

DOI: 10.32347/2786-7269.2024.8.444-455

УДК 332.3

к.т.н. Литвиненко І.В.,

lytvynenko.iv@knuba.edu.ua, ORCID 0000-0002-4350-8563,  
Київський національний університет будівництва та архітектури

## ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ НА ЗЕМЛЯХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД ПРИ РОЗРОБЦІ КОМПЛЕКСНИХ ПЛАНІВ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

*Розглянуто питання встановлення земельних сервітутів на землях територіальних громад при розробці містобудівної документації на місцевому рівні, що є одночасно і землепорядною. В даному дослідженні увага спрямована на об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури, як місцевого рівня, що задовольняють потреби громади, так і на рівні району, декількох громад, області, держави. Проаналізовано складові Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади та визначено вагомість інформації, що в них міститься, а також планувальних рішень для встановлення земельних сервітутів. Розглянуто новітні зміни земельного законодавства, що дозволяють встановлювати земельні сервітути на землях державної та комунальної власності, що може бути віднесено за ознаками до поняття «публічний сервітут», та резервувати земельні ділянки для встановлення сервітутів.*

*Ключові слова: обмеження у використанні земель; комплексний план просторового розвитку території територіальної громади; об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури; земельний сервітут; публічний земельний сервітут*

### **Постановка проблеми.**

За період реформи місцевого самоврядування та територіальної організації влади, або децентралізації, з 2014 по 2020 було створено шляхом укрупнення та об'єднання 1469 територіальних громад (у тому числі 31 територіальна громада, які знаходяться на тимчасово окупованих територіях України, без врахування міст із спеціальним статусом Києва та Севастополя), а також 136 районів в усіх областях [1], замість близько 12 тис. територіальних громад, що існували до початку реформи. Утворення всіх громад супроводжувалось прийняттям розпоряджень Кабінету Міністрів України щодо визначення адміністративних центрів та затвердження територій громад областей<sup>1</sup>, що завершило

---

<sup>1</sup> 12 червня 2020 року Кабінет Міністрів України прийняв 24 розпорядження щодо визначення адміністративних центрів та затвердження територій громад областей.

адміністративне формування громад. Кінцевою метою цих перетворень є децентралізація влади та реформа місцевого самоврядування, які передбачають передачу повноважень і ресурсів на рівень територіальних громад, при цьому важливою складовою та запорукою реалізації цих реформ, включаючи земельну, є формування спроможних громад [2].

Згідно Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні [3] (далі - Концепція) було проведено переформатування існуючих територіальних громад, з огляду на чисельність жителів та наявність або відсутність виконавчих органів відповідних сільських рад, бюджетних установ, комунальних підприємств тощо. В результаті були утворені громади, площа яких значно відрізняється, іноді досягаючи значень більш, ніж в 1000 разів – від Коцюбинської селищної територіальної громади Бучанського району з площею 2.4 кв.км з населенням 48357 осіб до Новотроїцької селищної територіальної громади Генічеського району з площею 2296.3 кв.км з населенням 34324 осіб [1]. Це дає уявлення про масштабність змін щодо нових адміністративно-територіальних утворень та складність викликів, що постають перед новоствореними громадами щодо управління земельними ресурсами в нових межах – деякі з територій раніше входили до її складу, інші - лише влились при розширенні громад. Вирішення однієї із проблем Концепції, що потребує ефективного та швидкого розв'язання є зношеність теплових, каналізаційних, водопостачальних мереж та ризик виникнення техногенних катастроф у зв'язку з цим, може бути досягнута через виконання завдань реформи шляхом надання основних повноважень органів місцевого самоврядування базового рівня, серед яких є забезпечення розвитку місцевої інфраструктури, зокрема доріг, мереж водо-, тепло-, газо-, електропостачання і водовідведення, інформаційних мереж, об'єктів соціального та культурного призначення; планування розвитку території громади тощо [3].

Крім того, на другому етапі реалізації Концепції, передбачалось удосконалити систему планування території громад, вирішити питання забезпечення новостворених громад схемами планування території та генеральними планами. Складна задача планування та виділення земель для розміщення всіх об'єктів інженерної інфраструктури, що необхідні для забезпечення належного рівня життя суспільства повинна досягатись за рахунок використання різних планувальних та правових інструментів, одним з яких є земельний сервітут, що дозволяє також резервувати земельні ділянки на землях державної та комунальної власності для реалізації майбутніх інфраструктурних проектів.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Нечисленні наукові публікації в даній сфері стосуються загальних питань щодо земельних сервітутів та присвячені, зокрема, особливостям правового регулювання земельного сервітуту у воєнний період [4], іншими авторами привертається увага щодо важливості використання кадастрових даних у процесі встановлення земельних сервітутів [5], а також детального розгляду різних аспектів обмежень у користуванні земель [6]. Законодавчі зміни, які відбулись протягом останніх років щодо основних положень, що регулюють право земельного сервітуту, науковцями також було висвітлено у публікаціях [7, 8].

### **Виклад основного матеріалу.**

Життєздатність новостворених громад, які з точки зору прийняття управлінських рішень, так і наповнення власних бюджетів безпосередньо залежить від раціонального використання та охорони земель громади, що передбачає наявність інформації щодо всіх земельних ресурсів, в тому числі і нових, якими володіє територіальна громада, і бачення, як з максимальною користю вона може їх використати. Тому досить актуальним є питання планування, виділення та правового оформлення земельних ділянок, на яких розміщуються важливі інженерно-інфраструктурні об'єкти як для самої територіальної громади, так і суміжних громад, регіону, держави. Розміщення та реконструкція нових об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, а також магістральних трубопроводів та об'єктів трубопровідного транспорту потребує не лише безпосередньо земельних ділянок для їх прокладання, але й виділення охоронних зон навколо них, як обмежень у використанні земель. Пошук нових земельних ділянок та виділення охоронних зон навколо цих об'єктів є непростим завданням поза межами населених пунктів, але набагато складнішим воно стає в умовах щільної міської забудови, великої кількості землевласників та користувачів земельних ділянок. Уникнути проблем вилучення земельних ділянок для подібних потреб можна за допомогою земельного сервітуту можливості його застосування значно розширились після внесення змін у законодавство у 2020-2021 роках [9, 10, 11]. Досить важливими ці зміни є для лінійних об'єктів інженерної інфраструктури великої протяжності, особливістю яких є проходження через велику кількість земельних ділянок, що належать різним власникам та користувачам, різних форм власності, по територіям різних адміністративних утворень, в тому числі територіальних громад.

Тривалий час згідно законодавства земельні сервітуту могли встановлюватись договором, законом, заповітом та рішенням суду [12], але переважна більшість виникала саме завдяки укладанню відповідного договору

між власниками (землекористувачами) суміжних земельних ділянок і лише незначна частина сервітутів встановлювалась внаслідок рішення суду. При цьому сформовані земельні ділянки, на яких встановлювались сервітути, могли бути всіх форм власності і договори укладались як між фізичними, так і юридичними особами. Тобто за ознаками при такому способі встановлення земельні сервітути, що були законодавчо визначені в Україні до 2021 року можна віднести до приватних. Суттєвим недоліком такого підходу встановлення земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури є те, що неможливо було відразу виділити земельну ділянку на всю протяжність об'єкту, а необхідно окремо укласти окремі договори з кожним власником (землекористувачем), земельна ділянка якого потрапляла в зону дії сервітуту. Враховуючи те, що право земельного сервітуту виникає з моменту його реєстрації в Державному реєстрі речових прав (ДРП) на підставі документу, яким встановлюється сервітут та передбачає виготовлення технічної документації на частину земельної ділянки, на яку розповсюджується сервітут, то на оформлення права сервітуту, де були задіяні численні власники та користувачі обтяжених сервітутом земельних ділянок, наприклад, для ліній електропередачі великої протяжності витрачалось багато часу та зусиль. Встановлення земельних сервітутів на несформованих земельних ділянках комунальної та державної власності також було досить проблематично, оскільки земельна ділянка дії сервітуту могла бути виділена лише в межах сформованих земельних ділянок з наявним кадастровим номером та зареєстрована в Державному земельному кадастрі (ДЗК) та Державному реєстрі речових прав (ДРП) [12]. Однак в законодавстві до 2021 року містилась норма, що дозволяла встановлювати земельні сервітути на несформованих земельних ділянках земель державної і комунальної власності, за умови їх формування та державної реєстрації таких ділянок одночасно з реєстрацією земельного сервітуту.

Змінами в законодавстві, що відбулися протягом 2020 та 2021 років, було внесено низку суттєво нових положень щодо встановлення земельних сервітутів. Так, усвідомлення важливості спрощення процедури щодо виділення та закріплення земельних ділянок, зокрема, для лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури великої протяжності, законодавцями було запроваджено принципово новий підхід. Згідно змін, внесених Законом [11] до Земельного кодексу України (ЗКУ), у разі необхідності встановлення земельного сервітуту на землях державної, комунальної власності, не сформованих у земельну ділянку, допускається формування земельної ділянки в межах території, на яку буде поширюватися право земельного сервітуту. При цьому виконання вимоги щодо встановлення земельного сервітуту найменш обтяжливим способом щодо

земельної ділянки, на якій він розташований, що є однією із суттєвих умов встановленні сервітуту, при встановленні сервітуту землях державної, комунальної власності, не сформованих у земельну ділянку, не передбачено [12]. Ця норма є аналогічною до умов встановлення публічних земельних сервітутів в закордонних країнах. Варто зазначити, що публічні сервітутути за своєю суттю спрямовані на задоволення потреб багатьох людей, всієї громади, і зазвичай встановлюються для прокладання магістральних інженерних мереж або комунікацій. Отже, земельні сервітутути встановлені на землях державної, комунальної власності, не сформованих у земельну ділянку, для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури або магістральної інженерної мережі, за ознаками можна віднести до публічних.

Варті уваги також законодавчі зміни, що дозволяють резервувати земельну ділянку на несформованих землях державної, комунальної власності терміном до шести місяців при наявності рішення від органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на якій передбачається встановлення земельного сервітуту. При цьому, протягом шести місяців в межах орієнтовного місця розташування земельних ділянок, що призначені для земельного сервітуту, забороняється надання дозволів на розроблення документації із землеустрою, яка передбачає формування нових земельних ділянок, та передача земельних ділянок державної, комунальної власності у власність або користування [12].

Всі згадані законодавчі нововведення досить суттєві для новостворених територіальних громад, перед якими наразі стоїть завдання щодо перспективного планування використання всієї своєї території (як в межах, так і за межами населених пунктів) та розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади (надалі – комплексний план) [14]. Комплексний план є одночасно містобудівною і землепорядною документацією місцевого рівня, що визначає, зокрема, планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури [13], та поєднує в собі 10 видів містобудівної і землепорядної документації, в рамках якого проводиться оцінка, аналіз, планування та розробляються проєктні рішення для всіх об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури на території громади, що мають забезпечувати не лише потреби самої громади, але й забезпечити розміщення або належне функціонування об'єктів регіонального і державного значення. Серед завдань, що вирішуються в рамках комплексного плану - встановлення обмежень на використання територій навколо режимоутворюючих об'єктів, забезпечення центрального населеного пункту громади генеральним планом, а

інших населених пунктів – планувальними рішеннями, які сприятимуть їх сталому розвитку. Крім цього, в комплексному плані містяться планувальні рішення окремих детальних планів територій, що дає можливість сформувати та зарезервувати земельні ділянки для розміщення об'єктів, які реалізують державні, регіональні і громадські інтереси. Завдяки цьому одразу після затвердження комплексного плану з'явиться можливість надавати такі ділянки, а також містобудівні умови та обмеження для проєктування відповідних об'єктів, зокрема, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури тощо.

При виробленні Стратегії просторового розвитку території територіальної громади (надалі - Стратегія), як однієї з основних частин Комплексного плану, проводиться комплексна оцінка території територіальної громади, що містить інформацію щодо існуючого використання території територіальної громади, а також оцінки основних стимулюючих та обмежуючих факторів, які обумовлюють структуру та параметри розвитку економіки і використання території, та складається з тематичних розділів та підрозділів [14].

Для даної роботи було виділено важливу інформацію, для встановлення земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, яка знаходиться в наступних розділах Стратегії. В розділі «Просторово-планувальна організація території» міститься інформація щодо мережі загальнодержавних та регіональних комунікацій і споруд інженерно-транспортної інфраструктури, що впливають на розвиток території територіальної громади. Формування моделі просторово-планувальної організації території територіальної громади враховує положення та рішення діючої (затвердженої) містобудівної документації вищого рівня (Генеральної схеми планування території України, схеми планування території на регіональному рівні (схема планування території області, району) та інших документів державного планування), зокрема тих, в яких йдеться про необхідність розміщення на території територіальної громади об'єктів, що відображають державні та регіональні інтереси, для яких відносяться об'єкти та споруди інженерно-транспортної інфраструктури.

В розділі «Землеустрій та землекористування» Стратегії міститься інформація щодо земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки.

В розділі «Обмеження у використанні земель» міститься інформація щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, що визначаються відповідно до класів класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території [14, 15].

Розділ «Транспортна мобільність та інфраструктура» містить інформацію щодо залізничних та автомобільних магістралей, лінійних об'єктів транспортної інфраструктури.

В розділі «Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації» знаходиться інформація щодо магістральних мереж та споруд систем водопостачання та водовідведення; магістральних водоводів та водопроводів, магістральних напірних та самопливних каналізаційних колекторів, ліній електропередачі напругою 10 кВ і вище; магістральних та розподільних газопроводів, газопроводів високого тиску, мереж та споруд систем нафтопроводів, аміакопроводів та інших магістральних трубопровідних систем (розробляється у разі проходження по території територіальної громади нафтопроводів, аміакопроводів та інших трубопровідних систем великої протяжності) [14].

Друга частина Стратегії, «Модель розвитку території територіальної громади у довгостроковій перспективі» містить пропозиції щодо перспектив розвитку території територіальної громади та населених пунктів, що входять до її складу, зокрема, і пропозиції щодо розвитку об'єктів інженерної інфраструктури. В цій же частині в підрозділі «Основні території пріоритетного розвитку» містяться пропозиції щодо обґрунтування для визначення населених пунктів, для яких передбачається або не передбачається розроблення генеральних планів, а також територій для розроблення детальних планів.

Таким чином, визначені в Стратегії напрямки розвитку об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, є основою для розробки подальших планувальних рішень, що реалізуються при розробці генеральних та детальних планів. Планувальні рішення розраховуються на короткостроковий (до 5 років), довгостроковий (6-10 років) і безстроковий періоди в залежності від їх значення та можливостей їх реалізації. Ступінь деталізації планувальних рішень залежить від виду складової комплексного плану, що передбачаються в завданні. В складі комплексного плану розробляється генеральний план на адміністративний центр, планувальні рішення генеральних планів на інші населені пункти, а також планувальні рішення детальних планів території, на яких планується розміщення об'єктів за рахунок державного або місцевого бюджету, що безпосередньо стосується встановлення земельних сервітутів для розміщення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури. Детальні плани території деталізують положення генеральних планів населених пунктів, а щодо територій, на які генеральні плани не розробляються, – комплексного плану [2].

Вимога державної реєстрації земельних сервітутів в ДЗК відбувається шляхом внесення даних технічної документації, присвоєння облікового номеру земельній ділянці, на яку розповсюджується дія земельного сервітуту та

присвоєння коду обмежень згідно з «Переліком обмежень щодо використання земельних ділянок» [16]. Згідно діючих норм реєстрація земельних сервітутів для розміщення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури можлива під наступними кодами:

07.03 Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;

07.13 Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;

07.16 Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків;

07.10 Інші земельні сервітути.

Як видно з переліку, для всіх можливих об'єктів та споруд інженерно-транспортної інфраструктури відповідних кодів не передбачено і реєстрація частини об'єктів відбувається як «Інші земельні сервітути». Безперечно, це питання потребує доопрацювання на законодавчому рівні.

Вивчення закордонного, зокрема, шведського досвіду підтверджує правильність концепції планування щодо об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури на території територіальних громад. Так, наявність розробленого та затвердженого комплексного плану (comprehensive plan) на територію муніципалітету не є підставою для реалізації прокладання інженерних мереж, а потребує внесення їх до детального плану та може вимагати особливих дозволів, які не можуть надаватися всупереч спеціальному регулюванню території або детальним планам [17]. Детальний план є обов'язковим при значних змінах у землекористуванні, таких, як освоєння та забудова нових територій, коли необхідно прокладання таких комунальних об'єктів, як дороги та водопровідно-каналізаційні мережі загального користування.

### **Висновки**

Земельні сервітути є вдалим інструментом для розвитку, розширення і реконструкції об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, а також встановлення обмежень у використанні земель навколо них для їх подальшого безперервного функціонування. Поєднання містобудівної та документації із землеустрою в Комплексному плані просторового розвитку території територіальної громади, вироблення Стратегії просторового розвитку території територіальної громади та розроблення одночасно декількох видів містобудівної документації місцевого рівня – генеральних та детальних планів в поєднанні із землепорядною поетапно вирішує це завдання. На основі Комплексної оцінки в складі Стратегії, що визначає ключові проблеми та дозволяє зробити висновки

щодо майбутнього розвитку території, зокрема, подальших кроків щодо розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, розробляється Модель розвитку території у довгостроковій перспективі, з врахуванням дотримання балансу державних, громадських та приватних інтересів. Планувальні рішення комплексного плану містять перспективи використання всієї території територіальної громади з конкретними рекомендаціями щодо кожної складової. Розробка та затвердження детальних планів дозволяє визначити конкретне місце встановлення земельного сервітуту в тому числі і на землях державної та комунальної власності.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Децентралізація. Веб-сайт. URL: <https://decentralization.ua/newgromada>.
2. Практичний інструментарій 2.0 із управління земельними ресурсами: на шляху до розширення повноважень громад. 2021. URL: [https://decentralization.ua/uploads/library/file/726/praktychnyi\\_instrumentarii\\_2-0.pdf](https://decentralization.ua/uploads/library/file/726/praktychnyi_instrumentarii_2-0.pdf).
3. Концепція реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні. Схвалено розпорядженням КМУ від 1.04. 2014 р. № 333-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80#Text>.
4. Бабецька І.Я. Особливості правового регулювання земельного сервітуту у період війни в Україні 2022-2023 роках. Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право. Вип. 15(27), Т. 1, 2023. С.170-178 URL: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewById/1707826>.
5. Шпик Н.Р. Смолярчук М.В. Роль кадастрових даних у процесі визначення земельних сервітутів. III International Scientific and Practical Conference «LAND & PROPERTY DEVELOPMENT: INNOVATIONS AND TRANSFORMATIONS», May 23-24, Kyiv, Ukraine, 2024. С.108-111 URL: <https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2024/05/conference-proceedings-2024.pdf>.
6. Михальова, М. (2023). Нормативно-правове регулювання встановлення обмежень щодо використання земель в Україні. Містобудування та територіальне планування, (83), 211–218. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.83.211-218>.
7. Висіцька І. Правова природа земельного сервітуту: чи дійсно він є альтернативою орендним відносинам? *Землепорядний вісник* №12, 2019. С. 41-47.
8. Шульга М.В., Гордєєв В.І., Лейба Л.В. Особливості сервітутного землекористування в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022, №10. С. 384 – 388. URL: [http://lsej.org.ua/10\\_2022/93.pdf](http://lsej.org.ua/10_2022/93.pdf).
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин. Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n594>.
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено. Закон України від 8.09.2021 р. №1720-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20#n46>.
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж. Закон України від 15.07.2021 р. № 1657-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1657-20#n59>.
12. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

13. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/print1476487244376416#Text>.

14. СКЛАД ТА ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ. ДБН Б.1.1-14:2021. Київ, Мінрегіон України, 2022. URL: [https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14\\_2021.pdf](https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf).

15. Про затвердження класифікації обмежень, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території. Постанова Кабінету Міністрів України від 2.06. 2021 р. №654 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text>.

16. Порядок ведення Державного земельного кадастру: Затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10. 2012 р. №1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>.

17. Kalbro T., Mattsson H. Urban Land and Property Markets in Sweden. Routledge Library Editions: Urban Planning, New York, 2018, 202 p. URL: [https://books.google.com.ua/books?id=NkZbDwAAQBAJ&pg=PT82&lpg=PT82&dq=Joint+Facilities+Act+\(1973:1149\)&source=bl&ots=uLy7uYYJNx&sig=ACfU3U0M0dJ0mg4p1zU0zQRS4e3h0wR2nQ&hl=uk&sa=X&ved=2ahUKEwiqg57H7v\\_pAhXukYsKHVfzCXwQ6AEwBXoECAkQAQ#v=onepage&q=Joint%20Facilities%20Act%20\(1973%3A1149\)&f=false](https://books.google.com.ua/books?id=NkZbDwAAQBAJ&pg=PT82&lpg=PT82&dq=Joint+Facilities+Act+(1973:1149)&source=bl&ots=uLy7uYYJNx&sig=ACfU3U0M0dJ0mg4p1zU0zQRS4e3h0wR2nQ&hl=uk&sa=X&ved=2ahUKEwiqg57H7v_pAhXukYsKHVfzCXwQ6AEwBXoECAkQAQ#v=onepage&q=Joint%20Facilities%20Act%20(1973%3A1149)&f=false).

PhD Lytvynenko Iryna,

Kyiv National University of Construction and Architecture

## **ESTABLISHMENT OF LAND EASEMENTS ON THE LANDS OF TERRITORIAL COMMUNITIES IN THE DEVELOPMENT OF COMPLEX SPATIAL DEVELOPMENT PLANS**

The article considers the issue of easements establishing on the local communities' lands in the course of development of urban planning documentation at the local level, which is also a land management document. This study focuses on engineering and transport infrastructure facilities that meet the needs of the community and several communities, region, and state.

The components of the Complex Plan for the Spatial Development of the Territorial Community are analysed (Spatial Development Strategy, Comprehensive Assessment, Planning Decisions) and determines the significance of the information contained therein for easements. The development of a Spatial Development Strategy and several types of local planning documentation - general and detailed plans - in combination with land management documentation facilitates the establishment of easements. A Comprehensive assessment of the territory identifies key tasks for the development of engineering and transport infrastructure. On the basis of the Comprehensive Assessment, a Long-Term Territory Development Model is developed, taking into account the balance of state, public and private interests. The planning decisions of the Complex plan contain prospects for the use of the entire territory of the territorial community with specific recommendations for each

component. The development and approval of detailed plans allows us to determine the specific location of the easement, including on state and municipal land, which is important for the location of linear engineering infrastructure facilities.

The author examines the latest changes in land legislation that allow establishing land servitudes on state and municipal lands, which can be classified as ‘public servitude’, as well as reserving land plots for establishing servitudes.

Keywords: restrictions on land use; complex plan of spatial development of the territory of a territorial community; engineering and transport infrastructure facilities; land easement; public land easement

## REFERENCES

1. Detsentralizatsiia. Veb-sait. URL: <https://decentralization.ua/newgromada>. {in Ukrainian}
2. Praktychnyi instrumentarii 2.0 iz upravlinnia zemelnymy resursamy: na shliakhu do rozshyrennia povnovazhen hromad. 2021. URL: [https://decentralization.ua/uploads/library/file/726/praktychnyi\\_instrumentarii\\_2-0.pdf](https://decentralization.ua/uploads/library/file/726/praktychnyi_instrumentarii_2-0.pdf). {in Ukrainian}
3. Kontseptsiiia reformuvannia mistsevoho samovriaduvannia ta terytorialnoi orhanizatsii vlady v Ukraini. Skhvaleno rozporiadzhenniam KМУ vid 1.04. 2014 r. № 333-p. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/333-2014-%D1%80#Text>. {in Ukrainian}
4. Babetska I.Ia. Osoblyvosti pravovoho rehuliuвання zemelnoho servitutu u period viiny v Ukraini 2022-2023 rokakh. Naukovo-informatsiinyi visnyk Ivano-Frankivskoho universytetu prava imeni Korolia Danyla Halytskoho: Zhurnal. Seriiia Pravo. Vyp. 15(27), T. 1, 2023. С.170-178 URL: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/1707826>. {in Ukrainian}
5. Shpik N.R. Smoliarchuk M.V. Rol kadastryvykh danykh u protsesi vyznachennia zemelnykh servitutiv. III International Scientific and Practical Conference «LAND & PROPERTY DEVELOPMENT: INNOVATIONS AND TRANSFORMATIONS», May 23-24, Kyiv, Ukraine, 2024 С.108-111 URL: <https://www.knuba.edu.ua/wp-content/uploads/2024/05/conference-proceedings-2024.pdf>. {in Ukrainian}
6. Mykhalova, M. (2023). Normatyvno-pravove rehuliuвання vstanovlennia obmezhen shchodo vykorystannia zemel v Ukraini. Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia, (83), 211–218. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.83.211-218>. {in Ukrainian}
7. Vysitska I. Pravova pryroda zemelnoho servitutu: chy diisno vin ye alternatyvoiu orendnym vidnosynam? Zemlevporiadnyi visnyk №12, 2019. S. 41-47. {in Ukrainian}

8. Shulha M.V., Hordieiev V.I., Leiba L.V. Osoblyvosti servitutnoho zemlekorystuvannia v Ukraini. Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal. 2022, №10. S. 384 – 388. [http://lsej.org.ua/10\\_2022/93.pdf](http://lsej.org.ua/10_2022/93.pdf). {in Ukrainian}
9. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo vdoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatsii u sferi zemelnykh vidnosyn. Zakon Ukrainy vid 28.04.2021 r. №1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n594>. {in Ukrainian}
10. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo perekhodu prav na zemelnu dilianku u zviazku z perekhodom prav na obiekt nerukhomoho maina, yakyi na nii rozmishcheno. Zakon Ukrainy vid 8.09.2021 r. № 1720-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20#n46>. {in Ukrainian}
11. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo sproshchennia protsedury pryednannia do elektrychnykh merezh. Zakon Ukrainy vid 15.07.2021 r. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1657-20#n59>. {in Ukrainian}
12. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. {in Ukrainian}
13. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti. Zakon Ukrainy vid 17.02.2011 r. №3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/print1476487244376416#Text>. {in Ukrainian}
14. SKLAD TA ZMIST MISTOBUDIVNOI DOKUMENTATSII NA MISTSEVOMU RIVNI. DBN B.1.1-14:2021. Kyiv, Minrehion Ukrainy, 2022. URL: [https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14\\_2021.pdf](https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf). {in Ukrainian}
15. Pro zatverdzhennia klasyfikatsii obmezhen, shcho mozhut vstanovliuvatysia kompleksnym planom prostorovoho rozvytku terytorii terytorialnoi hromady, heneralnym planom naselenoho punktu, detalnym planom terytorii. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 2.06. 2021 r. № 654. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text>. {in Ukrainian}
16. Poriadok vedennia Derzhavnoho zemelnogo kadastru: Zatverdzheno Postanovoio Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 17.10. 2012 r. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>. {in Ukrainian}
17. Kalbro T., Mattsson H. Urban Land and Property Markets in Sweden. Routledge Library Editions: Urban Planning, New York, 2018, 202 p. URL: [https://books.google.com.ua/books?id=NkZbDwAAQBAJ&pg=PT82&lpg=PT82&dq=Joint+Facilities+Act+\(1973:1149\)&source=bl&ots=uLy7uYYJNx&sig=ACfU3U0M0dJ0mg4p1zU0zQRS4e3howR2nQ&hl=uk&sa=X&ved=2ahUKEwiqq57H7v\\_pAhXukYsKHVfzCXwQ6AEwBXoECAkQAQ#v=onepage&q=Joint%20Facilities%20Act%20\(1973%3A1149\)&f=false](https://books.google.com.ua/books?id=NkZbDwAAQBAJ&pg=PT82&lpg=PT82&dq=Joint+Facilities+Act+(1973:1149)&source=bl&ots=uLy7uYYJNx&sig=ACfU3U0M0dJ0mg4p1zU0zQRS4e3howR2nQ&hl=uk&sa=X&ved=2ahUKEwiqq57H7v_pAhXukYsKHVfzCXwQ6AEwBXoECAkQAQ#v=onepage&q=Joint%20Facilities%20Act%20(1973%3A1149)&f=false). {in English}