

# ВСЕ ПРО ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ

Інститут громадянського суспільства

Творчий центр Каунтерпарт

Комітет виборців України

Київ — 2005

ББК 67.9(4УКР)307  
В84

В84 **Все про земельний сервітут** /Авт.-упоряд.: Артеменко В.П., Врублевський О.С. — К.: [Інститут громадянського суспільства: ТОВ «ІКЦ „Леста“», 2005, — 24 с. — (Знайте свої права і вмійте їх захищати). — Бібліогр. с. 22.

ISBN 966-8312-11-2

Брошура розрахована на широке коло читачів — жителів сіл та селищ, передусім власників земельних ділянок, а також практикуючих юристів та усіх тих, хто цікавиться правовою регламентацією сервітутних відносин в сучасних умовах.

ББК 67.9(4УКР)307+67.307

*Це видання здійснено в межах партнерського проекту „Знайте свої права і вмійте їх захищати: полегшення доступу сільського населення до правових механізмів захисту своїх прав (коротка назва „Земля і право“), який реалізується Інститутом громадянського суспільства, Творчим центром Каунтерпарт та Комітетом виборців України.*

*Це видання підготовлено і видано за фінансової підтримки Європейського Співтовариства.*

*Погляди, які викладені тут, належать виконавцям проекту і не можуть ні за яких обставин вважатися такими, що виражають офіційну точку зору Європейської Комісії.*

*Ця інформація та розробки є вільними для копіювання, перевидання та поширення по всій території України усіма способами, якщо вони здійснюються безплатно для кінцевого споживача та якщо при таких копіюванні, перевиданні та поширенні є обов'язкове посилання на автора і суб'єкта майнового права на цю інформацію та розробки.*

ISBN 966-8312-11-2

© Інститут громадянського суспільства  
© Творчий центр Каунтерпарт  
© Комітет виборців України  
© „ІКЦ Леста“ (макет)

## ВСТУП

Останнім часом в нормативно-правових актах України все частіше зустрічається термін «земельний сервітут». Аналіз змісту цього терміну свідчить про те, що він все більше наповнюється прикладним змістом і набуває важливого значення в реалізації прав громадян та юридичних осіб на землю.

Перерозподіл земель, наслідком чого є розукрупнення чи подрібнення земельних ділянок, породжує низку нових проблем, що виникають перед їх власниками та користувачами. Однією з них є проблема доступу до таких земельних ділянок. Це зумовлено тією обставиною, що при утворенні однієї земельної ділянки на основі двох чи більше нових (при виділенні єдиним масивом) або на основі однієї декількох (при паюванні) виникають ситуації, коли, наприклад, земельна ділянка жодною зі своїх сторін не прилягає до вулиці чи дороги, або не має безпосереднього виходу до лінії електропередач, зв'язку чи інших лінійних об'єктів і комунікацій. В таких випадках власник чи користувач земельної ділянки не може повною мірою скористатися наданими йому законодавством правами щодо використання ділянки за її цільовим призначенням.

Для усунення обмежень прав власників чи землекористувачів щодо користування земельними ділянками, пов'язаних з місцезнаходженням та розміром ділянок, новим Земельним кодексом України (далі — ЗКУ), введеним в дію 1 січня 2002 р., було відновлено право земельного сервітуту. Зазначимо, що інститут земельного сервітуту був невід'ємною частиною законодавства, що діяло на території України до 1917 р., тобто до націоналізації землі, введення режиму права виключної державної власності на землю і скасування всіх інших видів прав на землю, включаючи і право земельного сервітуту.

З моменту введення в дію чинного ЗКУ минуло більше трьох років. Проте, поняття земельного сервітуту для пересічного громадянина досі залишається новим і не до кінця зрозумілим. Тенденція щодо збільшення кількості власників земельних ділянок невинно розширює коло громадян, які починають поступово проявляти інтерес до поняття земельного сервітуту. Про це свідчить збільшення кількості звернень землевласників та землекористувачів за роз'ясненнями до юристів проекту «Земля і право».

У цій брошурі висвітлено основні питання щодо встановлення і дії земельного сервітуту, а також практичних аспектів його застосування. Сподіваємося, що ця інформація буде корисною власникам землі та її користувачам в сучасний період стрімкого розвитку земельних правовідносин.

*З повагою,  
команда проекту «Земля і право»*

### ***Що таке земельний сервітут?***

Земельний сервітут — це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) або її (їх) частиною (частинами).

Земельні ділянки, які знаходяться у власності чи користуванні громадян, не можуть бути рівноцінними. Вони відрізняються розмірами, місцезнаходженням, якістю ґрунтів, наявністю або відсутністю природних ресурсів, доступністю тощо. З метою недопущення перешкод у використанні земельної ділянки її власником чи користувачем, законодавством України введено право земельного сервітуту. Відповідно до ЗКУ власник або користувач земельної ділянки має право вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї ділянки.

Право земельного сервітуту полягає в можливості обмеженого використання чужої суміжної (прилеглої) земельної ділянки (ділянок) в певних цілях.

### ***У чому полягає зміст земельного сервітуту?***

Змістом сервітуту є обсяг прав і обов'язків його сторін щодо обмеженого користування чужою земельною ділянкою особою, на користь якої встановлено земельний сервітут (далі — сервітуарій). Зокрема, обсяг прав сервітуарія може включати можливість вчинення певних дій (прохід, проїзд, прокладення комунікацій тощо) або можливість вимагати від власника сусідньої ділянки утримуватися від певних дій (наприклад, не перешкоджати відводу води із сусідньої земельної ділянки). Право сервітуарія породжує і його обов'язки перед власником обслуговуючої земельної ділянки, які у свою чергу, теж визначають зміст сервітуту, зокрема: використовувати об'єкт сервітуту в межах, необхідних для задоволення визначених господарських потреб; вносити власнику обслуговуючої земельної ділянки адекватну плату за її використання; використовувати сервітут способом, найменш обтяжливим для власника обслуговуючої ділянки тощо.

Слід зазначити, що зобов'язання власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки завжди носять пасивний характер. Такими зобов'язаннями можуть бути: не перешкоджання діям третьої особи; не вчинення певних дій тощо. Право сервітуарія не може зобов'язувати власників (користувачів) обслуговуючих ділянок вчиняти певні дії на його користь чи користь третіх осіб.

### ***Хто має право на встановлення земельного сервітуту?***

На встановлення земельного сервітуту має право власник або користувач земельної ділянки для реалізації в повному обсязі права власності або права користування земельною ділянкою.

### ***Що є умовою та підставою для встановлення земельного сервітуту?***

Умовою для встановлення земельного сервітуту є необхідність використання чужої земельної ділянки для обслуговування своєї ділянки.

Підставою для встановлення земельного сервітуту є домовленість між власниками сусідніх земельних ділянок, зафіксована відповідним договором, а у разі відсутності домовленості — рішення суду.

### ***Які існують види земельних сервітутів, залежно від строку їх дії?***

Залежно від строку дії, земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

### ***Що таке постійний земельний сервітут?***

Постійним земельним сервітутом вважається сервітут, який встановлений без визначення строку його дії.

### ***Що таке строковий земельний сервітут?***

Строковий сервітут — це сервітут, строк дії якого визначено встановленням конкретної кінцевої дати або певним проміжком часу. Слід зазначити, що сервітут може бути встановлений також й на період дії певних обставин, що були підставою для встановлення сервітуту, а у випадку припинення таких обставин дія сервітуту припиняється.

Прикладом строкового земельного сервітуту може бути сервітут, відповідно до якого сервітуарієм здійснюється розташування на сусідній (обслуговуючій) ділянці будівельних риштувань, складування і зберігання будівельних матеріалів з метою ремонту будинків, споруд тощо.

### ***Чи перешкоджає встановлення земельного сервітуту здійсненню права власності на земельну ділянку?***

Відповідно до ч. 3 ст. 98 ЗКУ встановлення земельного сервітуту не позбавляє власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Реально ж встановлення земельного сервітуту у будь-якому разі веде до певного обмеження (не ототожнювати з позбавленням) прав власника (користувача) земельної ділянки, обтяженої сервітутом. І хоча, з одного боку, власник або землекористувач має право вимагати встановлення сервітуту, навіть у судовому порядку, з іншого — встановлення такого сервітуту не повинно унеможливлювати використання власником (землекористувачем) цієї ділянки за її цільовим призначенням.

### ***У який спосіб має здійснюватись земельний сервітут?***

Для забезпечення гарантованих прав власника земельної ділянки земельний сервітут має здійснюватися найменш обтяжливим способом. Це озна-

чає, що незручності у використанні власником своєї земельної ділянки, обтяженої земельним сервітутом, мають бути мінімальними, тобто такими, що суттєво не перешкоджають йому користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою.

***Які види земельних сервітутів можуть встановлюватися на вимогу власників або користувачів земельних ділянок?***

Відповідно до ст. 99 ЗКУ власники або користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право прокладання та експлуатації ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- право прогону худоби по наявному шляху;
- право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- інші земельні сервітути.

Як видно з наведеного припису, перелік можливих земельних сервітутів не є вичерпним. Це означає, що у разі наявності конкретних потреб, які заслуговують задоволення, тобто тих або інших вад (недоліків) однієї земельної ділянки, для використання якої потребується встановлення сервітуту, заінтересована сторона (власник або землекористувач) вправі вимагати надання їй стосовно чужої земельної ділянки тих або інших повноважень, що носять обмежений характер.

***З якого моменту виникає право земельного сервітуту?***

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку (ч. 3 ст. 100 ЗКУ). Це означає, що право земельного сервітуту виникає з моменту його державної реєстрації незалежно від підстави виникнення — договору чи рішення суду. Договір може бути зареєстрований після досягнення домовленості щодо усіх його істотних умов та втілення у форму, передбачену законом, рішення суду — після вступу його у законну силу. Реєстрація права

земельного сервітуту здійснюється відповідно до порядку реєстрації прав на земельну ділянку.

***Чи зберігається дія земельного сервітуту у разі переходу прав на земельну ділянку до іншої особи?***

Відповідно до ч. 1 ст. 101 ЗКУ дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлено земельний сервітут, до іншої особи.

При вирішенні питання про можливість переходу сервітутного права до іншої особи варто виходити з того, що при земельному сервітуті особа власника обслуговуючої ділянки не має значення для існування самого сервітутного права, оскільки земельний сервітут встановлюється не на користь конкретної особи як такої, а для забезпечення можливості використання сусідньої земельної ділянки. Тому, заміна власника обслуговуючої ділянки чи власника пануючої ділянки не припиняє дію сервітуту.

Зазначимо, що сервітут є самостійним речовим правом на земельну ділянку, яке не підлягає самостійному відчуженню окремо від ділянки, для забезпечення користування якою його було встановлено. Тому сервітут не може бути самостійним предметом договору купівлі-продажу, застави, не може передаватися будь-яким іншим способом особам, які не є власниками (користувачами) ділянки, для забезпечення користування якою було встановлено сервітут.

***Що таке пануюча та обслуговуюча земельні ділянки?***

Пануюча земельна ділянка — це земельна ділянка, для використання якої за певним призначенням земельним сервітутом встановлене обмежене право користування іншою земельною ділянкою. Іншими словами, це земельна ділянка сервітуарія.

Обслуговуюча земельна ділянка — це земельна ділянка, корисні властивості якої використовуються сервітуарієм для обслуговування своєї земельної ділянки відповідно до встановленого земельного сервітуту. Обслуговуючу земельну ділянку також називають обтяженою. Слід зазначити, що поняття «пануюча» та «обслуговуюча (обтяжена)» земельні ділянки не є законодавчими термінами. Це означає, що їх остаточну назву має визначити окремий закон, прийняття якого обумовлюється необхідністю більш детальної регламентації інституту земельного сервітуту, закріпленого чинним ЗКУ.

***Чи обов'язково обслуговуюча земельна ділянка має бути сусідньою з пануючою ділянкою?***

Існування земельного сервітуту пов'язується з існуванням двох земельних ділянок, які, за загальним правилом, мають бути сусідніми. Однак, можуть і

не бути такими. Зауважимо, що сусідні — ще не означає, що вони неодмінно є суміжними (такими, що межують). Слід мати на увазі, що сусідніми земельними ділянками можуть бути й ті ділянки, які не мають спільної межі.

***Чи має право власник (користувач) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати від осіб, в інтересах яких його встановлено, плату за встановлення земельного сервіту?***

Встановлення земельного сервіту є обтяженням конкретної земельної ділянки. Відповідно до ч. 3 ст. 101 ЗКУ власник (землекористувач) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

З наведеного припису випливає, що плата за користування, встановлена сервітутом, і плата за його встановлення є нетотожними поняттями. У зв'язку з цим, сторони сервітутних відносин мають дійти домовленості щодо порядку та форми оплати як в першому, так і у другому випадку. Законодавчий припис щодо права власника обтяженої земельної ділянки вимагати плати від осіб, в інтересах яких його було встановлено, свідчить про платний режим користування ділянкою, обтяженою сервітутом.

Право визначення розміру плати за користування, встановлене сервітутом, належить суб'єктам сервітутних відносин. При визначенні розміру плати сторони повинні виходити з того, що плата має бути адекватною тим обмеженням і незручностям, яких зазнаватиме власник при реалізації свого права на майно, обтяженого сервітутом.

Власник земельної ділянки не вправі вимагати такої плати за встановлення сервітуту лише у тому разі, якщо це прямо закріплено в законі.

***Хто визначає яким бути земельному сервітуту — платному чи безплатному?***

Встановлення платного або безплатного земельного сервітуту залежить від бажання власника або землекористувача земельної ділянки, щодо якої його встановлюють (див.: Лист Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 16.12.2002 № 2-222/6717).

***Чи має право власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту?***

Так, власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту (ч. 4 ст. 101 ЗКУ). Іншими словами, встановлення сервітуту на

законних підставах не звільняє особу, в інтересах якої встановлено земельний сервітут, від обов'язку відшкодувати збитки, завдані встановленням такого сервіту, незалежно від того — є він платним чи безоплатним.

Наприклад, якщо при встановленні такого сервіту як право проходу через обслуговуючу земельну ділянку, її власник змушений встановити прохід (доріжку) за рахунок частини сільськогосподарських угідь, то він буде мати право на відшкодування збитків у розмірі недоодержаного врожаю з тієї частини угідь, що буде використовуватися власником (користувачем) пануючої земельної ділянки для проходу через обслуговуючу земельну ділянку. Збитки, заподіяні власнику (користувачу) обслуговуючої земельної ділянки встановленням земельного сервіту, повинні відшкодуватися особою, в інтересах якої було встановлено земельний сервітут, тобто сервітуарієм. Зазначимо, що мова йде про відшкодування збитків, завданих правомірними діями.

Підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначаються відповідно до статей 156, 157 ЗКУ та Постанови КМУ від 19.04.1993 р. № 284 із змінами, внесеними Постановою КМУ від 14.01.2004 р. № 21.

### ***У яких випадках дія земельного сервіту підлягає припиненню та у чому полягає їх сутність?***

Дія земельного сервіту припиняється у випадках, передбачених ст. 102 ЗКУ. Такими випадками є:

*1. Поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервіту, в інтересах якого він встановлений, і власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки.*

Мова йде про випадки придбання у власність чи отримання у користування власником земельної ділянки, що є пануючою, суміжної ділянки, що виступає обслуговуючою, і навпаки — придбання у власність чи отримання у користування власником обслуговуючої земельної ділянки суміжної ділянки, яка є пануючою.

*2. Відмова особи, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, від користування сервітутом.*

Особа, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, у будь-який час може відмовитися від нього, подавши в орган державної реєстрації прав на землю заяву про відмову від земельного сервіту в письмовій формі.

*3. Рішення суду про скасування земельного сервіту.*

У разі прийняття такого рішення суд повинен направити його до органу державної реєстрації прав на землю для внесення відповідних змін у державний реєстр прав на нерухоме майно, що є підставою для скасування державної реєстрації земельного сервіту після набрання таким рішенням законної сили.

*4. Закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут.*

Мова йде про строкові земельні сервітути, термін дії яких визначений договором про встановлення земельного сервітуту чи рішенням суду і які автоматично втрачають свою дію після закінчення терміну їх дії.

*5. Невикористання земельного сервітуту протягом трьох років.*

Невикористання земельного сервітуту протягом щонайменше трьох років свідчить про відсутність інтересу щодо нього з боку власника пануючої земельної ділянки, що може бути обумовлено необґрунтованістю встановлення земельного сервітуту або ж відсутністю потреби у користуванні ним. Для скасування такого земельного сервітуту власник обслуговуючої земельної ділянки, як зацікавлена особа, повинен подати в орган державної реєстрації прав на нерухоме майно відповідну заяву із незаперечними доказами, які свідчать про невикористання земельного сервітуту протягом трьох років. Якщо власник обслуговуючої земельної ділянки не має таких доказів, то він може звернутися із позовом про скасування земельного сервітуту до суду.

*6. Порушення власником (користувачем) пануючої земельної ділянки умов користування сервітутом.*

При встановленні земельного сервітуту чітко визначаються межі (умови) користування власником пануючої земельної ділянки певною частиною обслуговуючої ділянки. Власник (користувач) пануючої ділянки не має права в односторонньому порядку змінювати умови земельного сервітуту. Якщо ж він відхиляється від умов встановленого сервітуту, то він порушує умови користування цим сервітутом. Наприклад, якщо при встановленні сервітуту у вигляді права пішого проходу чи проїзду на велосипеді через обслуговуючу земельну ділянку власник (користувач) пануючої ділянки почав здійснювати прохід чи проїзд не по тій частині обслуговуючої земельної ділянки, яка була визначена при встановленні сервітуту, чи по іншій його частині або ж почав не тільки проходити чи проїжджати через таку земельну ділянку, а ще і проганяти через неї худобу, то такий власник (користувач) ділянки явно порушив умови земельного сервітуту.

Факт порушення умов користування сервітутом особою, в інтересах якої його було встановлено, має бути підтверджений рішенням суду, якщо така особа заперечує факт допущення нею зазначеного порушення. Скасування земельного сервітуту здійснюється органом державної реєстрації прав на нерухоме майно.

*7. Припинення підстав встановлення земельного сервітуту.*

Припинення підстав встановлення земельного сервітуту може проявлятися в усуненні недоліків пануючої земельної ділянки, які компенсувалися (усувалися) шляхом надання її власнику (користувачу) права обмеженого користування сусідньою (обслуговуючою) земельною ділянкою. Наприклад, якщо після встановлення земельного сервітуту у вигляді права прогону худо-

би до природної водойми, розташованої на обслуговуючій земельній ділянці, водойма припиняє своє існування (у зв'язку з осушенням земель, виснаженням підземних вод, якими наповнялася водойма тощо), то власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки має право ставити перед власником (користувачем) пануючої ділянки питання про припинення дії земельного сервітуту. Якщо останній погоджується з такою пропозицією, то він може написати заяву про відмову від земельного сервітуту у зв'язку з припиненням підстав його встановлення і подати її органу, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, для скасування державної реєстрації земельного сервітуту. Якщо ж власник пануючої ділянки не відмовляється від сервітуту, то спір вирішується в судовому порядку.

*8. Неможливість використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.*

Якщо в результаті використання обслуговуючої земельної ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки, відповідно до умов встановленого сервітуту, виникне ситуація, за якої власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки не зможе використовувати її за цільовим призначенням, то в останнього виникає право вимагати припинення земельного сервітуту. Наприклад, якщо в межах користування таким земельним сервітутом, як право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню чи через сусідню земельну ділянку, на такій ділянці значно підвищиться рівень ґрунтових вод і стане неможливим ведення сільськогосподарського виробництва тощо, то у власника (користувача) такої ділянки виникає право вимагати припинення земельного сервітуту. Якщо власник (користувач) пануючої земельної ділянки, з огляду на наслідки користування сервітутом, не відмовиться від нього добровільно, то власник (користувач) обтяженої ділянки може звернутися до суду із позовом про скасування земельного сервітуту у зв'язку з неможливістю використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

### ***В яких випадках заінтересована особа може вимагати встановлення земельного сервітуту в судовому порядку?***

Чинним законодавством не визначено випадки, в яких особа може вимагати встановлення земельного сервітуту в судовому порядку. Проте, не зважаючи на відсутність судової практики з розглядуваного питання, можна дійти висновку, що особа може вимагати встановлення земельного сервітуту в судовому порядку у випадках, коли:

- без встановлення земельного сервітуту особа не матиме змоги використовувати свою земельну ділянку за призначенням;
- вигода від встановлення земельного сервітуту явно перевищує негативні наслідки для обслуговуючої ділянки.

***Що повинна довести у суді особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту, у разі недосягнення домовленості щодо його встановлення?***

У разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту в цілому або щодо окремих його умов сервітутне право може виникнути на підставі відповідного судового рішення. Особа, заінтересована у встановленні сервітуту (власник земельної ділянки або землекористувач), вправі пред'явити до суду позовну заяву до власника сусідньої земельної ділянки. Подання такого позову має ґрунтуватися на праві вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Водночас, позивач повинен довести в суді, що нормальне господарське використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужої сусідньої земельної ділянки, а також те, що потреби сервітуарія не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом.

***Що таке договір земельного сервітуту?***

Договір земельного сервітуту — це цивільно-правова угода між власником пануючої земельної ділянки та власником обслуговуючої земельної ділянки щодо порядку та умов використання обслуговуючої земельної ділянки.

Слід мати на увазі, що за згодою власника земельної ділянки договір земельного сервітуту може укласти користувач (у тому числі орендар) як пануючої, так і обслуговуючої земельної ділянки. Строк дії договору земельного сервітуту у цьому разі не може перевищувати строку користування (у тому числі на умовах оренди) цією земельною ділянкою.

***Чи передбачено чинним законодавством форму типового договору земельного сервітуту?***

Ні, не передбачено. Договір земельного сервітуту укладається у довільній формі відповідно до вимог цивільного законодавства. Це означає, що зміст договору мають становити умови (пункти), що визначаються на розсуд сторін і погоджені ними, а також умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

***Що має бути обов'язково зазначено у договорі земельного сервітуту?***

Слід зазначити, що чинне законодавство не визначає перелік істотних умов договору земельного сервітуту. Проте, з огляду на своєрідність такого договору, у ньому доцільно зазначити такі умови:

- спосіб обтяження земельної ділянки;
- опис місця розташування із визначенням меж поширення права земельного сервітуту на плані (схемі);
- обсяг права земельного сервітуту;

- строк дії договору земельного сервітуту;
- вид (форму) оплати за земельний сервітут та її розмір.

За бажанням сторін, до договору земельного сервітуту можуть включатися й інші взаємопогоджені умови.

Договір земельного сервітуту укладається в письмовій формі та підлягає державній реєстрації.

### ***Хто здійснює державну реєстрацію договорів земельного сервітуту?***

Відповідно до ч. 3 ст. 100 ЗКУ право земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку. Обов'язковість державної реєстрації права сервітуту також передбачена ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (01.07.2004 р.), відповідно до якого державна реєстрація здійснюється органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів (ст. 5). Це означає, що державну реєстрацію договорів земельного сервітуту здійснюють районні (міські) відділи (управління) земельних ресурсів.

### ***Чи обов'язково договір земельного сервітуту має бути нотаріально посвідченим?***

Чинне земельне законодавство не містить будь-яких приписів щодо необхідності нотаріального посвідчення договорів земельного сервітуту. Це означає, що договір земельного сервітуту може бути нотаріально посвідченим за взаємною згодою сторін, тобто власників пануючої та обслуговуючої земельних ділянок.

### ***Який розмір державного мита потрібно сплачувати за нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту?***

За нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту справляється державне мито у розмірі 1 відсотка від суми договору, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян (див.: підпункт «д» пункту 3 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 р. № 7-93, з останніми змінами, внесеними Законом від 23.12.2004 р. № 2285-IV).

### ***Які переваги дає нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту?***

Нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту надає сторонам деякі переваги, зокрема:

- зміст, час і місце здійснення, наміри суб'єктів договору, його відповідність закону та інші обставини, офіційно зафіксовані нотаріусом, розглядаються як встановлені і достовірні;

— у випадку порушення особою, на користь якої встановлено земельний сервітут розмірів та/чи строків внесення встановленої договором оплати, власник обслуговуючої земельної ділянки має право стягнути її в безспірному порядку на підставі виконавчого напису, вчиненого нотаріусом.

***Чи є правомірною вимога особи, заінтересованої у встановленні земельного сервітуту в ситуації, наведеній нижче?***

*Власник земельної ділянки (цільове призначення — ведення городництва) дозволив своєму сусідові для будівництва будинку тимчасово використовувати ділянку для підвезення будівельних матеріалів тощо. Після завершення будівництва сусід запропонував вже по накатаній його транспортом дорозі покласти асфальт, у чому йому було відмовлено. Після цього сусід заявив, що звернеться до суду з позовом про примусове встановлення сервітуту, якщо власник земельної ділянки добровільно не погодиться на прокладення асфальтової дороги.*

Статею 99 ЗКУ передбачено такий вид земельного сервітуту як право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху. З описаної ситуації випливає, що накатана дорога не є постійною, а утворилась внаслідок тимчасового проїзду транспорту. Зважаючи на цю обставину, така дорога не може визнаватися наявним шляхом. Окрім цього, особа, яка використовувала земельну ділянку для проїзду транспорту, після завершення будівництва зобов'язана була привести відповідну частку земельної ділянки у попередній стан або іншим чином відшкодувати заподіяну шкоду. Якщо цього зроблено не було, то власник земельної ділянки може звернутись за захистом порушених прав до суду.

Викладена ситуація також свідчить, що встановлення земельного сервітуту позбавляє власника можливості користуватися земельною ділянкою за її цільовим призначенням. Відповідно до ч. 4 ст. 98 ЗКУ земельний сервітут встановлюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

З огляду на ту обставину, що заінтересована особа у встановленні земельного сервітуту наполягає на прокладенні асфальтової дороги через земельну ділянку сільськогосподарського призначення, а у разі відмови — звертатиметься до суду, то вимоги такої особи щодо прокладення дороги слід вважати неправомірними.

Слід пам'ятати, що для встановлення земельного сервітуту в судовому порядку власнику або землекористувачу сусідньої земельної ділянки необхідно буде довести, що він не має іншого місця для проїзду на свою ділянку.

***Чи зобов'язаний орендар укладати договір земельного сервітуту одночасно з укладенням договору оренди землі?***

Закон України «Про оренду землі» від 06.10.98 р. № 161-ХІV чітко визначив поняття договору оренди землі, права та обов'язки орендодавців і орен-

дарів. При укладанні договорів оренди землі потрібно дотримуватися умов договору оренди земельної ділянки. Одна з таких умов — це існуючі обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки. Таким чином, у договорі оренди земельної ділянки можуть бути обумовлені будь-які умови щодо її використання.

Чинне земельне законодавство не передбачає обов'язкового укладання договору земельного сервітуту під час укладання договору оренди землі. Проте, якщо у договорі оренди земельної ділянки не передбачено обтяжень (права земельного сервітуту), то одна із сторін може вимагати укладення окремого договору сервітуту або внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки.

***У яких випадках суб'єкти господарювання, які у встановленому законом порядку отримали ліцензії на здійснення діяльності у сфері телекомунікацій, мають право вимагати встановлення земельних сервітутів?***

Відповідно до ч. 6 ст. 10 Закону України «Про телекомунікації» від 18.11.2003 р. особи, які відповідно до цього закону отримали ліцензію на здійснення діяльності у сфері телекомунікацій, мають право вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів встановлення сервітутів (щодо категорії земель, визначених ЗКУ) для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень. Розмір оплати (тарифи) за встановлення земельного сервітуту для прокладання під землею та/або усунення пошкоджень телекомунікаційних мереж для власників або землекористувачів встановлює Кабінет Міністрів України.

***Чим відрізняється право земельного сервітуту від обмежень права на землю, передбачених ЗКУ?***

На перший погляд, поняття права земельного сервітуту є близьким до поняття обмежень прав на землю (ст. 110-115 ЗКУ). Однак, їх необхідно розрізняти, оскільки зміст цих понять відрізняється. Сервітут — це право обмеженого користування чужою земельною ділянкою відповідно до угоди сторін або рішення суду. Обмеження ж прав на землю — це встановлення в адміністративному порядку заборон на окремі види господарської діяльності на земельній ділянці або вимоги не здійснювати певні дії, чи надання обмеженої можливості використовувати чужу земельну ділянку для чітко визначених цілей. Поруч з цією, існують й інші відмінності, зокрема:

- за встановлення та використання земельного сервітуту може стягуватися оплата, чого немає у випадках встановлення законодавством обмежень прав на землю;

- земельний сервітут може встановлюватись на підставі договору або за рішенням суду, а обмеження на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено в обсязі, передбаченому законом або договором.

***Чим відрізняється право земельного сервітуту від права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, передбаченого цивільним законодавством?***

Зазначимо, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є новим поняттям у цивільному праві України, яке називається *емфітевзисом*. Емфітевзис за своїм змістом є речовим правом суб'єкта, який ним володіє (емфітевти), що дозволяє йому користуватися чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або її частиною. Емфітевзис характеризується певними ознаками, зокрема:

1. Емфітевзис як речове право, може бути припинено лише за волею самого суб'єкта емфітевзису, тобто фізичної чи юридичної особи, яким було надане таке право реальним власником земельної ділянки.

2. Емфітевзис є відчужуваним правом, яке може переходити у спадщину (як за законом, так і за заповітом), може бути продане чи подароване, а також є об'єктом інших цивільно-правових угод, не пов'язаних із позбавленням власника самої земельної ділянки.

Особливістю продажу такого права є та обставина, що землекористувач (емфітевта) зобов'язаний повідомити власника земельної ділянки про її продаж у письмовій формі. Власник перед іншими особами має переважне право на придбання земельної ділянки за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Якщо протягом місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане будь-якій третій особі.

3. Об'єктом права користування чужою земельною ділянкою може бути лише ділянка, придатна для сільськогосподарського виробництва.

Право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення має ознаки сільських земельних сервітутів. Водночас, між ними існують істотні відмінності. Зокрема, земельний сервітут — це право користування частиною чужої земельної ділянки, а право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення (емфітевзис) — це право користування всією чужою земельною ділянкою для виробництва сільськогосподарської продукції. Суб'єктом земельного сервітуту може бути власник пануючої земельної ділянки, а суб'єктом емфітевзису — будь-яка особа. Земельні сервітuti можуть бути платними і безоплатними, тоді як емфітевзис — це право, яке завжди надається за певну плату (див.: статті 407-412 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р.).

***Чи зобов'язана організація, яка здійснює обслуговування телефонного кабелю, що пролягає під дачною ділянкою громадянина, сплачувати за використання такої ділянки її власнику?***

Організація, яка здійснює обслуговування телефонного кабелю, що пролягає під дачною ділянкою громадянина, зобов'язана сплачувати за використання такої ділянки її власнику лише у разі встановлення земельного сервітуту. Право вимагати встановлення земельного сервітуту належить як власнику земельної ділянки, під якою пролягає телефонний кабель, так і організації, яка здійснює його обслуговування (див.: ст. 100 ЗКУ, ч. 6 ст. 10 Закону України «Про телекомунікації»).

***Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки на користь певних осіб?***

Відповідно до ст. 1246 Цивільного кодексу України спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

***Яку відповідальність несе власник пануючої земельної ділянки за порушення умов договору земельного сервітуту?***

Відповідно до п. «д» ч. 1 ст. 102 ЗКУ порушення власником сервітуту (власником пануючої земельної ділянки — сервітуарієм) умов користування сервітутом є підставою для припинення його дії. Якщо сервітуарій заперечує факт допущеного порушення і, відповідно, добровільно не погоджується на припинення дії сервітуту, то такий факт має бути доведений власником обслуговуючої ділянки у суді. У разі доведення факту порушення сервітуарієм умов користування сервітутом, дія земельного сервітуту підлягає скасуванню за рішенням суду (див.: п. «в» ч. 1 ст. 102 ЗКУ).

***Хто повинен укладати договір земельного сервітуту у випадку, якщо земельну ділянку, яка має бути обслуговуючою ділянкою, здано в оренду?***

У ч. 1 ст. 100 ЗКУ зазначається, що власник або землекористувач земельної ділянки має право вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. З цього припису випливає, що однією із сторін сервітутних правовідносин може бути власник земельної ділянки або землекористувач, право яких відповідно посвідчується державним актом на право власності на земельну ділянку чи державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

Що стосується іншої сторони сервітутних правовідносин, то нею теж може виступати власник земельної ділянки або землекористувач, право яких відповідно посвідчується державним актом на право власності на земельну

ділянку чи державним актом на право постійного користування земельною ділянкою. Такий висновок підтверджується ч. 2 ст. 100 ЗКУ, згідно з якою земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору.

Вищезазначене також означає, що орендар земельної ділянки, незалежно від того, якою вона буде — пануючою чи обслуговуючою, не має права самостійно укласти договір земельного сервітуту, якщо інше не передбачено договором оренди землі чи відповідною довіреністю, посвідченою у встановленому законом порядку.

***Що краще для власника земельної ділянки, яка має виконувати функцію обслуговуючої ділянки: укласти договір земельного сервітуту на безоплатній основі чи дати усну згоду на безоплатне використання своєї земельної ділянки або її частини?***

Звісно, краще укласти договір земельного сервітуту на безоплатній основі, ніж дати усну згоду на безоплатне використання своєї земельної ділянки для обслуговування сусідньої ділянки.

По-перше, договір є юридичним документом, що підтверджує факт встановлення земельного сервітуту та його конкретного виду.

По-друге, особа, в інтересах якої встановлено земельний сервітут (сервітуарій), у разі порушення умов використання сервітуту, нестиме юридичну відповідальність.

По-третє, не зважаючи на ту обставину, що сам сервітут є безоплатним, власник обслуговуючої земельної ділянки вправі вимагати у сервітуарія відшкодування збитків, заподіяних внаслідок вчинення дій, передбачених чинним законодавством.

***Чи може громадянин (власник земельної частки (паю)), який здає її в оренду, вимагати встановлення земельного сервітуту?***

Ні, не може. По-перше, власник земельної частки (паю) не знає точного її місцезнаходження, оскільки частку (пай) не було виділено в натурі (на місцевості). По-друге, право вимагати встановлення земельного сервітуту належить власнику або землекористувачеві (не плутати з орендарем) земельної ділянки, а не земельної частки (паю) (див.: ч. 1 ст. 98 ЗКУ).

***Яким чином орендар земельної ділянки може вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування орендованої земельної ділянки та яким є порядок його встановлення?***

Така ситуація може виникнути, коли розукрупнення сусідніх земельних ділянок унеможливорює доступ орендареві до орендованої ним земельної ділянки.

Відповідно до ч. 1 ст. 98 ЗКУ право вимагати встановлення земельного сервітуту належить власнику або землекористувачеві земельної ділянки. У тому випадку, якщо є потреба у встановленні сервітуту для обслуговування земельної ділянки, яка орендується, необхідно вчинити такі дії:

- орендар звертається до власника земельної ділянки з обґрунтованим листом щодо необхідності встановлення земельного сервітуту;
- власник земельної ділянки, для обслуговування якої необхідно встановити земельний сервітут, у свою чергу звертається до власника сусідньої земельної ділянки, яка має виступати обслуговуючою ділянкою з аргументованою пропозицією укласти договір земельного сервітуту;
- якщо земельна ділянка, що має стати обслуговуючою ділянкою, на момент укладення договору земельного сервітуту теж орендується, то доцільно укласти договір на платній основі;
- після укладення договору земельного сервітуту власник обслуговуючої земельної ділянки має укласти новий договір оренди земельної ділянки з її орендарем. За таких обставин, орендар, укладаючи новий договір оренди, має право вимагати зменшення орендної плати, або ж, залишаючи її незмінною, вимагати компенсації на рівні оплати, встановленої договором земельного сервітуту.

У разі, якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти договір земельного сервітуту, спір належить вирішувати у судовому порядку.

# ДОГОВІР ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

## ЗРАЗОК

м. Городок

15 лютого 2005 р.

Ми, громадянка України **Котлінська Євгенія Францівна** (далі - "Власник"), з одного боку, та громадянин України **Снігурський Петро Михайлович**, (далі - "Сервітуарій") з іншого боку, уклали цей договір про наступне:

1. "Власник" надає "Сервітуарію" право користуватися власною земельною ділянкою, яка знаходиться в селі Бедриківці Городоцького району Хмельницької області, вулиця Грушевського, 5 для:

- проходу;
- проїзду будівельної техніки;
- розвантаження на ній будівельних матеріалів.

2. Вказана земельна ділянка належить "Власнику" на підставі державного акта на право приватної власності на землю від 08 жовтня 2003 р. серії ХГ №1473879, виданого Бедриковецькою сільською радою на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом від 24 липня 2003 р. №2354, виданого Городоцькою державною нотаріальною конторою. Акт зареєстрований у Книзі записів державних актів на право приватної власності на землю за №216.

3. Плата за користування земельною ділянкою встановлюється у розмірі 65 (шістдесят п'ять) грн. на місяць, яка повинна здійснюватися "Сервітуарієм" готівкою не пізніше п'ятого числа кожного місяця.

4. Використання сервітуарієм земельної ділянки не повинно жодним чином призводити до погіршення її стану.

5. "Сервітуарій" повинен використовувати надане йому право таким чином, щоб мінімізувати незручності "Власника" щодо користування належною йому земельною ділянкою.

6. Дія договору припиняється у разі:

а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;

б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;

в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;

г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;

д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом;

е) припинення права "Сервітуарія" на земельну ділянку, що належить йому на підставі державного акта на право приватної власності на землю серії ХГ №1473890, виданого Бедриковецькою сільською радою 16 вересня 2003 р. на підставі її рішення від 10 квітня 2003 р. №23.

7. Всі витрати щодо реєстрації договору несе "Сервітуарій".

8. Договір діє з моменту реєстрації права земельного сервітуту і до 15 листопада 2005 р.

9. Спори щодо цього договору вирішуються в порядку, передбаченому чинним законодавством.

10. Договір укладено у двох примірниках, які зберігаються у кожній із сторін і мають однакову юридичну силу.

**Власник:**

паспорт НА 397890 від 09.02.1997 р.,  
виданий Городоцьким РВ УМВС  
України в Хмельницькій обл.;  
проживає: м. Городок  
Хмельницької області,  
вулиця Тельмана, 85;  
ідентифікаційний номер 5645199210

**Сервітуарій:**

паспорт НА 406198 від 29.11.1997 р.,  
виданий Городоцьким РВ УМВС  
України в Хмельницькій обл.;  
проживає в м. Городок  
Хмельницької області,  
вулиця Шевченка, 12/1 кв. 4;  
ідентифікаційний номер 4652008745

\_\_\_\_\_  
(підпис) Котлінська Є.Ф.

\_\_\_\_\_  
(підпис) Снігурський П.М.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р., з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 27.11.2003 р. № 1344-IV.
2. Закон України «Про телекомунікації» від 18.11.2003 р. № 1280-IV.
3. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 р. (із змінами, внесеними згідно із Законом № 2375-IV від 20.01.2005 р.).
4. Декрет Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21.01.1993 р. № 7-93, з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 23.12.2004 р. № 2285-IV.
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19.04.1993 р. № 284, із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ від 14.01.2004 р. № 21.
6. Лист Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 16.12.2002 № 2-222/6717.
7. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 656 с.
8. Цивільний кодекс України — К. : Істина. -368 с.
9. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників Цивільного кодексу України. — К. : Істина. — 928 с.
10. Вісник податкової служби України, липень 2003 р., № 25 (259), с.57 <http://www.visnuk.com.ua>
11. Кулинич П.Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації <http://www.ulti.kiev.ua/uk/library/comments/comment5>
12. Про земельні сервітути. Законопроект для обговорення <http://www.myland.org.ua/ukr/12/169/108/157/172/280/3413>
13. Сервітут за примусом <http://pai.org.ua/modules.php?name=News&file=article&sid=705>
14. Федорович В. Обмеження прав на землю <http://www.lawyer.org.ua/?w=r&i=100&d=433>

## ЗМІСТ

|                                                                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>ВСТУП</b> .....                                                                                                                                                                                   | 3  |
| Що таке земельний сервітут? .....                                                                                                                                                                    | 4  |
| У чому полягає зміст земельного сервітуту? .....                                                                                                                                                     | 4  |
| Хто має право на встановлення земельного сервітуту? .....                                                                                                                                            | 4  |
| Що є умовою та підставою для встановлення земельного сервітуту? .....                                                                                                                                | 5  |
| Які існують види земельних сервітутів, залежно від строку їх дії? .....                                                                                                                              | 5  |
| Що таке постійний земельний сервітут? .....                                                                                                                                                          | 5  |
| Що таке строковий земельний сервітут? .....                                                                                                                                                          | 5  |
| Чи перешкоджає встановлення земельного сервітуту здійсненню права власності на земельну ділянку? .....                                                                                               | 5  |
| У який спосіб має здійснюватись земельний сервітут? .....                                                                                                                                            | 5  |
| Які види земельних сервітутів можуть встановлюватися на вимогу власників або користувачів земельних ділянок? .....                                                                                   | 6  |
| З якого моменту виникає право земельного сервітуту? .....                                                                                                                                            | 6  |
| Чи зберігається дія земельного сервітуту у разі переходу прав на земельну ділянку до іншої особи? .....                                                                                              | 7  |
| Що таке пануюча та обслуговуюча земельні ділянки? .....                                                                                                                                              | 7  |
| Чи обов'язково обслуговуюча земельна ділянка має бути сусідньою з пануючою ділянкою? .....                                                                                                           | 7  |
| Чи має право власник (користувач) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати від осіб, в інтересах яких його встановлено, плату за встановлення земельного сервітуту? ... | 8  |
| Хто визначає яким бути земельному сервітуту — платному чи безоплатному? .....                                                                                                                        | 8  |
| Чи має право власник земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, вимагати відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту? .....                                 | 8  |
| У яких випадках дія земельного сервітуту підлягає припиненню та у чому полягає їх сутність? .....                                                                                                    | 9  |
| В яких випадках заінтересована особа може вимагати встановлення земельного сервітуту в судовому порядку? .....                                                                                       | 11 |
| Що повинна довести у суді особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту, у разі недосягнення домовленості щодо його встановлення? .....                                                  | 12 |
| Що таке договір земельного сервітуту? .....                                                                                                                                                          | 12 |
| Чи передбачено чинним законодавством форму типового договору земельного сервітуту? .....                                                                                                             | 12 |
| Що має бути обов'язково зазначено у договорі земельного сервітуту? ...                                                                                                                               | 12 |
| Хто здійснює державну реєстрацію договорів земельного сервітуту? ...                                                                                                                                 | 13 |
| Чи обов'язково договір земельного сервітуту має бути нотаріально посвідченим? .....                                                                                                                  | 13 |
| Який розмір державного мита потрібно сплачувати за нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту? .....                                                                                      | 13 |

|                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Які переваги дає нотаріальне посвідчення договору земельного сервітуту? . . .                                                                                                                                                          | 13        |
| Чи є правомірною вимога особи, заінтересованої у встановленні земельного сервітуту в ситуації, наведеній нижче? . . . . .                                                                                                              | 14        |
| Чи зобов'язаний орендар укладати договір земельного сервітуту одночасно з укладенням договору оренди землі? . . . . .                                                                                                                  | 14        |
| У яких випадках суб'єкти господарювання, які у встановленому законом порядку отримали ліцензії на здійснення діяльності у сфері телекомунікацій, мають право вимагати встановлення земельних сервітутів? . . . . .                     | 15        |
| Чим відрізняється право земельного сервітуту від обмежень права на землю, передбачених ЗКУ? . . . . .                                                                                                                                  | 15        |
| Чим відрізняється право земельного сервітуту від права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, передбаченого цивільним законодавством? . . . . .                                                       | 16        |
| Чи зобов'язана організація, яка здійснює обслуговування телефонного кабелю, що пролягає під дачною ділянкою громадянина, сплачувати за використання такої ділянки її власнику? . . . . .                                               | 17        |
| Чи має право спадкодавець встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки на користь певних осіб? . . . . .                                                                                                                      | 17        |
| Яку відповідальність несе власник пануючої земельної ділянки за порушення умов договору земельного сервітуту? . . . . .                                                                                                                | 17        |
| Хто повинен укладати договір земельного сервітуту у випадку, якщо земельну ділянку, яка має бути обслуговуючою ділянкою, здано в оренду? .                                                                                             | 17        |
| Що краще для власника земельної ділянки, яка має виконувати функцію обслуговуючої ділянки: укласти договір земельного сервітуту на безоплатній основі чи дати усну згоду на безоплатне використання своєї земельної ділянки? . . . . . | 18        |
| Чи може громадянин (власник земельної частки (паю)), який здає її в оренду, вимагати встановлення земельного сервітуту? . . . . .                                                                                                      | 18        |
| Яким чином орендар земельної ділянки може вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування орендованої земельної ділянки та яким є порядок його встановлення? . . . . .                                                   | 18        |
| <b>ДОГОВІР ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ . . . . .</b>                                                                                                                                                                             | <b>20</b> |
| <b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ . . . . .</b>                                                                                                                                                                                            | <b>22</b> |

Інститут громадянського суспільства  
01103, Київ, б. Дружби народів, 22, к.21  
e-mail: [csi@csi.org.ua](mailto:csi@csi.org.ua)  
[www.csi.org.ua](http://www.csi.org.ua)

*Віддруковано ТОВ «ІКЦ „Леста“»*

---

Формат 60x84/16. Гарнітура Newton. Папір офсетний.

Умовн.-друк. арк. 1,4. Обл.-вид. арк. 1,05. Наклад 3000

---