

## СЕКЦІЯ 3 ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 347.26.453.1:349.412.4  
DOI <https://doi.org/10.32999/ksu2307-8049/2024-4-3>

### ПРАВОВІ АСПЕКТИ РОЗМЕЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ ТА СУПЕРФІЦІЮ

Найда Катерина Володимирівна,  
адвокат, аспірантка кафедри соціального права  
Львівського національного університету імені Івана Франка  
[kateryna.naida@lnu.edu.ua](mailto:kateryna.naida@lnu.edu.ua)  
[orcid.org/0009-0005-8294-6610](https://orcid.org/0009-0005-8294-6610)

**Мета.** Дослідження спрямоване на проведення порівняльного аналізу правових інститутів земельного сервітуту та суперфіцію в українському законодавстві. Основною метою є визначення спільних рис та відмінностей цих інститутів, а також розгляд їх практичного застосування. Це дозволить глибше зрозуміти правову природу земельного сервітуту та суперфіцію, їх значення для регулювання земельних відносин та дасть змогу уникати практичних проблем у їх застосуванні.

**Методи.** У процесі дослідження застосовувалися методи порівняльного аналізу, системного підходу, а також аналізу нормативно-правових актів та судової практики. Метод порівняльного аналізу використовувався для визначення спільних та відмінних рис земельного сервітуту та суперфіцію. Системний підхід дозволив охарактеризувати правове регулювання цих інститутів у контексті системи земельного права. Аналіз нормативно-правових актів і судових рішень допоміг з'ясувати особливості правового регулювання та практичного застосування земельного сервітуту та суперфіцію в Україні.

**Результати.** У результаті проведеного дослідження було встановлено спільні риси та суттєві відмінності між земельним сервітутом та суперфіцією як самостійними інститутами земельного права. Було з'ясовано, що вони відрізняються за об'єктами права землекористування, строками, змістом та правовими наслідками. Також узагальнено доктринальні визначення суперфіцію та запропоноване власне визначення земельного сервітуту та суперфіцію.

**Висновки.** Дослідження земельного сервітуту та суперфіцію показало, що ці інститути, незважаючи на спільну природу, мають суттєві відмінності в правовому режимі, межах використання та підставах припинення. Земельний сервітут, як правило, встановлюється для задоволення конкретних потреб суміжних земельних ділянок, тоді як суперфіцій надає більш широкі права на забудову та користування чужою земельною ділянкою.

Проведений аналіз законодавства та судової практики виявив низку проблемних питань, зокрема: нечіткість визначень, відсутність єдиної судової практики, складність застосування цих інститутів на практиці. Це свідчить про необхідність подальшого вдосконалення законодавчої бази та розробки більш детальних методичних рекомендацій.

Для ефективного використання земельного сервітуту та суперфіцію необхідно створити чіткі та зрозумілі правила для встановлення, зміни та припинення цих прав. Також пропонується спростити процедуру юридичного оформлення цих правовідносин за допомогою типових договорів.

Сервітут забезпечує право обмеженого користування чужою земельною ділянкою для задоволення певних потреб, тоді як суперфіцій надає право забудови та експлуатації будівель на чужій земельній ділянці. Відмінності між цими інститутами полягають у їх об'єкті, тривалості користування та функціональному призначенні, а також підставах і юридичних наслідках припинення.

**Ключові слова:** права на землю, земельне право, речові права, користування земельною ділянкою, державна реєстрація прав на землю, земельна ділянка, судова практика, земельні правовідносини.



## LEGAL ASPECTS OF DISTRIBUTION LAND EASEMENT AND SUPERFICIES

Naida Kateryna Volodymyrivna,  
 Lawyer, Postgraduate Student at the Department of Social Law  
 Ivan Franko National University of Lviv  
 kateryna.naida@lnu.edu.ua  
 orcid.org/0009-0005-8294-6610

**Purpose.** *The research is aimed at conducting a comparative analysis of legal institutions of land easement and superficies in Ukrainian legislation. The main goal is to identify the common features and differences of these institutions, as well as consider their practical application. This will allow for a deeper understanding of the legal nature of land servitude and superficies, their importance for the regulation of land relations, and will make it possible to avoid practical problems in their application.*

**Methods.** *In the research process, the methods of comparative analysis, systemic approach, as well as analysis of regulatory legal acts and judicial practice were used. The method of comparative analysis was used to determine common and distinctive features of land easements and superficies. The systemic approach made it possible to characterize the legal regulation of these institutions in the context of the land law system. The analysis of regulatory legal acts and court decisions helped to clarify the peculiarities of legal regulation and practical application of land servitude and superficies in Ukraine.*

**Results.** *As a result of the conducted research, common features and essential differences between land easement and superficies as independent institutions of land law were established. It was found that they differ in the objects of the land use right, terms, content and legal consequences. The doctrinal definitions of superficies and the proposed own definition of land easement and superficies are also summarized.*

**Conclusions.** *The study of land servitude and superficies showed that these institutions, despite their common nature, have significant differences in the legal regime, limits of use and grounds for termination. A land easement, as a rule, is established to meet the specific needs of adjacent land plots, while a superficies grants broader rights to build on and use someone else's land plot.*

*The analysis of legislation and judicial practice revealed a number of problematic issues, in particular: unclear definitions, lack of uniform judicial practice, and the difficulty of applying these institutions in practice. This indicates the need for further improvement of the legislative framework and the development of more detailed methodological recommendations.*

*For the effective use of land easement and superficies, it is necessary to create clear and understandable rules for the establishment, modification and termination of these rights. It is also proposed to simplify the procedure of legal registration of these legal relations with the help of standard contracts.*

*An easement provides the right to limited use of someone else's land to meet certain needs, while a superficie provides the right to build and operate buildings on someone else's land. The differences between these institutes lie in their object, duration of use and functional purpose, as well as the grounds and legal consequences of termination.*

**Key words:** *land rights, land easement, superficies, land law, property rights, land use.*

**Вступ.** Земельний сервітут та суперфіцій є важливими інститутами земельного права, що забезпечують ефективне використання земельних ділянок. Відмінності між цими двома правовими конструкціями мають суттєве значення для правозастосування та практичної діяльності у сфері земельних правовідносин. У цій статті розглянемо основні відмінності між земельним сервітутом та суперфіцієм, їх правове регулювання та практичне застосування в Україні.

### 1. Поняття та види земельного сервітуту

В українському законодавстві сервітутним відносинам присвячено главу 16 Земельного кодексу України (ЗКУ) та главу 32 Цивільного кодексу України (ЦКУ). Згідно з частиною 1 статті 98 ЗКУ, право земельного сервітуту є правом власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду (Верховна Рада України, 2001, ЗКУ, ч. 1 ст. 100).

Відповідно до статті 401 ЦКУ право користування чужим майном (сервітут) може бути

встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власнику сусідньої земельної ділянки або іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Таким чином, цивільне законодавство передбачає можливість встановлення сервітуту не тільки на земельні ділянки, але й на інше майно.

Щодо доцільності вживання термінів «право земельного сервітуту» та «земельний сервітут» наявна дискусія в наукових колах. Так, Р.І. Марусенко у своєму дисертаційному дослідженні «Правові аспекти земельних сервітутів в Україні» аргументує, що найбільш обґрунтованим та відповідним з точки зору юридичної природи земельного сервітуту є розуміння його як певної форми права на земельні ділянки. Я погоджуюсь з цією думкою, оскільки земельний сервітут дає можливість власнику або користувачу земельної ділянки обмежено користуватися іншою земельною ділянкою для певних цілей. Також Р.І. Марусенко вважає, що для опису користування іншою земельною ділянкою доцільно

застосовувати термін «земельний сервітут», а використання терміна «право на земельний сервітут» є не точним та не досить юридично виправданим (Марусенко, 2005).

Земельний сервітут може бути встановлений в інтересах власника земельної ділянки або землекористувача для обмеженого користування іншою земельною ділянкою шляхом укладення договору, за законом, заповітом або рішенням суду для задоволення потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб, на платній або безоплатній основі, строково або безстроково без права його відчуження.

Земельний сервітут передбачає лише обмежене право користуватися чужою земельною ділянкою, а не право володіння цією землею, тобто дозволяє виконувати певні дії. Саме ці дії і визначають зміст сервітуту. Це може бути право проходу, проїзду, прокладання кабелів, підключення до комунікацій і багато іншого. Головне, щоб ці дії не суперечили правам власника земельної ділянки (Харитоновна, 2016). У разі виникнення суперечок щодо встановлення земельного сервітуту остаточне рішення приймається судом за позовом зацікавленої сторони.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Верховна Рада України, 2004).

Аналіз норм законодавства України та судової практики свідчить, що встановлення земельного сервітуту є виправданим лише у випадках, коли є об'єктивна неможливість задоволення потреб власника земельної ділянки іншим шляхом. Такий підхід відображає принцип пропорційності обмеження прав власника земельної ділянки, на якій встановлюється земельний сервітут. Цей правовий висновок знайшов своє підтвердження у постанові Касаційного цивільного суду від 16 січня 2019 року у справі № 351/1146/16-ц (Касаційний цивільний суд, 2019), постанові Верховного Суду від 20 березня 2024 року у справі № 463/2640/21 (Верховний Суд, 2024).

## 2. Поняття та види суперфіцію

У законодавстві України суперфіцію присвячені глава 16<sup>1</sup> ЗКУ та глава 34 ЦКУ. Відповідно до ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ, ст. 413 ЦКУ право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, або на підставі заповіту. Проте таке визначення є досить загальним і потребує додаткового тлумачення.

Н.В. Ільків запропонувала таке визначення суперфіцію: це речове, спадкове та відчужуване право на володіння та користування чужою земельною ділянкою за плату, виключно з метою забудови, в межах встановлених договором строків або безстроково (Ільків, 2010). Це визначення є більш детальним і всебічним. Воно підкреслює важливі аспекти суперфіцію. Скажімо, О.Г. Боднар-

чук визначає суперфіцію як право володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови на підставі договору чи заповіту (Боднарчук, 2020). Таке визначення є загальним і не враховує всі особливості цього інституту.

М.Я. Ващишин у своєму визначенні суперфіцію акцентує увагу на тому, що це право користування чужою земельною ділянкою для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель, яке характеризується довгостроковістю, оплатністю, відчужуваністю та успадковуваністю (Ващишин, 2013). У цьому визначенні наголошено на конкретних цілях використання земельної ділянки на умовах суперфіцію.

Вважаємо, що *суперфіцій – це речове право забудови, яке дозволяє суперфіціарію будувати промислові, побутові, соціально-культурні, житлові та інші споруди і будівлі, а також експлуатувати їх на чужій земельній ділянці в межах встановлених договором строків або безстроково з можливістю спадкування.*

Як справедливо наголошує М.Я. Ващишин, найпоширенішими є випадки встановлення суперфіцію на землях житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, а також рекреаційного призначення, допускаються на землях оздоровчого призначення, водного фонду і виключені на землях оборони, природно-заповідного фонду, історико-культурного, лісгосподарського та сільськогосподарського призначення, оскільки забудова земельних ділянок цих категорій суперечить їх цільовому призначенню (Ващишин, 2013). Тому виникнення правовідносин суперфіцію на таких земельних ділянках матиме негативні юридичні наслідки для забудовника, оскільки така забудова може бути визнана незаконною.

Право суперфіцію включає можливість користування земельною ділянкою для будівництва житлових, комерційних чи промислових об'єктів. Згідно з ч. 1 ст. 413 ЦКУ, право суперфіцію дає особі можливість будувати та експлуатувати будівлі на чужій земельній ділянці протягом визначеного строку, зазвичай тривалого (не більше 50 років).

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови (суперфіцій), як правило, є невідчужуваним. Це означає, що землекористувач не може передати це право іншим особам, за винятком випадків, прямо передбачених законом, таких як продаж об'єкта нерухомого майна, побудованого на цій земельній ділянці, або якщо право суперфіцію було набуто на земельних торгах (Верховна Рада України, 2001).

Важливо, що суперфіціарій має право відчужувати будівлі та споруди, побудовані на ділянці без згоди власника земельної ділянки, якщо інше не передбачено договором. Зокрема, у ч. 2 ст. 417 ЦКУ передбачено, якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо), або є недоцільним у зв'язку з явним



перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Суперфіцій підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. У разі недосягнення домовленості про умови суперфіцію спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення цього права, але примусового встановлення суперфіцію не може бути, на відміну від земельного сервітуту.

Судова практика щодо суперфіцію в Україні ще не є настільки поширеною порівняно із судовою практикою щодо встановлення земельного сервітуту. У своїй окремій думці у справі № 465/4103/21, провадження № 61-3678св24 суддя Касаційного цивільного суду звернув увагу на те, що поняття «нерухомість» є досить гнучким. Згідно із законом, нерухомістю можуть вважатися не тільки земельні ділянки та будівлі, а й певні права, пов'язані з нерухомістю. Наприклад, право оренди земельної ділянки або право користування чужою землею для будівництва (суперфіцій) для цілей іпотечного законодавства розглядаються як нерухомість. Це означає, що такі права можуть бути предметом іпотеки, тобто ними можна забезпечувати виконання зобов'язань. Таким чином, законодавець дає можливість розширено тлумачити поняття «нерухомість» залежно від конкретної ситуації, що дозволяє застосовувати до таких прав правовий режим, характерний для нерухомого майна (Крат, 2024).

### 3. Порівняльний аналіз земельного сервітуту та суперфіцію

Земельний сервітут і суперфіцій є двома важливими інститутами земельного права, що мають суттєві відмінності та спільні риси. Їх порівняння дозволяє краще зрозуміти специфіку кожного з цих правових інструментів та їх роль у регулюванні земельних відносин. Проведемо порівняльний аналіз земельного сервітуту та суперфіцію на основі українського законодавства, судової практики та наукових досліджень.

Земельний сервітут був передбачений у Главі 16 первинної редакції ЗКУ 2001 року, а нормами про право забудови земельної ділянки (суперфіцій) ЗКУ було доповнено Главою 16<sup>1</sup> аж у 2007 році. Першим джерелом правового регулювання суперфіцію у сучасній Україні став Цивільний кодекс України 2003 року. Цим і пояснюється більш детальне закріплення цих правових інститутів цивільним, а не земельним законодавством. Натомість ЗКУ визначає особливості реалізації суперфіцію на землях публічної власності (Верховна Рада України, 2001).

Згідно із законодавством, предметом договору про встановлення суперфі-

цію є земельна ділянка, що має юридичний статус самостійного об'єкта нерухомості. Земельна ділянка як об'єкт цивільних прав має відповідати вимогам ст.79<sup>1</sup> ЗКУ. Що стосується встановлення земельного сервітуту, то його об'єктом буде виступати лише частина земельної ділянки. Т.Є. Харитонова, досліджуючи об'єкти прав на чужі земельні ділянки, зробила висновок, що про такий об'єкт, як «чужа земельна ділянка», може йтися лише у загальному значенні, оскільки мета користування, яка є різною щодо сервітутів та суперфіцію, визначає специфіку видів користування земельними ділянками і вимог, встановлених стосовно такого користування (Харитонова, 2016).

Сервітут може встановлюватись у таких сферах, як пошук, розвідка родовищ корисних копалин та їх видобування; виробництво, транспортування і постачання тепла та розподіл і постачання природного газу; виробництво, розподілення та постачання електричної енергії; збір, очищення та розподілення води тощо. Договір суперфіцію можливий у сфері охорони здоров'я, туризму, відпочинку, рекреації, культури та спорту, управління нерухомістю тощо (Харитонова, 2016).

Спільною ознакою для земельного сервітуту та суперфіцію є те, що обидва встановлюються на підставі договору. Проте кожен з цих договорів має свої особливості. Зокрема, у п. 2.38 Постанови пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» наголошується, що складовою частиною договору про встановлення земельного сервітуту має бути план земельної ділянки. Користування сервітутарієм чужою земельною ділянкою без відповідної технічної документації та без визначення на місцевості меж дії земельного сервітуту може бути підставою для визнання договору про встановлення земельного сервітуту недійсним у судовому порядку (Вищий господарський суд України, 2011).

Наступною відмінністю між земельним сервітутом і суперфіцією є підстави їх встановлення. Спільним для них є встановлення на підставі договору, заповіту, а відмінним – те, що сервітут може бути встановлений також на підставі закону або за рішенням суду.

Зупинимось детальніше на встановленні сервітуту на підставі закону.

Для прикладу, відповідно до ст. 124-1 ЗКУ (встановленні земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності) (Верховна Рада України, 2001) укладення договору про встановлення земельного сервітуту з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування здійснюється на підставі рішення цього органу. У разі відмови в укладенні договору про встановлення земельного сервітуту щодо сформованої земельної ділянки державної, комунальної власності такий договір визнається укладеним за рішенням суду. Також можна згадати ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» (Верховна Рада України, 2010), яким передбачено, що земельні ділянки державної

та комунальної власності надаються у власність і користування (у тому числі в оренду або користування на умовах сервітуту) для потреб енергетики, у тому числі для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури, за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень та в порядку, встановленому ЗКУ (Верховна Рада України, 2001).

Також Кодексом України про надра (Верховна Рада України, 1994) передбачено процедуру надання земельних ділянок для потреб надрокористування на умовах земельного сервітуту. Із прийняттям Закону України від 01.12.2022 № 2805-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства у сфері користування надрами» (Верховна Рада України, 2022) право на встановлення сервітуту надано власникам дозволів на геологічне вивчення, зокрема для дослідно-промислової розробки та видобування корисних копалин як загальнодержавного, так і місцевого значення, а також для промислової розробки родовищ. Порівнюючи із земельним сервітутом, суперфіція виникає лише на підставі безпосередньої домовленості між власником та користувачем земельної ділянки.

Земельний сервітут та суперфіція мають різне функціональне призначення. Сервітут призначений для задоволення певних потреб власника іншої земельної ділянки або конкретної особи, що не можуть бути задоволені іншим способом. Зокрема, земельний сервітут може бути встановлений для проходу, проїзду, прокладання та експлуатації лінії електропередач, зв'язку, трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації та інших потреб. Тоді як суперфіція призначена виключно для забудови та експлуатації будівель і споруд на чужій земельній ділянці. Це право дає забудовнику можливість використовувати земельну ділянку для будівництва житлових, комерційних чи промислових об'єктів.

Крім того, важливою різницею між земельним сервітутом та суперфіцією є те, що встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Проте у разі встановлення суперфіцію власник позбавляється права користування земельною ділянкою.

Зміст земельного сервітуту та суперфіцію складається із сукупності прав та обов'язків сторін. Власник сервітуту (сервітуарій) має право на обмежене користування чужою земельною ділянкою у межах, визначених договором або рішенням суду. Водночас він зобов'язаний не перешкоджати власнику земельної ділянки у здійсненні його прав. Суперфіціарій має повне право використовувати земельну ділянку для забудови та експлуатації будівлі на такій земельній ділянці, а також право відчужувати ці будівлі без згоди власника земельної ділянки, якщо інше не передбачено договором. Водночас він зобов'язаний підтримувати будівлі в належ-

ному стані та використовувати земельну ділянку відповідно до її призначення.

Хоча сервітут є окремим речовим правом, він не може бути самостійно відчужений окремо від майна, для якого його встановлено. Також сервітут не може бути окремим предметом купівлі-продажу, застави чи іншим чином передаватися особам, які не є власниками нерухомості, для користування якою його було встановлено. Якщо ж порівнювати із сервітутом, то право користування чужою земельною ділянкою для забудови може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім випадків, коли земельна ділянка перебуває в оренді.

Юридичне оформлення відносин суперфіцію має низку специфічних особливостей, зумовлених особливим правовим режимом земельної ділянки. Однією з ключових вимог є дотримання цільового призначення земельної ділянки. Це означає, що використання земельної ділянки на умовах суперфіцію має відповідати її категорії та виду дозволеного використання. Відступ від цього правила може призвести до недійсності договору суперфіцію та відмови в державній реєстрації права на будівлю. Щодо договору про встановлення земельного сервітуту таких вимог немає (Державна реєстраційна служба України, 2012).

Проте судова практика щодо встановлення земельного сервітуту більше акцентує увагу на досудовому врегулюванні цього питання. Таким чином, якщо позивачем не було надано пропозицій відповідачу із зазначенням умов договору про встановлення земельного сервітуту, така справа приречена на відмову у задоволенні позовних вимог. У разі оформлення суперфіцію необхідно дотримуватись містобудівного законодавства, зокрема норм Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Верховна Рада України, 2011).

Тривалість користування є ще однією суттєвою відмінністю між земельним сервітутом та суперфіцією. Земельний сервітут може бути безстроковим або строковим, залежно від умов договору або рішення суду.

Суперфіція, як правило, встановлюється на тривалий строк, до 50 років. Це пов'язано з необхідністю забезпечення стабільності для реалізації будівельних проєктів та експлуатації споруд.

Цікавою є думка В.В. Цюри щодо умов договору суперфіцію з урахуванням тривалості. Вчений розглядає можливість включення до договору суперфіцію умови про безоплатну передачу зведеної будівлі землевласнику після певного строку. Автор вважає, що така умова може бути правомірною, оскільки дозволяє компенсувати вартість земельної ділянки (Цюра, 2006).

Аналіз земельного законодавства дає підстави стверджувати про суттєві особливості реалізації права забудови (суперфіцію) на земельних ділянках публічної власності. Що не можна сказати про право земельного сервітуту, який практично однаково реалізується і на землях приватної, і державної чи комунальної власності.



Земельний сервітут та суперфіції мають різні підстави припинення. Земельний сервітут, відповідно до ст. 102 ЗКУ, припиняється за таких умов: поєднання прав власника та сервітуарія; відмова від права; рішення суду; закінчення строку, невикористання протягом трьох років та порушення умов користування. Додатково, на вимогу власника земельної ділянки, сервітут може бути припинений у судовому порядку у випадку припинення підстав його встановлення або якщо його встановлення унеможлиблює використання земельної ділянки за її цільовим призначенням (Верховна Рада України, 2001).

Суперфіції, як більш складний інститут, має ширший перелік підстав припинення. Згідно зі ст. 102<sup>1</sup> ЗКУ він припиняється у випадках, передбачених для земельного сервітуту, а також у разі: відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про використання земельної ділянки для суспільних потреб; припинення дії договору у рамках державно-приватного партнерства та невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років (Верховна Рада України, 2001).

Таким чином, можна виділити такі спільні підстави припинення для цих речових прав на землю: поєднання в одній особі суб'єкта, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки; відмова від права; рішення суду; закінчення строку; невикористання та порушення умов користування.

Щодо спільної підстави для припинення як сервітуту, так і суперфіцію – відмова від права. Варто зазначити, що така відмова може бути як добровільною, так і односторонньою. Так, якщо розглянути припинення земельного сервітуту на підставі односторонньої відмови (дерелікція), в такому випадку необхідні активні дії. Тобто для цього необхідно подати до органу державної реєстрації прав на землю письмову заяву про відмову від земельного сервітуту, який припинить дію лише після реєстрації односторонньої відмови сервітуарія (Харитонова, 2016).

Якщо зупинитись детальніше на такій підставі припинення, як невикористання сервітуту протягом трьох років поспіль, то варто зазначити, що така підстава не розкрита ні в ЦКУ, ні в ЗКУ. Через це неможливо визначити, чи таке «невикористання» має бути безперервним, чи ні. Крім того, ні ЗКУ, ані ЦКУ не надає визначення використання сервітуту, що ускладнює тлумачення дій особи, на користь якої його було встановлено, а також встановлення моменту початку і закінчення строку невикористання.

Доцільно було б вважати терміном дії сервітуту весь час, протягом якого особа, на користь якої його встановлено, має правові підстави для його використання. Цей термін мав би починатися з моменту настання правовстановлюючого юридичного факту, а саме з моменту реєстрації права.

Керуючись нормами ЦКУ, трирічний строк невикористання сервітуту мав би обчислюватися з наступного дня після дня його останнього використання. (ЦКУ, ст. 253) Такий строк повинен бути переривним, тобто кожне

нове використання сервітуту призводить до початку нового трирічного строку (Верховна Рада України, 2003).

Точне встановлення початку трирічного строку невикористання сервітуту на практиці є проблематичним через складність доведення факту останнього використання. Зокрема, за відсутності постійного контролю за земельною ділянкою встановити точну дату останнього використання сервітуту іншою особою є практично неможливим. У зв'язку з цим у разі визначення початку зазначеного строку слід враховувати момент, з якого факт невикористання сервітуту може бути підтверджений наявними доказами.

Момент спливу трирічного строку в цьому випадку буде правоприміняючим юридичним фактом у формі події, яка настає незалежно від бажання сторін правовідносин з приводу сервітуту. ЦКУ не передбачає можливості продовження дії сервітуту. Виходячи з аналізу правових норм, можна дійти висновку, що продовження сервітуту можливе виключно шляхами, передбаченими для його встановлення.

М.Я. Ващишин акцентує увагу на тому, що перелік підстав припинення суперфіцію, визначений у земельному законодавстві, не є вичерпним. Оскільки суперфіції є речовим правом, його припинення можливе також на загальних підставах, визначених цивільним законодавством. До таких підстав можна віднести визнання правочину недійсним, включаючи заповіт, а також розірвання договору про встановлення суперфіцію (Ващишин, 2013). Така позиція є актуальною, оскільки підкреслює комплексний підхід у правовому регулюванні суперфіцію, з урахуванням як земельно-господарських, так і цивільного законодавства. На нашу думку, ця проблема може бути вирішена шляхом внесення змін у законодавство.

Юридичні дії є безпосередньою причиною виникнення, зміни або припинення правовідносин суперфіцію, а не юридичні події. Тож саме стосується і земельного сервітуту. Тобто для того, щоб юридично оформити виникнення, зміну чи припинення земельного сервітуту чи суперфіцію, необхідно внести відповідний запис до державного реєстру речових прав (Цюра, 2006).

Аналіз судової практики щодо встановлення та припинення суперфіцію демонструє, що суди все частіше розглядають невикористання земельної ділянки для забудови у комплексі з недотриманням містобудівних вимог.

Тоді як у разі встановлення сервітуту необхідне розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки, на яку поширюється земельний сервітут (дотримуючись вимог ЗУ «Про землеустрій»), де має бути чітко передбачено місце розташування сервітуту із зазначенням поворотних точок на плані земельної ділянки (Верховна Рада України, 2003).

Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, проводиться відповідно до топографо-геодезичних та картографічних матеріалів. Межі частини земельної ділянки, на яку поширю-

ється право сервітуту, мають бути нанесені на кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, які за бажанням замовника можуть бути перенесені в натурі (на місцевість) і закріплені відповідними межовими знаками.

Крім того, суди вимагають від позивачів довести, що вони доклали всіх зусиль для досягнення згоди з власником земельної ділянки щодо встановлення земельного сервітуту на договірних засадах. Відсутність таких доказів, як правило, призводить до відмови у задоволенні позову.

Таким чином, відмінності в підставах припинення цих інститутів відображають різний рівень їхньої складності та різні цілі, які переслідуються у разі їх встановлення. Розуміння відмінностей між цими інститутами є важливим для їх правильного застосування на практиці. Це дозволяє уникнути правових спорів та забезпечити ефективне використання земельної ділянки.

**Висновки.** Земельний сервітут та суперфіцій можна розглядати в контексті обтяження права власності та як окремі речові права. Виникнення певних речових прав зумовлене комплексом юридичних фактів. Право земельного сервітуту, незалежно від способу його встановлення, виникає лише після проведення державної реєстрації. Це ж стосується і суперфіцій.

Встановлення земельного сервітуту обтяжує право власника стосовно користування земельною ділянкою. Тоді як суперфіцій стосується як користування, так і розпорядження.

Земельний сервітут частково перешкоджає власнику користуватись частиною своєї земельної ділянки, проте здебільшого це не призводить до суттєвого дискомфорту для власника. У разі встановлення суперфіцій власник передає суперфіціарію право користування земельною ділянкою для забудови на тривалий час, а сам уже жодним чином її не використовує.

Спільною для цих двох інститутів є можливість встановлення на підставі договору та заповіту. Відмінним – земельний сервітут може бути встановлений також законом, рішенням суду.

Земельний сервітут надає право користування земельною ділянкою для задоволення конкретних потреб, таких як прохід, проїзд, прокладання комунікацій, водопостачання тощо. Суперфіцій надає право забудови та експлуатації будівель на чужій земельній ділянці. Тому земельний сервітут та суперфіцій мають різне функціональне призначення. Сервітут призначений для задоволення певних потреб власника іншої земельної ділянки або конкретної особи, що не можуть бути задоволені іншим способом. Тоді як суперфіцій призначений виключно для забудови та експлуатації будівель і споруд на чужій земельній ділянці.

Хоча сервітут є окремим речовим правом, він не може бути самостійно відчужений окремо від майна, для якого його встановлено. Так, сервітут не може бути окремим предметом купівлі-продажу, застави чи іншим

чином передаватися особам, які не є власниками нерухомості, для користування якою його було встановлено. Суперфіцій натомість підлягає відчуженню.

За юридичним оформленням земельний сервітут відрізняється від суперфіцій тим, що під час оформлення земельного сервітуту необхідне розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки, на яку поширюється земельний сервітут. Під час оформлення суперфіцій необхідно дотримуватись містобудівного законодавства.

Можна виділити такі спільні підстави припинення для земельного сервітуту та суперфіцій: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; відмова від права; рішення суду; закінчення строку; невикористання та порушення умов користування.

Розуміння особливостей цих інститутів є необхідним для ефективного вирішення практичних питань, пов'язаних з використанням земельних ділянок.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
2. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
3. Кодекс України про надра : Кодекс України від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-вр#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*, 2004, № 51, ст. 553. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
6. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів : Закон України від 09.07.2010 року № 2480-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
7. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
8. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : Постанова пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства у сфері користування надрами : Закон України від 01.12.2022 року № 2805-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2805-20#Text> (дата звернення: 30.07.2024).
10. Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства : Рішення колегії Державної реєстраційної служби України від 28.11.2012. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n\\_002835-12#Text](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n_002835-12#Text) (дата звернення: 30.07.2024).
11. Окрема думка судді Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду Крата В.І. від 20 червня 2024 року, справа № 465/4103/21, провадження № 61-3678св24. / Єдиний державний реєстр судових



рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120006196> (дата звернення: 30.07.2024).

12. Постанова Касаційного цивільного суду від 16 січня 2019 року у справі № 351/1146/16-ц. / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79411565> (дата звернення: 30.07.2024).

13. Постанова Верховного Суду від 20 березня 2024 року у справі № 463/2640/21. / Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117849250> (дата звернення: 30.07.2024).

14. Ващишин М.Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2013. Випуск 3. С. 126–135. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvldvvs\\_2013\\_3\\_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvldvvs_2013_3_17) (дата звернення: 30.07.2024).

15. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. Випуск 2. 2010. С. 117–127.

16. Боднарчук О.Г. Проблемні питання правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцією) в Україні. *Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія»*. Т. 26 / голов. ред. Ю.В. Цуркан-Сайфуліна. МОН України. НУ «ОЮА». Одеса : Гельветика, 2020. С. 19–24. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/1eae727e-584f-4977-875a-ba2b05266146/content> (дата звернення: 30.07.2024).

17. Харитоновна Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики : монографія. Одеса : Юридична література, 2016. С. 424. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/items/07e2cfc4-f2f6-4ae6-8da5-9332e7930aad> (дата звернення: 30.07.2024).

18. Цюра В.В. Речові права на чуже майно : науково-практич. посібник. КНТ, 2006. С. 135.

19. Марусенко Р.І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2005. С. 206. URL: <http://www.disslib.org/pravovi-aspekty-zemelnikh-servitutiv-v-ukrayini.html> (дата звернення: 30.07.2024).

## REFERENCES:

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy (2001). [Land Code of Ukraine]: Kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III / Verkhovna Rada Ukrainy. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].

2. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy (2003). [Civil Code of Ukraine]: Kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 r. № 435-IV / Verkhovna Rada Ukrainy. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].

3. Kodeks Ukrainy pro nadra (1994) [Code of Ukraine on Subsoil]: Kodeks Ukrainy vid 27.07.1994 r. № 132/94-VR / Verkhovna Rada Ukrainy. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-vr#Text> [in Ukrainian].

4. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen (2004) [On state registration of property rights to immovable property and their encumbrances]: Zakon Ukrainy vid 1 lypnia 2004 roku № 1952-IV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*, 2004, № 51, st. 553. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> [in Ukrainian].

5. Pro rehulivannia mistobudivnoi diialnosti (2011) [On regulation of urban planning activities]: Zakon Ukrainy vid 17 liutoho 2011 roku № 3038-VI. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> [in Ukrainian].

6. Pro zemli enerhetyky ta pravovyi rezhym spetsialnykh zon enerhetychnykh ob'ektiv (2010) [On energy lands and the legal regime of special zones of energy facilities]: Zakon Ukrainy vid 09.07.2010 roku № 2480-VI. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text> [in Ukrainian].

7. Pro zemleustrii (2024) [On land management]: Zakon Ukrainy vid 22.05.2003 № 858-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> [in Ukrainian].

8. Pro deiakii pytannia praktyky rozghliadu sprav u sporakh, shcho vynykaiut iz zemelnikh vidnosyn (2011) [On some issues of the practice of considering cases in disputes arising from land relations]: Postanova plenumu Vysshchoho hospodarskoho

sudu Ukrainy vid 17.05.2011 r. № 6. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text> (Last accessed: 30.07.2024) [in Ukrainian].

9. Pro vnesennia zmin do deiakyykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo udoskonalennia zakonodavstva u sferi korystuvannia nadramy (2022) [On amendments to some legislative acts of Ukraine regarding the improvement of legislation in the field of subsoil use]: Zakon Ukrainy vid 01.12.2022 roku № 2805-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2805-20#Text> (Last accessed: 30.07.2024) [in Ukrainian].

10. Metodychni rekomendatsii shchodo dokumentiv, yaki posvidchuiut rechovi prava na zemelnu dilianku vidpovidno do zakonodavstva (2012) [Methodological recommendations regarding documents certifying property rights to a land plot in accordance with legislation]: Rishennia kolehii Derzhavnoi reiestratsiinoi sluzhby Ukrainy vid 28.11.2012. Retrieved from: [https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n\\_002835-12#Text](https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n_002835-12#Text) [in Ukrainian].

11. Okrema dumka suddi Kasatsiinoho tsyvilnoho sudu u skladi Verkhovnoho Sudu Krata V.I., (2024) [Dissenting opinion of the judge of the Civil Court of Cassation as part of the Supreme Court of Krat V.I.] vid 20 chervnia 2024 roku, sprava № 465/4103/21, provadzhennia № 61-3678sv24. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120006196> [in Ukrainian].

12. Postanovi Kasatsiinoho tsyvilnoho sudu vid 16 sichnia 2019 roku u spravi № 351/1146/16-ts. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79411565> [in Ukrainian].

13. Postanova Verkhovnoho Sudu vid 20 bereznia 2024 roku u spravi № 463/2640/21. Yedynyi derzhavnyi reiestr sudovykh rishen. Retrieved from: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117849250> [in Ukrainian].

14. Vashchysyn, M.Ya. (2013). Yurydychni fakty u pravovidnosynakh superfitsiui [Legal facts in legal relations of superficiencies]. *Naukovyi visnyk Lvivskoho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav. Seriiia yurydychna*. 2013. Vypusk 3. Pp. 126–135. Retrieved from: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvldvvs\\_2013\\_3\\_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvldvvs_2013_3_17) [in Ukrainian].

15. Ilkiv, N.V. (2010). Superfitsii yak alternatyvnyi sposib nabuttia prava na zabudovu zemelnoi dilianky [Superficies as an alternative way of acquiring the right to develop a land plot]. *Naukovyi visnyk Lvivskoho derzhavnoho universytetu vnutrishnikh sprav. Seriiia yurydychna*. Vypusk 2. 2010. Pp. 117–127 [in Ukrainian].

16. Bodnarchuk, O.H. (2020). Problemi pytannia pravovoho rehulivannia vidnosyn shchodo korystuvannia chuzhoiu zemelnoiu diliankoiu (superfitsiui) v Ukraini [Problematic issues of legal regulation of relations regarding the use of someone else's land plot (surface) in Ukraine]. *Naukovi pratsi Natsionalnoho universytetu «Odeska yurydychna akademiia»*. Т. 26 / holov. red. Yu.V. Tsurkan-Saifulina. МОН України, НУ «ОЮА». Одеса: Helvetyka, 2020. Pp. 19–24. Retrieved from: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/1eae727e-584f-4977-875a-ba2b05266146/content> [in Ukrainian].

17. Kharytonova, T.Ye. (2016). Zdiisnennia prav na chuzhi zemelni dilianky v Ukraini: problemy teorii ta praktyky: monohrafiia [Implementation of rights to other people's land plots in Ukraine: problems of theory and practice: monograph]. Одеса: Yurydychna literatura, 2016. 424 p. Retrieved from: <https://dspace.onua.edu.ua/items/07e2cfc4-f2f6-4ae6-8da5-9332e7930aad> [in Ukrainian].

18. Tsiura, V.V. (2006). Rechovi prava na chuzhe maino: naukovopraktych. posibnyk [Real rights to other people's property]. КНТ, 2006. 135 p. [in Ukrainian].

19. Marusenko, R.I. (2005). Pravovi aspekty zemelnikh servitutiv v Ukraini: dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.06 [Legal aspects of land easements in Ukraine]. Kyivskyi natsionalnyi un-t im. Tarasa Shevchenka. Kyiv, 2005. 206 p. Retrieved from: <http://www.disslib.org/pravovi-aspekty-zemelnikh-servitutiv-v-ukrayini.html> [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 31.07.2024  
The article was received 31 July 2024