

УДК 332.6

DOI <https://doi.org/10.37406/2706-9052-2025-4.29>**Смолярчук М. В.**

кандидат економічних наук,

доцент кафедри земельного кадастру,

Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького
Львів, УкраїнаE-mail: muroslava.kovalishin@gmail.com

ORCID: 0000-0002-7350-431X

ЗЕМЕЛЬНІ СЕРВІТУТИ У ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ: СУТНІСТЬ ТА ІНФОРМАЦІЙНЕ ВІДОБРАЖЕННЯ

Анотація

У статті розглянуто місце та роль земельних сервітутів у системі Державного земельного кадастру України як одного з ключових правових механізмів регулювання земельних відносин. Показано, що інститут сервітутів має давнє історичне коріння та нині виступає важливим інструментом забезпечення балансу приватних і суспільних інтересів у сфері землекористування. Наголошено на необхідності їх належного правового врегулювання й відображення у кадастрових даних, що дає змогу уникати конфліктних ситуацій між власниками та користувачами земельних ділянок і забезпечує передбачуваність управлінських рішень.

Особливу увагу приділено інформаційним аспектам ведення даних про земельні сервітутути у систему Державного земельного кадастру. Деталізовано, що такі обмеження мають не лише правове, а й просторове відображення, оскільки супроводжуються внесенням відповідних записів у текстову та графічну частини кадастру. Підкреслено значення цифрових інструментів і сервісів, які сприяють відкритості кадастрових відомостей, забезпечують оперативний доступ до них та формують підґрунтя для подальшої інтеграції України у європейський просторовий простір.

Практичний аспект дослідження продемонстровано на прикладі села Малехів Львівського району Львівської області, де пропонується встановити земельний сервітут для забезпечення права проїзду на транспортному засобі. Проаналізовано особливості відображення меж сервітуту у кадастрових даних та його значення для забезпечення доступності земельної ділянки, що перебуває у комунальній власності. Такий приклад підтверджує необхідність комплексного підходу до планування встановлення сервітутів, де поєднуються правові та інформаційні аспекти.

Удосконалення кадастрового обліку сервітутів у сучасних умовах розглядається як складова частина цифрової трансформації земельних відносин, що сприятиме прозорості управління, підвищенню інвестиційної привабливості територіальних громад та ефективному просторовому розвитку у післявоєнний період.

Ключові слова: Державний земельний кадастр, земельний сервітут, кадастровий облік, геоінформаційні системи, цифрові сервіси.

Вступ. Система Державного земельного кадастру України є фундаментом управління земельними ресурсами та забезпечує накопичення і поширення відомостей про їхній правовий статус, межі, цільове призначення та обмеження у використанні. Одним із таких обмежень виступають земельні сервітутути, що забезпечують гармонізацію приватних і суспільних інтересів у сфері землекористування.

Безперечно, інститут сервітутів має глибоке історичне коріння, який сягає у глибину зародження земельних відносин Древньої Греції, Риму та ін.

У римському приватному праві до категорії прав на чужі речі відносили сервітутути, узуфрукт, суперфіцій та емфітевзис. Вони розглядалися як обмежені речові права, що забезпечували користування чужим майном у визначених межах, і саме ці правові конструкції стали основою для формування сучасних земельних сервітутів [2, с. 9–10].

А нині він є важливим правовим механізмом упорядкування відносин між власниками й користувачами. У сучасних умовах значення цього інституту зростає, адже державний земельний кадастр виступає не лише правовим, а й насамперед інформаційним інструментом, що забезпечує відкритість та просторове відображення даних про сервітутути.

Мета роботи – комплексний аналіз земельних сервітутів як складової частини Державного земельного кадастру, з'ясування особливостей їх правового регулювання та інформаційного відображення, а також обґрунтування практичних підходів до вдосконалення їх обліку в умовах цифровізації та забезпечення прозорості земельних відносин. Особливу увагу приділено прикладним аспектам планування встановлення сервітутів, що дає змогу пов'язати теоретичні положення з практикою їх відображення у кадастрових даних.

Виклад основного матеріалу дослідження. Відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України [3], земельний сервітут визначається як право власника або користувача земельної ділянки на обмежене користування чужою земельною ділянкою для задоволення потреб, які не можуть бути забезпечені іншим способом.

необхідну для здійснення нормального під'їзду на транспортному засобі до ділянки, яка перебуває у приватній власності громадянина N та площа якої нині становить 0,0652 га (табл. 1).

Характеристику земельного сервіту, що пропонується до встановлення у селі Малехів Львівського району, подано в табл. 1.

Таблиця 1. Характеристика досліджуваних ділянок для встановлення земельного сервіту

Показник	Опис показника для земельної ділянки	
	для якої буде встановлено земельний сервітут	на яку поширюватиметься дія земельного сервіту
Локація земельної ділянки	Львівська область, Львівський район, с. Малехів, вул. Північна	Львівська область, Львівський район, с. Малехів, вул. Північна
Форма власності	приватна	комунальна
Цільове призначення, код КВЦПЗ	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Розмір земельної ділянки	0,0652	0,1256 га
Кадастровий номер земельної ділянки	4622710200:04:000:0155	4622710200:04:000:1227

Як видно з таблиці, ключовими параметрами виступають площа обмеження, функціональне призначення та правова підстава встановлення сервіту. Таке структурування даних забезпечує зручність подальшого внесення відомостей у Державний земельний кадастр та дає змогу формалізувати локальні обставини у загальнодержавній системі обліку земельних відносин.

Оскільки земельна ділянка перебуває у комунальній власності, її внесення до Державного земельного кадастру є обов'язковим, що дасть змогу відобразити відповідні відомості у технічній документації із землеустрою та уникнути правових колізій між місцевою радою і користувачами даного шляху. Отже, схема меж земельного сервіту демонструє просторові межі частини ділянки – сервіту, що підлягають подальшому внесенню до Державного земельного кадастру (рис. 3).

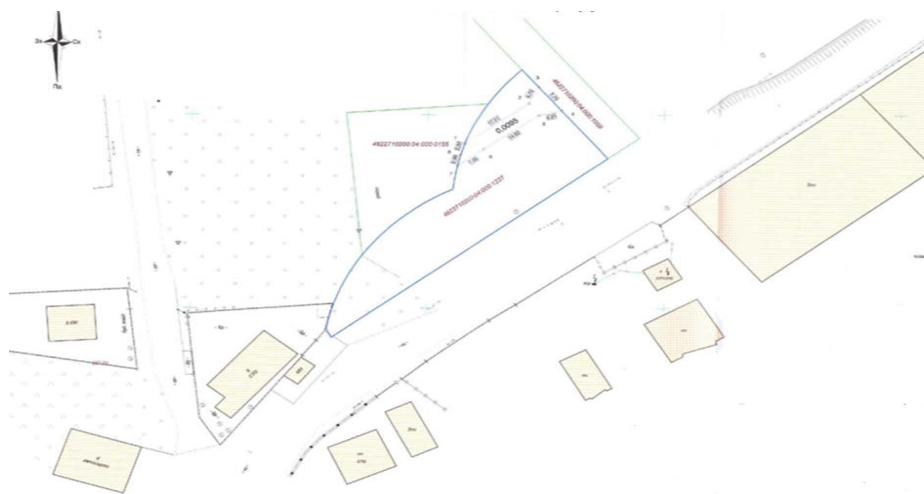


Рис. 3. Схема меж земельного сервіту

Важливу роль у цьому процесі відіграє також Містобудівний кадастровий портал м. Львова, що функціонує як геоportal містобудівного кадастру Львівської міської територіальної громади, до складу якої нині входить і село Малехів. Саме цей ресурс забезпечує інтеграцію даних про локальні сервіти з містобудівною документацією та робить просторову інформацію доступною для всіх зацікавлених сторін.

З огляду на це, відображення земельних сервітів у цифрових сервісах набуває ключового значення для усієї системи земельних відносин. Внесення даних про такі обмеження до Державного земельного кадастру гарантує їх подальшу доступність для громад, власників і потенційних користувачів. Хоча Публічна кадастрова карта України в умовах воєнного стану працює з обмеженим доступом, перспективне післявоєнне відновлення її повноцінного функціонування дасть змогу прозоро висвітлювати межі сервітів і забезпечувати відкритість просторової інформації [8, с. 60; 10, с. 338].

Практичний приклад, який ми розглядали, демонструє, що встановлення земельного сервіту вимагає не лише правового врегулювання, а й чіткого інформаційного відображення меж та характеристик обтяженої частини земельної ділянки. Такі локальні кейси підтверджують потребу в удосконаленні кадастрових процедур, інтеграції обліку сервітів із містобудівною документацією та інтеграцію із цифровими сервісами територіальних громад,

адже лише так можна запобігати конфліктам між користувачами, підвищувати ефективність використання земель та забезпечувати баланс інтересів на рівні громади.

Висновки. Земельні сервітути є важливим інструментом узгодження інтересів власників і користувачів земельних ділянок, а їх належне відображення в Державному земельному кадастрі гарантує стабільність і прозорість земельних відносин. Подальший розвиток у цій сфері має ґрунтуватися на деталізації методичних підходів до внесення даних про сервітути, підвищенні ефективності їх обліку як обтяжень земельних ділянок, а також на впровадженні сучасних цифрових технологій для забезпечення точності та оперативності роботи кадастрових систем. Реалізація цих кроків сприятиме формуванню ефективної та прозорої системи управління земельними ресурсами, яка відповідатиме потребам як держави, так і територіальних громад перш за все.

Список використаних джерел

1. Бабецька І.Я. Особливості правового регулювання земельного сервітуту у період війни. *Вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила. Серія «Право»*. 2023. Т. 15. Вип. 27. Ч. 1. С. 170–179. DOI: <https://doi.org/10.33098/2078-6670.2023.15.27.1.170-179>.
2. Ваганова І.М. Сервітути та узуфрукт у римському праві. *Нове українське право*. 2021. Вип. 4. С. 9–13. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2021.4.1>.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами і доповненнями). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. Ільків Н.В. Особливості судового розгляду справ щодо виникнення права земельного сервітуту. *Вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2025. Вип. 89. Ч. 2. С. 274–281. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.2.41>.
5. Лісова Т.В. Право земельного сервітуту: актуальні питання. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2025. № 1. С. 363–367. DOI 10.24144/2788-6018.2025.01.58. URL: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.01.58>
6. Литвиненко І.В. Установлення земельних сервітутів на землях територіальних громад під час розроблення комплексних планів просторового розвитку. *Просторовий розвиток*. 2024. № 8. С. 444–455. DOI: 10.32347/2786-7269.2024.8.444-455. URL: <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2024.8.444-455>
7. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
8. Шпик Н., Смолярчук М. Застосування кадастрових даних під час установлення земельних сервітутів. *Використання й охорона земельних ресурсів та туристично-рекреаційний потенціал територій* : матеріали II Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції, м. Дубляни, 14 травня 2024 р. Дубляни, 2024. С. 59. URL: <http://repository.lnau.edu.ua:8080/jsruil/bitstream/123456789/1915/1/Збірник матеріалів II Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції.pdf#page=59>
9. Шульга М.В., Гордєєв В.І., Лейба Л.В. Особливості сервітутного землекористування в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 10. С. 384–388. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-10/93>
10. Ibatullin S., Dorosh Y., Sakal O., Krupin V., Kharytonenko R., Bratinova M. Agricultural land market in Ukraine: challenges of trade liberalization and future land policy reforms. *Land*. 2024. Vol. 13. No. 3. P. 338. DOI: <https://doi.org/10.3390/land13030338>.

Smoliarchuk M. V.

Candidate of Economic Sciences,

Associate Professor at the Department of Land Cadastre,

*Stepan Gzhytskyi National University of Veterinary Medicine and Biotechnologies Lviv
Lviv, Ukraine*

E-mail: muroslava.kovalishin@gmail.com

ORCID: 0000-0002-7350-431X

LAND SERVITUDES IN THE STATE LAND CADASTRE: ESSENCE AND INFORMATION REPRESENTATION

Abstract

The article examines the place and role of land easements in the system of the State Land Cadastre of Ukraine as one of the key legal mechanisms for regulating land relations. It is emphasized that the institution of easements has a long historical background and today serves as an important tool for balancing private and public interests in the field of land use. Particular attention is paid to the need for proper legal regulation and accurate representation of easements in cadastral data, which makes it possible to avoid conflicts between landowners and land users and ensures predictability in decision-making.

The informational dimension of easement registration in the State Land Cadastre is analyzed in detail. It is underlined that easements are not only legal restrictions but also have spatial representation, as their establishment requires corresponding entries in the textual and graphical sections of cadastral records. The growing role of digital tools and services is highlighted, as they contribute to the openness of cadastral data, provide timely access to information, and create the foundation for further integration of Ukraine into the European spatial information infrastructure.

The practical aspect of the study is demonstrated using the example of Malehiv village, Lviv district, Lviv region, where the establishment of a land easement is proposed to ensure the right of vehicle passage. The peculiarities of representing the boundaries of the easement in cadastral data and its significance for guaranteeing accessibility to a land parcel in communal ownership are

discussed. This example confirms the importance of applying a comprehensive approach to the planning of easements, which combines both legal and informational aspects.

Improvement of cadastral registration of easements in the current context is regarded as an integral part of the digital transformation of land relations. This will contribute to greater transparency in land management, increase the investment attractiveness of territorial communities, and ensure effective spatial development in the post-war period.

Key words: State Land Cadastre, land easement, cadastral registration, geographic information systems, digital services.

References

1. Babetska, I.Ya. (2023). *Osoblyvosti pravovoho rehuliuвання zemel'noho servitutu u period viiny* [Peculiarities of legal regulation of land servitude during the war period]. *Visnyk Ivano-Frankivs'koho universytetu prava imeni Korolia Danyla. Seriiia «Pravo»* [Bulletin of King Danylo University of Law. Series «Law»], 15(27, Part 1), 170–179. <https://doi.org/10.33098/2078-6670.2023.15.27.1.170-179> [in Ukrainian].
2. Vahanova, I.M. (2021). *Servituty ta uzufrukt u rym's'komu pravi* [Servitudes and usufruct in Roman law]. *Naukovi zapysky L'vivs'koho universytetu biznesu ta prava* [Scientific Notes of Lviv University of Business and Law], 4(36), 7–13. <https://doi.org/10.51989/NUL.2021.4.1> [in Ukrainian].
3. *Zemel'nyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III (iz zminamy i dopovnenniamy)* [Land Code of Ukraine: Law of Ukraine of October 25, 2001 No. 2768-III (with amendments)]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
4. Ilkiv, N.V. (2025). *Osoblyvosti sudovoho rozghliadu sprav shchodo vynykannia prava zemel'noho servitutu* [Peculiarities of court proceedings concerning the emergence of land servitude rights]. *Visnyk Uzhhorods'koho natsional'noho universytetu. Seriiia «Pravo»*, 89(2), 274–281. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.2.41> [in Ukrainian].
5. Lisova, T.V. (2025). *Pravo zemel'noho servitutu: aktual'ni pytannia* [The right of land servitude: Current issues]. *Journal of Administrative and Legal Studies*, (1), 363–367. Retrieved from <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.01.58> [in Ukrainian].
6. Lytvynenko, I.V. (2024). *Vstanovlennia zemelnykh servitutiv na zemliakh terytorialnykh hromad pry rozrobttsi kompleksnykh planiv prostorovoho rozvytku* [Establishment of land servitudes on the lands of territorial communities during the development of comprehensive spatial development plans]. *Prostorovyi rozvytok*, (8), 444–455. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2024.8.444-455> [in Ukrainian].
7. *Pro Derzhavnyi zemel'nyi kadastr: Zakon Ukrainy vid 07.07.2011 № 3613-VI* [On the State Land Cadastre: Law of Ukraine of July 7, 2011 No. 3613-VI]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> [in Ukrainian].
8. Shpik, N., & Smolyarchuk, M. (2024). *Zastosuvannia kadaastrovykh danykh pry vstanovlenni zemelnykh servitutiv* [Application of cadastral data in establishing land servitudes]. In *Vykorystannia y okhrona zemelnykh resursiv ta turystychno-rekreatsiyni potentsial terytorii: Materialy II Vseukrainskoi naukovo-praktychnoi internet-konferentsii* (Dubliany, 14 travnia 2024 r.) (p. 59). Dubliany: Lvivskyi natsionalnyi universytet pryrodokorystuvannia. <http://repository.lnau.edu.ua:8080/jspui/bitstream/123456789/1915/1/3613-VI.pdf#page=59> [in Ukrainian].
9. Shulha, M.V., Hordieiev, V.I., & Leiba, L.V. (2022). *Osoblyvosti servitutnoho zemlekorystuvannia v Ukraini* [Features of servitude land use in Ukraine]. *Iurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*, (10), 384–388. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-10/93> [in Ukrainian].
10. Ibatullin, S., Dorosh, Y., Sakal, O., Krupin, V., Kharytonenko, R., & Bratinova, M. (2024). *Agricultural land market in Ukraine: Challenges of trade liberalization and future land policy reforms*. *Land*, 13(3), 338. <https://doi.org/10.3390/land13030338> [in English].

Отримано: 29.09.2025

Рекомендовано: 21.10.2025

Опубліковано: 16.12.2025