

ОГЛЯД

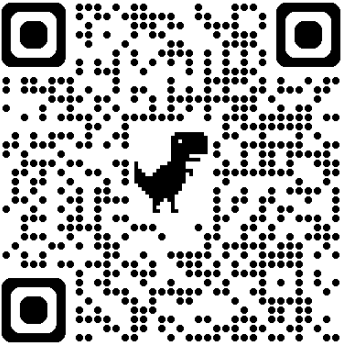
судової практики Верховного Суду

ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

(актуальна судова практика станом на 12.02.2026)

- ❖ **Щодо відсутності в надкористувача обов'язку з приводу встановлення сервітуту стосовно всієї раніше сформованої земельної ділянки**
- ❖ **Щодо встановлення земельного сервітуту для надкористувача**
- ❖ **Щодо диференціації порядку встановлення земельного сервітуту**
- ❖ **Щодо правомірності встановлення земельного сервітуту для облаштування екопарковки з метою здійснення господарської (підприємницької) діяльності**
- ❖ **Щодо належного способу захисту для отримання доступу до водних ресурсів у криниці, яка розташована на земельній ділянці одного з відповідачів**


Щодо відсутності в надрокористувача обов'язку з приводу встановлення сервіту стосовно всієї раніше сформованої земельної ділянки

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КГС ВС № 902/1257/24 від 19.11.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/132196811</p> 	<p>Статтею 98 Земельного кодексу України визначено, що право земельного сервіту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервіти можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервіту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервіт, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервіт здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.</p> <p>Норми частини четвертої статті 66 та пункту "в-3" частини першої статті 99 Земельного кодексу України визначають порядок надання надрокористувачам земельних ділянок усіх форм власності та категорій, а саме шляхом встановлення земельних сервітів згідно з межами ділянок надр та строками дії відповідних спеціальних дозволів на користування надрами. Зокрема, встановлення земельних сервітів для зазначених цілей передбачено здійснювати без зміни цільового призначення таких земельних ділянок, за винятком певних категорій земель, які перебувають під особливою охороною держави.</p>

Дозвіл на користування надрами, як і положення законодавства щодо встановлення земельного сервітуту не містять обов'язку користувача щодо його встановлення стосовно всієї раніше сформованої земельної ділянки.



Щодо встановлення земельного сервітуту для надрокористувача

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КГС ВС № 902/1257/24 від 19.11.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/132196811</p> 	<p>Згідно з частиною четвертою статті 66 Земельного кодексу України надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим відповідним робочим проектом землеустрою на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.</p> <p>Земельні ділянки усіх форм власності та категорій надаються у користування власникам спеціальних дозволів на геологічне вивчення, у тому числі дослідно-промислову розробку, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислову розробку родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) на видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення шляхом встановлення земельних сервітутів згідно з межами ділянок надр та строками дії відповідних спеціальних дозволів на користування надрами, а також за межами таких ділянок надр для будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності (з автоматичним продовженням строку дії земельного сервітуту в разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на користування надрами). Встановлення земельних сервітутів для зазначених цілей</p>

здійснюється без зміни цільового призначення таких земельних ділянок, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення.

В такий спосіб, законодавець в земельному законодавстві визначив особливості надання земельних ділянок (у тому числі юридичний титул, на якому вони надаються) для потреб, пов'язаних з користуванням надрами.

Запровадження такої моделі вочевидь повинно було враховувати як тимчасовий характер надрокористування, так і необхідність максимального забезпечення раціонального використання земель, зокрема щодо збереження земельних ділянок у цивільному та господарському обороті, дотримання їх цільового використання.

Іншими словами в законодавстві запроваджено механізм при якому в межах гірничого відводу відсутня імперативна необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки, виведення її з господарського обороту.

Наприклад, у випадку видобування корисних копалин підземним способом земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах гірничого відводу можуть продовжувати використовуватись для сільськогосподарських потреб.

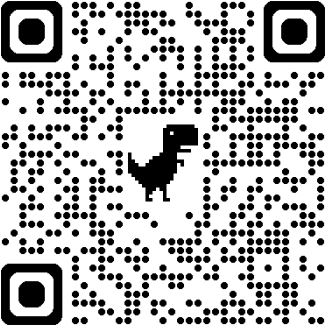
З іншого боку, власники або користувачі земельних ділянок у випадку встановлення земельного сервітуту не тільки не позбавляються прав щодо володіння, користування та розпорядження ними, а й отримують можливість компенсації

тих обмежень, а також втрат, які можуть мати місце у цьому разі.

За змістом статті 66 Земельного кодексу України саме встановлення земельного сервітуту і є тим юридичним титулом, який легітимізує здійснення надрокористувачем своєї діяльності в межах земельних ділянок (як сформованих у встановленому порядку, так і тих, формування яких не здійснено).

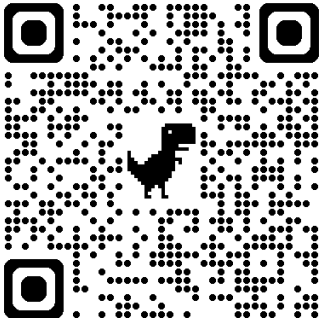


Щодо диференціації порядку встановлення земельного сервітуту

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КГС ВС № 902/1257/24 від 19.11.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/132196811</p> 	<p>Загальний порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування встановлений статтею 123 Земельного кодексу України, а статтею 124-1 цього кодексу визначено порядок встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності.</p> <p>Системний аналіз статті 124-1 Земельного кодексу України дозволяє диференціювати порядок встановлення земельного сервітуту для сформованої земельної ділянки (частина друга статті 124-1) та не сформованої земельної ділянки (частини третя-четверта статті 124-1).</p>



Щодо правомірності встановлення земельного сервіту для облаштування екопарковки з метою здійснення господарської (підприємницької) діяльності

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КГС ВС № 921/415/24 від 26.08.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/129927859</p> 	<p>Основна відмінність між договором про встановлення сервіту та договором оренди земельної ділянки полягає в тому, що встановлення земельного сервіту не припиняє прав власника (землекористувача) земельної ділянки, щодо якої встановлений сервітут, володіти, користуватися (згідно з цільовим призначенням земельної ділянки) та розпоряджатися нею, у той час як договір оренди надає орендареві права володіння та користування орендованою земельною ділянкою та зобов'язує його повернути земельну ділянку після закінчення договору оренди орендодавцеві. Таким чином, в орендних правовідносинах земельна ділянка вибуває з володіння та користування орендодавця, в той час як власник (землекористувач) земельної ділянки, обтяженої сервітутом, продовжує володіти і користуватися нею згідно з її цільовим призначенням.</p> <p>Згідно з ч.ч. 1-3, 5 ст. 203 Цивільного кодексу України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам. Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Волевиявлення учасника правочину має бути</p>

вільним і відповідати його внутрішній волі. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним.

Відповідно до ч. 1 ст. 215 Цивільного кодексу України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені ч.ч. 1- 3, 5 та 6 ст. 203 цього Кодексу.

Вирішуючи спір про визнання угоди недійсною, суд з'ясовує наявність тих обставин, з якими закон пов'язує визнання угоди недійсною і настання певних юридичних наслідків.

За змістом ч. 1 ст. 235 Цивільного кодексу України удаваний правочин - це правочин, вчинений сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили. Якщо буде встановлено, що правочин був вчинений сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили, відносини сторін регулюються правилами щодо правочину, який вони насправді вчинили.

У такій ситуації існують два правочини: один - удаваний, а інший - той, який сторони дійсно мали на увазі. Таким чином, удаваний правочин своєю формою приховує реальний правочин. За удаваним правочином сторони умисно оформляють один правочин, але між ними насправді встановлюються інші правовідносини. За удаваним правочином права та обов'язки сторін виникають, але не ті, що впливають зі змісту правочину.

Правова природа договору не залежить від його назви, а визначається з огляду на зміст, тому при оцінці відповідності

волі сторін та укладеного договору фактичним правовідносинам, суд повинен надати правову оцінку його умовам, правам та обов'язкам сторін для визначення спрямованості як їх дій, так і певних правових наслідків, дійсним намірам сторін спору при укладенні оспорюваних договорів, встановити фактичні правовідносини, які склалися між сторонами, і застосувати до цих правовідносин відповідні норми матеріального права. Водночас невикористання при вчиненні певного правочину термінів, які визначають притаманні такому виду правочинів поняття, із закріпленням їх натомість у завуальований спосіб, а також викладення у різних документах взаємопов'язаних між собою прав і обов'язків сторін, що в сукупності складають зміст відповідних правовідносин, можуть бути засобами, які використовуються задля приховання суті правочину, укладення якого мають на меті сторони, шляхом оформлення "про людське око" (напоказ) іншого правочину. Тобто відсутність у спірних правочинах чіткого викладення усіх істотних умов, необхідних для договорів оренди, про яку зазначає суд апеляційної інстанції, не є достатньою підставою для висновку про відсутність між сторонами фактичних орендних правовідносин, адже неналежне оформлення відповідних відносин саме є тим способом, завдяки якому досягається прихована мета передачі земельних ділянок в користування.


Зміст оспорюваного договору свідчить, що саме договору оренди притаманні умови, спосіб та цілі користування земельною ділянкою у наведеному випадку для влаштування

екопарковки, за цільовим призначенням за кодом КВЦПЗ 02.09 для будівництва та обслуговування паркінгів та автостоянок; діяльність з облаштування благоустрою території, будівництва та обслуговування паркінгів та автостоянок свідчить про постійне, повне використання земельної ділянки, тобто договір про встановлення земельного сервітуту фактично є договором оренди, укладеним поза конкурентними засадами.

Спірний земельний сервітут встановлено для облаштування екопарковки з метою здійснення господарської (підприємницької) діяльності ТОВ, тобто з метою отримання ним прибутку, що не допускається, оскільки земельним законодавством для цього встановлено інший спосіб отримання земельної ділянки у користування, а саме шляхом отримання землі в оренду користування на конкурентних засадах; задоволення таких потреб не є вимушеними діями, також вони не зумовлюють неможливість або утруднення користування сусідньою або іншою земельною ділянкою, якою користується це товариство.



Щодо належного способу захисту для отримання доступу до водних ресурсів у криниці, яка розташована на земельній ділянці одного з відповідачів

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КЦС ВС № 670/729/22 від 22.01.2026 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/133650039</p> 	<p>За змістом речення першого ч. 1 ст. 13 Конституції України водні ресурси, які знаходяться в межах території України є об'єктами права власності Українського народу. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону (ч. 2 вказаної статті).</p> <p>Загальне водокористування здійснюється громадянами для задоволення їх потреб (купання, плавання на прогулянкових суднах, любительське і спортивне рибальство, водопій тварин, забір води з водних об'єктів без застосування споруд або технічних пристроїв та з криниць) безкоштовно, без закріплення водних об'єктів за окремими особами та без надання відповідних дозволів (ч. 1 ст. 47 Водного кодексу України).</p> <p>Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут) (ст. 401 ЦК</p>

України).

Особа має право вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності - від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту (ч. 2 ст. 404 ЦК України).

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи (ч. 1 ст. 101 ЗК України).

Земельний сервітут є правом здійснювати один або декілька видів користування чужою земельною ділянкою. Земельному сервітуту притаманна властивість слідування. Вона полягає у тому, що перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не є підставою для припинення такого сервітуту. Останній немовби приєднаний до земельної ділянки, слідує за нею у разі зміни власника незалежно від його волі.

Позивачка намагається отримати доступ до водних ресурсів у криниці, яка розташована на земельній ділянці одного з відповідачів. Для задоволення цього інтересу вимога про усунення перешкод у користуванні криницею не є належною. Такий інтерес спрямований на користування водою з цієї криниці. Тому для його задоволення позивачка може вимагати встановлення земельного сервітуту для доступу до природного ресурсу (води).