УДК 347.262

Сосніна Ганна Валеріївна,
кандидат юридичних наук, д.ф. викладач кафедри
цивільно-правових дисциплін економіко-правового факультету
ОНУ ім. І.І. Мечникова

ОСОБИСТІ І ЗЕМЕЛЬНІ СЕРВІТУТИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Відродження сервітуту після тривалого правового забуття відбулося тільки після здобуття Україною незалежності й пов'язано, перш за все, з прийняттям Земельного Кодексу України (далі – ЗК України) та Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Подальше поступове прийняття низки законів щодо розвитку положень ЦК України привело до розширення сфери застосування норм сервітутного права.

Слід констатувати, що до сьогодні на теоретичному рівні не склалося чіткого та рівнозначного тлумачення всіх існуючих аспектів, пов'язаних із характеристикою цього інституту, починаючи з його розуміння як правової категорії, визначення його видів, правового статусу сторін цих відносин і т.д.

Стан дослідження теми. Вивченням цієї проблеми присвячені роботи Е. А. Суханова, А. А. Бирюкова, Д. В. Ларина, А. В. Копилова, І.В. Качалової, Ж. Я. Резника і т.д.

Мета дослідження. Аналіз законодавчої бази, що регулює особисті і земельні сервітути, а також доктринальні доробки з цього питання.

Виклад основного матеріалу. Римське право, розробило не тільки поняття, основні ознаки сервітутів, але і їх види, а саме:

– предіальні (реальні, речові чи поземельні), що, у свою чергу, підрозділялися на сільські й міські. В основу розподілу предіальних сервітутів покладені характер і мета використання пануючої ділянки. При цьому в дореволюційній доктрині зазначена підстава не вважалася достатньою, що викликало формування різних позицій у дослідників про необхідність і підстави виділення сільських і міських сервітутів. Дане питання більш детально розглянуто в праці І. Гороновича [1, с. 38-40];

– особисті. Підставою для розподілу сервітутів на особисті й речові є специфіка суб'єкта й об'єкта сервітутного права, а також, на думку О.А. Підопригори, строк їх дії [2, с. 229].

Особисті сервітути належать конкретно визначеному суб'єктові, інтересам якого служить службова річ. У римському праві це могли бути як фізичні, так і юридичні особи, останнім сервітут міг бути наданий на строк не більше ста років [1, с. 25]. Сучасне цивільне законодавство не дотримується такої позиції і надає право на особистий сервітут лише фізичним особам. Особисті сервітути не можуть передаватися іншій особі й не успадковуються.

Суб'єктом *предіального (земельного) сервітуту* є власник або хазяїн пануючої нерухомості[1] – сервітуарій. Сервітут зберігається за пануючою нерухомістю незалежно від зміни її власника, і, за загальним правилом, такі сервітути є безстроковими [3, с. 127].

Деякі автори називали «пануючу ділянку» суб'єктом предіального сервітуту. На користь цієї теорії свідчить і використовувана термінологія, відповідно до якої «сервітут належить ділянці» [4, с. 194]. Однак ця ідея не знайшла підтримки в сучасній науці у зв'язку з її необґрунтованістю.

Іншим об'єктом предіальних сервітутних відносин є обслуговуюча ділянка – це ділянка, корисні властивості якої сервітуарій використовує для обслуговування своєї ділянки. Обслуговуючу ділянку також називають обтяженою.

[1] Так, на думку Р. В. Гринько, зазначені правові явища мають спільні ознаки, а саме: 1) здійснюються в разі порушення суб'єктивного права або реальної загрози такого порушення; 2) застосовуються самостійно та в односторонньому порядку, без звернення до суду чи іншого органу, який здійснює захист цивільного права; 3) можливість їх реалізацій має бути передбачена в законі або договорі: 4) становлять дії юридичного та фактичного характеру; 5) виконують правозахисну функцію, а у випадках, передбачених законом чи договором функцію забезпечення виконання зобов'язання; 6) можуть спричиняти настання невигідних наслідків майнового характеру. Однак застосування заходів оперативного впливу обмежується договірними зобов'язаннями [20, с.162].

Необхідно відзначити, що поняття «обслуговуюча» і «пануюча» ділянка, на жаль, не є нормативними, однак ці терміни постійно використовуються на практиці, а з урахуванням історичного досвіду запровадження цих категорій до законодавства України було б виправдано.

Однією з умов реальних сервітутів є вигода, одержувана пануючою нерухомістю, а не власником такої нерухомості. Предіальний сервітут не може поширюватися далі реальних потреб пануючої нерухомості. З цієї умови випливає й така вимога: «щоб пануючий і службовий маєтки перебували у відносинах сусідства» [1, с. 35]. При цьому під «сусідством» необхідно розуміти не тільки фактичне зіткнення нерухомості, але й таке їх розташування, що допускає користування вигодами. Вигода повинна полягати в постійній (вічній) властивості службової речі, «а не в перехідній обставині», що залежить від участі людини [1, с. 35].

Також відзначимо, що предіальний сервітут не може мати тільки комерційну мету. Крім цього, завданням його встановлення є підвищення ефективності й компенсації недоліків пануючої нерухомості.

Слід зазначити що не всі автори згодні з віднесенням особистих сервітутів до сервітутів як таких. Особисті сервітути, на їхню думку, мають занадто багато розходжень із предіальними, а найголовніше, вони мають сугубо особистий характер і є строковими [5, с. 135]. В. М. Нечаєв з цього приводу відзначав, що особисті сервітути тимчасово усувають власника від володіння річчю, чим обмежують його право. Тому, вважає автор, вони повинні визнаватися самостійними формами володіння, не залежними від власності. Таким чином, конструкція особистих сервітутів не має нічого спільного з конструкцією реальних сервітутів [6, с. 42].

З подібними доводами важко погодитися, по-перше, тому, що як особисті, так і речові сервітути пов'язані з користуванням чужим майном. Тому навіть римляни ці відносини відносили до одного виду речових прав – сервітутів [4, с. 185].

По-друге, і особисті й речові сервітути мають особистий характер. Уже в працях Ельверста доведено, що всі сервітути належать особі як правомочному суб'єктові. Хоч таке твердження незвичне, бо, за загальним правилом, особисті сервітути належать конкретно визначеному суб'єктові, а земельні – закріплюються за об'єктом, тобто за конкретним майном, але при цьому не можна заперечувати, що реалізовувати право на сервітут будуть і в тому і в іншому разі конкретно визначені особи (у разі із земельним сервітутом це буде власник або землекористувач) [1, с. 24]. Подібну позицію ми також зустрічаємо в праці О.С. Іоффе і В. А. Мусіна [7, с. 83].

ЦК України слідом за римською класифікацією також виділяє два види сервітутів – земельні й особисті. Так, стаття 401 ЦК України закріплює, що «право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлено щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів *(земельний сервітут)* або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі *(особистий сервітут)*» (курсив наш. – Г.С.).

С.Б. Мітягіна стверджує, що основною відмінністю цих двох видів сервітутів є характер їх правовідносин. Так, якщо «за особистим сервітутом права закріплені особисто за сервітуарієм та припиняються після його смерті, то право земельного сервітуту закріплено за певним обтяжуючим об'єктом щодо іншого обтяженого об'єкта, а не щодо конкретної особи, відтак – не залежить від власників відповідних об'єктів сервітуту» [8].

Вперше в Україні інститут земельного сервітуту був передбачений у ЗК України, що прийнятий 25 жовтня 2001 року і набрав чинності з 1 січня 2002 року.

І.І. Каракаш визначає земельний сервітут як «такий строковий чи безстроковий предіальний сервітут, установлений за плату чи безкоштовно за вимогою власника земельної ділянки чи землекористувача для використання корисних властивостей сусідньої ділянки за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок» [9, с. 71]. З наведеного визначення видно, що «земельні сервітути» є як би підвидом предіальних сервітутів, об'єктами яких є земельні ділянки. Більш того, ЗКУ слідом за ЦК України, закріплюючи поняття земельного сервітуту, зазначає, що їхнім об'єктом можуть бути тільки земельні ділянки.

У свою чергу ЦК України визначає, що земельний сервітут може бути встановлений не тільки щодо земельної ділянки, але й стосовно інших природних ресурсів, а також нерухомості. Таким чином, законодавець, закріпивши в ЦК України об'єкти, щодо яких може бути встановлений земельний сервітут, призвів до колізії норм цивільного і земельного права.

На наш погляд, доцільно відбити в ЦК України розподіл сервітутів на особисті й предіальні (чи реальні). Подібним чином термінологічно було би розширено коло об'єктів, на які може бути встановлений предіальний сервітут, і тим самим вирішилася б існуюча суперечність.

Як наслідок, Глава 32 ЦК України «Право користування чужим майном» у цілому повинна встановлювати виключно загальні, вихідні положення про сервітути, а ЗК України – регулювати особливості саме земельних сервітутів як одного з видів предіальних сервітутів, установлених щодо земельних ділянок – спеціального об'єкта земельного права.

На сьогоднішній день ЗК України закріплює значну кількість положень, що деталізують земельні сервітути. Зокрема, стаття 99 ЦК України виділяє спеціальні види земельних сервітутів. У літературі можна зустріти і їх умовний поділ на міські (ж) і сільські, останні у свою чергу поділяються на водні (г, ґ, д, е), дорожні (а, б, є, в) та інші, серед яких:

а) право проходу та проїзду на велосипеді;

б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху. Важливо відзначити, що цей вид земельного сервітуту може бути встановлений тільки в разі наявності на земельній ділянці відповідного шляху. Так, постановою Севастопольського апеляційного господарського суду від 22 червня 2006 року у справі № 2-2/6442-2006 було встановлено, що «відповідно до пунктів – а і б ст. 99 ЗК України до дорожніх сервітутів можна віднести право проходу, проїзду на велосипеді і проїзду на транспортному засобі по наявних шляхах. Однак, у порушення положень зазначених нормативних актів України, місцевим господарським судом був встановлений сервітут не по наявному шляху з метою проїзду, а для будівництва під'їзної дороги». Як наслідок, такий сервітут був скасований;

в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій. На наш погляд, це обтяження можна вважати сервітутом лише в тому разі, якщо воно встановлено на користь конкретної земельної ділянки чи на користь певної особи. В інших випадках правова природа цього явища більше належить до обмеження права власності;

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 з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми. Щодо цього виду сервітуту виникає питання про підстави і цілі його встановлення саме як земельного сервітуту, оскільки навряд чи можна говорити, що цей сервітут спрямований саме на *обслуговування земельної ділянки.* Вид земельного сервітуту, що навів законодавець, «розмиває» його поняття, у результаті ми втрачаємо його специфічний зміст, що має сугубо земельно-правове регулювання [10];

є) право прогону худоби по наявному шляху;

ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд.

У теорії цивільного права також зустрічається розподіл земельних сервітутів на:

– сервітути, спрямовані на використання вигод сусідньої земельної ділянки (сервітути на прохід, проїзд, провіз вантажів, прогін худоби; сервітути на використання косовиць, пасовищ, водойм, розташованих на чужій землі, та інші подібні сервітути);

– сервітути, спрямовані на використання самої земельної ділянки (права на прокладку й експлуатацію ліній передач, зв'язку, трубопроводів, забезпечення водопоставками і меліорації тощо). Ці сервітути не вимагають сусідства і не викликані потребою заповнити недоліки однієї ділянки за рахунок іншої [11, с. 321].

Крім ЗК України і ЦК України, класифікація сервітутів наведена й в Українському класифікаторі прав обмеженого користування чужими земельними ділянками (сервітути), затвердженому листом Держкомзему України від 24 квітня 1998 року № 14-1-7/1205, але не зареєстрованому в Міністерстві юстиції України [12] (далі: Класифікатор). Цей Класифікатор установлює не тільки види, але й коди відповідного виду сервітуту.

Відзначимо, що на сьогоднішній день деякі спеціальні види земельних сервітутів закріплені й на рівні законів. Зокрема, стаття 16 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [13] установлює сервітути для «будівництва, реконструкції, капітального ремонту, розміщення споруд опорних конструкцій повітряних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв;

проходу, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва і експлуатації ліній електропередачі;

розміщення на земельній ділянці інформаційних щитів, попереджувальних знаків, які стосуються будівництва та експлуатації ліній електропередачі;

проведення вишукувальних, дослідних та інших робіт для будівництва ліній електропередачі» [13, абз. 4 ст. 16].

Звертає на себе увагу те, що перелік сервітутів, який наведений у ЦК України, ЗК України і Класифікаторі, не є вичерпним. Це пояснюється тим, що неможливо на законодавчому рівні передбачити всі суспільні відносини, а головне – їх дина-

міку, в яких може виникнути необхідність у користуванні чужим майном. Наприклад, у найближчому майбутньому українській юридичній практиці може знадобитися сервітут перепливання через чуже озеро, відомий ще давньоримському праву, для того щоб особа могла добратися до своєї земельної ділянки Це обумовлюється тим, що ЗК України в ч. 2 ст. 59 передбачив право придбати у власність замкнуті природні водойми площею не менш 3 гектарів. Крім цього, уже на сьогоднішній день виникає гостра необхідність у таких видах сервітутів, як розміщення на земельній ділянці межових і геодезичних знаків і під'їздів до них; право проходу і проїзду до прибережної смуги; право тимчасового користування необхідною частиною земельної ділянки з метою проведення дослідницьких, вишукувальних і інших робіт.

Положення про відкритий перелік видів сервітутів підтримує і Державний комітет України по земельних ресурсах, зокрема в його листі «Щодо порядку встановлення земельних сервітутів» від 2 листопада 2004 року № 6-10-1071/727 зазначається: «Зацікавлена сторона вправі вимагати встановлення на її користь іншого виду сервітуту щодо чужої земельної ділянки, виходячи із конкретних потреб та існування недоліків земельної ділянки, для використання якої необхідно встановлення сервітуту. Зокрема, можливі такі види земельних сервітутів, які полягають у будь-якому обмеженні власника обтяженої земельної ділянки у праві користуванні нею: обмеження або заборона забудови, обмеження насаджень, обмеження господарського використання земельної ділянки тощо» [14, абз. 4].

Проте серед науковців існує точка зору, що можлива безмежна кількість земельних сервітутів може призвести до певних зловживань з боку зацікавлених осіб. Тому, як зазначає Н. Николаєнко, «найбільш правильним варіантом було би закріплення в ЗК України визначення, що формує певний «образ» земельного сервітуту. За наявності такого визначення будь-який вигаданий особою спосіб користування чужою земельною ділянкою повинен був би чітко вписуватися в загальну «конструкцію» земельного сервітуту. Тому запропонований у ст. 99 ЗК України перелік варто вважати своєрідним орієнтованим прикладом, зразком того, що може бути земельним сервітутом. Адже, як уже підкреслювалося, визначення земельного сервітуту, наведене у статті 98 ЗК України, не дозволяє цілком розкрити і зрозуміти його зміст» [10].

Висновки. Ми підтримуємо викладену позицію і вважаємо, що лише подальша практика зможе продемонструвати нам, чи була позиція законодавця щодо відкритого переліку можливих видів сервітутів вірною чи ж вона призведе до низки різночитань і зловживань з боку правокористувачів і, як наслідок, розмиє поняття сервітуту. Явно лише одне: не закріплюючи вичерпного переліку видів сервітутів, законодавець повинен був дати в ЦК України чітку дефініцію сервітуту, а не визначати його через деякі ознаки. Вирішенням описаної проблеми, як і низки інших, є внесення до ЦК України недвозначного і чіткого визначення поняття сервітуту і приведення інших нормативно-правових актів у відповідність до нього.

Для повноти проведеного дослідження відзначимо, що в законодавстві низки країн види сервітутів перераховані детально і вичерпно. Так, прибалтійське законодавство досконально закріпило можливі сільські й будинкові сервітути [15, с. 47].

ЛІТЕРАТУТА:

1. Горонович И. Изследованіе о сервітутах / И. Горонович. – [2-е изд.]. –Александрия : Типогр. Ф. Х. Райхельсона, 1904 г. – 119 с.
2. Подопригора А. А. Основы римского гражданского права : учеб. пособие [для студ. юрид. вузов и фак.] : [2-е изд., перераб.] / А. А. Подопригора. – К. : Вентури, 1995. – 288 с.
3. Новицкий И. Б. Римское частное право : ученик / И.Б. Новицкий, И. С. Перетерский. – М. : Юриспруденция, 2005. – 314 с.
4. Дернбург Г. Пандекты [пер. с нем.] / Г. Дернбург; под ред. А.Ф. Мейендорфа ; А. Ю. Блох, А. Я. Гальперина ; соавт. И. Бирман. – [6-е изд., испр.]. – СПб. : Гос. типогр., 1905. – Т. 2. – ч. 1. – 376 с.
5. Собственность и производные вещные права: теория, практика / [Корх С. Э., Лапач В. А., Зинченко С. А., Галов В. В.]. – Ростов-на-Дону : СКАГС, 2003. – 200 с.
6. Нечаев В. М. Сервитуты / В. М. Нечаев // Энциклопедический словарь / Ф. А. Брокгауз, И. А. Эфрон. – СПб., 1898. – Т. 29. – С. 41-43.
7. Иоффе О. С. Основы римского гражданского права : учеб.-метод. пособие [для студ. заочн. отд.] / О. С. Иоффе, В. А. Мусин. – Л. : Изд-во ЛГУ, 1974. – 18. Мітягіна С. Б. Земельні сервітути. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.minjust.gov.ua
9. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. – К. : Истина, 2004. – 216 с.
10. Николаенко Н. Земельный сервитут как институт права / Н. Николаенко // Юрид. практика. – 2005. – 12-18 июля. [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://www.liga.net
11. Гражданское право Украины : учеб. [для вузов системы МВД Украины] Ч. I. / А. А. Пушкин, В. М. Самойленко, Р. Б. Шишка [и др.] ; под ред. А. А. Пушкина, В. М. Самойленко. – Х. : Ун-т внутр. дел : Основа, 1996 : в 2 ч. – 440 с.

12. Український класифікатор форм власності на землю (УКФВЗ) : затв. листом Держкомзему України від 24.04.2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua
13. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів : Закон України від 09.07.2010 р. із змін., внес. згідно із законами України : за станом на 05.12.2014 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon1.rada.gov.ua
14. Щодо порядку встановлення земельних сервітутів : лист Держкомзему України від 02.11.2004 р. № 6-10-1071/727. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://zakon.nau.ua
15. Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России / Л.В. Щенникова. – М. : БЕК, 1996. – 200 с.

Сосніна Ганна Валеріївна

ОСОБИСТІ І ЗЕМЕЛЬНІ СЕРВІТУТИ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

У статті розглядаються питання особливості правового регулювання особистих та земельних сервітутів за законодавством України. Увагу приділено колізійним питанням в співвідношенні цивільного та земельного права в закріпленні цього інституту. Також проводиться дослідження історичного правового досвіду в виділенні цих двох груп сервітутів.

Ключові слова: особисті сервітути, земельні сервітути, предіальні сервітути, реальні сервітути.

Соснина Анна Валерьевна

ЛИЧНЫЕ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ

В статье рассматриваются особенности правового регулирования личных и земельных сервитутов по законодательству Украины. Внимание уделено коллизионным вопросам соотношения гражданского и земельного права в закреплении этого института. Также проводиться исследование исторического правового опыта в выделении указанных двух групп сервитутов.

Ключевые слова: личные сервитуты, земельные сервитуты, предиальные сервитута, реальные сервитуты.

Sosnina Hanna Valeriivna

PERSONAL AND LEAND SERVITUDES ON UKRAINIAN LEGISLATION

The article discusses the features of the legal regulation of personal and leand servitudes under the laws of Ukraine. Attention is paid to conflict of laws on land relations and civil rights in the consolidation of this institution. It is also conducting a study of the historical legal experience in the selection of these two groups of servitude.

Keywords: personal servitude, leand servitude, predialnye servitude, real servitude.