

Пилипенко О. Ю.,
здобувач
Національного педагогічного
університету імені М. П. Драгоманова

ПРАВОВА ПРИРОДА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА НІМЕЧЧИНИ

Анотація. У статті досліджується правова сутність земельного сервітуту, як речового права на чуже майно за цивільним законодавством України та Німеччини. Виокремлюються підстави встановлення та припинення сервітутних прав на земельну ділянку. Вивчається та аналізується зміст земельного сервітуту у вказаних правових порядках.

Ключові слова: сервітут, земельна ділянка, речові права на чуже майно, цивільне законодавство, речовий договір, правовий режим.

Постановка проблеми. Речові права на чуже майно, як один із найдавніших інститутів речового та цивільного права взагалі, складає невід'ємний елемент правової системи більшості держав світу. Його значення важко переоцінити, особливо в умовах сучасного стрімкого розвитку речово-правових відносин та постійного пошуку економічно та організаційно найбільш вигідних способів використання об'єктів речових прав. Ключове ж місце у аспекті наукового обґрунтування та законодавчого закріплення речових прав на чуже майно завжди відігравав правовий режим нерухомості, в першу чергу, земельної ділянки як об'єкта цих прав, що пов'язано із винятковою економічною цінністю та фізичною обмеженістю останньої, що, як зазначає С.А. Суханов, і впливає на те, що всі обмежені речові права (за винятком застави) оформляють можливості використання чужих земельних ділянок і є непотрібними для використання рухомих речей [1, с. 36].

Крім цього, саме земельні сервітути, як вид речових прав на чуже майно, були історично першими та найбільш поширеними [2, с. 30] у Стародавньому Римі у той час, як сервітутні права загалом визнаються багатьма дослідниками першими речовими правами на чуже майно [3, с. 93–94], або взагалі найпершими речовими правами як такими [4, с. 15–16]. Не втратили свого значення речові права на чуже майно, об'єктом яких виступає земельна ділянка і досі – інтерес науковців та практиків до проблематики, пов'язаної із обмеженими речовими правами на нерухоме майно все зростає, відводячи чільне місце здійсненню порівняльно-правових досліджень, де чільне місце посідає детальне вивчення та вдосконалення правової природи земельного сервітуту.

Вивченню та науковому осмисленню сутності земельних сервітутних правовідносин присвячували свої праці такі науковці, як В.І. Андрейцев, Л.В. Карпенко, О.М. Клименко, В.М. Коссаєв, В.В. Луць, Р.І. Марусенко, І.В. Мироненко, А.М. Мірошніченко, В.І. Нагнибіда, А.В. Соснина, Т.Є. Харитонова, В.В. Цюра та інші. Проте досі малодослідженим та потребуючим пильної уваги є питання виокремлення правової сутності земельного сервітуту, як обмеженого речового права у контексті порівняльно-правових досліджень.

Основним завданням цього наукового дослідження є визначення правової природи земельного сервітуту, як одного з найпоширеніших речових прав на чуже майно за цивільним законодавством України та Німеччини.

Виклад основного матеріалу дослідження. Нормативно-правове регулювання сервітутних прав за національним законодавством здійснюється главою 32 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [5] «Право користування чужим майном», що охоплює ст. ст. 401–406 та належить до розділу II книги третьої основного акта цивільного законодавства України та главою 16 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) [6], який належить до розділу III вказаного кодифікованого акта та містить ст. ст. 98–102, стосуючись виключно питань змісту, встановлення, дії та припинення земельного сервітуту. Німецьке цивільне уложення (Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch – далі BGB) [7], у свою чергу, теж врегульовує сервітути, як речові права на чуже майно, об'єктом яких є виключно або переважно земельна ділянка за допомогою двох структурних елементів, щоправда одного кодексу, – розділу 1 «Земельні сервітути» частини 1 книги 3 BGB та розділу 3 «Обмежені особисті сервітути» цієї ж частини книги 3 BGB. Загалом BGB усі сервітути розподіляє на земельні (Grunddienstbarkeiten – § 1018–1029 BGB), узуфрукт (Nießbrauch – § 1030–1089 BGB) та обмежений особистий сервітут (Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten – § 1090–1093 BGB).

Земельні сервітути за нормами ЦК та ЗК України (відповідно ч. 1 ст. 402 та ч. 1 ст. 100) можуть встановлюватися на основі чітко визначених законодавцем підстав, якими є договір, закон, заповіт або рішення суду. При цьому остання з них є субсидіарною та допоміжною по відношенню до договірної, оскільки відповідно до ч. 3 ст. 402 ЦК України у разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення такого сервітуту. Специфіка встановлення права власності за німецьким законодавством, притаманна і земельним сервітутам та взагалі всім обтяженням земельної ділянки правом та потребує речової угоди правомочної особи із іншою особою, та внесення змін до поземельної книги (§ 873 BGB).

Таким чином, український законодавець пішов шляхом виокремлення підстав встановлення сервітутних прав, закріпивши спеціальну норму щодо їх набуття із застосуванням принципу *numerus clausus*, тоді як творці BGB врегульовують виникнення, перехід та припинення речових прав на земельну ділянку та їх обтяжень переважно за допомогою відповідних загальних положень щодо речових прав на земельні ділянки.

У світлі цього важливим є те, що відповідно до § 1018 BGB законодавець все ж фактично закріпив основні види земельних сервітутів, залежно від змісту кожного. Застосовуючи граматичне тлумачення конструкції § 1018 BGB, можна дійти висновку, що використовуючи частку «або» німецький законодавець стверджував можливість відокремленого існування кожного з таких трьох видів земельних сервітутів:

1) право користування чужою земельною ділянкою у визначених випадках, перелічених у домовленості між сторонами, які є власниками обслуговуючої та пануючої земельних ділянок. Саме таке розуміння земельного сервітуту закріплене в українському законодавстві; 2) право вимоги до власника чужої

земельної ділянки, яка є обслуговуючою, не вчиняти певних активних дій, які можуть зашкодити нормальному використанню панівної земельної ділянки – не проводити у визначених межах будівельних, зрошувальних робіт тощо (негативний сервітут); 3) право заборони здійснення стосовно пануючої земельної ділянки прав, які витікають із права власності на обслуговуючу земельну ділянку. Такими правами, відповідно до § 903 BGB, є право розпорядження річчю (тут – земельною ділянкою) на власний розсуд і право усунення будь-якого впливу з боку інших осіб.

Аналізуючи зміст (суб'єктивні права та юридичні обов'язки, що визначають об'єм впливу правомочної особи на річ у поєднанні з іншими елементами правового режиму земельної ділянки як об'єкта сервітутних прав) першого з закріплених у BGB та поки що єдиного із встановлених ЦК та ЗК України різновидів земельного сервітуту, який полягає у наданні права користування чужою земельною ділянкою у визначеному об'ємі, виокремимо такі положення, які безпосередньо визначають правову природу земельного сервітуту за цивільним законодавством України та Німеччини.

Реальний сервітут завжди [8, с. 265] належить власнику панівної земельної ділянки та відповідно до § 1019 BGB може полягати лише у такому обтяженні, що надає перевагу у користуванні земельною ділянкою певній правомочній особі. Таким чином виключається можливість вчинення власником обслуговуючої земельної ділянки будь-яких активних дій на користь такої правомочної особи, окрім тих, які безпосередньо пов'язані зі збереженням переваги, встановленої на користь правомочної особи – власника панівної земельної ділянки. Так, до обов'язків власника обтяженої земельним сервітутом земельної ділянки можуть належати: 1) утримувати у належному стані споруди, наскільки цього потребують інтереси правомочної особи, у випадку якщо для здійснення земельного сервітуту на обтяженій земельній ділянці потрібно мати таку споруду. Такий же обов'язок може мати і правомочна особа по відношенню до власника, якщо власнику належить право спільного користування спорудою, і це необхідно для здійснення прав користування власника (за § 1021 BGB); 2) якщо земельний сервітут полягає в праві мати будівельну споруду з опорою на іншу, розташовану в межах обтяженої земельної ділянки, споруду, то власник обтяженої земельної ділянки, якщо не встановлено інше, повинен утримувати таку будівлю настільки, наскільки цього потребують інтереси правомочної особи (за § 1022 BGB). На обидва з зазначених вище обов'язків поширюються правила про речові обтяження (Reallasten), які регулюються § 1105–1112 BGB. Вказані обов'язки власника обтяженої сервітутом земельної ділянки відсутні в українському законодавстві у зв'язку з тим, що, на відміну від німецького BGB, ЦК України визнає будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна окремими від земельної ділянки об'єктами речових прав, на які можуть встановлюватись окремі сервітути (за ч. 3 ст. 404 ЦК України). BGB ж відповідно до § 94 визначає речі, тісно пов'язані з землею, зокрема будівлі та продукти земельної ділянки, суттєвими складовими частинами останньої.

Земельний сервітут за вітчизняним законодавством встановлюється щодо земельної ділянки та інших природних ресурсів, та також належить власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки (ч. 2 ст. 401 ЦК України, ч. 1 ст. 100 ЗК України). ЦК та ЗК України на відміну від BGB не визначають жодного обов'язку власника обслуговуючої земельної ділянки по відношенню до встановленого щодо його земельної ділянки сервітуту. Натомість закріплюється доволі широкий перелік прав власника, до яких належать: 1) право вимагати від

осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом (ч. 3 ст. 101 ЗК України); 2) право на відшкодування збитків, завданих встановленням такого земельного сервітуту (ч. 4 ст. 101 ЗК України). Про відшкодування ж збитків, завданих користувачеві земельної ділянки за сервітутом власником земельної ділянки, українське законодавство взагалі не згадує. Ч. 7 ст. 403 ЦК України також вказує лише, що збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах. Таким чином, виникає ситуація, коли законодавець усіма силами захищаючи право власності на земельну ділянку створює вкрай несприятливі умови для осіб, що мають на неї обмежені речові права – крім того, що вони здійснюють плату за користування чужою земельною ділянкою, так і зобов'язані відшкодувати не лише збитки, завдані власникові земельної ділянки під час користування нею на праві сервітуту (що зрозуміло та не викликає заперечень), але і збитки, завдані самим фактом встановлення такого земельного сервітуту. Згідно ж з ч. 1 ст. 401 ЦК України сервітут встановлюється для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. У такому разі законодавець зробив, мабуть, усе можливе, щоб такі потреби задовольнялись якомога обтяжливіше для сервітуарія, виходячи з відсутності у нього альтернативи.

Німецький законодавець пішов значно далі у аспекті захисту прав правомочної особи – § 1029 BGB передбачає, що якщо володільцю земельної ділянки перешкоджають у здійсненні сервітуту, який внесений у поземельну книгу на ім'я власника цієї земельної ділянки, то застосовуються положення про захист володіння за умови, що сервітут здійснювався хоча б один раз протягом року, який передував порушенню. До того ж, такий захист застосовується як проти третіх осіб, так і проти власника земельної ділянки, оскільки сервітут, як будь-яке речове право, наділений абсолютною правовою природою. Власник не наділений і правом жодних відшкодувань, пов'язаних із фактом встановлення сервітуту по відношенню до його земельної ділянки. Виходячи з вищесказаного з метою зрівняння у правах та можливостях захисту своїх законних інтересів власника земельної ділянки та правомочної особи за земельним сервітутом пропонуємо таке. Змінити ч. 4 ст. 101 ЗК України (фактично скасувавши обов'язок сервітуарія відшкодувати власникові збитки, пов'язані із встановленням земельного сервітуту) та доповнити ст. 403 ЦК України частиною 8, наповнивши обидві норми таким змістом: «Особа, яка користується сервітутом у випадку порушення такого права з боку власника або третіх осіб має право на захист свого речового права на загальних підставах».

Рухаючись далі, зазначимо, що єдиним правом власника обслуговуючої земельної ділянки безпосередньо (а не через обов'язок правомочної особи), визначеним у BGB (§ 1023) є право, у тій мірі, наскільки здійснення земельного сервітуту обмежується лише частиною обтяженої земельної ділянки, вимагати перенесення її в інше, також придатне для правомочної особи місце, якщо здійснення сервітуту на попередньому місці для власника обслуговуючої земельної ділянки є особливо обтяжливим. Законом також передбачається, що таке право не може бути скасоване або обмежене угодою.

До обов'язків сервітуарія німецьке цивільне законодавство згідно з § 1020 BGB відносить обов'язок, наскільки це можливо, дбайливо відноситись до інтересів власника обтяженої земельної ділянки. При цьому правомочна особа також пов'язана обов'язком підтримувати у належному стані будь-яку

споруду, яку використовує на обслуговуючій земельній ділянці для здійснення сервітуту, але тепер уже тільки ту, яку утримує сама – тобто вона була побудована або змонтована саме правомочною особою, а не власником обтяженої сервітутом земельної ділянки. ЦК України не містить такої вимоги, але доповнюється спеціальною нормою ч. 4 ст. 98 ЗК України, за якою земельний сервітут здійснюється найменш обтяжливим для власника способом.

Правами сервітуарія, окрім, звісно, права користування чужою земельною ділянкою (сервітуту) за BGB є, у випадку наявності кількох сервітутних або інших прав користування на одну земельну ділянку, та їх накладання таким чином, що ці права є рівними за старшинством та не можуть здійснюватись одночасно і у повному обсязі, вимагати кожної з правомочних осіб встановлення такого порядку їх здійснення, який за справедливим розсудом відповідав би інтересам усіх правомочних осіб (§ 1024 BGB). Українське законодавство такої норми не містить, хоча можливість упорядкування черговості та порядку здійснення різних сервітутів щодо однієї земельної ділянки користувачами цих прав було б доцільно передбачити, доповнивши ст. 404 ЦК України частиною четвертою: «У випадку існування кількох сервітутів із приводу однієї земельної ділянки порядок їх здійснення встановлюється за погодженням між усіма правомочними особами, а у випадку недосягнення такої згоди – судом».

Вітчизняне законодавство, окрім обов'язку здійснення сервітуту способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений, закріпленого у нормах ЗК України, визначає обов'язки правомочної особи через права власника (вносити плату та відшкодовувати завдані власнику збитки). Єдиними ж правами правомочної особи, прямо закріпленими нормами українського законодавства, є право користування чужою земельною ділянкою та право вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності – від власника іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту (ч. 1–2 ст. 404 ЦК України).

Підстави припинення земельного сервітуту визначені у ст. 406 ЦК України та ст. 102 ЗК України, остання з яких, формальна, оскільки ЦК України, по-перше, регулює більшість відповідних норм саме земельного сервітуту та, по-друге, дублює усі положення земельного законодавства, є спеціальною. Так, дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках, які можна виокремити у дві категорії: 1) ті, що пов'язані з припиненням земельного сервітуту в силу закону, незалежно від волі власника чи правомочної особи. Ними є: а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки; б) рішення суду про скасування земельного сервітуту; в) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут; г) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років; д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом; 2) ті, що пов'язані з припиненням земельного сервітуту у зв'язку з відмовою правомочної особи або вимогою власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут: а) безпосередньо відмова особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут; б) припинення підстав його встановлення; в) коли встановлення земельного сервітуту унеможливує використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

Одразу зазначимо, що така підстава припинення земельного сервітуту, як поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки (як і будь-яка інша подібна підстава припи-

нення речового права взагалі) неможлива за німецьким законодавством через дію норми § 889 BGB, за якою закріплюється принцип виключення злиття прав – неприпинення права на чужу земельну ділянку внаслідок того, що власник земельної ділянки набуває цього права або правомочна особа набуває права власності на цю земельну ділянку. Крім цього, окремими науковцями цілком справедливо зверталась увага на неприйнятність припинення сервітуту з підстави порушення власником сервітуту умов користування ним, оскільки сервітутне право з моменту встановлення набуває абсолютного змісту (його виникнення і припинення відбувається за принципами речового права); сам земельний сервітут устанавлюється не стосовно особи, а в інтересах речі (тобто в інтересах самої земельної ділянки [9, с. 385]); у сервітуарія не виникає жодних договірних обов'язків, окрім загальних вимог цивільного законодавства [10, с. 121–122]. Поділяючи цю позицію, також вважаємо правильним виключити п. «д» ч. 1 ст. 102 ЗК України.

Загальний порядок припинення обтяженого права на земельну ділянку за німецьким цивільним законодавством передбачено §§ 875–876 BGB, які вимагають для цього здійснення заяви правомочної особи, внесення відповідного запису до земельної книги та, у випадку обтяження сервітутного права правами третіх осіб (наприклад, іпотекою), – їх згоди на припинення сервітуту. Про таку згоду потрібно повідомити орган, який веде поземельну книгу або особу, на користь якої вона здійснюється. Також припинення земельного сервітуту щодо усієї земельної ділянки або її частини можливе на підставі: 1) припинення земельного сервітуту щодо частини (частин) обслуговуючої земельної ділянки у випадку розділу панівної ділянки, коли сервітут надає перевагу тільки одній із її частин (§ 1025 BGB); 2) припинення земельного сервітуту щодо частини (частин) обслуговуючої земельної ділянки у випадку її розділу, якщо такі частини знаходяться за межами дії відповідного сервітуту (тоді вони обмежуються лише тією частиною обслуговуючої земельної ділянки, де здійснення сервітуту потрібне) (§ 1026 BGB); 3) припинення земельного сервітуту у зв'язку зі спливом строку позовної давності на вимогу про знесення споруди, з якою він є несумісним, та яка була побудована на обслуговуючій земельній ділянці й порушувала здійснення сервітуту (§ 1028 BGB).

Крім норм, які безпосередньо врегульовують права та обов'язки власника земельної ділянки та правомочної особи, а також питання встановлення та припинення реального сервітуту, українським законодавцем чимало уваги звертається на врегулювання «зовнішніх» по відношенню до сервітутного речового права аспектів правового режиму земельної ділянки при обтяженні її цим правом. Так, ч. 5 ст. 403 ЦК України та ч. 2 ст. 98 ЗК України передбачають, що сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпорядження цим майном (німецьке законодавство не містить подібної норми у зв'язку з її загальноцивілістичною «очевидністю»). Крім цього, згідно з ч. 6 ст. 403 ЦК України та ч. 1 ст. 101 ЗК України земельний сервітут зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої він встановлений, до іншої особи. Також ч. 4 ст. 403 встановлює заборону відчуження сервітуту, яка конкретизується у ч. 2 ст. 101 ЗК України, за якою земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам. Вважаємо таке законодавче положення таким, що не відповідає правовій природі земельного сервітуту, оскільки він встановлюється в інтересах самої земельної ділянки, нормальне господарювання на якій або використання якої

іншим способом, незалежно від особи її власника, є об'єктивно неможливим без встановлення того чи іншого земельного сервітуту. Також подібна норма наділяє речово-правові сервітутні відносини елементами зобов'язань, суперечачи загальною визначенням, у тому числі й у німецькому законодавстві, речово-правовим принципам. Тому пропонуємо ч. 4 ст. 403 ЦК України викласти у редакції: «Земельний сервітут підлягає відчуженню у випадках, встановлених законом» та ч. 2 ст. 101 ЗК України таким чином: «Земельний сервітут продовжує свою дію при переході права власності на земельну ділянку, в інтересах якої він встановлювався, до іншого власника».

Висновки. Підсумовуючи вищевикладене щодо законодавчого регулювання правового режиму земельної ділянки як об'єкта земельного сервітуту за законодавством України та Німеччини, та правової природи земельного сервітуту загалом, можемо дійти висновку про існування в українській правовій системі численних зобов'язальних анахронізмів по відношенню до окремих аспектів сервітутного права, превалюванням інтересів власника обслуговуючої земельної ділянки над інтересами сервітуарія, наявністю у першого значної кількості прав та більших, у порівнянні з користувачем чужої земельної ділянки, можливостей захисту своїх інтересів. Висловлені вище пропозиції змін та доповнень до положень чинного законодавства сприятимуть становленню дійсно речово-правової природи предіальних сервітутів в Україні.

Література:

1. Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве [Текст] / Е.А. Суханов // Актуальные проблемы права собственности. – М. : Юриспруденция, 2007. – С. 36–45.
2. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика / Л.В. Щенникова // Законодательство. – 2002. – № 5 – С. 30–38.
3. Копылов А.В. Сервитуты в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве / А.В. Копылов // IVS ANTIQYUM. Древнее право. – № 1 (2). – С. 93–111.
4. Schjenemann. Die Servituten. Leipzig, 1866.

5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – ст. 461.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Офіційний вісник України. – 2001. – № 46. – ст. 2038.
7. Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz. Пер. с нем. : Науч. редакторы – А.Л. Маковский [и др.]. – М. : Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.
8. Эннекперус Л. Курс германского гражданского права. М., 1949. – Т. 1 – 498 с.
9. Гражданское и торговое право зарубежных государств : Учебник. Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – 4-е изд., перераб. и доп. В 2-х т. – Т. I – М. : Международные отношения, 2004. – 560 с.
10. Нагнибіда В.І. Речові права на чуже майно : порівняльно-правовий аспект : дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2010. – 231 с.

Пилипенко О. Ю. Правовая природа земельного сервитута по гражданскому законодательству Украины и Германии

Аннотация. В статье исследуется правовая сущность земельного сервитута, как вещного права на чужое имущество по гражданскому законодательству Украины и Германии. Выделяются основания установления и прекращения сервитутных прав на земельный участок. Изучается и анализируется содержание земельного сервитута в указанных правопорядках.

Ключевые слова: земельный сервитут, вещные права на чужое имущество, гражданское законодательство, земельный участок, вещный договор, правовой режим.

Pylypenko O. Legal nature of land easement under civil legislation of Ukraine and Germany

Summary. The article examines legal nature of land easement as a real right on someone else's property under civil legislation of Ukraine and Germany. Distinguished the grounds of establishment and termination of land easement right. Reviewed and analyzed content of land easement in said legal systems.

Key words: land easement, property rights to other people's property, civil legislation, land plot, rem contract, legal regime.