

РОЗДІЛ 6
ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО;
ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.41

ПОНЯТТЯ Й ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТУ
ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ
CONCEPT AND FEATURES SERVITUDES LAW FOR UKRAINE

Бондарчук Н.В.,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри правознавства

Житомирського національного агроекологічного університету

Стаття присвячена дослідженню поняття та особливостей земельного сервітуту за законодавством України. Досліджено історію виникнення та становлення земельних сервітутів, види земельних сервітутів та підстави їх припинення, проблеми формування сучасної моделі сервітутних прав в Україні в контексті досвіду європейських країн. Сформульовано висновки і пропозиції, спрямовані на вдосконалення земельного законодавства в сфері регулювання сервітутних відносин.

Ключові слова: земельний сервітут, власник земельної ділянки, користувач земельної ділянки, сусідня земельна ділянка, договір земельного сервітуту.

Статья посвящена исследованию понятия и особенностей земельного сервитута по законодательству Украины. Исследована история возникновения и становления земельных сервитутов, виды земельных сервитутов и основания их прекращения, проблемы формирования современной модели сервитутных прав в Украине в контексте опыта европейских стран. Сформулированы выводы и предложения, направленные на совершенствование земельного законодательства в сфере регулирования сервитутных отношений.

Ключевые слова: земельный сервитут, владелец земельного участка, пользователь земельного участка, соседний земельный участок, договор земельного сервитута.

The article investigates the concept and features of servitude under the laws of Ukraine. And studied the history of the establishment of land easements, servitudes types and reasons of suspension, the problem of forming a modern model land easement rights in Ukraine in the context of European experience. The conclusions and proposals aimed at improving land legislation in the regulation land easement relations.

Key words: land easement, land owner, land user, neighboring land, contract of servitude.

Постановка проблеми. Впровадження земельних сервітутів в українську правову систему зумовлене активним розвитком земельних правовідносин у нашій державі. Земля є основою економічного розвитку України, тому відносини землекористування мають бути належним чином врегульовані.

Стан опрацювання. Питання земельних сервітутів досліджувалося такими вченими: А. Бабаєв, М. Гончаренко, П. Кулинич, А. Копилов, О. Кірієнко, Р. Марусенко, С. Мітягіна, Л. Спіцина, В. Уркевич, Є. Харитонов, В. Цюра, Н. Шуляк. Проте постійне ускладнення земельних правовідносин вимагає відповідних законодавчих змін та доповнень. Таким чином, проблема прав на чужі земельні ділянки актуалізується і потребує подальшого дослідження.

Метою статті є дослідження законодавчого закріплення і практичного застосування сервітутів, виявлення особливостей сервітутного права, недоліків законодавства та розроблення рекомендацій з метою вирішення зазначених проблем.

Вклад основного матеріалу. Перші згадки правового регулювання сервітутів містяться в Законах XII таблиць Давнього Риму. У ті часи земельні ділянки перебували у користуванні окремих сімей і виступали власністю громади. Рівноцінними земельні ділянки бути не могли. Тому землекористувач ділянки з певною перевагою мав надати сусідам змогу нею користуватися. Після введення приватної власності на землю стало набагато складніше задовольняти потреби однієї земельної ділянки коштом іншої. Тому римляни закріплюють право власника земельної ділянки, позбавленої певних переваг, користуватися ними на сусідньому наділлі незалежно від волі його власника. Таке право користування земельною ділянкою назвали сервітутом (від лат. *servitus* – «підпорядкованість, повинність») [1].

На території України перші правові норми про земельні сервітуту з'являються у Книгах Законних часів Київської Русі. Цей нормативно-правовий акт регулював земельні правовідносини XIII – XIV ст. У тексті (гл. 84 Землеробського закону), зокрема, йдеться про право землевласника допускати чи забороняти протікання води з чужого млину по своїй землі [2].

У радянський період земля перебувала у виключній державній власності, тому сервітуту, як й інші «права на чужі речі», були вилучені з цивільного права. Та й особливості потреби у сервітутах не виникало, оскільки усі питання землекористування та землевідведення вирішувалися, як правило, в адміністративному порядку органами державної влади та управління [3].

Впровадження земельних сервітутів у законодавство незалежної України почалося із прийняттям Земельного кодексу (далі – ЗКУ) 25 жовтня 2001 р., у ст. 98 якого визначено, що право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача однієї земельної ділянки на обмежене платне (або безоплатне) користування чужою земельною ділянкою [4].

У правовій науці існують різні підходи до визначення земельного сервітуту. Так, Ю. Жаріков визначає земельний сервітут як право обмеженого користування однією чи кількома сусідніми земельними ділянками, яке може встановлюватись угодою власників земельних ділянок чи рішенням суду [5].

В. Гуревський доходить висновку про те, що земельний сервітут – це такий сервітут, який може бути встановлений на вимогу власника чи користувача земельної ділянки заради її обслуговування шляхом використання корисних властивостей сусідньої земельної ділянки за домовленістю між власниками цих ділянок [6].

Чинне земельне законодавство на рівні закону не відобразило поняття «земельний сервітут», дано визначення лише «права земельного сервітуту». Спробуємо проаналізувати наведені визначення та сформулювати дефініцію, яка б якомога точніше відображала правову сутність земельного сервітуту.

Слушно є думку О. Кирієнка, що право земельного сервітуту – це право, об'єктом якого є конкретна обслуговуюча земельна ділянка, а суб'єктом – власник (користувач) конкретної пануючої ділянки, тобто право земельного сервітуту не є особистим правом. Вчений вважає, що право земельного сервітуту – це суб'єктивне право виключно особи, яка є користувачем чи власником пануючої земельної ділянки, а у разі встановлення земельного сервітуту мають враховуватися як інтереси власника (користувача) панівної земельної ділянки, так і власника (користувача) обслуговуючої ділянки [7].

Земельні сервітуту можуть бути постійними й тимчасовими залежно від мети використання обслуговуючої ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки. На думку П. Кулиничча, до постійних сервітутів належать земельні сервітуту, за яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Прикладом тимчасового земельного сервітуту може бути сервітут, у рамках якого здійснюється розташування на сусідній (обслуговуючій) ділянці власником (користувачем) пануючої ділянки будівельних ризиків і складування будівельних матеріалів з метою ремонту будинків і споруд [8]. Підтримуємо також думку вченого про те, що одним із правових наслідків встановлення земельного сервітуту є саме обтяження обслуговуючої земельної ділянки. Відповідно, власник (користувач) пануючої земельної ділянки одержує право лише на обмежене користування обслуговуючою ділянкою.

Ст. 102 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) містить вичерпний перелік підстав припинення дії земельних сервітутів. Однак настання таких підстав, на нашу думку, є лише підставою для скасування його державної реєстрації і не тягне за собою автоматичного припинення дії сервітуту. Лише після скасування державної реєстрації земельного сервітуту його дія припиняється.

Правове регулювання сервітутних відносин в європейських країнах є більш розвиненим, тому можна вести мову про те, що нині в Україні закладено лише основи нормативного регулювання таких прав. Ще з часів римського права сервітутні права становлять основу прав на чужі речі, й так само як і у Стародавньому Римі, в сучасних законодавствах виділяють різні види сервітутних прав [9]. При цьому в окремих країнах ці види прав прямо закріплені на рівні кодексів, де повністю деталізовано специфіку їх правового режиму (Німецьке цивільне уложення, Французький цивільний кодекс, Цивільний кодекс Італії, Цивільний кодекс 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 Вірменії, ЦК Монголії, ЦК Білорусії, ЦК Казахстану, тощо). Деколи в нормативних актах права на чужі речі структурно поглинаються розділом «речове право» або «право власності» без їх виокремлення.

Основним критерієм такого місця в законодавстві є визначення суті сервітутних прав. В одних випадках вони визначаються як обтяження права власності та похідні від нього (Білорусія, Росія), в інших – як самостійні права (Іспанія, Італія, Франція, Польща).

Варто зазначити, що Україна у цьому питанні займає проміжну позицію. Закріпивши положення про права на чужі речі і зокрема сервітуту в самостійній главі Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), вітчизняний законодавець все ж вдався до описового, загального підходу в частині визначення правового режиму окремих видів сервітутів. Біль-

ше того, доводиться констатувати, що вітчизняна модель сервітуту своїм предметом має лише нерухомість. Це випливає з буквального тлумачення ст. 401 ЦКУ, в ч. 1 і 2 якої фігурує лише «земельна ділянка», «інші природні ресурси» та «нерухоме майно» як об'єкти сервітутних прав.

У законодавстві зарубіжних країн сервітуту, як правило, класифікують на особисті та земельні (реальні, предіальні). Такий поділ здійснюється за об'єктивним критерієм. Ця диференціація притаманна як джерелам римського права, так і сучасним нормативно-правовим актам, зокрема Франції, Німеччини, Польщі, Іспанії, Естонії [10, с. 148–150].

Наприклад, положеннями ст.ст. 201, 225 Закону Естонії «Про речове право» від 9 червня 1993 р. передбачено, що особистий сервітут – це обтяження речі таким чином, щоб особа, на користь якої встановлено обтяження, могла у визначених межах користуватися річчю і отримувати її плоди [11]. Подібні норми містяться у положеннях ЦК Польщі, де особистим сервітутом є право користування, яке встановлюється на користь особи та службовість аналогу земельного сервітуту, який встановлюється на користь нерухомого майна. ЦК Аргентини також виділяє речові та особисті сервітуту залежно від того, стосовно якого об'єкта встановлене таке право – щодо речі чи особи (ст.ст. 2971–2972) [12].

Такий поділ притаманний і законодавству України. Проте варто наголосити на тому, що різниця між особистим та земельним сервітутом простежується не зовсім чітко. Зокрема, ст. 401 ЦКУ 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 в інший спосіб. Більше того, незрозумілим є те, за яким принципом варто виділяти земельні та особисті сервітуту, а якщо і виділяти, то які сервітуту слід кваліфікувати як особисті. За логікою законодавця, виходить, що земельними є сервітуту, які належать власникові (володільцеві) земельної ділянки, а особистими – ті, які належать «іншим, конкретно визначеним особам». З огляду на сказане, ст. 401 ЦКУ необхідно сформулювати так, щоб у ній, крім загального поняття сервітуту, було чітко розмежовано специфіку земельних та особистих сервітутів.

ЗКУ в ч. 2 ст. 100 визначає підстави для встановлення земельного сервітуту: сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Згідно ч. 3 ст. 101 ЗКУ, власник (землекористувач) земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлений земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом. Право визначення розміру плати за користування, встановлене сервітутом, належить суб'єктам сервітутних відносин. Разом з тим дотепер не склалося єдиної практики щодо питання встановлення плати за сервітут.

Висновки. Таким чином, правовідносини земельного сервітуту під час практичного застосування відповідних норм права породжують значну кількість проблемних питань. З метою їх вирішення вважаємо необхідним на законодавчому рівні закріпити поняття «земельний сервітут», а саме: земельний сервітут – це право обмеженого, платного або безоплатного користування однією чи кількома земельними ділянками, що виступають обслуговуючими, для компенсації недоліків пануючої земельної ділянки, що надає одній особі право користування, а на іншу покладає певні обов'язки. Крім того, необхідно на законодавчому рівні закріпити істотні умови договору земельного сервітуту: спосіб обтяження земельної ділянки; опис місця розташування із визначенням меж поширення права земельного сервітуту на плані (схемі); строк дії договору земельного сервітуту; розмір плати за земельний сервітут та вид користування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Покровский И.. История римского права / И. Покровский. – Петроград: Юридического книжного склада, 1918. – 430 с.
2. Бартошек М. Римское Право / М. Бартошек. – М.: Понятия, термины, определения, 1989. – 448 с.
3. Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду / Л.Спіцина // Землевпорядний вісник. – 2007. – № 3. – С. 27–31.
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
5. Марусенко Р. Правовий режим земельного сервітуту [Монографія] / Р. Марусенко. – С. 8–15.
6. Сосніна Г. Законодавче регулювання сервітутних відносин в Україні / Г. Сосніна // Вісник юридичного національного університету. – 2008. – № 10. – С. 71–76.
7. Кирієнко О. Земельний сервітут – це право на обмежене користування / О. Кирієнко // Вісник податкової служби України. – 2006. – № 10. – С. 59–60.
8. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2003. – № 10. – С. 64–68.
9. Андрейцев В. Правовий режим землі як основного національного багатства / В. Андрейцев // Законодавство України. Науково-практичні коментарі. – 2002. – № 4. – С. 15–26.
10. Римское вещное право / [авт. текста Д. Гарбатович]. – М.: 1986. – 212 с.
11. Закон о вещном праве: Закон Эстонской Республики от 9 июня 1993 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.hot.ee/estonianlegislation/0502.htm>.
12. Código Civil de la Republica Argentina of 25 de Setiembre de 1869 [Електронний ресурс]. – Режим доступа: <http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet>.