

Валентина Слома,

кандидат юридичних наук, доцент
кафедри цивільного права і процесу
юридичного факультету Тернопільського
національного економічного університету

СЕРВІТУТ ЯК ВИД РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЧУЖЕ МАЙНО

Проаналізовано законодавчі положення щодо регулювання сервітуту як виду речових прав на чуже майно. Розглянуто окремі види сервітутів, які застосовуються на практиці, а також підстави виникнення сервітутів.

Ключові слова: сервітут, речове право, земельні сервітутути, особисті сервітутути, права на чуже майно.

Слома В. Н.

Servitutum как вид вещных прав на чужое имущество

Проанализировано законодательные положения относительно регулирования сервитута как вида вещных прав на чужое имущество. Рассмотрено отдельные виды сервитутов, которые используются в практике, а также основания возникновения сервитутов.

Ключевые слова: сервитут, вещное право, земельные сервитуты, личные сервитуты, права на чужое имущество.

Sloma V.

Servitude as a kind of material rights to someone else's property

The article analyzes the legislative provisions of the regulation of of the easement as a kind of material rights of alien property. There are considered certain types of easements which are used in practice as well as causes of easement's appearance.

Keywords: an easement, a material right, land easements, personal easements, rights on alien property.

Актуальність. Питання сервітутних відносин стає все більш актуальним з позиції його дослідження. Інститут сервітуту успадкований з римського права. В різні історичні періоди ставлення до нього було неоднозначним. Сервітутні договори нині укладаються доволі часто, саме тому актуальним є дослідження видів сервітутів, а також змісту сервітутних договорів.

Аналіз наукових досліджень. Сервітутути як вид речових прав на чуже майно досліджувались такими вченими, як : А. А. Бірюков, І. Е. Косарєв, П. Ф. Кулинич, В. В. Луць, В. М. Мартин, І. В. Мироненко, О. А. Підпригора, А. А. Рябов, А. В. Сосніна, Є. О. Харитонов, В. М. Хвостов та інші.

Метою статті є вивчення законодавчого регулювання сервітуту як виду речових прав на чуже майно, а також дослідження наукової літератури з даного питання.

Доктриною цивільного права вироблено значну кількість визначень поняття «сервітут». В. І. Синайський характеризував сервітут як речове право користування чужим майном у певному відношенні, яке не зобов'язує власника до позитивних дій [6, с. 216].

В. М. Хвостов розглядав сервітутути як речові права, які підкоряють річ лише уповноваженій особі не у всіх відношеннях, а тільки у визначеному напрямку і з визначеною метою [10, с. 178].

І. Б. Новицький, І. С. Перетерський зазначали, що сервітутами називались права користування чужою річчю, які встановлювались або для створення певних вигод при експлуатації визначеної земельної ділянки, або на користь визначених осіб [5, с. 167].

А. А. Бірюков зазначає, що сервітут – речове право обмеженого користування чужим нерухомим майном у суворо обмеженому обсягу і межах, визначених необхідністю його встановлення та здійснення [1, с. 7].

Розглядаючи інститут сервітуту, визначають такі його ознаки:

- речово-правовий характер даного інституту;
- сервітут представляє право обмеженого користування річчю, що дозволяє виділити його серед інших видів речових прав, пов'язаних із користуванням;
- наявність обтяженого сервітутутом індивідуально визначеного нерухомого майна;
- сервітут встановлюється у випадку, якщо особа іншим чином не може реалізувати своє право;
- сервітут повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника нерухомості;
- безспірною ознакою сервітуту є можливість його абсолютного захисту, яким користується уповноважений суб'єкт, від посягань третіх осіб, в тому числі і власника;

– сервітутам властивий принцип «слідування». Сервітути зберігають чинність у випадку переходу права власності на обтяжену річ до інших осіб;

– сервітути не підлягають відчуженню [8, с. 51].

ЦК України поділяє сервітути на земельні та особисті. Відповідно до ст. 401 ЦК України, право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим чином.

У юридичній літературі категорія земельного сервітуту розглядається в декількох значеннях:

1) як право на чужу земельну ділянку;

2) як правовідносини, зміст яких конкретизується в правах та обов'язках сторін, виявляючи сутність земельного сервітуту;

3) як функціонально визначене обтяження однієї земельної ділянки на користь іншої [4, с. 130].

Відповідно до ч. 1 ст. 98 ЗК України, право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Відповідно до ст. 99 ЗК України, власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; ґ) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; є) право прогону худоби по наявному шляху; ж) право встановлення будівельних рихтувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; з) інші земельні сервітути.

Особистий сервітут – право користування чужою річчю конкретно визначеної особи, що не може бути відчуженим чи успадкованим. Відповідно до п. 1 ст. 401 ЦК України, особисті сервітути встановлюються для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Залежно від строку дії сервітуту, він може бути встановлений на певний строк або без визначення строку (ч. 2 ст. 403 ЦК України). Аналогічне правило передбачене і ч. 2 ст. 98 ЗК України, відповідно до якої земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

У доктрині цивільного права сервітути, залежно від їх змісту, поділяють на позитивні та негативні. Позитивні передбачають можливість активних дій сервітуарія та його впливу на річ (право проїзду, проходу), негативні виражаються у позбавленні власника майна вчиняти визначені дії (висаджувати насадження на визначеній території).

Виділяють також приватний та публічний сервітут. Суб'єктами приватного сервітуту є окремі особи чи визначене коло осіб. Приватний сервітут встановлюється договором, заповітом, законом або рішенням суду.

Суб'єктами публічного сервітуту є невизначене коло осіб. Даний вид сервітуту встановлюється рішенням державних органів або органів місцевого самоврядування.

Варто погодитись з Г. В. Сосніною щодо того, що всі сервітутні відносини повинні носити конкретно-особистісний характер, так як обтяження власника, які настають в результаті встановлення сервітуту, є зворотною стороною права, яке належить сервітуарію. Таким чином, сторони сервітутних відносин повинні бути чітко визначені, а також визначений обсяг їх повноважень [8, с. 53].

Застосовується інститут сервітуту й у інших державах. Так, ст. 689 Французького цивільного кодексу виділяє явні й неявні сервітути. Явні сервітути – це такі, які виявляють себе зовнішніми пристроями: двері, вікно, водопровід. Сервітути неявні – це такі, які не мають зовнішніх знаків їх існування, як, наприклад, заборона зводити будови на ділянці або будувати вище певної висоти. Відповідно до ФЦК виділяє сервітути сільські й міські (ст. 687), а також безперервні (проведення води, стік з дахів тощо), і сервітути, що здійснюються з перервами (право проходу, право черпати воду тощо), і нарешті активні й пасивні сервітути (ст. 665). При цьому ФЦК не вказує види земельних сервітутів, а лише вказує, що сервітути можливі «які заманеться», але які не суперечать громадському порядку [7, с. 72].

В Італії закріплена наступна система сервітутів: термінові (передбачені договором) і безстрокові; явні й неявні; безперервні й здійснювані з перериванням. За способом встановлення виділяються примусові

(що встановлюються на підставі закону або спеціального акту), добровільні сервітути (що встановлені угодою сторін і підлягають обов'язковій реєстрації), сервітути, що придбані за давністю (за давністю можуть отримуватися лише явні сервітути, термін давності італійським ЦК встановлений у 10 і 20 років) і сервітути, що встановлені розпорядженням хазяїна [7, с. 72].

Будь-які цивільні правовідносини виникають на підставі юридичних фактів. Законодавством підстави виникнення сервітутних правовідносин визначено ч. 1 ст. 402, ст. 1246 ЦК України, ст. 100 ЗК України. Відповідно до ч. 1 ст. 402 ЦК України та ч. 1 ст. 100 ЗК України, сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Загальною підставою встановлення сервітуту є договір, який укладається між особою, що вимагає його встановлення та власником (володільцем) речі. Оскільки відповідно до чинного законодавства (ч. 2 ст. 402 ЦК України та ч. 2 ст. 100 ЗК України) земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно, договір про встановлення сервітуту повинен бути укладений у письмовій формі.

Істотними умовами договору про встановлення земельного сервітуту є: причина укладення договору; вид земельного сервітуту; ідентифікаційні ознаки частини земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут, а також земельної ділянки сервітутарія; права та обов'язки сторін договору та порядок користування земельним сервітутом [9, с. 45].

Сервітут може бути встановлений законом. Згідно з ч. 1 ст. 405 ЦК України, члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Дане право є особистим сервітутом. Для встановлення даного сервітуту не потрібно укладення договору, рішення суду чи заповіту.

Ст. 1246 ЦК України передбачає право спадкодавця встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

Встановлення сервітуту у заповіті, так само як встановлення заповідального відказу, передбаченого ст. 1238 ЦК України, є обтяженням спадкової частки спадкоємця за заповітом. Разом з тим існують певні відмінності між встановленням у заповіті сервітуту та заповідальним відказом:

- відказоодержувачем є завжди чітко визначений суб'єкт, у той час як при встановленні сервітуту сервітутарій має визначатися тільки в особистих сервітутах (ч. 2 ст. 402 ЦК України);
- предметом відказу є ширше коло обов'язків спадкоємців щодо третьої особи, ніж при сервітуті, за рахунок можливості покладення на них обов'язку щодо передачі майна у власність відказоодержувача;
- порушені права відказоодержувача захищаються за допомогою зобов'язально-правових способів захисту, в той час як права сервітутаріїв – за допомогою речових способів, оскільки за ст. 396 ЦК України особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист свого права тими самими способами, що і власник [2, с. 98–99].

На підставі рішення суду сервітут встановлюється у тому випадку, якщо власник земельної ділянки не надає згоду на встановлення сервітуту, а іншим способом забезпечити права особи, яка зверталась за встановленням сервітуту, неможливо. При цьому особа, яка звертається до суду з позовом про встановлення сервітуту, повинна довести своє порушене, заперечене чи невизнане право, підтвердити позовні вимоги належними доказами.

Як зазначає Д. Старостенко, встановлення земельного сервітуту судовим рішенням має ряд переваг, серед яких обов'язковість виконання, в тому числі в примусовому порядку, остаточність та гарантованість, що передбачає прийняття сторонами до виконання саме тих умов земельно-сервітутних правовідносин, які визначені судом як органом юрисдикції [9, с. 40].

Зміст сервітуту визначається обсягом прав і обов'язків сервітутарія та власника майна. До основних обов'язків сервітутарія належать: використовувати об'єкт сервітуту з певною метою; вносити плату за користування майном; здійснювати сервітут способом, найменш обтяжливим для власника (володільця) майна, щодо якого він встановлений.

Зобов'язання власника завжди мають пасивний характер, полягають у зобов'язанні або терпінні дії сервітутарія, або не вчиненні певних активних дій. Повноваженню сервітутарія не може кореспондувати зобов'язання іншої особи що-небудь зробити на користь іншої. Зміст сервітуту завжди стосується права користування і ніколи не розповсюджується на право розпорядження [11, с. 363].

Підстави припинення сервітуту визначені у ст. 406 ЦК України та ст. 102 ЗК України. Як зазначає А. В. Коструба, всі підстави припинення сервітуту як речового права або як обмеження речового права є самостійними правоприпиняючими юридичними фактами, які за своєю природою залежать від підстав

первинного (від якого походить сервітут) речового права – права власності. Ця обставина і визначає особливості підстав припинення сервітуту [3, с. 102].

Дослідження видів сервітуту, підстав його виникнення та припинення є актуальним і невичерпним межами даної статті, а тому може бути предметом подальших наукових праць.

Список використаної літератури

1. Бирюков А. А. *Сервитуты в российском гражданском законодательстве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.* – Ставрополь, 2004. – 22 с.
2. Заїка Ю. О. *Спадкове право: навч. посіб.* – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 352 с.
3. Коструба А. В. *Правоприпиняючі юридичні факти у правовідносинах сервітуту // Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки».* – 2011. – Том 24 (63). – № 2. – С. 96–103 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.science.crimea.edu>.
4. Марусенко Р. І. *До питання про правову природу земельного сервітуту // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* – 2004. – № 60–62. – С. 129–132.
5. Новицкий И. Б., Перетерский И. С. *Римское частное право : учебник.* – М., 2005. – 314 с.
6. Синайский В. И. *Русское гражданское право. Общая часть. Вещное право. Авторское право.* – К., 1917. – 423 с.
7. Соснина А.В. *Законодавче регулювання сервітутів за кордоном // Південно- український правничий часопис.* – 2012. – № 3. – С.71–74.
8. Соснина А. В. *Понятие, признаки и виды сервитутов // Актуальні проблеми держави і права.* – 2012. – Вип. 66. – С. 48–56.
9. Старостенко Д. *Договір про встановлення земельного сервітуту : правові ознаки та істотні умови // Юридична Україна.* – 2015. – № 2. – С. 39–49.
10. Хвостов В. М. *Система римского права: учебник.* – М., 1996. – 522 с.
11. *Цивільний кодекс України: Коментар / За заг. ред. Є. О. Харитонова, О. М. Калітенко.* – Одеса : Юридична література, 2003. – 1080 с.