



**В. І. Нагнибіда**  
кандидат юридичних наук,  
в. о. декана юридичного факультету  
Хмельницького університету управління та права

УДК 347.2

## ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ОБМЕЖЕНОГО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ

*Досліджуються питання правового регулювання відносин обмеженого користування чужим майном. Вивчається досвід правового регулювання таких відносин в Україні та зарубіжних правових системах, а також формулюються пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства.*

**Ключові слова:** ефективність правового регулювання, речові права на чуже майно, сервітут, емфітевзис, суперфіцій.

Ефективність правового регулювання тих чи інших відносин завжди оцінюється з позиції співвідношення мети правового регулювання, завдань та отриманих результатів. Саме тому завдяки ефективності в цивілізованих правових системах здійснюється аналіз регулятивного впливу тієї чи іншої норми права на суспільні відносини і на основі цього формулюються пропозиції щодо її вдосконалення.

В одній із останніх статей ми уже досліджували причини та мету виникнення речових прав на чуже майно у стародавньому світі [1]. Так, дослідженням було виявлено, що їхня поява супроводжувалась, з одного боку, обставинами об'єктивної дійсності (соціальними причинами), а з іншого — обставинами, які виникали внаслідок розвитку товарно-грошових відносин (економічними причинами). Метою появи була потреба більш повного здійснення власниками правомочностей щодо належних їм речей. Не змінились подібні причини і мета сьогодні, однак докорінних змін зазнало законодавство. А тому у цій статті пропонується здійснити огляд чинних нормативних положень цивільного законодавства в частині правового регулювання прав обмеженого користування чужим майном на предмет виявлення їх регулятивного потенціалу з метою задоволення потреб цивільного обороту.

Загалом, можна констатувати, що дослідження прав обмеженого користування чужим майном у вітчизняній науці ще не отримали належного глибокого висвітлення. Вітчизняні автори [2–10] досліджували окремі види речових прав на чуже майно, однак комплексного та повного дослідження названого інституту поки що немає. Тим більше, не вистачає досліджень, спрямованих на вивчення інституціонування цих прав та вдосконалення їх системи. З огляду на це, постановка проблеми та мета цієї статті є очевидними.

Завданням дослідження є вивчення правових норм, присвячених правовому регулюванню прав обмеженого користування чужим майном у цивільному праві України на різних етапах його розвитку кінця ХХ — початку ХХІ століття та формування висновків про повноту їх врегулювання.

З розпадом СРСР і утворенням незалежних держав норми, які регулюють речові права на чуже майно, поступово почали з'являтися в нових цивільних кодексах, що розроблялись уже з урахуванням напрацювань німецьких, голландських, австрійських, французьких цивілістів та передового сучасного досвіду.



Не виключенням стала й Україна, де у 1994 році було створено робочу групу з підготовки проекту Цивільного кодексу України, який замінив би ЦК УРСР 1964 року. За результатами роботи групи у 1996 році було запропоновано проект Цивільного кодексу України, що увібрав у себе кращі зразки приватноправового регулювання того часу. Концепція прав користування чужим майном за цим проектом виглядала таким чином: у главі, присвяченій сервітутам, врегульовувались як питання прав користування чужим рухомим, так і нерухомим майном. Передбачалися різні правові моделі обмеженого користування чужим майном: узупфрукт, узус, право проживання, особисті та предіальні сервітутути.

Варто сказати, що ще з часів римського права сервітутні права складають основу прав на чужі речі й так само, як і у стародавньому Римі, в сучасних законодавствах виділяють різні види сервітутних прав. При цьому в окремих правопорядках ці види прав безпосередньо закріплені на рівні кодексів, де повністю деталізовано специфіку їх правового режиму (НЦУ, ФЦК, ЦК Італії, ЦК Мальти тощо). Натомість, в інших країнах визначено лише загальні вихідні положення того чи іншого виду сервітутів, а свою деталізацію вони отримують в інших нормативних актах, часто підзаконного характеру (ЦК Білорусії, ЦК Росії, ЦК Казахстану, ЦК Вірменії, ЦК Монголії, тощо), оскільки досить часто в нормативних актах права на чужі речі структурно поглинаються розділом “Речове право” або “Право власності” без їх виокремлення. Наведений висновок щодо структурного розміщення та видового поділу сервітутів у цивільних кодексах є доволі важливим, так як звідси випливає розуміння правової природи цих прав: як самостійних (Німеччина, Франція, Італія, Польща, Іспанія, Італія), як похідних або як обтяжень права власності (Білорусія, Росія). Варто відмітити, що Україна у цьому питанні займає проміжне становище. Закріпивши положення про права на чужі речі, зокрема сервітутути в самостійній главі, вітчизняний законодавець усе ж вдався до описового, загального підходу в частині визначення правового режиму окремих видів сервітутів. Наслідком цього є те, що на сьогодні у Главі 32 ЦК України “Право користування чужим майном” специфіка особистого сервітуту майже не прослідковується. Більше того, доводиться констатувати, що предметом вітчизняної моделі сервітуту є лише нерухомість. Це випливає з буквального тлумачення ст. 401 ЦК України, в ч. ч. 1 і 2 якої фігурує лише “земельна ділянка”, “інші природні ресурси” та “нерухоме майно” як об’єкти сервітутних прав. Вбачається, що таке обмеження з позиції інтенсифікації цивільного обороту є не у повній мірі виправданим, оскільки зі сфери правового регулювання випадає ціла низка відносин, об’єктом яких є рухоме майно і які пов’язані із користуванням із отриманням та без отримання доходів). Крім цього, досвід нормативного регулювання цих прав свідчить про ефективність їх використання, особливо в рамках таких конструкцій, як узупфрукт та узус (Франція, Німеччина, Польща, Грузія, Мальта, Італія, Таджикистан тощо). Цікаво у зв’язку з цим відмітити, що проект ЦК України, починаючи від моменту його створення і аж до третього читання, містив положення щодо встановлення сервітутних прав щодо рухомого майна, однак у ході прийняття ці положення були вилучені з тексту ЦК України.

У зв’язку з цим не можна обійти увагою питання поділу сервітутних прав. Традиційно ці права поділяються на дві групи: земельні (предіальні, реальні) сервітутути та особисті сервітутути. Такий поділ знаходимо в законодавстві Іспанії, Латвії, Німеччини, Польщі, Франції, Естонії тощо. В основі диференціації лежить відомий ще з часів римських юристів поділ сервітутів на реальні та персональні, який засновувався на об’єктному критерії [11, с. 148–150]. Тобто сервітут визнавався реальним, якщо він встановлювався на користь речі. Натомість, сервітут, встановлений на користь особи, належав до категорії персональних. Не зазнав суттєвих змін такий поділ і у сучасних законодавствах. Наприклад, положеннями ст. 172 Закону Естонської Республіки “Про речове право” від 9 червня 1993 р. [12] передбачено, що реальний сервітут обтяжує нерухому річ на користь пануючої



нерухомої речі таким чином, що кожний наступний власник пануючої нерухомої речі вправі використовувати певним способом залежну нерухому річ чи кожний черговий власник службової нерухомої речі зобов'язаний утриматися в певній мірі від здійснення свого права власності на користь пануючої нерухомої речі. Щодо поняття особистого сервітуту, то воно міститься у ст. ст. 201, 225 цього ж Закону і передбачає обтяження речі таким чином, що особа, на користь якої встановлено обтяження могла у визначених межах користуватися річчю і отримувати її плоди. Подібні норми відображені також у положеннях ЦК Польщі, де особистим сервітутом є право користування (*użytkowanie* — ст. 252), яке встановлюється на користь особи, та службовість (*Służebność* — ст. 285) аналог земельного сервітуту, який встановлюється на користь нерухомого майна. ЦК Аргентини також поділяє речові та особисті сервітути залежно від того, стосовно якого об'єкта встановлене таке право — щодо речі чи особи (ст.ст. 2971, 2972 ЦК Аргентини) [13].

Більше того, в окремих країнах предмет сервітуту належить до умов встановлення сервітутів. Так, у Франції до таких умов належить 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 встановлюватися 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 повинно 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.

Аналізуючи законодавство України, відмітимо: ст. 401 ЦК України передбачає, що право користування чужим майном (сервітут) може встановлюватися 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 сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Аналізуючи ці положення вітчизняного законодавства, слід відмітити, що у ньому не зовсім чітко прослідковується відмінність між земельним та особистим сервітутом. Перш за все, при описі земельного сервітуту немає вказівки, що він встановлюється на користь іншого майна. Така вказівка є важливою, на наш погляд, у силу тієї обставини, що саме з нею пов'язується така властивість земельного сервітуту, як неможливість його припинення зі зміною власника. Більше того, з другої частини наведеної статті не зрозуміло, за яким принципом слід виділяти земельні та особисті сервітути, а якщо і виділяти, то які сервітути слід кваліфікувати як особисті. Якщо керуватись логікою законодавця, то виходить, що земельними є сервітути, які належать власникові (володільцеві) земельної ділянки, а особистими — ті, які належать "... іншим конкретно визначеним особам". Такий висновок підтверджується також і тим, що у ст. 402 проекту ЦК України містилась норма такого змісту: "Таке право (сервітут — *В. Н.*) може бути встановлене на користь власника сусідньої земельної ділянки (земельні сервітути) або на користь певної особи (особисті сервітути)". Вбачається, що такий підхід щодо поділу сервітутних прав дещо суперечить існуючій практиці нормативного регулювання цих прав у зарубіжних країнах, а головне — нівелює саму ідею сервітутних прав і їх поділу. Більше того, за такого підходу втілити на нормативному рівні передбачену конструкцію особистого сервітуту буде доволі складно, оскільки усі норми глави 32 ЦК України орієнтовані переважно на застосування земельних сервітутів і не враховують специфіки особистих сервітутів. Враховуючи сказане, ст. 401 ЦК України необхідно сформулювати таким чином, щоб у ній, крім загального поняття сервітуту, було чітко розмежовано специфіку земельних та особистих сервітутів. При цьому загальне поняття сервітуту повинно відображати два основні принципи сервітутних прав: сервітут — це завжди право



обмеженого користування чужою річчю та неможливість задовольнити потреби (інтереси) особи чи неможливість здійснення нею прав інакше як через встановлення сервітуту. Сформульовані засади сервітутних прав витікають із правової природи сервітуту і повинні бути відображені на нормативному рівні з метою забезпечення чіткості нормативної моделі цих прав та сталості у правовідносинах щодо їх здійснення.

У ряді законодавств, крім традиційного поділу на земельні (предіальні, реальні) та особисті сервітуту, виділяються також деякі інші різновиди прав користування чужими речами. Так, за німецьким законодавством усі сервітуту класифікуються на земельні сервітуту (*Grunddienstbarkeiten* — §§ 1018–1029 НЦУ), узурфрукт (*Nießbrauch* — §§ 1030–1089 НЦУ) та згадуваний вище обмежений особистий сервітут (*Beschränkte persönliche*). При цьому відповідно до § 1018 НЦУ встановлюються три основні види земельних сервітутів такого змісту:

1. Право на використання службової земельної ділянки. За цим правом власник пануючої земельної ділянки уповноважений використовувати чужу земельну ділянку в окремих чітко обумовлених між сторонами випадках. Обов'язок власника підпорядкованої земельної ділянки полягає в *non facere* (*Dulden* — нім.) стосовно дій власника панівної земельної ділянки. Встановлення такого права може мати місце у випадках прокладення водопроводів, необхідності проходу (проїзду) чи для здійснення інших господарських дій (наприклад, викорчовування пнів, викопування колодязів тощо).

2. Право вимагати утримання від активної поведінки щодо використання підпорядкованої земельної ділянки. Відповідно до змісту цього права власник панівної земельної ділянки може вимагати від власника підпорядкованої земельної ділянки утримуватися від дій, які останній міг би здійснити за звичайних обставин. Так, § 903 НЦУ передбачає, що власник речі може розпоряджатися нею на свій розсуд та усувати будь-який вплив на цю річ з боку інших осіб настільки, наскільки йому дозволяє закон чи права третіх осіб. Встановлення розглядуваного виду сервітуту обмежує власника і тим самим не дозволяє в повній мірі здійснити право власності. Прикладами встановлення таких прав може бути заборона споруджувати певні будівлі, так як це впливатиме на сусідню земельну ділянку, чи здійснювати певні види господарської діяльності: зрошення, осушення та інше.

3. Право забороняти здійснення щодо пануючої земельної ділянки прав, які витікають з права власності на підпорядковану земельну ділянку, за яким для власника підпорядкованої земельної ділянки припиняється можливість здійснення права, "... яке витікає з права власності на обтяжену земельну ділянку стосовно панівної земельної ділянки". За таким правом, наприклад, може встановлюватися заборона пред'явлення негативного позову.

Оцінюючи наведені положення цивільного законодавства Німеччини, слід зауважити, що такий поділ земельних сервітутів є цілком виправданий з позиції практики, адже якщо перший з видів можна кваліфікувати як класичний вид предіального сервітутного права, то другий і третій види мають право на самостійне існування в силу тієї обставини, що багатьма законодавствами їхній зміст не охоплюється загальними положеннями про сервітуту. І, як наслідок, сервітут прирівнюється лише до права користування чужою земельною ділянкою. Натомість, навіть якщо звернутись до нормативних та ідейних витоків сервітутного права (положень римського права), там сервітут полягав не тільки у користуванні, а й у забороні на певні дії як фактичного, так і юридичного характеру. Звідси — й існуюча в літературі класифікація сервітутів на позитивні та негативні [4, с. 213]. Вважаємо, що зміст таких норм є своєчасний і з позиції сучасних реалій цивільного обігу, особливо, що стосується України, адже сьогодні, як ніколи гостро, стоїть питання про ефективність використання земель, особливо в рамках густонаселених міст із щільною забудовою. Непоодинокими є випадки, коли комерційні структури розпочинають будівництво об'єктів нерухомості, ігноруючи вимоги щодо мінімальних



відступів від сусідніх будівель, ігноруючи кліматичні, геодезичні умови, вимоги щодо освітлення та затінення тощо. Саме в таких умовах закріплення можливості обмеження власників через встановлення сервітутних прав могло б стати засобом задоволення інтересів сурвітуаріїв. На жаль, чинне законодавство передбачає лише можливість існування позитивного сервітуту через право користування чужим майном (ч. 1 ст. 403 ЦК України). Тому вбачається, що у чинному законодавстві потрібно передбачити можливість встановлення негативних сервітутів шляхом доповнення ч. 1 ст. 403 ЦК України абзацом другим такого змісту: “У випадках, прямо передбачених законом, договором, заповітом чи рішенням суду, сервітут може полягати у забороні вчинення визначених дій”. Такий крок до розширення змісту сервітутів дозволить значно розширити практику застосування цієї групи прав.

Узагальнюючи наведене щодо ефективності правового регулювання прав обмеженого користування чужим майном, слід зробити висновок, що, з огляду на досвід зарубіжного правового регулювання та його ефективність, така модель повинна включати у себе визначення сутності сервітутних прав, виокремлення видів з чіткою диференціацією специфіки кожного з них, визначення змісту (сфери правомочностей уповноваженої особи), особливостей здійснення кожного з видів сервітутних прав, закріплення винятків зі сфери регулювання та обмежень. Порівнюючи такий підхід із тим, який втілює законодавець, можна говорити, що на рівні ЦК України зараз створено фундамент для подальшого розвитку цих прав. Те ж стосується й інших прав на чужі речі (суперфіцію та емфітевзису), які нині не отримали подальшого механізму реалізації на підзаконному рівні.

Тому подальшими дослідженнями у наукових напрацюваннях повинні стати роботи, присвячені відпрацюванню ролі та місця прав обмеженого користування чужим майном у світлі новітніх доктринальних доробок у праві ЄС та інших зарубіжних країн.

#### Список використаних джерел

1. *Нагнибіда, В. І.* Мета правового регулювання відносин обмеженого користування чужим майном [Текст] / В. І. Нагнибіда // Університетські наукові записки. — 2011. — № 3. — С. 95–103.
2. *Гонгало, Р. Ф.* Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві України [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 “Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право” / Р. Ф. Гонгало. — Одеса, 2000. — 20 с.
3. *Гончаренко, М. Б.* Речові права на нерухомість [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 “Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право” / М. Б. Гончаренко. — Х., 1999. — 20 с.
4. *Гутьєва, В. В.* Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 “Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право” / В. В. Гутьєва. — Львів, 2003. — 19 с.
5. *Кулинич, П. Ф.* Что такое земельный сервитут? Реанимация земельных сервитутов — объективное исследование правовой реформы [Текст] / П. Кулинич // Юридическая практика. — 2003. — № 24 (286). — С. 4–5.
6. *Підпригора, О. А.* Речові права на чуже майно за новим Цивільний кодексом України [Текст] / О. А. Підпригора // Вісник Академії правових наук України. — 2003. — № 4. — С. 149–156.
7. *Севрюкова, И. Ф.* Виды ограниченных вещных прав и владение в системе украинского гражданского законодательства [Текст] : автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 “Гражданское право; семейное право; гражданский процесс; международное частное право” / И. Ф. Севрюкова. — К., 1998. — 20 с.
8. *Цюра, В. В.* Речові прав на чуже майно [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Цюра Вадим Васильович. — К., 2007. — 225 арк.



9. Яценко, Д. М. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Яценко Дмитро Миколайович. — К., 2010. — 203 арк.
10. Кутателадзе, В. О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України [Текст] : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кутателадзе Віталій Олегович. — К., 2011. — 195 арк.
11. Нерсесов, Н. И. Римское вещное право [Текст] / Н. И. Нерсесов. — М., 1896. — 212 с.
12. Закон о вещном праве [Электронный ресурс] Законодательство Эстонии. — URL : <http://www.hot.ee/estonianlegislation/0502.htm>.
13. Código Civil de la República Argentina a 25 de Septiembre de 1869 [Recurso Electrónico] AFIP. — URL : [http://biblioteca.afip.gob.ar/gateway.dll/Normas/codigos/cci\\_c\\_000340\\_1869\\_09\\_25.xml](http://biblioteca.afip.gob.ar/gateway.dll/Normas/codigos/cci_c_000340_1869_09_25.xml).
14. Лекции по догме римского права : [пособ. для слушателей] [Текст]. — [4-е изд., испр. и доп.]. — С.-Петербург : Типография Ю. Н. Эрлих, 1914. — 421 с.

*Рекомендовано до друку кафедрою цивільного права та процесу  
Хмельницького університету управління та права  
(протокол № 8 від 28 лютого 2012 року)*

Надійшла до редакції 09.03.2012

**Нагнибида В. И. Эффективность правового регулирования отношений ограниченного пользования чужим имуществом**

*Исследуются вопросы правового регулирования ограниченного пользования чужим имуществом. Изучается опыт правового регулирования таких отношений в Украине и зарубежных странах, а также формируются выводы касательно усовершенствования законодательства Украины.*

**Ключевые слова:** *эффективность правового регулирования, вещные права на чужое имущество, сервитут, эмфитевзис, суперфиций.*

**Nahnybida, V. I. The Effectiveness of Legal Regulation of Property Rights to Foreign Property**

*The article investigates the legal regulation of limited use another person's property. We study the experience of the legal regulation of relations in foreign countries, and formed conclusions regarding the improvement of legislation of Ukraine.*

**Key words:** *efficiency of regulation, property rights to other people's property, easement, fee farm, superficies.*

