облаштування доріг уздовж судноплавних і сплавних річок, прокладання або реконструкцію доріг, а також інші громадські та комунальні роботи. Регулювання цього виду сервітутів здійснюється шляхом прийняття відповідних законодавчих актів та спеціальних регламентів [35, с.324].

Німеччина. Відповідно до § 1018 Німецького цивільного уложення (Bürgerliches Gesetzbuch, BGB [29, с.280]), земельна ділянка може бути

обтяжена на користь власника іншої земельної ділянки, надаючи йому право використання у визначених законом випадках. Німецьке законодавство також передбачає можливість встановлення обмежень, що унеможливають здійснення певних дій на обтяженій земельній ділянці або виключають реалізацію прав, які зазвичай впливають із права власності на неї. У разі продажу або зміни власника земельної ділянки, що має встановлене право користування, правовий зміст сервітуту залишається незмінним.

Законодавство Німеччини передбачає поділ сервітутів на позитивні та негативні. Крім того, в уложенні виділено особистий сервітут, відомий як узурфрукт [17, с.21].

Поняття узурфрукту визначається як обтяження майна, яке надає суб'єкту, на користь якого воно встановлено, право отримувати вигоди від його використання. Узурфрукт може застосовуватися як до рухомого, так і до нерухомого майна, включаючи земельні ділянки. На практиці це право дозволяє узурфруктуарію безпосередньо користуватися майном відповідно до його економічних характеристик, отримувати всі доходи від його експлуатації, незалежно від особистих потреб, але без права здійснювати суттєві зміни або змінювати стан майна. Однак відповідно до § 1037 BGB, узурфруктуарію може бути надано дозвіл на зведення нових споруд або видобуток корисних копалин, за умови, що це не призведе до суттєвої зміни цільового призначення земельної ділянки. Узурфрукт може поширюватися, зокрема, на садиби чи сільськогосподарські угіддя.

Параграфи 1018-1093 Німецького цивільного уложення регулюють питання земельних сервітутів, які передбачають право власника певної ділянки користуватися іншою службовою земельною ділянкою у випадках, чітко визначених законодавством. Окрім цього, регламентовано заборону на використання службової земельної ділянки, що накладає обмеження на власника обтяженої ділянки. Наприклад, згідно з § 903 BGB, власник обтяженої ділянки у звичайних обставинах має право здійснювати на ній будівництво, однак таке право може бути обмежене, якщо воно впливає на

суміжні земельні ділянки (наприклад, у випадку будівництва заводу).

Законодавство також передбачає можливість виключення реалізації певних прав власника обтяженої земельної ділянки, зокрема обмеження можливості подання негативного позову.

Італійська республіка. Італійське законодавство регулює питання сервітутів відповідно до Цивільного кодексу Італії (Codice civile italiano), зокрема у статтях 1022-1099. У ньому передбачено класифікацію сервітутів за строком дії, зовнішніми ознаками, періодичністю та способом встановлення.

За строком дії сервітут може бути безстроковим або строковим, якщо це передбачено угодою сторін. За зовнішніми ознаками вони поділяються на явні, що мають зовнішнє вираження, наприклад, дорогу, вікна, трубопроводи, і неявні, що не мають видимих ознак, наприклад, заборону будівництва. За періодичністю виділяють сервітути з перериванням користування та безперервні. За способом встановлення сервітут може бути добровільним або примусовим. Добровільні сервітути встановлюються за взаємною домовленістю між власниками земельних ділянок і підлягають обов'язковій державній реєстрації. Примусові сервітути запроваджуються на підставі законодавчих норм або спеціальних адміністративних актів. Законодавство також передбачає можливість встановлення сервітуту внаслідок давності користування, що може становити 10 або 20 років залежно від обставин [27, с.278]. Підстава та процедура встановлення примусових сервітутів регламентуються статтями 1033-1046 Цивільного кодексу Італії. Вони можуть бути запроваджені для забезпечення суспільних інтересів або потреб суміжних власників, наприклад, для забезпечення проходу або прокладання комунікаційних мереж.

Сполучені Штати Америки. Цивільний кодекс Каліфорнії у параграфі § 801 визначає сервітут як поземельне обтяження, що може бути пов'язане з іншою земельною ділянкою як її приналежність. До видів земельних сервітутів відносяться право проходу та проїзду, право користування

водними ресурсами, право випасу худоби, право на риболовлю та полювання, право заготівлі деревини, право видобутку корисних копалин та інші. Окрім того, існують сервітути, що не залежать від розташування земельних ділянок, такі як право на місце в церкві, право на поховання, право стягнення ренти та мита, право користування водою, лісом чи викопними предметами. Такі сервітути можуть встановлюватися на земельні ділянки як право володіння третьої особи, незалежно від того, чи має вона відповідне майно у власності. Законодавство США не передбачає підстав та процесу встановлення примусових сервітутів. Узагальнюючи результати дослідження представимо ключові пропозиції можливості адаптації зарубіжного законодавства у сфері сервітутних відносин до національних умов України (таблиця 3.1).

Таблиця 3.1 – Ключові пропозиції можливості адаптації зарубіжного законодавства у сфері сервітутних відносин до національних умов України

Країна	Позитивні риси	Можливості адаптації до умов України
Велика Британія	1. Існування права «profit a prendre in gross», яке дозволяє користування чужою земельною ділянкою для полювання, риболовлі чи збору врожаю. 2. Державна реєстрація сервітутних прав. 3. Можливість установа «плаваючих сервітутів» (без чітко визначеного розташування).	1. Впровадження правового механізму для використання земель у комерційних цілях без передачі власності. 2. Запровадження плаваючих сервітутів для аварійних виходів та тимчасових потреб.
Франція	1. Чітка класифікація сервітутів на явні та неявні. 2. Наявність поділу сервітутів на сільські та міські. 3. Законодавче регулювання публічних сервітутів для потреб суспільства та інфраструктури.	1. Використання французької моделі поділу сервітутів для більш точного визначення їх застосування. 2. Впровадження механізму публічних сервітутів для будівництва доріг, комунікацій та інших суспільних потреб.
Німеччина	1. Чітка правова база щодо позитивних і негативних сервітутів. 2. Існування узурфрукту – права користування майном з отриманням вигоди. 3. Жорстке регулювання сервітутів у законодавстві, що забезпечує стабільність правовідносин.	1. Запровадження узурфрукту для чіткого визначення прав користування земельними ділянками. 2. Посилення законодавчої бази щодо сервітутів з урахуванням німецької моделі регулювання.
Італія	1. Гнучка система сервітутів, що враховує як приватні, так і публічні інтереси. 2.	1. Використання італійського підходу до захисту прав

	Механізми захисту прав власників земель та користувачів сервітутів.	власників і користувачів сервітутів. 2. Впровадження більш чітких правил щодо компенсації власникам за встановлення сервітутів.
США	1. Практика сервітутів для охорони навколишнього середовища (conservation easements). 2. Гнучкість у створенні сервітутів за домовленістю між сторонами. 3. Можливість встановлення сервітутів для розвитку інфраструктури.	1. Введення сервітутів для збереження природних територій та історичних пам'яток. 2. Спрощення процедури встановлення сервітутів за домовленістю сторін.

Джерело: складено та удосконалено автором на основі [35, с.321]

Зарубіжні країни мають розвинені та різноманітні системи регулювання сервітутних відносин, що включають чітке визначення типів сервітутів, прав користування та механізмів їхнього захисту. Важливою особливістю є наявність законодавчих ініціатив, які дозволяють більш гнучко регулювати питання, пов'язані з користуванням земельними ділянками для інфраструктурних та комерційних цілей.

Зокрема, в країнах Європи, таких як Франція та Німеччина, існують ефективні механізми для використання сервітутів у містобудівних проектах, що дозволяє балансувати між приватними інтересами та суспільними потребами. У Великій Британії є можливість використання плаваючих сервітутів, що дозволяє адаптувати права користування до змінюваних умов. Система сервітутів також активно використовується в США для охорони екологічних територій та природних ресурсів, що може бути корисним для розвитку українського законодавства в сфері охорони природи.

Україна може скористатися досвідом зарубіжних країн для адаптації національного законодавства у сфері сервітутних відносин. Особливу увагу слід звернути на запровадження прав користування земельними ділянками, які дозволяють використовувати землю без передачі права власності, що може бути корисним для розвитку інфраструктури, комерційної діяльності та збереження природних ресурсів.

Моделі сервітутів для забезпечення публічних інтересів, зокрема, для будівництва доріг або об'єктів громадського користування, можуть бути

адаптовані до потреб українських міст та сіл. При цьому, запровадження спеціальних сервітутних прав для захисту природних територій і об'єктів культурної спадщини може стати важливим кроком для збереження екології та національної спадщини.

Адаптація законодавчих норм, котрі дозволяють регулювати права щодо використання земельних ресурсів для екологічних цілей, сприятиме розвитку сталого землеволодіння в Україні.

Для успішної адаптації зарубіжного досвіду необхідно внести зміни в українське законодавство, зокрема, визначивши чіткі механізми для використання сервітутних прав, які дозволяють балансувати інтереси власників земельних ділянок і користувачів. Важливим кроком є впровадження системи реєстрації сервітутних прав, що дозволить забезпечити прозорість та захист інтересів усіх учасників відносин. Адаптація досвіду зарубіжних країн у галузі охорони природи та культурної спадщини дозволить зберегти важливі природні території та пам'ятки, адже зазначене виступає важливим аспектом для майбутніх поколінь.

Висновки до розділу 3

Узагальнюючи результати дослідження представлені у третьому розділі даної кваліфікаційної роботи зробимо наступні висновки:

1. Воєнний стан зумовив необхідність спрощення та прискорення процедур правового регулювання земельних сервітутів, оскільки традиційні механізми надання права користування чужою земельною ділянкою стали неефективними через тривалість бюрократичних процедур. Законодавчі зміни, запроваджені під час воєнного стану, суттєво обмежили можливість встановлення нових сервітутів, зокрема шляхом заборони безоплатної приватизації земельних

ділянок державної та комунальної власності, а також проведення земельних торгів щодо прав оренди та сервітуту.

Запроваджено спрощену процедуру оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що частково заміщує функції сервітутів, дозволяючи оперативно надавати земельні ресурси в користування без довготривалих погоджувальних процесів.

Воєнний стан призвів до зміни підходів у регулюванні сервітутних відносин, адже значна частина повноважень із надання земельних сервітутів була передана органам військової адміністрації, адже зазначене дозволяє оперативніше ухвалювати рішення в умовах кризової ситуації.

Зважаючи на тимчасовий характер більшості змін, подальший розвиток сервітутного законодавства потребує розробки чітких механізмів для врегулювання сервітутних відносин у післявоєнний період, з урахуванням необхідності відновлення економіки та прав власників і користувачів земельних ділянок.

2. Аналіз зарубіжного досвіду регулювання сервітутних відносин показує, що у розвинених країнах існують ефективні законодавчі механізми для балансу між приватними і суспільними інтересами у сфері користування земельними ділянками. Франція, Німеччина, Велика Британія, Італія та США мають чітко визначені правові норми, які регламентують сервітути та їх застосування. У більшості країн сервітутні відносини детально врегульовані на рівні цивільного законодавства, адже це забезпечує їхню сталість та правову визначеність.

Зарубіжний досвід показує, що сервітути можуть бути використані як засіб забезпечення екологічної безпеки та сталого розвитку. У США широко застосовуються *conservation easements* – сервітути для охорони природного середовища, які можуть бути актуальними і для України в контексті збереження природних та рекреаційних територій.

Адаптація зарубіжних правових моделей може сприяти вдосконаленню українського законодавства у сфері сервітутних відносин, зокрема шляхом введення нових категорій сервітутів, таких як право на обмежене використання

земель без передачі права власності, спрощення процедур встановлення сервітутів для потреб інфраструктури та екології, а також створення єдиної системи реєстрації сервітутних прав.

Одним із ключових аспектів реформування сервітутного законодавства в Україні є необхідність чіткого визначення механізмів реалізації сервітутних прав та відповідальності сторін, при цьому запровадження більш гнучкої системи сервітутів дозволить підвищити ефективність використання земельних ресурсів та сприятиме розвитку інфраструктури й економіки.

Узагальнюючи зарубіжний досвід, можна констатувати, що вдосконалення регулювання сервітутних відносин в Україні потребує комплексного підходу, який передбачає як адаптацію найкращих практик інших країн, так і розробку національних правових механізмів, що враховуватимуть специфіку земельних відносин та соціально-економічні реалії України.

ВИСНОВКИ

Узагальнюючи основні результати представленого у даному дипломному проєкті необхідно відзначити наступне:

1. Визначення правової природи земельного сервітуту свідчить про його суттєві відмінності від загального землекористування, зокрема щодо обмеженого характеру, необхідності укладання договору або судового рішення для його встановлення та мінімального обтяження власника земельної ділянки. Процедура встановлення земельного сервітуту є чітко регламентованою законодавством України та передбачає визначення меж обмеженого використання земельної ділянки, що фіксується у кадастровому плані та реєструється у Державному земельному кадастрі.

Використання сучасних геодезичних технологій, зокрема GNSS-спостережень і RTK-системи, дозволяє забезпечити високу точність визначення координат земельної ділянки та дотримання встановлених вимог до кадастрових вимірювань.

Проєкт землеустрою в аспекті визначення меж частини земельної ділянки під сервітут відповідає нормам статті 28 Закону України «Про землеустрій» та містить усю необхідну інформацію для його затвердження органами державної влади. Внесення відомостей про земельний сервітут до Державного земельного кадастру є важливим етапом юридичного закріплення обмежень, що сприяє захисту прав власників і користувачів, а також ефективному використанню земельних ресурсів.

2. Земельний сервітут є важливим інструментом правового регулювання земельних відносин, оскільки це дозволяє забезпечити баланс між правами власника та потребами інших осіб. Правова природа сервітуту визначає його як обмежене речове право, яке не позбавляє власника землі його основних прав, але накладає певні обмеження у користуванні.

Земельний сервітут може мати як постійний, так і строковий характер,

а також бути платним або безоплатним залежно від умов його встановлення. Особливістю сервітуту є його зв'язок не з особою, а з об'єктом, який забезпечує його збереження при зміні власника земельної ділянки, при цьому застосування сервітуту сприяє раціональному використанню земельних ресурсів та збереженню екологічної рівноваги і виступає важливим аспектом розвитку земельної реформи.

3. Земельний сервітут виступає специфічним видом речового права, який визначає способи і можливість здійснення обмеженого користування чужою земельною ділянкою відповідно до законодавчих норм. Його виникнення можливе на підставі договору між сторонами, рішення суду або заповіту, забезпечуючи правову визначеність у земельних відносинах.

Припинення сервітуту може відбуватися у разі закінчення строку його дії, відмови особи, в інтересах якої він встановлений, або за рішенням суду. Для набуття юридичної чинності сервітутне право підлягає обов'язковій державній реєстрації. Регулювання земельних сервітутів сприяє ефективному використанню земельних ресурсів і забезпечує баланс інтересів власників та користувачів земельних ділянок.

4. Оформлення земельного сервітуту здійснюється стосовно земельної ділянки комунальної власності загальною площею 0,1380 га, що має кадастровий номер 6120810100:02:003:0232, при цьому процедура розроблення проекту землеустрою передбачає подання замовником відповідної заяви, яка містить вичерпну інформацію щодо площі земельної ділянки, її цільового призначення та правовстановлюючих документів, що підтверджують законні підстави користування або обмеження прав на відповідну територію.

Враховуючи подану заяву, Збараська міська рада ухвалила рішення про надання дозволу приватному підприємству «Збараж шлях буд» на здійснення розроблення технічної документації із землеустрою, що необхідна для чіткого визначення меж земельного сервітуту та його відповідності чинному земельному законодавству України.

Виконання зазначених робіт було доручено фізичній особі-підприємцю Шеремета О.В., яка залучила до реалізації проєкту сертифікованого інженера-землевпорядника Василенко А.В., відповідального за точність та належність здійснення геодезичних вимірювань. У процесі визначення координат та просторового розташування земельної ділянки застосовувалися сучасні геодезичні методи, зокрема технологія RTK (Real-Time Kinematic), що забезпечило високу точність геопросторових вимірювань і гарантувало відповідність усіх визначених параметрів державним метрологічним стандартам та вимогам земельного кадастру.

5. Кадастровий план, як невід'ємний складник документації із землеустрою, містить графічне відображення меж земельної ділянки, її загальну площу, цільове призначення, ідентифікаційні дані та інформацію щодо суб'єктів, які мають правовідносини стосовно суміжних територій, що дозволяє забезпечити прозорість і законність подальшого використання даної земельної ділянки у межах чинного законодавства.

Оскільки під час виконання кадастрової зйомки не було виявлено попередньо встановлених межових знаків або природних і штучних межових об'єктів, у процесі робіт здійснено встановлення нових межових позначень відповідно до результатів геодезичних вимірювань, що забезпечило точне визначення периметру земельної ділянки та її просторових характеристик. Визначені обмеження щодо використання земельної ділянки включають право проїзду на транспортному засобі по існуючому шляху в межах площі 0,1380 га, що встановлено згідно з вимогами Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України та законодавства у сфері реалізації державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Для забезпечення високої точності визначення координат межових знаків та зон обмежень використано сучасні GNSS-технології, результати яких було підтверджено метрологічною експертизою, що гарантує достовірність отриманих просторових даних та відповідність їх державним стандартам геодезичних вимірювань. Внесення отриманих кадастрових

даних до державного реєстру сприяє юридичному захисту прав власників та користувачів земельної ділянки, регламентуючи можливі варіанти її використання, що мінімізує потенційні ризики правових конфліктів і сприяє ефективному землекористуванню.

6. Проєкт землеустрою, який розроблений відповідно до статті 28 Закону України «Про землеустрій», включає всі необхідні правові, технічні та геодезичні параметри, що забезпечують чітке визначення меж земельної ділянки, її кадастрових характеристик і правових обмежень, пов'язаних із встановленням сервітутного права, що є підставою для регламентованого використання визначеної території.

З метою спрощення обробки інформації та внесення її до бази Національної кадастрової системи, усі відомості, отримані в процесі розроблення проєкту, були оцифровані та представлені у форматі, що відповідає вимогам Державного земельного кадастру, що забезпечує можливість автоматизованої перевірки та обліку земельних ресурсів. Під час підготовки документації враховано ключові аспекти, зокрема правові підстави встановлення сервітуту відповідно до норм Земельного кодексу України, геодезичні параметри та картографічне відображення меж обмеженої території, технічні характеристики земельної ділянки, її просторові координати, визначені за допомогою високоточних GNSS-технологій, а також екологічні, містобудівні та інженерні чинники, що можуть впливати на використання території.

Впровадження сервітутного обмеження передбачає право проїзду або проходження по частині земельної ділянки, що забезпечує баланс між правами власника та суспільними потребами у доступі до певної території, що є важливим аспектом раціонального землекористування. Після завершення всіх етапів розроблення та узгодження, проєкт землеустрою було офіційно затверджено відповідними органами державної влади, що стало підставою для внесення інформації про встановлений сервітут до Державного земельного кадастру, забезпечуючи юридичну фіксацію обмежень, правовий

захист інтересів власників і користувачів земельної ділянки та відповідність проєкту чинному земельному законодавству.

7. Воєнний стан зумовив необхідність спрощення та прискорення процедур правового регулювання земельних сервітутів, оскільки традиційні механізми надання і реалізації права користування та володіння чужою земельною ділянкою стали неефективними через тривалість бюрократичних процедур. Законодавчі зміни, запроваджені під час воєнного стану, суттєво обмежили можливість встановлення нових сервітутів, зокрема шляхом заборони безоплатної приватизації земельних ділянок комунальної та державної власності, а також проведення земельних торгів щодо прав оренди та сервітуту.

Запроваджено спрощену процедуру оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що частково заміщує функції сервітутів, дозволяючи оперативно надавати земельні ресурси в користування без довготривалих погоджувальних процесів.

З метою стабілізації економіки та забезпечення продовольчої безпеки були автоматично продовжені на один рік договори сервітуту та оренди земельних ділянок, термін яких закінчився під час воєнного стану, що мінімізувало правову невизначеність у сфері земельних відносин.

Воєнний стан призвів до зміни підходів у регулюванні сервітутних відносин, адже значна частина повноважень із надання земельних сервітутів була передана органам військової адміністрації, адже зазначене дозволяє оперативніше ухвалювати рішення в умовах кризової ситуації. Зважаючи на тимчасовий характер більшості змін, подальший розвиток сервітутного законодавства потребує розробки чітких механізмів для врегулювання сервітутних відносин у післявоєнний період, з урахуванням необхідності відновлення економіки та прав власників і користувачів земельних ділянок.

8. Аналіз зарубіжного досвіду регулювання сервітутних відносин показує, що у розвинених країнах існують ефективні законодавчі механізми для балансу між приватними і суспільними інтересами у сфері користування

земельними ділянками. Франція, Німеччина, Велика Британія, Італія та США мають чітко визначені правові норми, які регламентують сервітути та їх застосування. У більшості країн сервітутні відносини детально врегульовані на рівні цивільного законодавства, що забезпечує їхню сталість та правову визначеність. Зокрема, у Франції сервітути класифікуються за способом встановлення та використання, у Німеччині існує поняття узупругу, яке надає право користування майном з отриманням вигоди, а у Великій Британії застосовуються «плаваючі сервітути», що дозволяють адаптувати права користування до змінюваних умов.

Зарубіжний досвід показує, що сервітути можуть бути використані як засіб забезпечення екологічної безпеки та сталого розвитку. У США широко застосовуються *conservation easements* – сервітути для охорони природного середовища, які можуть бути актуальними і для України в контексті збереження природних та рекреаційних територій.

Адаптація зарубіжних правових моделей може сприяти вдосконаленню українського законодавства у сфері сервітутних відносин, зокрема шляхом введення нових категорій сервітутів, таких як право на обмежене використання земель без передачі права власності, спрощення процедур встановлення сервітутів для потреб інфраструктури та екології, а також створення єдиної системи реєстрації сервітутних прав.

Одним із ключових аспектів реформування сервітутного законодавства в Україні є необхідність чіткого визначення механізмів реалізації сервітутних прав та відповідальності сторін, при цьому запровадження більш гнучкої системи сервітутів дозволить підвищити ефективність використання земельних ресурсів та сприятиме розвитку інфраструктури й економіки.

Узагальнюючи зарубіжний досвід, можна констатувати, що вдосконалення регулювання сервітутних відносин в Україні потребує комплексного підходу, який передбачає як адаптацію найкращих практик інших країн, так і розробку національних правових механізмів, що враховуватимуть специфіку земельних відносин та соціально-економічні реалії України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бабецька І.Я. Особливості правового регулювання земельного сервітуту у період війни в Україні 2022-2023 роках. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право*. 2023. Вип. 15(27), Т. 1. С. 170 - 179.
2. Гордєєв В.І., Лейба Л.В. Особливості сервітутного землекористування в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. №10. С.384-388.
3. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 травня 2022 року URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 23.02.2025)
4. Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.
5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення: 21.02.2025)
6. Костяшкін І.О. Земельний сервітут та питання реалізації права загального землекористування громадян. URL: <http://www.apdr.in.ua/v31/38.pdf> (дата звернення: 3.03.2025)
7. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=817> (дата звернення: 2.03.2025)
8. Лейба Л.В. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою. *Земельне право: підручник / За ред. М.В. Шульги. Х.: Право.2013. С. 180-187.*
9. Литвиненко І.В. Законодавчі зміни щодо встановлення земельних сервітутів для об'єктів інженерної інфраструктури. *«Land & property development: innovations and transformations» : зб. матер. II Міжнародної науково-практичної конференції, 25 - 26 травня 2023 р. / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. ; ред. : А. П. Лізунова; М. Ю. Михальова. Київ : КНУБА, 2023. С. 55 – 57.*
10. Лукомська Н. А. Особливості встановлення земельних сервітутів за

судовими рішеннями: теоретичні та практичні аспекти. URL: <http://centercons.com.ua> (дата звернення: 22.02.2025)

11. Луць В., Лапечук П., Попович Т. Проблеми земельного сервітуту. *Юридична Україна*. 2010. № 2. С. 53-55

12. Мартин В. Право користування чужим майном за новим законодавством України. URL: <https://goo.gl/2Cdiqi>. (дата звернення: 2.03.2025)

13. Марусенко Р.І. Деякі особливості правової регламентації земельних сервітутів у США. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2005. № 65-66. С. 35-38

14. Марусенко Р.І. До питання про правову природу земельного сервітуту. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2004. №60-62. С. 129-132.

15. Марусенко Р.І. Сервітут земельний. Велика українська юридична енциклопедія. Т.16: Земельне та аграрне право/ ред. кол. М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.Ф. Кулинич та ін. 2019. С. 569-573.

16. Мітягіна С.Б. Земельні сервітути. URL:<http://www.minjust.gov.ua/4815> (дата звернення: 26.02.2025)

17. Найда К. В.Правові аспекти розмежування земельного сервітуту та суперфіцію. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2024. Вип.4. С. 15 – 22.

18. Петраковська О.С., Гузченко Ю.М. Огляд світового досвіду становлення права сервітуту. *Містобудування та територіальне планування*. 2004. Вип. 18. С. 52-58.

19. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії РФ» № 326 від 20 березня 2022 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 1.03.2025)

20. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Закон України від <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення:

1.03.2025)

21. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення: 2.03.2025)

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель. Закон України від 19.10.2022 року №2698-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 2.03.2025)

23. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану. Закон України № 2145-IX від 24 березня 2022 року. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> (дата звернення: 4.03.2025)

24. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 26.02.2025)

25. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613- VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

26. Про внесення змін до Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії рф: Постанова Кабінету Міністрів України від 12 січня 2025 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 1.03.2025)

27. Розновська С.Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна. *Аграрне, земельне та екологічне право*. 2009. С. 276-280.

28. Розпорядження сільгоспземлями в період воєнного стану – основне в законі № 2145. Правова група Офісу підтримки реформи з децентралізації Мінрегіону. URL: <http://decentralization.gov.ua> (дата звернення: 2.03.2025)

29. Савчак В.В. Правове регулювання обтяжень права на землю за кордоном. URL : <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/732/1A.pdf>(дата звернення: 2.03.2025)

30. Скрипник В. Л. Сервітут як спосіб здійснення речових прав. Підприємництво, господарство і право. 2017. №1. С. 44-48.

31. Слома В.М. Земельні сервітути за законодавством України. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Випуск 2. С. 123 – 126.

32. Старостенко Д. Договір про встановлення земельного сервітуту : правові ознаки та істотні умови. *Юридична Україна*. 2015. № 2. С. 39–49.

33. Харитоновна Т.Є. До питання встановлення земельного сервітуту за законодавством України. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія Юридичні науки*. 2015. Т.1. Вип.6. С. 107-110

34. Харитоновна Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики : монографія. Одеса : Юридична література, 2016. С. 424.

35. Чиж Ю.В. Зарубіжний досвід правового регулювання орендно-земельних відносин. *Митна справа*. 2011. № 4(76). Частина 2. С. 319-324

36. Цивільний кодекс України. Закон України від 16.01.2003 року №435-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 5.03.2025)

37. Шульга М.В., Гордєєв В.І., Лейба Л.В. Особливості сервітутного землекористування в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022 №10. С. 384 – 388.