



В. І. Нагнибіда
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Хмельницького університету управління та права

УДК 347.25

ПРОБЛЕМИ ВСТАНОВЛЕННЯ ПРАВ НА ЧУЖЕ МАЙНО У СУЧАСНОМУ ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ

Досліджено систему підстав виникнення окремих речових прав на чуже майно. Вивчається можливість впровадження набувальної давності як підстави встановлення прав користування чужими речами тощо.

Ключові слова: право користування чужою річчю, сервітут, набувальна давність, договір, узуфрукт.

Встановлення прав користування чужими речами у зарубіжних країнах традиційно тісно пов'язане із підставами виникнення прав на чужі речі. Найбільш поширеними з них є договір, закон, заповіт та рішення суду. Разом із тим в чинному законодавстві України на сьогодні не до кінця відпрацьовані норми пов'язані із встановленням саме сервітутних прав як одного із найбільш поширених видів прав на чужі речі.

Варто відмітити, що питаннями встановлення цих прав цікавились такі вітчизняні учені як П. Кулинич, В. Мартин, О. Простибоженко, І. Севрюкова, В. Цюра. Однак, попри, до певної міри, відпрацьованість даного питання в доктрині — у правозастосовній практиці усе ще є безліч питань які потребують вивчення та вирішення.

Метою статті є дослідження системи підстав виникнення сервітутних прав у зарубіжних країнах та доктрині сучасного цивільного права задля вдосконалення механізму встановлення цих прав за чинним цивільним законодавством.

Більшість законодавств містять положення за якими сервітутні права встановлюються в силу договору та заповіту (ст.ст. 637, 649, 686 Французького цивільного кодексу (далі у тексті — ФЦК) [1], ст. ст. 531 ЦК Іспанії [2] тощо). Разом із тим в окремих країнах встановлення сервітутних прав здійснюється в порядку набувальної давності (ст. 690 ФЦК, ст. 453 ЦК Молдови [3] тощо). Так, § 690 ФЦК передбачено, що безперервні та явні сервітути можуть встановлюватись на основі 30-річного строку набувальної давності. Такий підхід до встановлення сервітутів зумовлений на нашу думку тим фактором, що відповідно до французького законодавства сервітутні права права віднесенні до нерухомості, яка відповідно також може набуватись за набувальною давністю (§ 2262-2270¹ ФЦК). Так само, окремі норми про набувальну давність передбачені і при виникненні права узуфрукту. Зокрема, коли особа добросовісно, відкрито здійснювала узуфрукт протягом 10, 20 або 30 років, незалежно від волі власника така особа набуває права узуфрукту. Більш деталізовано механізм застосування норм про набувальну давність відносно сервітутних прав у ЦК Нідерландів [4]. Тут, за набувальною давністю набуваються права на рухомі об'єкти, які не є зареєстрованим майном, і права здійснювані їх добросовісним володільцем в результаті безперервного володіння протягом 3 років. Права на усі інші види майна набуваються в результаті безперервного володіння протягом 10 років. При цьому, якщо особа стосовно якої встановлене сервітутне право помирає до закінчення встановленого строку, то її спадкоємці які успадковують майно в порядку універсального правонаступництва, продовжують строк набувальної давності.

Маємо відмітити, що даний спосіб встановлення сервітутних прав є доволі



поширеним в правозастосовчій практиці зарубіжних країн. Як правило йдеться про можливість встановлення постійних і явних сервітутів, а також прихованих та позитивних (наприклад ст.ст. 431, 433 ЦК Молдови). Потрібно відмітити, що із введенням у сферу правового регулювання конструкції набувальної давності в Україні також існує можливість поширити даний інститут на виникнення не тільки права власності, але й прав на чужій речі. Так, якщо аналізувати ч. 1 ст. 244 ЦК України [5] якщо добросовісний володілець протягом відповідного строку (10 років для нерухомого майна та 5 — для рухомого) відкрито і безперервно володів чужим майном він набуває права власності на це майно. При цьому, здійснення права набувальної давності підпорядковане умові передбаченій у ч. 4 ст. 344 ЦК України, а саме за рішенням суду. Вбачається, що даний порядок може цілком бути застосований і до сервітутів. Тим більше, що судова практика [6] йде по тому шляху, що у випадку, коли сторона заявляє вимогу про визнання за нею права власності на тій підставі, що вона уже протягом тривалого часу використовує, наприклад земельну ділянку для проходу, то суд, керуючись тим, що сервітути встановлюються на підставі рішення суду визнає за особою таке право. Думаємо, що поширення дії норм про набувальну давність на механізм виникнення сервітутів дозволить більш повно врегулювати відповідні відносини та заповнити прогалину у праві, яка наразі вирішується на основі розсуду суду. З цією метою ч. 1 ст. 402 слід викласти у такій редакції: “Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом, за рішенням суду, а також внаслідок набувальної давності у порядку передбаченому цим кодексом”. Реалізація цієї статті в частині встановлення земельних сервітутів за набувальною давністю на практиці може створити ситуацію, коли особа — потенційний сервітуарій вимагатиме встановлення сервітуту лише на тій підставі, що він використовував земельну ділянку протягом відповідного строку. Вбачається, що необхідно підставою для встановлення сервітуту на основі набувальної давності повинно стати не просто випадкове, разове використання земельної ділянки, а свідоме та цілеспрямоване пристосування службової земельної ділянки для потреб використання. Наприклад, особа розчистила дорогу, засипала її щебенем, спорудила міст тощо. Саме за наявності таких дій можна вважати, що особа здійснювала сервітутне право до моменту заявлення вимоги про його встановлення, а відтак про здійснення права набувальної давності.

Щодо реалізації механізму встановлення сервітутів на підставі набувальної давності варто також запозичити досвід ЦК Іспанії, де встановлюється момент з якого відраховується строк набувальної давності. Щодо вітчизняної конструкції набувальної давності такими моментами можна визнати для позитивних сервітутів — день, коли власник службової земельної ділянки чи особа, яка користується сервітутом почали користуватись ним на службовій ділянці, а для негативних сервітутів — день, коли власник панівної земельної ділянки заборонив у певний спосіб вчиняти дії, які він міг би законно вчиняти в разі відсутності сервітуту.

Окремо слід зупинитись на положеннях щодо встановлення сервітутних прав на основі договорів. Варто відмітити, що в практиці здійснення сервітутних прав за кордоном це є доволі поширена підстава встановлення сервітутних прав. Однак в Україні наразі все ще не сформульовано єдиного підходу щодо того яким повинен бути цей договір та які його істотні умови.

Потрібно сказати, що, виходячи з мети даного договору та правової природи прав які ним встановлюються справедливо говорити про договір особливого виду. За аналогією із німецьким законодавством варто кваліфікувати даний договір як правовстановлювальний речовий договір. Адже, враховуючи самостійну правову природу прав на чужу річ, даний договір не опосередковує перехід прав (правомочностей) від однієї особи до іншої. На основі нього встановлюється речове право [7, с. 495]. Він виконує роль засновницького акту, з підписанням і реєстрацією якого у особи (сервітуарія) виникають певні правові можливості щодо чужої речі. При цьому істотними умовами такого договору повинні бути умови про предмет, спосіб обтяження, ціну та строки її внесення, якщо сервітут в силу положень закону не є безоплатним, а також вказівка на умову яка є підставою для встановлення сервітуту. У разі встановлення земельного



сервітуту істотна умова щодо способу обтяження повинна бути уточнена на предмет зазначення опису місцезнаходження з визначенням меж поширення права земельного сервітуту на плані (схемі).

Вказівка на строк є нікчемною в силу безстрокового характеру сервітуту. Крім цього потрібно мати на увазі, що згідно вимог ЦК України договір про встановлення сервітутного права підлягає державній реєстрації. Логічно припустити, що державна реєстрація може бути застосована тільки щодо договорів укладених у письмовій формі. Отже, абз. 2 ч. 2 ст. 402 ЦК України потребує доповнення. Зокрема, після слів “земельного сервітуту” слід додати вираз “укладається у письмовій формі”.

Слід мати на увазі, що договір про встановлення сервітуту може бути складений як одним документом, так і міститись в тексті іншого договору. У зв'язку з цим варто згадати класифікацію договорів про встановлення речового права, запропоновану В. Цюрою, який виділяє:

— прями речові договори, в яких регламентується лише встановлення речового права або така умова буде превалювати в договорі;

— змішані речові договори, в яких превалюватиме інший вид договору ніж про регламентацію речового права, а встановлення, наприклад, сервітуту буде похідною умовою так звані прями та непрями речові договори [8, с. 156].

Незалежно від способу укладення договору не слід забувати про вимогу законодавства щодо необхідності погодження договору про встановлення сервітуту стосовно земельної ділянки яка знаходиться у спільній власності усіма співвласниками. Інакше положення даного договору будуть нікчемними.

Норми про державну реєстрацію передбачені як абз. 2 ч. 2 ст. 402 ЦК України, так і ч. 2 ст. 100 ЗК України [9]. Зокрема, механізм реєстрації договорів про встановлення сервітутних прав здійснюється в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Це означає, що до моменту державної реєстрації прав за таким договором не виникає. Державна реєстрація здійснюється в порядку передбаченому ст. 17 Закону України “Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 1 липня 2004 р. [10].

Продовжуючи дослідження механізму встановлення сервітутів, слід відмітити, що в ряді країн існують положення *sui generis*. Так, у Німецькому законодавстві особливістю встановлення земельних сервітутів є те, що вони запроваджуються шляхом укладення речового договору з подальшою його реєстрацією в поземельній книзі відповідно до правил § 873 НЦУ [11] та Положенням про земельний кадастр (*Grundbuchordnung — GBO*) від 26.05.1994 р. (§§ 57-63 GBO) [12]. Сам речовий договір, на думку сучасних дослідників німецького права, можна визначити як домовленість двох і більше суб'єктів цивільного права про відчуження і обтяження (речового) права, що за своєю суттю є нічим іншим як фактичним розпорядженням річчю. Слід однак відмітити, що на практиці при встановленні сервітуту досить часто використовується механізм консолідації речових та зобов'язальних вимог. Така ситуація можлива, коли встановленню сервітуту передують каузальна угода. Сторони шляхом домовленості роблять сервітутне право залежним від каузальної угоди з тим, аби уточнити, деталізувати ті аспекти відносин, які не знайшли належного відображення у законі. Прикладом може бути встановлення земельного сервітуту як права користування чужою річчю (за своєю природою речового) та зобов'язально-правового права користування. Своя специфіка відображена у Італійському законодавстві. За ст. 1029 ЦК Італії [13] встановлення сервітутів на споруди чи іншу нерухомість може мати місце стосовно об'єктів, які будуть зведені чи придбані в майбутньому. Як бачимо, в цьому випадку має місце виникнення права щодо об'єкту який буде створений в майбутньому. Техніко-юридичним прийомом який тут використовується є виникнення права сервітуту в момент укладення договору про встановлення сервітуту, однак в самому договорі зазначається, що здійснення даного суб'єктивного права стане можливим у разі, коли буде завершено будівництво об'єкта або придбана земельна ділянка (якщо сервітут стосується ділянки, яка буде придбана у майбутньому).



В ряді випадків у законодавствах встановлюються спеціальні умови за наявності яких встановлюються сервітутні права. Так, за ФЦК основними умовами встановлення сервітутів є неможливість встановлення сервітуту на користь конкретної особи та спеціальний характер права сервітуту (сервітут не може бути особистою повинністю, обов'язком). Перша умова пов'язана з тим, що сервітут повинен встановлюватись на користь земельної ділянки і тільки для її обслуговування, а не для задоволення інтересів приватних осіб, що означало б підпорядкування режиму права власності волі (інколи й сваволі!) окремих суб'єктів. Друга умова передбачає, що сервітутне право має обтяжувати не власника земельної ділянки, а саме земельну ділянку. Не допускається покладення на власника додаткових обов'язків щодо вчинення певних дій, крім тих, які необхідні для забезпечення здійснення сервітуарієм свого права.

Спеціальні вимоги встановлення сервітутів передбачені у законодавствах щодо виникнення прав стосовно особистих сервітутів. Так, законні узуфрукти у Франції встановлюються в наступних випадках:

- до досягнення дітьми повноліття батько і мати мають узуфрукт на майно дітей (§ 384 ФЦК);
- узуфрукт на третину успадкованого майна яке не переходить у власність батьків, набувається батьком чи матір'ю в разі спадкування після сина чи дочки разом з боковими родичами по другій лінії (§ 754 ФЦК);
- один з подружжя отримує узуфрукт на певну частину майна померлого подружжя (§ 767 ФЦК);
- у порядку § 1094 ФЦК — при спадкуванні спадкоємцями висхідної лінії;
- при режимі спільності майна подружжя доходи від їх роздільного майна надходять в склад їх спільного майна (§ 1401 ФЦК).

Встановлення узуфрукту шляхом домовленості може здійснюватись шляхом дарування, заповіту, а інколи на основі платного договору. При цьому, коли йдеться про дарування то волевиявлення може бути пряме (розпорядження про встановлення узуфрукту) або опосередковане (утримання речі). В окремих випадках при продажі речі особа може залишити собі узуфрукт.

Децю інші положення щодо встановлення узуфрукту у законодавстві Мальти. Так, встановлення узуфрукту тут відбувається або за законом або за волею людини. В останньому випадку, якщо узуфрукт стосується нерухомості він не може бути встановлений *не інакше*, як з метою суспільної необхідності і, якщо він встановлений *inter vivos* (протягом життя), то не буде стосуватись третіх осіб, крім часу, коли він реєструється в *Public Registry* відповідно до вимог будь-якої із заінтересованих осіб чи нотаріуса який перед цим вів справу. У всіх випадках узуфрукт може бути встановлений або умовно або на певний період в інтересах однієї або декількох приватних осіб. Якщо він стосується кількох осіб, які користуються ним послідовно, він буде дійсний тільки стосовно тих осіб, які були живі на момент, коли узуфрукт був переданий першому з узуфруктуаріїв. Якщо узуфруктуарієм виступає юридична особа строк встановлення узуфрукту, навіть у випадку, коли сторони не обумовили умову про строк чи домовились про більш тривалий строк правило не може перевищувати 30 років.

Вимога про строковий характер узуфрукту встановленого щодо юридичної особи прослідковується у багатьох законодавствах. Її знаходимо і у ЦК Іспанії та Мальти (30 років) [14], ЦК Італії (30 років), ЦК Швейцарії (100 років) [15] тощо. Пояснення існування такого строку може бути те, що у разі, коли узуфрукт встановлюється щодо фізичної особи, то його тривалість обмежується життям людини. Що ж до юридичної особи, яка створюється і існує як правило більш тривалий час, ніж вік людини законодавець має визначити час достатній для того аби особа могла користуватись об'єктом узуфрукту. Разом із тим в окремих випадках узуфрукт може надаватись на термін до досягнення третьою особою певного віку. У такому випадку право узуфрукту здійснюється протягом усього строку, а якщо така особа померла до його закінчення — протягом терміну, що залишився. З цього приводу положення проекту Цивільного кодексу України [16] першопочатково містили також норму про строковий характер



узуфрукту та узусу. Зокрема зазначалось, що право користування чужим майном із одержанням доходів від нього (так само як і право користування чужим рухомим майном без одержання доходу — *В. Н.*) надається власником певній особі на визначений строк або довічно (ст. 409 проекту ЦК України). Окремих положень щодо встановлення даних прав юридичними особами не містилося. Вбачається, що такий строк є виправданим з огляду на те, що діяльність юридичної особи змінюється і сама по собі не є сталою. Крім цього змінюється керівництво і економічна політика діяльності фірми, а від так обтяжувати не період більший як 30-40 років було б економічно не вигідно. З іншого боку, малий строк так само не був би виправданим з позиції природи сервітутного правовідношення. Тому вважаємо, що такий строк для юридичних осіб які володіють узуфруктом все ж повинен існувати у законодавстві.

Разом із тим, якщо оцінювати загалом характер сервітутних прав слід відмітити, що практика нормативного впровадження концепції встановлення сервітутів (особливо земельних) на певний строк не є загальнопоширеною. Як показує досвід зарубіжних країн (ст. 70 книги 5 ЦК Нідерландів, ст.ст. 1038, 1053 ЦК Італії) сервітутні права мають безстроковий характер. Такий підхід пов'язаний із тим, що виходячи із принципу об'єктивної обумовленості встановлення сервітутних прав, тривалість останніх зумовлена існуванням обставин які стали підставою для встановлення сервітуту. І тільки з їх зникненням сервітут може бути припинено. Більше того, оскільки сервітут встановлюється щодо речі, а не стосовно особи, то і строк також є об'єктивно, а не суб'єктивно зумовленим. Засновуючись на таких роздумах і оцінюючи положення чинного ЦК України слід зробити висновок про необхідність уточнення ч. 2 ст. 403. Пропонується сформулювати її таким чином: "сервітут встановлюється без визначення строку, крім випадків, коли такий строк передбачений законом".

Підсумовуючи проведений аналіз варто відмітити, що загалом система нормативних підстав встановлення сервітутних прав є завершеною та такою яка дозволяє у повній мірі здійснити відповідні права. Однак в частині механізму встановлення на підставі окремих способів, особливо сервітутного договору, законодавцеві варто більш детально пропрацювати відповідні нормативні положення ЦК України із урахуванням висловлених у цій статті пропозицій.

Список використаних джерел

1. Французский гражданский кодекс [Текст] : [науч. редактирование и предисловие Д. Г. Лаврова] ; [пер. с франц. А. А. Жуковой, Г. А. Пашковой]. — СПб. : Юридический центр Пресс, 2004. — 1101 с. (Законодательство зарубежных стран)
2. Código Civil español (Aprobado por R.D. del 24 de julio de 1.889 [Електронний ресурс] Universidad Complutense de Madrid. — Режим доступу : <http://www.ucm.es/info/civil/jgstorch/leyes/ccivil.htm>.
3. Гражданский кодекс Республики Молдова. Книга вторая. Вещные (имущественные) права. № 1107-XV от 06.06.2002 г. (Мониторул Офіціал Р.Молдова N 82-86/661 от 22.06.2002) [Електронний ресурс] Гражданский кодекс Республики Молдова. — Режим доступу : http://www.gk-md.ru/gk_md_kniga2.html.
4. Burgerlijk Wetboek Boek 5, Zakelijke rechten [Електронний ресурс] Overheid. — Режим доступу : http://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/geldigheidsdatum_15-12-2009.
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Текст] // ВВР. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
6. Рішення Роменського міськрайонного суду Сумської області від 29 вересня 2008 року № 2-403 [Електронний ресурс] Єдиний державний реєстр судових рішень. — Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/2833259>.
7. Цивільне право України : Академічний курс [Текст] : [підручн.] : [у 2 т.]. — К. : Ін Юре, 2003. — Т. 1 / [А. Ю. Бабаскін, Т. В. Бондар, Ю. Л. Бошицький та ін.] — 564 с.
8. Цюра, В. В. Речові права на чуже майно [Текст] : дис ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Цюра Вадим Васильович ; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. — К., 2007. — 225 с.
9. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Текст] // ВВР. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
10. Про державну реєстрацію речових прав та їх обмежень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Текст] // ВВР. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
11. Гражданское уложение Германии : вводный закон к Гражданскому уложению [Текст] : [учеб. пособ.] / [науч. ред. А. Л. Маковский и др.]. — [пер. с нем.]. — М. : Волтерс Клувер, 2004. —



- Кн. 1. — 86 с.
12. Grundbuchordnung In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.1994 (BGBl. I S. 1114) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2713) m.W.v. 18.08.2009 bzw. 01.10.2009. — [Электронный ресурс] dejure.org. — Режим доступа : <http://dejure.org/gesetze/GBO/58.html>.
13. Codice Civile — Della proprieta V [Электронный ресурс] Studio Celentano. — Режим доступа : <http://www.studiocelentano.it/codici/cc/IIIItV.htm>.
14. Chapter 16. Civil Code. 11th February, 1870; 22nd January, 1874 [Электронный ресурс] МЈНА. — Режим доступа : <http://www.mjha.gov.mt/DownloadDocument.aspx?app=lom&itemid=8580>.
15. Code civil suisse du 10 dйcembre 1907 (Etat le 26 fйvrier 2002) [Электронный ресурс] Legislationline. — Режим доступа : www.legislationline.org/documents/action/popup/id/6704.
16. Цивільний кодекс України. Проект від 25 серпня 1996 р. [Текст] // Українське право. — 1996. — № 2. — С. 31-523.

*Рекомендовано до друку кафедрою цивільного права та процесу
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 10 від 12 квітня 2011 року)*

Надійшла до редакції 26.04.2011

Нагнибида В. И. Проблемы возникновения прав на чужое имущество в современном гражданском праве

На основании отечественного и зарубежного опыта анализируется система нормативных оснований возникновения прав пользования чужим имуществом. Обосновывается сфера применения отдельных оснований предусмотренных действующими Гражданским и Земельным кодексами, а также предлагается авторское видение их места в системе оснований возникновения прав этого вида. Предлагаются изменения к действующему законодательству.

Ключевые слова: *сервитут, основание возникновения, собственник земельного участка, право проживания, приобретательная давность, usufruct.*

Nahnybida, V. I. The Problems of Motive of Right in Other Thing Emergence in Modern Civil Law

The system of normative motives of right in other thing is analyzed in the article on the basis of home and foreign experience. Normative ability of particular motives provided by Civil and Land Codes ion force is grounded. The author's view of their place in the motives origin system of rights of given type is proposed. Changes to the legislation in force are suggested.

Key words: *servitude, origin motive, servitude owner, habitation, usufructus etc.*

