



Верховний  
Суд

# ОГЛЯД судової практики Верховного Суду у справах щодо речових прав на чуже майно в земельних відносинах, зокрема земельного сервітуту (актуальна практика)

Рішення, внесені до ЄДРСР  
за 2018 рік – серпень 2026 року



Supreme LAB

База правових позицій

## Зміст

|                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Юрисдикція.....</b>                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| <b>2. Встановлення сервітуту .....</b>                                                                                                                                   | <b>6</b>  |
| 2.1. Обов'язкові передумови для встановлення сервітуту за рішенням суду.....                                                                                             | 6         |
| 2.2. Право власника (користувача) земельної ділянки на звернення до суду з позовом про встановлення земельного сервітуту.....                                            | 6         |
| 2.3. Умови встановлення земельного сервітуту за рішенням суду: винятковий захід за відсутності альтернатив.....                                                          | 8         |
| 2.4. Право земельного сервітуту виникає в момент його реєстрації .....                                                                                                   | 9         |
| 2.5. Встановлення земельного сервітуту власникові спеціального дозволу на видобування корисних копалин.....                                                              | 10        |
| 2.6. Заборона встановлення земельного сервітуту щодо ділянки, включеної до переліку для проведення земельних торгів .....                                                | 11        |
| 2.7. Критерії розмежування договорів про встановлення сервітуту та оренди земельної ділянки .....                                                                        | 11        |
| <b>3. Повноваження щодо встановлення земельного сервітуту .....</b>                                                                                                      | <b>12</b> |
| 3.1. Сервітут може бути встановлений фактичним володільцем земельної ділянки.....                                                                                        | 12        |
| 3.2. Відсутність права в постійного землекористувача на передачу земельної ділянки в користування за договором про встановлення сервітуту.....                           | 13        |
| 3.3. Встановлення земельного сервітуту на земельних ділянках освітнього закладу без згоди засновників є таким, що не відповідає вимогам спеціального законодавства ..... | 14        |
| <b>4. Дія земельного сервітуту .....</b>                                                                                                                                 | <b>15</b> |
| 4.1. Правила користування сервітутом, встановленим для юридичної особи .....                                                                                             | 15        |
| 4.2. Будівництво на земельній ділянці, наданій за договором земельного сервітуту для розміщення тимчасової споруди, є самочинним.....                                    | 15        |
| <b>5. Плата за сервітут .....</b>                                                                                                                                        | <b>16</b> |
| 5.1. Встановлення земельного сервітуту за рішенням суду та визначення справедливої плати.....                                                                            | 16        |

|                                                                                                                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2. Неможливість зміни безоплатного сервітуту на платний без узгодження та конкретизації оплати.....                                                                                                                      | 17        |
| <b>6. Припинення сервітуту.....</b>                                                                                                                                                                                        | <b>18</b> |
| 6.1. Припинення договору сервітуту .....                                                                                                                                                                                   | 18        |
| 6.2. Неправомірність припинення особистого строкового сервітуту на користування місцем для розміщення тимчасової споруди шляхом технічної правки власного імені в актах органу місцевого самоврядування або договорі ..... | 18        |
| 6.3. Належний спосіб захисту прав у спорах про припинення сервітуту                                                                                                                                                        | 19        |

## Перелік уживаних скорочень

|            |   |                                                                                                                                                                               |
|------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ВС         | – | Верховний Суд                                                                                                                                                                 |
| ВП ВС      | – | Велика Палата Верховного Суду                                                                                                                                                 |
| ГК України | – | Господарський кодекс України                                                                                                                                                  |
| ДП         | – | державне підприємство                                                                                                                                                         |
| ДРРП       | – | Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Реєстр прав власності на нерухоме майно, Державний реєстр іпотек, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна |
| ЄДРСР      | – | Єдиний державний реєстр судових рішень                                                                                                                                        |
| ЗК України | – | Земельний кодекс України                                                                                                                                                      |
| КГС ВС     | – | Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду                                                                                                                         |
| КЦС ВС     | – | Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду                                                                                                                             |
| ОДА        | – | обласна державна адміністрація                                                                                                                                                |
| ОСББ       | – | об'єднання співвласників багатоквартирного будинку                                                                                                                            |
| ПК України | – | Податковий кодекс України                                                                                                                                                     |
| ПП         | – | приватне підприємство                                                                                                                                                         |
| ПрАТ       | – | приватне акціонерне товариство                                                                                                                                                |
| СТОВ       | – | сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю                                                                                                                  |
| ТОВ        | – | товариство з обмеженою відповідальністю                                                                                                                                       |
| ФГ         | – | фермерське господарство                                                                                                                                                       |
| ФОП        | – | фізична особа – підприємець                                                                                                                                                   |
| ЦК України | – | Цивільний кодекс України                                                                                                                                                      |

## 1. Юрисдикція

1.1. Спир у справі щодо права користування земельною ділянкою за умови встановлення сервітуту на проїзд між фізичною особою та суб'єктом владних повноважень підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства. Спир стосується права користування земельною ділянкою, тобто цивільного права, що унеможливорює розгляд цієї справи в порядку адміністративного судочинства.

Постанова ВП ВС від 20.06.2018 у справі № 569/12538/16-а – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75296576>.

1.2. Спир про зобов'язання усунути перешкоди у користуванні нерухомим майном шляхом переукладення договору особистого строкового сервітуту для розміщення малої архітектурної форми має приватноправовий характер і підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, оскільки, спірні правовідносини виникли між ФОП та органом місцевого самоврядування.

Постанови ВП ВС від 25.04.2018 у справі № 495/2176/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73837583>, від 12.02.2019 у справі № 905/2765/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80116080>.

Спир про встановлення земельного сервітуту між садівницьким товариством як землекористувачем та юридичною особою – власником суміжної земельної ділянки підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, навіть якщо частину орендованої товариством земельної ділянки приватизовано його членами – фізичними особами. Єдиним суб'єктом сервітуту є юридична особа, а не її члени, які мають право самостійно обирати спосіб забезпечення доступу до належних їм земельних ділянок.

Постанова ВП ВС від 25.06.2019 у справі № 911/2701/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83454711>.

Спир про визнання протиправним рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту і яка перебуває у користуванні позивача, є спором про право і підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, а не адміністративного, оскільки рішення стосується прав та охоронюваних законом інтересів користувача земельної ділянки, щодо якої надається дозвіл третій особі, а не захисту прав у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади.

Постанова КГС ВС від 19.12.2019 у справі № 903/317/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86618999>.

## 2. Встановлення сервітуту

### 2.1. Обов'язкові передумови для встановлення сервітуту за рішенням суду

Гаражно-будівельний кооператив звернувся з позовом до гаражного автокооперативу про встановлення земельного сервітуту для забезпечення своїх господарських потреб за рахунок земельної ділянки відповідача, обґрунтовуючи позов тим, що відповідач і члени його кооперативу почали діяльність із заміни асфальтового покриття, перебудови чи добудови гаражів, виклавши будматеріали (бетонні блоки, плити) у безпосередній близькості до гаражів позивача, внаслідок чого створили перешкоди у доступі до них.

КГС ВС, розглянувши касаційну скаргу гаражно-будівельного кооперативу, погодився з рішеннями судів попередніх інстанцій про відмову в позові, сформулювавши такий висновок.

Судове встановлення земельного сервітуту є можливим лише у разі попереднього звернення до власника земельної ділянки з пропозицією укласти договір про встановлення сервітуту та недосягнення домовленості щодо його умов. Позивач зобов'язаний довести факт вчинення дій для встановлення сервітуту за домовленістю та відсутність згоди власника ділянки саме на умовах, заявлених у позові. Відсутність звернення з пропозицією про укладення договору на заявлених умовах є підставою для відмови в задоволенні позову. Земельний сервітут повинен здійснюватися найменш обтяжливим способом для власника. Якщо сторони попередньо погодили певну площу сервітуту, а позивач вимагає більшу площу без обґрунтування необхідності та без доведення недосягнення домовленості щодо збільшеної площі, позовні вимоги не підлягають задоволенню.

Постанова КГС ВС від 19.06.2019 у справі № 925/603/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82599560>.

Аналогічна позиція міститься у постановках КГС ВС від 03.09.2024 у справі № 916/4327/23 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121562118>, від 05.11.2024 у справі № 923/898/21 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123012091>, від 19.11.2025 у справі № 902/1257/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132196811>, від 20.11.2018 у справі № 920/1121/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78214953>.

### 2.2. Право власника (користувача) земельної ділянки на звернення до суду з позовом про встановлення земельного сервітуту

Акціонерне товариство звернулось до ТОВ з позовом щодо встановлення земельного сервітуту стосовно земельної ділянки, яка перебуває на праві постійного користування у позивача, для експлуатації, обслуговування, ремонту, реконструкції під'їзної колії ТОВ з моменту набрання рішенням суду законної сили, оскільки відповідач своїми діями позбавляє позивача правової визначеності (встановлення чітких прав та обов'язків сторін) і, враховуючи юридичну нерозривну взаємопов'язаність позивача та відповідача (адже колії

відповідача розташовані на земельній ділянці, яка перебуває на праві постійного користування у позивача), відмова ТОВ визначити взаємні права й обов'язки шляхом укладення договору особистого земельного сервітуту є порушенням прав та охоронюваних законом інтересів позивача.

КГС ВС, переглянувши справу в касаційному порядку, не погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про відмову в задоволенні позовних вимог, мотивованими тим, що положеннями ЦК та ЗК України унормовано, що право вимоги про встановлення сервітуту належить особі, яка має намір користуватись чужою земельною ділянкою, до власника (постійного користувача) такої земельної ділянки. У свою чергу такого права для власника (володільця) земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут, не передбачено.

Аналіз норм ЦК та ЗК України не дає підстав для висновку про те, що з позовною вимогою про встановлення земельного сервітуту не може звернутись власник (користувач) земельної ділянки з метою врегулювання відносин між ним та особами, які фактично здійснюють користування земельною ділянкою на підставі закону або фактичних відносин, що склались.

Зокрема, статтею 98 ЗК України визначається суб'єктний склад сервітутних відносин: власник або землекористувач земельної ділянки чи інша заінтересована особа. При цьому зазначення про те, що здійснюватиметься користування чужою земельною ділянкою (ділянками) визначає предмет правовідносин, а не є обмеженням щодо кола суб'єктів.

Стаття 99 ЗК України, закріплюючи невичерпний перелік земельних сервітутів, також наголошує, що їх встановлення можуть вимагати власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи. Водночас жодних вказівок на те, що з відповідною вимогою не можуть звертатись власники (користувачі) земельних ділянок, що будуть обтяжені сервітутом, у цій статті також немає.

Таким чином, вирішуючи поставлене перед КГС ВС питання, чи може титульний власник (користувач) земельної ділянки звернутись до суду за встановленням земельного сервітуту для інших осіб, колегія суддів з урахуванням наведених приписів законодавства дійшла висновку про те, що власник (користувач) земельної ділянки має такі самі права на звернення до суду з позовом про встановлення земельного сервітуту, як й інша особа, яка потребує використання його земельної ділянки, у разі дотримання інших умов, передбачених законодавством, та з огляду на конкретні обставини, які спонукали його до такого звернення.

Потреба в заявленні такого позову саме власником (користувачем) земельної ділянки може бути викликана, зокрема, необхідністю врегулювання використання його земельної ділянки, яке фактично склалось між сторонами, забезпечення такого користування в найменш обтяжливий для нього спосіб, компенсації витрат та збитків тощо.

Постанова КГС ВС від 15.12.2021 у справі № 918/303/21 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102220170>.

Аналогічна позиція міститься у постановках КГС ВС від 18.01.2022 у справі № 918/302/21 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102999141>, від 28.01.2025 у справі № 907/409/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125027369>, від 02.07.2025 у справі № 909/459/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128782433>, від 02.07.2025 у справі № 914/972/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128721738>, від 20.08.2025 у справі № 909/460/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/129660776>, від 06.08.2025 у справі № 907/407/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/129441749>, від 26.08.2025 у справі № 909/457/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130409443>.

### **2.3. Умови встановлення земельного сервітуту за рішенням суду: винятковий захід за відсутності альтернатив**

Міська рада звернулась з позовом до ОСББ про встановлення земельного сервітуту для відновлення теплопостачання та прокладання тепломережі від котельні до житлових будинків, у якому зазначила, що під час проектування будівництва тепломережі з'ясувалося, що її прокладання є можливим лише на належній відповідачу земельній ділянці, на якій розташовано житловий будинок.

КГС ВС, розглянувши касаційну скаргу міської ради, погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про відмову в задоволенні позовних вимог і сформулював такий висновок.

Втручання держави в право власності шляхом встановлення земельного сервітуту повинно відповідати критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном у розумінні Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

Правових підстав для обтяження сервітутом чужої земельної ділянки немає у тому разі, якщо встановлена можливість користування майном позивача у будь-який інший спосіб.

Земельний сервітут може бути встановлений судом лише як винятковий захід за умови доведення неможливості задоволення потреб особи в інший спосіб. Обов'язковими передумовами є: відсутність альтернативних варіантів, мінімальна обтяжливість для власника земельної ділянки та недопущення його фактичного позбавлення можливості використовувати ділянку за цільовим призначенням. Економічна доцільність або менша вартість робіт не є самостійною підставою для встановлення сервітуту. Якщо існують альтернативні шляхи реалізації потреб без обтяження чужої земельної ділянки або встановлення сервітуту істотно обмежує використання ділянки за призначенням, підстав для його встановлення не існує. Тягар доказування відсутності альтернатив покладається на особу, яка вимагає встановлення сервітуту.

Постанова КГС ВС від 20.03.2018 у справі № 925/1278/16 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72939235>.

## 2.4. Право земельного сервітуту виникає в момент його реєстрації

Міська рада звернулась з позовом до ТОВ про приведення земельної ділянки, на яку встановлено сервітут, у первісний стан шляхом перебудови та демонтажу будівлі рекреаційного комплексу. Позовні вимоги мотивовані тим, що відповідач здійснив забудову частини наданої йому в оренду земельної ділянки з метою реконструкції наявних будівель та благоустрою прилеглої території до земельної ділянки, на якій встановлено обмеження у вигляді земельного сервітуту, про що зазначено в договорі оренди, а тому належний відповідачеві на праві власності об'єкт нерухомості фактично займає частину вулиці, що ускладнило вільний прохід та проїзд на автомобілі, велосипеді. Суди попередніх інстанцій у задоволенні позовних вимог відмовили, мотивувавши свої рішення тим, що ні в Державному земельному кадастрі, ні в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно немає відомостей щодо зареєстрованого земельного сервітуту на спірній земельній ділянці, що орендується відповідачем, а тому земельний сервітут у вигляді права проходу, проїзду на транспортному засобі наявним шляхом на спірній земельній ділянці не виник, оскільки таке речове право не було зареєстроване.

КГС ВС із такими висновками судів погодився, зазначивши таке.

За змістом положень статей 91, 98, 100 ЗК України, частини шостої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», пункту 13 підпункту 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 № 1051, для виникнення права земельного сервітуту потрібна його державна реєстрація як речового права на нерухоме майно. До цього відомості щодо частини земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту (координати поворотних точок меж, міри ліній по периметру, площа, вид земельного сервітуту, інформація про затвердження технічної документації із землеустрою тощо), мають бути внесені до Державного земельного кадастру. Названі відомості вносяться на підставі розробленої технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту.

Позаяк реєстрація земельного сервітуту відбувається в порядку окремо визначеної законодавством процедури, а не одночасно з реєстрацією договору оренди земельної ділянки, як стверджував позивач, апеляційний суд правомірно відхилив його доводи щодо належності спірного договору до договору змішаного типу, який має ознаки договору оренди та договору встановлення сервітуту.

Постанова КГС ВС від 05.07.2018 у справі № 916/2743/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75188151>.

### 2.5. Встановлення земельного сервітуту власникові спеціального дозволу на видобування корисних копалин

ТОВ звернулось з позовом до сільської ради про встановлення строкових оплатних земельних сервітутів на земельні ділянки, обґрунтувавши його тим, що позивач має спеціальний дозвіл на користування надрами, виданий на видобування корисних копалин у межах об'єкта надрокористування – Жданівське родовище, однак сільська рада відмовила у погодженні документації та укладенні договорів земельного сервітуту. Відмовляючи у задоволенні позову, суди першої та апеляційної інстанцій вказали, зокрема, на те, що умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, натомість позивач має змогу задовольнити потреби з оформлення прав на частину спірної земельної ділянки шляхом оформлення права оренди чи набуття права власності.

КГС ВС із такою позицією судів не погодився, зауваживши про таке.

Законом України від 01.12.2022 № 2805-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства у сфері користування надрами», яким викладено в новій редакції абзац другий частини четвертої статті 66 та пункт «в<sup>3</sup>» частини першої статті 99 ЗК України, що регулюють спірні правовідносини у цій справі, було спрощено порядок надання надрокористувачам земельних ділянок усіх форм власності та категорій, а саме шляхом встановлення земельних сервітутів згідно з межами ділянок надр та строками дії відповідних спеціальних дозволів на користування надрами. Зокрема, встановлення земельних сервітутів для зазначених цілей передбачено здійснювати без зміни цільового призначення таких земельних ділянок, за винятком певних категорій земель, які перебувають під особливою охороною держави.

Таким чином, законодавець прямо встановив можливість власника спеціального дозволу на видобування корисних копалин отримати у користування земельну ділянку в межах відповідних надр (або за межами, для будівництва та розміщення споруд / об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності). Отримати таке право власник дозволу може саме шляхом встановлення земельного сервітуту.

Саме після встановлення земельного сервітуту в межах надр відповідна особа матиме змогу здійснювати роботи, передбачені спеціальним дозволом. Реалізація такого права фактично означає вчинення дій, які зумовлюють користування земельною ділянкою, зокрема і шляхом видобування корисних копалин.

Постанова КГС ВС від 20.05.2026 у справі № 902/152/25 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/137336433>.

### 2.6. Заборона встановлення земельного сервітуту щодо ділянки, включеної до переліку для проведення земельних торгів

ПП звернулось з позовом до міської ради про встановлення земельного сервітуту, обґрунтовуючи його наявністю у підприємства спеціального дозволу на користування надрами, необхідністю доступу до ділянки та відмовою органу місцевого самоврядування в укладенні договору сервітуту. Суди першої та апеляційної інстанцій відмовили у задоволенні заявлених позовних вимог, оскільки спірна земельна ділянка на момент розгляду справи включена до переліку ділянок, виставлених на торги.

КГС ВС, переглядаючи справу в касаційному порядку, погодився з рішеннями судів, зазначивши при цьому таке.

Оскільки рішенням міської ради спірну земельну ділянку було включено до переліку земельних ділянок або прав на них для підготовки лотів до проведення земельних торгів у формі електронного аукціону з продажу права і це рішення не було оскаржене, то, зважаючи на зміст частини четвертої статті 66 ЗК України і враховуючи, що встановлення земельного сервітуту для власника спеціального дозволу зумовлює здійснення користування відповідною земельною ділянкою, суд позбавлений можливості задовольнити позовні вимоги з огляду на пряму заборону щодо передачі у користування виставленої на торги земельної ділянки, передбачену частиною п'ятою статті 136 ЗК України.

Постанова КГС ВС від 11.03.2025 у справі № 903/667/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125983186>.

### 2.7. Критерії розмежування договорів про встановлення сервітуту та оренди земельної ділянки

Прокурор в інтересах держави в особі ОДА звернувся з позовом до ДП та ПрАТ про визнання недійсним укладеного відповідачами договору про встановлення земельного сервітуту та скасування державної реєстрації права користування (сервітуту), обґрунтовуючи вимоги тим, що спірний договір про встановлення земельного сервітуту є удаваним правочином, який вчинено сторонами для приховання іншого правочину – договору оренди землі.

КГС ВС, розглянувши касаційну скаргу прокурора, дійшов такого висновку.

Основна відмінність між договором про встановлення сервітуту та договором оренди земельної ділянки полягає в тому, що встановлення земельного сервітуту не припиняє прав власника (землекористувача) земельної ділянки, щодо якої встановлений сервітут, володіти, користуватися (згідно із цільовим призначенням земельної ділянки) та розпоряджатися нею, у той час як договір оренди надає орендареві права володіння та користування

орендованою земельною ділянкою і зобов'язує повернути її після закінчення договору оренди орендодавцеві. Таким чином, в орендних правовідносинах земельна ділянка вибуває з володіння та користування орендодавця, тоді як власник (землекористувач) земельної ділянки, обтяженої сервітутом, продовжує володіти і користуватися нею згідно з її цільовим призначенням.

Сервітут встановлюється лише у тому разі, коли користування чужою ділянкою є вимушеним та неминучим, а потреба не може бути задоволена в інший спосіб. Водночас договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати її відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Постанова КГС ВС від 07.02.2023 у справі № 918/86/22 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109046103>.

Аналогічна позиція міститься у постанові КГС ВС від 03.03.2026 у справі № 910/15400/24 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/134688069>.

### 3. Повноваження щодо встановлення земельного сервітуту

#### 3.1. Сервітут може бути встановлений фактичним володільцем земельної ділянки

ФОП звернувся з позовом до ТОВ про визнання недійсним договору на встановлення земельного сервітуту, мотивуючи це тим, що на момент укладення оспорюваного договору позивач не був власником спірної земельної ділянки, а отже, не мав повноважень на встановлення земельного сервітуту ТОВ і у подальшому такий договір не був зареєстрований у порядку, визначеному для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Відповідно, право земельного сервітуту у ТОВ не виникло, а спірний договір підлягає визнанню недійсним.

КГС ВС, переглядаючи справу в касаційному порядку, не погодився з позицією судів першої та апеляційної інстанцій, які відмовили у задоволенні позову, надавши пріоритет у застосуванні нормам ЦК України, які було прийнято пізніше, ніж аналогічним за сферою регулювання положенням ЗК України, внаслідок чого дійшли висновку, що сервітут може бути встановлений фактичним володільцем земельної ділянки особою, яка вимагає його встановлення. Зокрема, він виснував таке.

Договір сервітуту, укладений особою, яка не набула в установленому порядку повноважень власника земельної ділянки, не має наслідком виникнення законного права земельного сервітуту в іншої сторони договору.

Крім того, КГС ВС наголосив, що до земельних правовідносин повинні застосовуватися норми земельного законодавства як спеціального в регулюванні земельних відносин, а цивільне законодавство застосовується

в субсидіарному порядку, тобто у разі, якщо відповідні земельні відносини не врегульовані положеннями земельного законодавства. Застосування норм земельного і цивільного законодавства для регулювання земельних правовідносин повинно базуватись на пріоритетності норм спеціального земельного законодавства перед нормами загального цивільного законодавства, а не навпаки. Зазначене відображає колізійний принцип *lex specialis derogat generalis* (лат. «спеціальний закон відмінняє (витісняє) загальний закон»).

Постанова КГС ВС від 03.06.2020 у справі № 906/432/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89704749>.

### 3.2. Відсутність права в постійного землекористувача на передачу земельної ділянки в користування за договором про встановлення сервітуту

Прокурор в особі ОДА позивався до лікарні та ТОВ з вимогою про визнання недійсним укладеного між відповідачами договору про встановлення земельного сервітуту, припинення права користування (сервітуту) ТОВ спірною земельною ділянкою шляхом скасування в ДРРП державної реєстрації права користування (сервітуту) та зобов'язання ТОВ повернути спірну земельну ділянку територіальній громаді в особі ОДА шляхом звільнення її від тимчасової споруди, обґрунтовуючи це тим, що договір укладений з порушенням статей 98–100 ЗК України, статті 21 Закону України «Про державний земельний кадастр» та спрямований на отримання земельної ділянки в користування для здійснення підприємницької діяльності, що не відповідає самому змісту та меті встановлення сервітуту, і тому такий договір підлягає визнанню недійсним в судовому порядку, а земельна ділянка – звільненню від тимчасових споруд.

Суди першої та апеляційної інстанцій позовні вимоги задовольнили повністю.

КГС ВС, розглянувши касаційну скаргу, погодився з висновками попередніх судів, зокрема щодо задоволення вимоги про визнання недійсним договору про встановлення сервітуту.

Оскільки лікарня як постійний користувач земельною ділянкою комунальної власності не наділена правом передавати її іншим особам, зокрема в оплатне користування (сервітут), укладення спірного договору суперечить наведеним вимогам земельного законодавства, що є достатньою правовою підставою для визнання його недійсним.

Постанова від 02.08.2023 у справі № 926/3103/22 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112664626>.

### 3.3. Встановлення земельного сервітуту на земельних ділянках освітнього закладу без згоди засновників є таким, що не відповідає вимогам спеціального законодавства

Товариство звернулось у судовому порядку до освітнього закладу – університету з позовом про встановлення з моменту набрання рішенням суду законної сили на його користь строкового платного земельного сервітуту на частині земельної ділянки для видобування корисних копалин місцевого значення з правом будівництва та розміщення споруд / об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності, проїзду на транспортному засобі по наявному шляху (вид сервітуту) в межах, визначених виготовленою технічною документацією із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту (межі сервітуту), на строк дії спеціального дозволу на користування надрами з автоматичним продовженням строку дії сервітуту в разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на користування надрами (строк дії сервітуту) із щорічною платою за встановлення права сервітутного користування частиною земельної ділянки, на яку поширюється право земельного сервітуту, прийнятою в розмірі 3 % від вартості нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Позовні вимоги обґрунтовані відмовою постійного користувача спірних земельних ділянок (університету) в укладенні договору земельного сервітуту та погодженні технічної документації із землеустрою для здійснення позивачем діяльності відповідно до наданого йому спеціального дозволу на користування надрами.

КГС ВС, переглядаючи справу в касаційному порядку, погодився з висновками суду апеляційної інстанції щодо відмови в задоволенні позовних вимог з огляду на таке.

Встановлення земельного сервітуту на земельних ділянках університету є таким, що не відповідає вимогам спеціального законодавства у сфері освіти, оскільки використання ТОВ земельних ділянок сільськогосподарського призначення, закріплених на праві постійного користування за університетом, з метою видобування корисних копалин у наведеному випадку призведе до неможливості використання таких земельних ділянок закладом освіти за їх цільовим призначенням, тобто воно не пов'язане із забезпеченням освітнього процесу або обслуговуванням учасників освітнього процесу. Окрім того, відсутність згоди (погодження) Міністерства освіти і науки України на укладання договорів про встановлення земельного сервітуту та доказів прийняття власником земельних ділянок відповідних рішень щодо встановлення земельних сервітутів на землях державної власності суперечить статті 124-1 ЗК України.

Постанова КГС ВС від 01.07.2025 у справі № 921/444/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128775968>.

## 4. Дія земельного сервітуту

### 4.1. Правила користування сервітутом, встановленим для юридичної особи

Садівницьке товариство позивалось до банку як власника суміжної з товариством земельної ділянки про встановлення постійного земельного сервітуту шляхом надання садівницькому товариству та його членам права проїзду транспортним засобом до орендованої ним земельної ділянки, оскільки зазначена земельна ділянка розташована на півострові і доступ до неї можливий тільки через земельну ділянку відповідача. Позивач звертався до відповідача з листом, у якому просив встановити земельний сервітут для користування земельною ділянкою, однак відповідних домовленостей між ними досягнуто не було.

ВП ВС, переглядаючи справу в касаційному порядку, погодилась з позицією апеляційного господарського суду, який визнав позовні вимоги садівницького товариства обґрунтованими та такими, що підлягають задоволенню в повному обсязі. Окрім того, вона роз'яснила таке.

Належність сервітуту юридичній особі не означає, що право користування чужим майном належить цій юридичній особі виключно в особі її виконавчого чи іншого органу. Юридична особа, якій належить сервітут, може користуватися чужим майном так само, як ним звичайно користувався би власник, з урахуванням обсягу прав щодо користування, визначеного сервітутом. Так, якщо змістом сервітуту є право проїзду через частину чужої земельної ділянки, то юридична особа, якій належить сервітут, може здійснювати своє право для проїзду членів виконавчого та інших органів юридичної особи, зокрема її членів, для проїзду працівників юридичної особи, відвідувачів юридичної особи, зокрема її контрагентів (які, наприклад, поставляють продукти, будівельні матеріали, здійснюють ремонт майна юридичної особи чи будівництво, обслуговування комунікацій) тощо. Тому встановлення сервітуту для проїзду юридичної особи та її членів не означає, що сервітут належить одночасно і юридичній особі, і членам цієї юридичної особи як фізичним або юридичним особам. Натомість єдиним суб'єктом сервітуту є юридична особа, а не її члени.

Постанова ВП ВС від 25.06.2019 у справі № 911/2701/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83454711>.

### 4.2. Будівництво на земельній ділянці, наданій за договором земельного сервітуту для розміщення тимчасової споруди, є самочинним

Прокурор в інтересах міської ради звернувся з позовом до ФОП про усунення перешкод у користуванні земельними ділянками шляхом знесення самочинно збудованого об'єкта нерухомості, який мотивований тим, що всупереч

умовам договору про встановлення земельного сервітуту та нормам чинного законодавства відповідач здійснив на земельних ділянках самочинне будівництво нежитлової будівлі. Суди першої та апеляційної інстанцій позовні вимоги задовольнили.

КГС ВС із висновками судів попередніх інстанцій погодився та зазначив таке.

Будівництво нежитлової будівлі без отримання містобудівних документів на земельних ділянках, наданих за договором земельного сервітуту для розміщення тимчасових споруд, є самочинним. Власник земельної ділянки має право вимагати усунення перешкод у користуванні шляхом знесення такого об'єкта, якщо забудовник порушив цільове призначення землекористування та умови договору сервітуту, оскільки такі види самочинного будівництва не можуть бути приведені до легітимного стану шляхом перебудови (частина четверта статті 376 ЦК України).

Постанова КГС ВС від 09.12.2025 у справі № 902/1224/24 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132869330>.

## 5. Плата за сервітут

### 5.1. Встановлення земельного сервітуту за рішенням суду та визначення справедливої плати

Акціонерне товариство звернулось з позовом до ТОВ про встановлення земельного сервітуту за рішенням суду, обґрунтовуючи це тим, що на належній йому на праві постійного користування земельній ділянці знаходяться належні відповідачеві під'їзні колії і він здійснює їх обслуговування через земельну ділянку позивача без укладення договору та сплати за користування чужою земельною ділянкою, оскільки укласти договір про встановлення земельного сервітуту на спірну земельну ділянку в позасудовому порядку відповідач відмовився, не погодившись із ціною сервітуту.

Суди першої та апеляційної інстанцій позовні вимоги в частині встановлення земельного сервітуту задовольнили. Оцінивши запропоновану позивачем плату за сервітут, з якою не погодився відповідач, вони дійшли висновку, що користування землею є платним і не може бути більшим, ніж земельний податок, ставка якого визначається ПК України.

Таким чином, підставою касаційного оскарження рішень судів попередніх інстанцій зазначено відсутність висновку ВС про правильне застосування норм матеріального права, зокрема статті 98 ЗК України, з урахуванням положень підпункту 288.5.2 пункту 288.5 статті 288 ПК України, статті 8 ЦК України щодо визначення плати за встановлений сервітут.

КГС ВС, розглянувши касаційну скаргу, дійшов такого висновку.

Оскільки на законодавчому рівні не унормовано механізму визначення плати за земельний сервітут, а Порядок укладення договору про встановлення земельних сервітутів, затверджений наказом начальника регіональної філії «Львівська залізниця» від 12.11.2018 № 584/од, на підставі якого позивачем здійснено розрахунок плати за сервітут, не є нормативно-правовим актом, яким урегульовано цивільні правовідносини із встановлення плати за сервітут, ВС погодився з висновками судів попередніх інстанцій, що встановлення сервітуту не означає вибуття із володіння та користування позивача цієї земельної ділянки, а плата за встановлення сервітуту рішенням суду має компенсаційний характер і вона не може бути більшою, ніж фактичні витрати позивача на сплату земельного податку. У зв'язку із цим суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про наявність підстав для визначення судом розміру плати за встановлення сервітуту на рівні саме 3 % від нормативної грошової оцінки землі.

Постанова КГС ВС від 01.02.2023 у справі № 918/302/21 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/109129274>.

### **5.2. Неможливість зміни безоплатного сервітуту на платний без узгодження та конкретизації оплати**

ТОВ звернулось з позовом до малого приватного підприємства про встановлення постійного безоплатного земельного сервітуту для проходу та проїзду власних транспортних засобів та транспортних засобів орендарів (суборендарів) земельною ділянкою відповідача, яка забезпечує єдиний під'їзд до нежитлових приміщень позивача. Згодом позивач подав заяву про зміну предмета позову та зменшення розміру вимог, запропонувавши встановлення земельного сервітуту на оплатній основі, пропорційно займаній площі та сплаченому земельному податку.

Судами першої та апеляційної інстанцій у задоволенні позову відмовлено, оскільки матеріали справи не містять доказів того, що позивач ініціював установа сервітуту з відповідачем на умовах, зазначених ним у позові з урахуванням заяви про зміну позовних вимог, і така обставина є підставою для відмови у позові про встановлення сервітуту. Крім того, умови сервітуту, які запропонував позивач, не містять суттєвих умов щодо розміру земельної ділянки, яку може використовувати позивач, оплатності сервітуту та інших положень.

КС ВС, переглядаючи справу в касаційному порядку, погодився з висновками судів попередніх інстанцій, зазначивши, зокрема, таке.

Встановлення земельного сервітуту має бути чітко обґрунтованим щодо обсягу, цілі та способу користування, включаючи визначення платності. Позивач не може у судовому порядку змінювати характер сервітуту

з безоплатного на платний без конкретного погодження з відповідачем та визначення умов оплати, а також без доведення необхідності обтяження земельної ділянки способом, найменш обтяжливим для власника. Твердження про неможливість визначення розміру та конфігурації земельного сервітуту в досудовому порядку без проведення земельно-технічної експертизи не ґрунтується на нормах права і не звільняє позивача від обов'язку належно обґрунтувати позовні вимоги.

Постанова КГС ВС від 19.11.2024 у справі № 906/596/21 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/123213069>.

### 6. Припинення сервітуту

#### 6.1. Припинення договору сервітуту

ФОП звернувся з позовом до міської ради, обґрунтувавши його тим, що відповідач прийняв неправомірне рішення про припинення дії договору про встановлення особистого строкового сервітуту, укладеного між позивачем і відповідачем.

КГС ВС, переглянувши справу в касаційному порядку, погодився з висновком апеляційного господарського суду про визнання незаконним та скасування спірного рішення, зазначивши таке.

Статтею 406 ЦК України та статтею 102 ЗК України передбачено вичерпний перелік підстав для припинення сервітуту. Рішення про припинення договору сервітуту, прийняте без належних правових підстав та всупереч умовам укладеного договору, підлягає визнанню незаконним та скасуванню. Договір сервітуту, укладений повноважними сторонами у встановленій законом формі та спрямований на реальне настання правових наслідків, створює для сторін відповідні права та обов'язки, які підлягають судовому захисту.

Постанова КГС ВС від 28.09.2022 у справі № 911/541/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106658290>.

#### 6.2. Неправомірність припинення особистого строкового сервітуту на користування місцем для розміщення тимчасової споруди шляхом технічної правки власного імені в актах органу місцевого самоврядування або договорі

ФОП звернувся з позовом до міської ради про визнання незаконним, недійсним та скасування рішення відповідача про вирішення деяких питань щодо користування місцем для розміщення тимчасової споруди, обґрунтувавши це тим, що спірним рішенням неправомірно внесені зміни до чинного договору, укладеного між позивачем і відповідачем, про встановлення особистого

строкового сервітуту щодо заміни сторони, а саме сервітуарія, з позивача на третю особу.

КГС ВС, переглянувши справу в касаційному порядку, погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій, що спірне рішення міської ради є незаконним та підлягає скасуванню, і зазначив таке.

Оскільки договір про встановлення особистого строкового сервітуту є чинним, а ФОП не надавав згоди на заміну його сторони чи зміни умов зазначеного договору, немає доказів його припинення чи розірвання, а також не підтверджено наявності обставин для припинення дії цього договору на підставі статті 406 ЦК України та статті 102 ЗК України, то прийняття відповідачем спірного рішення є безпідставним та неправомірним.

Крім того, КГС ВС зауважив, що чинним законодавством не передбачено припинення або встановлення прав шляхом технічної правки власного імені в актах органу місцевого самоврядування або договорі і, відповідно, у випадку передачі ФОП прав на тимчасову споруду іншій особі її розміщенню новим власником передусь прийняття відповідачем потрібного рішення та укладання нового договору про встановлення особистого строкового сервітуту з міською радою.

Постанова КГС ВС від 29.11.2018 у справі №920/698/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78412660>.

### 6.3. Належний спосіб захисту прав у спорах про припинення сервітуту

Позов прокурора в інтересах ОДА до ТОВ про припинення дії договорів сервітуту та відновлення стану земельної ділянки обґрунтований тим, що сервітуарій передав права користування земельними ділянками третій особі, яка порушила умови користування сервітутами, її діяльність перешкоджає та унеможливорює використанню цієї земельної ділянки за цільовим призначенням, а отже, такі сервітути мають бути припинені.

КГС ВС, розглянувши касаційну скаргу прокурора, погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про те що прокурор обрав спосіб захисту порушеного права, який не передбачений ані статтею 102 ЗК України, ані укладеними договорами, оскільки порушення власником сервітуту умов користування ним є підставою для припинення саме сервітуту, а не договору, яким він встановлений.

Припинення сервітуту без врахування принципів його встановлення, що унеможливить або ускладнить право позивача користуватися належною йому на праві приватної власності земельною ділянкою та нерухомим майном, є безпідставним обмеженням прав сервітуарія, а отже, суперечить положенням статей 401, 402 ЦК України.

Постанова КГС ВС від 21.02.2024 у справі № 906/1129/21 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117373778>.

Огляд судової практики Верховного Суду щодо речових прав на чуже майно в земельних відносинах, зокрема земельного сервітуту (актуальна практика). Рішення, внесені до ЄДРСР, за 2018 рік – серпень 2026 року / Упоряд.: судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності, управління аналітичної та правової роботи Касаційного господарського суду департаменту аналітичної та правової роботи; відпов. за вип. секретар судової палати Чумак Ю. Я. Київ, 2026. – 19 с.

**Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

 [supreme.court.gov.ua](http://supreme.court.gov.ua)

 [fb.com/supremecourt.ua](https://fb.com/supremecourt.ua)

 [t.me/supremecourtua](https://t.me/supremecourtua)

 [@supremecourt\\_ua](https://@supremecourt_ua)

 [x.com/supremecourt\\_ua](https://x.com/supremecourt_ua)

 [so.supreme.court.gov.ua](https://so.supreme.court.gov.ua)