

ВИОКРЕМЛЕННЯ ІНФРАСТРУКТУРНИХ СЕРВІТУТІВ У СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

DETERMINATION OF INFRASTRUCTURE EASEMENTS IN THE SYSTEM OF LAND EASEMENTS

Ващишин М.Я., д.ю.н.,
професорка кафедри соціального права

Львівський національний університет імені Івана Франка

Найда К.В., аспірантка кафедри соціального права

Львівський національний університет імені Івана Франка

У статті розглянуто різновиди земельних сервітутів, до яких ще з часів римського приватного права традиційно відносять міські та сільські. Однак сучасна практика у сфері землекористування зумовила необхідність доповнення переліку земельних сервітутів тими, які можуть бути встановлені для прокладання та експлуатації трубопроводів, ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, інших лінійних комунікацій, розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем та інших подібних потреб, особливості використання яких не відповідають ознакам ані сільських, ані міських земельних сервітутів. Тому у статті обґрунтовується пропозиція щодо виокремлення інфраструктурних сервітутів серед інших видів права земельного сервітуту.

У статті проаналізовано сутність, порядок встановлення, особливості, основні характеристики та переваги інфраструктурного земельного сервітуту, а також тенденції його встановлення та закріплення на законодавчому рівні в контексті сучасного земельного законодавства.

У статті охарактеризовано основні ознаки інфраструктурних земельних сервітутів як групи однорідних земельних сервітутів та їхній вплив на економіку та розвиток промисловості, перспективи використання інфраструктурних земельних сервітутів у контексті сучасних викликів економічного розвитку. Ширше застосування інфраструктурних земельних сервітутів дасть змогу задовольнити потреби та забезпечити можливості промислового сектору, а також сприятиме ефективнішому використанню земельних ресурсів та прискоренню економічного зростання.

Також звертається увага на важливість встановлення чітких правових рамок та механізмів контролю для успішного впровадження інфраструктурних земельних сервітутів. Одним із ключових аспектів є правове забезпечення інфраструктурних земельних сервітутів. Необхідно ретельно визначити особливості правового режиму земельних ділянок, на яких встановлені такі сервітути, визначити обов'язки сторін, механізми врегулювання конфліктів та відшкодування збитків. Напрямки подальшого дослідження можуть включати аналіз ефективності інфраструктурних земельних сервітутів у певних секторах, а також розробку нових методів правового регулювання з метою підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Ключові слова: земельний сервітут, інфраструктурний сервітут, нафтогазовидобування, трубопровідний транспорт, дослідно-промислова розробка, геологічне вивчення надр, об'єкти інженерної інфраструктури, меліоративні системи, індустриальні парки.

The author analyzes the procedure for establishing a land easement and defines its. The article examines types of land easements, which traditionally include urban and rural ones since the days of Roman private law. However, modern practice in the field of land use made it necessary to supplement the list of land easements with those that can be established for the laying and operation of pipelines, power transmission lines, electronic communication networks, other linear communications, placement (movement, movement) of engineering infrastructure objects of reclamation systems and other similar needs, the specifics of the use of which do not correspond to the characteristics of either rural or urban land easements. Therefore, the article substantiates the proposal to distinguish infrastructure easements from other types of land easement law.

The article analyzes the essence, establishment procedure, features, main characteristics and advantages of the infrastructure land easement, as well as trends in its establishment and consolidation at the legislative level in the context of modern land legislation.

The article describes the main features of infrastructural land easements as a group of homogeneous land easements and their impact on the economy and the development of industry, the prospects for the use of infrastructural land easements in the context of modern challenges of economic development. Wider use of infrastructure land easements will make it possible to meet the needs and provide the opportunities of the industrial sector, as well as contribute to more efficient use of land resources and acceleration of economic growth.

Attention is also drawn to the importance of establishing a clear legal framework and control mechanisms for the successful implementation of infrastructure land easements. One of the key aspects is the legal provision of infrastructure land easements. It is necessary to carefully determine the peculiarities of the legal regime of land plots on which such easements are established, to determine the obligations of the parties, the mechanisms of conflict resolution and compensation for damages. Directions for further research may include the analysis of the efficiency of infrastructure land easements in certain sectors, as well as the development of new methods of legal regulation in order to improve the efficiency of the use of land resources.

Key words: land easement, infrastructural easement, oil and gas production, pipeline transport, research and development, geological study of the subsoil, engineering infrastructure objects, reclamation systems, industrial parks.

Постановка проблеми. Розширення сфери застосування земельних сервітутів через доповнення переліку їх видів у ст 99 ЗКУ зумовлює актуальність їхнього дослідження у контексті сучасних викликів економічного розвитку. Постійний розвиток промислового сектору та зростання потреб сучасного виробництва потребує вдосконалення земельного законодавства для відповідності інфраструктурним потребам індустриального сектору. Один із напрямків цього вдосконалення – визначення та закріплення нових видів земельного сервітуту, спрямованих на забезпечення потреб надрокористування, промислової, меліоративної та транспортної інфраструктури.

Аналіз основних досліджень і публікацій. Науково-теоретичну основу дослідження склали праці таких відомих учених у сфері земельного та цивільного права, як: В. І. Андрейцев, Д. В. Бусуйок, В. К. Гуревський, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, В. М. Мартин, Р. І. Марушенко, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, О. А. Підпригора, Т. Є. Харитонова, В. В. Цюра, М. В. Шульга та ін.

Постановка завдання. Завданням дослідження є обґрунтування самостійності та визначення основних ознак інфраструктурних земельних сервітутів як окремої групи у системі земельних сервітутів. Зроблена спроба аргументувати сутність інфраструктурних земельних сервітутів та визначити їхню роль у створенні сприятливого

середовища для розвитку промислових підприємств, приваблення інвестицій та стимулювання інновацій.

Виклад основного матеріалу. У сучасних умовах спостерігається тенденція до розширення сфери застосування земельного сервіту.

Українське законодавство, прийнявши Земельний кодекс 2001 року та Цивільний кодекс 2003 року, відродило інститут сервіту, оскільки в радянському праві такої правової форми землекористування не було передбачено. Система сервітів, розроблена римськими юристами з їх характерними ознаками, застосовується у більшості країн Європи.

У римському праві поняття сервіту (лат. «servitus») відіграло важливу роль у регулюванні відносин щодо використання землі. Сервітут був правом, яке надавало одному власнику земельної ділянки певні обмеження або привілеї щодо використання землі, яка належала іншому власнику. У римському праві виділяли міські та сільські сервіти, кожний з яких мав свої особливості [19, с. 44].

Римське право не лише визначило поняття та основні характеристики сервітів, але й класифікувало їх на різні види, включаючи предіальні (реальні, речові або поземельні), які, своєю чергою, поділялися на сільські та міські. Основою такого розподілу предіальних сервітів були характер і ціль використання основної земельної ділянки. Науковий спір щодо розмежування сільських та міських сервітів пов'язаний із неоднозначним їх тлумаченням в джерелах римського права. Так, одні сервіти визнавалися сільськими, інші – міськими, незважаючи на те, що у виняткових випадках перші можна було встановити на користь міської ділянки, другі ж – на користь сільської ділянки [18, с. 326].

До групи сільських предіальних сервітів відносили дорожні сервіти (право проходу, прогону худоби, проїзду та ін.), водні сервіти (право провезення води, черпання води, водою худоби) та деякі інші. До групи міських предіальних сервітів входять: право опирати будівлю чи її частину на стіну або колону сусіда, право вмуровувати окремі балки в стіну сусіда, право побудувати дах чи балкон в повітряному просторі сусіда, право відводити дощову воду в краплях на сусідню ділянку, право вимагати, щоб сусід жодним не перешкоджав надходженню світла чи не заслоняв вид із вікна та ряд інших сервітів [19, с. 45].

У статті 99 Земельного кодексу України [1] закріплено невичерпний перелік видів земельних сервітів. З даного переліку не можуть бути віднесені до сільських та міських такі види земельних сервітів: в¹) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; в²) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; в³) право на користування земельною ділянкою для потреб геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) для видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення з правом будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 ЗКУ; в⁴) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; г¹) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; ж¹) право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків; ж²) право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.

Для того, щоб визначити, які види земельних сервітів передбачених законодавством України, можна віднести до нового виду земельних сервітів – інфраструктурного, необхідно проаналізувати саме поняття «інфраструктура».

Інфраструктура (від лат. *Infra* – «нижче», «під» та лат. *structura* – «будівля», «розташування») – сукупність споруд, будівель, систем і служб, необхідних для функціонування галузей матеріального виробництва та забезпечення умов життєдіяльності суспільства. Розрізняють виробничу (дороги, канали, порти, склади, системи зв'язку тощо) і соціальну (школи, лікарні, бібліотеки, театри, стадіони та ін.) інфраструктуру [16].

Іноді терміном «інфраструктура» позначають комплекс так званих інфраструктурних галузей господарства (транспорт, зв'язок, освіта, охорона здоров'я та ін.) [16].

О. В. Савченко у енциклопедії сучасної України визначає поняття «інфраструктура» як сукупність специфічних форм, методів і процесів, а також різноманітних споруд та комунікацій, що забезпечують загальні умови і нормальне функціонування економічної, соціальної, екологічної та інших галузей життєдіяльності суспільства, його відтворення і розвиток. До інфраструктури належать галузі та види діяльності, що обслуговують як виробничі, так і невиробничі сфери економіки (транспорт, зв'язок, енергетика, комунальне господарство, водопостачання, торгівля, освіта, охорона здоров'я, кредитно-банківська система тощо), а також допомагають прискорити оборот товарів, капіталів, усіх цінностей, збільшити обсяги виробництва завдяки ефективному використанню науково-технічних досягнень, людського та природно-ресурсних потенціалів [17].

Для виокремлення інфраструктурних сервітів у системі земельних сервітів пропонуємо обрати ті сфери його застосування, які стосуються обслуговування економічної (промислової, виробничої) галузі життєдіяльності суспільства.

Відразу зауважимо щодо неправомірності встановлення земельного сервіту для промислової забудови чужої земельної ділянки. Земельним кодексом України чітко розмежовано підстави встановлення земельного сервіту і права забудови чужої земельної ділянки (суперфіцію). Детальне роз'яснення про це знаходимо у Листі Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель Державного комітету України по земельних ресурсах від 02.11.2004 р., де зазначено, що такий сервіт не може встановлюватися, оскільки це передбачено іншим видом речового права на чуже майно – суперфіцієм [11].

Відтак, на підставі короткого аналізу змісту поняття «інфраструктура», можна віднести до інфраструктурних земельних сервітів такі види сервітів, передбачених ст. 99 Земельного кодексу України:

1. Встановлення земельних сервітів для будівництва та розміщення об'єктів нафтогазовидобування

Встановлення такого земельного сервіту здійснюється з врахуванням особливостей надання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі відповідно до Закону України «Про нафту і газ» та земельного законодавства. Власники спеціальних дозволів на видобуток нафти та газу можуть укладати земельні сервіти для будівництва, розміщення та експлуатації нафтогазових об'єктів без зміни цільового призначення земельних ділянок. Власникам земельних ділянок компенсуються збитки та втрати, що виникають внаслідок користування ними для потреб нафтогазової галузі. Фінансування робіт із землеустрою та державна реєстрація сервіту здійснюються за рахунок осіб, яким надається сервіт.

Також законом передбачено, що для встановлення земельного сервіту власник спеціального дозволу повинен письмово звернутися до власника (користувача) земельної ділянки з пропозицією укласти договір про встановлення земельного сервіту. У разі недосягнення

згоди щодо укладення договору про сервітут спір вирішується у судовому порядку, а рішення суду є підставою для державної реєстрації права земельного сервітуту. Дія сервітуту залишається чинною при передачі прав на земельну ділянку до іншої особи або зміни осіб, на користь яких було встановлено сервітут, з можливістю внесення змін до договорів про сервітут у випадку потреби [4].

2. Встановлення земельних сервітутів для розміщення об'єктів трубопровідного транспорту

У Законі України «Про трубопровідний транспорт» вказується, що до земель трубопровідного транспорту належать ділянки, де розташовані трубопроводи та їх споруди, а також споруди, які виходять назовні з підземних трубопроводів [5]. Цей закон чітко не регулює порядок використання земельних сервітутів для потреб трубопровідного транспорту, однак з аналізу його норм вбачається, що оптимальною підставою розміщення об'єктів трубопровідного транспорту є земельний сервітут, як це і передбачено п. в²) ст. 99 Земельного кодексу України. Порядок використання земель уздовж трубопроводів передбачає встановлення охоронних зон. У межах цих зон земля залишається у власності власника, але використовується з обмеженнями, визначеними законодавством або угодою. Розмір та режим використання охоронної зони визначаються законом України.

Організаційні та правові засади встановлення та дотримання правового режиму земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів з метою забезпечення їх безперервного функціонування, раціонального використання земель у межах встановлених охоронних зон, режиму ведення господарської та іншої діяльності, охорони довкілля та екологічної безпеки, а також безпечної життєдіяльності та захисту населення, господарських об'єктів від впливу можливих аварій (аварійних ситуацій), визначаються Законом України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» від 17.02.2011 № 3041-VI [6].

Згідно ч.1ст.22 Закону № 3041-VI власники та користувачі земельних ділянок при здійсненні ними господарської та іншої діяльності на землях охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів зобов'язані дотримуватися особливого режиму господарської діяльності та обмежень, які поділяються на загальні обмеження, що діють в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів незалежно від внутрішніх зон безпеки, та особливі обмеження, що встановлюються в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів залежно від категорії зони безпеки [6].

Аналогічні вимоги щодо використання земель в охоронних зонах магістральних трубопроводів регулюються пунктом 11 Правил охорони магістральних трубопроводів, які затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 № 1747 і встановлюють умови забезпечення охорони об'єктів магістральних трубопроводів від пошкоджень і руйнувань внаслідок несанкціонованого доступу, охорони довкілля, а також безпечної життєдіяльності населення на прилеглих до магістральних трубопроводів територіях [12].

Судова практика наголошує, що встановлення охоронних зон вздовж об'єктів магістральних газопроводів та обмежень у використанні власниками таких земель спрямоване на забезпечення належної експлуатації магістральних трубопроводів, запобігання їх ушкодженню та для зменшення можливого негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля в цілому, тому у разі недотримання встановлених обмежень у використанні земель охоронних зон, підприємства магістральних трубопроводів наділені правом звертатися до суду з позовами про усунення порушень правового використання земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів. У зазначеній категорії справ позивачі

звільнені від обов'язку доказування можливості настання негативних наслідків [13]. Ця правова позиція може бути використана також і для захисту прав, що виникають з підстав встановлення і використання земельних сервітутів.

3. Встановлення земельних сервітутів для потреб геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин

Відповідно до статті 18 Кодексу України про надра, надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, провадиться в порядку, встановленому земельним законодавством України. Земельні ділянки для користування надрами, зазвичай, надаються користувачам надр після одержання ними спеціальних дозволів на користування надрами чи гірничих відводів. Місцеві ради при наданні земельної ділянки для розробки родовищ корисних копалин місцевого значення одночасно надають у користування і надра [3].

Розглянемо приклад встановлення земельного сервітуту за рішенням суду (Рішення Господарського суду Рівненської області від 09.05.2023 по справі 918/239/23), що засвідчує не тільки договірний порядок його встановлення. Так, позов Товариства з обмеженою відповідальністю «АМБЕРКІНГ» до Спеціалізованого сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу «Кам'яне-Слущанський» про встановлення земельного сервітуту було задоволено. Рішенням суду встановлено на користь позивача строковий платний земельний сервітут на частині земельної ділянки площею (площа сервітуту) 3,3047 га ... для проведення геологічного вивчення бурштиноносних надр, у тому числі дослідно-промислової розробки родовищ, з подальшим видобуванням бурштину (промислова розробка родовищ) з правом будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності (вид сервітуту), в межах визначених технічною документацією із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту виготовленої ТОВ «НВП «МІНЕРАЛ» (межі сервітуту), на строк дії спеціального дозволу на користування надрами ... із автоматичним продовженням строку дії сервітуту в разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на користування надрами (строк дії сервітуту), з оплатою ... в місяць, яка виплачується в 5-денний строк з дня виставлення рахунку за фактичне користування правом сервітуту [14]. У цьому рішенні суд окремо наголошує на важливих істотних умовах земельного сервітуту (площа встановлення, вид сервітуту, межі поширення, строк дії, розмір плати за використання тощо), що сприятиме уникненню подальших спорів у процесі його застосування.

4. Встановлення земельних сервітутів для прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій

Законом України «Про електронні комунікації» визначено порядок створення електронних комунікаційних мереж та вимоги до власників земельних ділянок щодо встановлення сервітутів. Цим законом передбачено, що розміщення об'єктів будівництва, які є частиною електронних комунікаційних мереж чи їх інфраструктури, здійснюється відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [9].

Згідно зі статтею 25 зазначеного Закону, оператори електронних комунікацій мають право вимагати від власників земельних ділянок установа сервітутів для розгортання та експлуатації електронних комунікаційних мереж загального користування та/або інфраструктури. Встановлення та припинення таких сервітутів здійснюються відповідно до ЗКУ та ЦКУ з урахуванням особливостей, передбачених цим законом [8].

Додатково, у п. 5 статті 75 ЗКУ передбачено, що постачальники електронних комунікаційних мереж мають

право вимагати від власників земельних ділянок установа-лення сервітутів для прокладання підземних електронних комунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень [1].

Позитивним прикладом встановлення відповідного виду сервітуту у судовому порядку є справа № 649/924/16-ц, де розглядається питання про встановлення для ДП «НЕК «Укренерго» права земельного сервітуту на експлуатацію повітряної лінії ПЛЛ 750 кВ Запорізька АЕС – «Каховська» [15].

5. Встановлення земельних сервітутів для розміщення об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем

Статтею 25-1 Закону «Про меліорацію земель» встановлено можливість встановлення земельних сервітутів для реалізації заходів з меліорації земель. Зазначені сервітути можуть бути використані для будівництва, обслуговування та експлуатації інженерної інфраструктури меліоративних систем. Це включає будівництво та розміщення різних споруд, зокрема трубопроводів, гідротехнічних споруд, насосних станцій, захисних дамб, спостережних мереж тощо, що є необхідними для функціонування меліоративних систем [7].

Відповідно до закону, власники, користувачі земельних ділянок або інші зацікавлені особи можуть вимагати встановлення таких сервітутів. Права, що надаються цим земельним сервітутом, включають також проходження, проїзд та перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку, а також рух пересувних об'єктів інженерної інфраструктури, що не може бути предметом встановлення окремого виду земельного сервітуту, передбаченого п. б статті 99 Земельного кодексу України [7].

Закон також передбачає право власника або користувача земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, на одержання плати за його встановлення, за винятком випадків, коли сервітут встановлено безоплатно [7].

6. Встановлення земельних сервітутів для будівництва та проходження інженерних, кабельних, трубопроводних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків

Згідно зі статтею 3, частиною 1, пунктом 3 Закону України «Про індустріальні парки», індустріальний парк, визначений ініціатором його створення, є територією, облаштованою відповідною інфраструктурою, де учасники парку можуть займатися господарською діяльністю у сфері переробної промисловості, переробки промислових відходів та/або побутових відходів (за винятком захоронення відходів), альтернативної енергетики, зберігання енергії, а також науково-технічної та інформаційно-комунікаційної діяльності відповідно до умов, визначених законодавством та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку [10].

Статтею 66-1 ЗКУ передбачено, що землі індустріальних парків належать до земель промисловості [1]. Індустріальні парки формуються на земельних ділянках площею від 10 до 1000 гектарів, дозволяється розташування між ними земельних ділянок, на яких передбачається виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації. Зауважимо, що аналізований інфраструктурний сервітут не передбачає будівництво промислових об'єктів та виробничих потужностей, а лише облаштування відповідної інженерно-транспортної інфраструктури. Будівництво нерухомості в межах індустріальних парків може здійснюватися на земельних ділянках, що використовуються на законних підставах на праві власності, оренди, чи на умовах суперфіцію.

На основі аналізу спеціального та земельного законодавства щодо встановлення нових видів земельних сервітутів, якими впродовж 2018–2022 років було доповнено перелік, передбачений ст. 99 Земельного кодексу України [1], можна виділити такі їх особливості:

1) власник спеціального дозволу у сфері надрокористування повинен письмово звернутися до власника (користувача) земельної ділянки з пропозицією укласти договір про встановлення земельного сервітуту;

2) якщо згода між власником (користувачем) земельної ділянки та власником спеціального дозволу не досягнена, передбачено судовий порядок встановлення земельного сервітуту;

3) у рішенні суду про встановлення інфраструктурного сервітуту варто вказувати важливі істотні умови (площа встановлення, вид сервітуту, межі поширення, строк дії, розмір плати за використання тощо), що сприятиме уникненню подальших спорів у процесі його застосування;

4) встановлення інфраструктурних земельних сервітутів для магістральних трубопроводів супроводжується встановленням охоронних зон з обмеженням прав власників та користувачів земельних ділянок;

5) права, що надаються земельним сервітутом для розміщення об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, включають також проходження, проїзд та перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку, а також рух пересувних об'єктів інженерної інфраструктури, що не може бути предметом встановлення окремого виду земельного сервітуту, передбаченого п. б статті 99 Земельного кодексу України;

6) спеціальним законодавством передбачено переважне право власника або користувача земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, на одержання плати за його встановлення;

7) власникам земельних ділянок компенсуються збитки та втрати, зумовлені встановленням інфраструктурного сервітуту, оскільки вони більш суттєво обмежують користування такою земельною ділянкою, ніж інші види земельних сервітутів.

Висновки. Виокремлення інфраструктурних сервітутів у системі земельних сервітутів можливе у тих сферах їхнього застосування, що стосуються галузей та видів діяльності, які обслуговують виробничі сфери економіки. Визначення та закріплення інфраструктурних сервітутів спрямоване на забезпечення потреб надрокористування, промислової, меліоративної та транспортної інфраструктури.

Важливою ознакою правового режиму земельних ділянок, на яких встановлено інфраструктурний земельний сервітут, має бути оптимальне поєднання приватних інтересів власника та публічних інтересів суспільства для задоволення потреб, насамперед, критичної інфраструктури, а також використання земель із дотриманням вимог екологічної безпеки і врахуванням принципу пріоритетності земель сільськогосподарського призначення. У статті 23 Земельного кодексу передбачено, що для будівництва ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості [1].

Інфраструктурний земельний сервітут може слугувати новою правовою конструкцією, спрямованою на забезпечення доступу до земельних ресурсів для розвитку та ефективного функціонування промислових підприємств. Виокремлення цього виду земельного сервітуту та його закріплення на законодавчому рівні матиме вагомий значення для стимулювання інвестицій у промисловий сектор, збільшення конкурентоспроможності та створення сприятливого середовища для інноваційного розвитку. Загалом, подальший розвиток інфраструктурних земельних сервітутів потребує комплексного підходу, що враховує як юридичні, так і економічні аспекти. Важливо здійснювати контроль за дотриманням спеціального зако-

нодавства, забезпечити баланс між інтересами всіх зацікавлених сторін та створити умови для ефективного використання земельних ресурсів для досягнення стратегічних цілей розвитку суспільства.

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: 04.04.2024).
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: 04.04.2024).
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: 04.04.2024).
4. Про нафту і газ: Закон України від 12.07.2001 № 2665-III / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2665-14#Text> (дата звернення: 04.04.2024).
5. Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15.05.1996 № 192/96-ВР / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192/96-вр#Text> (дата звернення: 04.04.2024).
6. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів: Закон України від 17.02.2011 № 3041-VI / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3041-17#Text> (дата звернення: 04.04.2024).
7. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 № 1389-XIV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text> (дата звернення: 04.04.2024).
8. Про електронні комунікації: Закон України від 16.12.2020 № 1089-IX / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1089-20#Text> (дата звернення: 04.04.2024).
9. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 04.04.2024).
10. Про індустріальні парки: Закон України від 21.06.2012 № 5018-VII / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text> (дата звернення: 04.04.2024).
11. Щодо порядку встановлення земельних сервітутів: Лист Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель Державного комітету України по земельних ресурсах від 02.11.2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0727484-04#Text>. (дата звернення: 04.04.2024).
12. Правила охорони магістральних трубопроводів: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 № 1747. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1747-2002-п#Text> (дата звернення: 04.04.2024).
13. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 15.07.2021 року у справі № 509/3712/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98368266> (дата звернення: 04.04.2024).
14. Рішення Господарського суду Рівненської області від 09.05.2023 року по справі 918/239/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/110956947>
15. Рішення Великопелетиського районного суду Херсонської області від 22 березня 2017 року по справі № 649/924/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/65534045>.
16. Термінологічний словник-довідник з будівництва та архітектури / Р. А. Шмиг, В. М. Боярчук, І. М. Добрянський, В. М. Барабаш; за заг. ред. Р. А. Шмига. Львів, 2010. С. 104. URL: https://shron1.chtyvo.org.ua/Shmyh_Roman/Terminolohichniy_slovnyk-dovidnyk_z_budivnytstva_ta_arkhitektury.pdf. (дата звернення: 04.04.2024).
17. Енциклопедія сучасної України. Інфраструктура. URL: <https://esu.com.ua/article-12489> (дата звернення: 04.04.2024).
18. Абрамов Я. В. Сервітут у новому Цивільному кодексі та його аналіз з точки зору римського приватного права. *Наукові записки НаУ-КМА, 2002. Т. 20, Спеціальний випуск : у двох частинах. Частина 2.* С. 325–327; URL: <https://ekmair.ukma.edu.ua/handle/123456789/8642>. (дата звернення: 04.04.2024).
19. Ковалик Г.І. Характеристика предіальних сервітутів у римському приватному праві *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право».* 2014. Вип. 24. Т. 1. С. 44–47. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/7029/1/Ковалик%20Г.І.%20Характеристика%20предіальних%20сервітутів%20у%20Римському%20приватному%20праві.pdf>. (дата звернення: 04.04.2024).