

## Анотація

*Сафончик О. І.* Проблемні питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України. — Стаття.

У статті автор розглядає проблемні питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України і зазначає: сутність спільної часткової власності полягає в тому, що кожен із співвласників має чітко визначену частку у праві власності на спільне майно (ідеальну частку).

*Ключові слова:* право власності, право спільної власності, право спільної часткової власності.

## Аннотация

*Сафончик О. И.* Проблемные вопросы реализации права общей долевой собственности по законодательству Украины. — Статья.

В статье автор рассматривает вопросы реализации права общей долевой собственности по законодательством Украины и указывает, что суть общей долевой собственности состоит в том, что каждый их собственников имеет четко определенную долю в праве на общее имущество (идеальную долю).

*Ключевые слова:* право собственности, право общей собственности, право общей долевой собственности.

## Summary

*O. I. Safonchik.* Problem questions about implementation of the right of common property in Ukraine. — Article.

The article is devoted to the right of common ownership (this is the right of two or more persons (co-owners) on the same object). Common property can be owned by the parties on the right or the right of common shared common ownership. The essence of the common property is that each of the co-owners has a clearly defined share in the ownership of common property (the ideal proportion).

*Key words:* the right of common ownership, total property law

УДК 347.262 (09)

*А. В. Соснина*

## ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ И ВИДЫ СЕРВИТУТОВ

**Постановка проблемы и состояние её изученности.** Вопрос сервитутных правоотношений в настоящее время, с учетом принятия нового Гражданского кодекса Украины, становится все более актуальным с позиции его исследования. На сегодняшний день нормативная база, регулирующая сервитуты, находится на стадии формирования, что определяет необходимость изучения этого института. Исследованием этой проблемы также посвящены работы Е. А. Суханова, А. А. Бирюкова, М. Б. Гончаренко, И. Э. Косарева, И. Ф. Севрюковой, В. В. Цюра и другие.

Целью статьи является изучение законодательства, регулирующего сервитутные отношения, а также анализ научной литературы, посвященной указанной проблематике.

**Изложение основных положений.** При изучении любого правового явления изначально необходимо определить его содержание, понятие и исходя из этого рамки исследуемого объекта.

Права «на чужие вещи» (*jure in re aliena*), пришедшее к нам из римского права, в число которых входит и сервитут, не очень удачная категория для современного гражданского права, так как «правом на чужую вещь» может обладать любой титульный владелец вещи, не являющийся ее собственником. Поэтому целесообразнее использовать другой термин, пришедший к нам из германского права — «ограниченные вещные права». Этот термин указывает на «ограниченность» вещных прав, в сравнении с правом собственности, и на их производность и зависимость от права собственности [13, с. 217].

Само понятие «*servitus*» означало «служение», «рабство вещи», такое отношение, при котором вещь не только принадлежит и используется собственником, но также используется, «служит» другому лицу. Римляне называли это явление «повинность вещи» [11, с. 67].

В современном национальном праве определение сервитута дано в Гражданском, Земельном и Лесном кодексах Украины.

Гражданский кодекс Украины (далее — ГКУ) сервитут определяет как: право пользования чужим имуществом (сервитут) для удовлетворения потребностей других людей, которые не могут быть удовлетворены иным способом (ч. 1 ст. 401 ГКУ).

Многие исследователи приходят к выводу, что определение сервитута, предложенное законодателем, не совсем удачно отражает содержание этого института.

Доктриной выработано большое количество определений понятия «сервитут». Немалое внимание этому вопросу было уделено и в дореволюционной литературе.

Донель и Ортолан характеризуют понятие сервитута как право в чужой вещи, установленное для другого, причем собственник, для удобств этого другого, должен что-либо терпеть или не делать относительно своего имущества. Пухта также определяет сервитуты как право в чужой вещи, при этом указывает, что пользование ею устанавливается для пользы определенного индивидуального субъекта.

По Шёнemannу, сервитуты — это вещные права на употребление и пользование плодами вещи, без ее потребления [5, с. 19].

В. И. Синайский характеризует сервитут как вещное право пользования чужим имуществом в определенном отношении, не обязывающее собственника к положительным действиям [12, с. 216].

В. М. Хвостов [14, с. 178] рассматривает сервитуты как вещные права, «... которые подчиняют вещь управомоченному по нему лицу не во всех отношениях, а только в определенном направлении и с определенной целью».

Д. И. Азаревич [1, с. 66] дает определение понятия сервитутов как: «такое право на чужую вещь, в силу которого ... определенное лицо или всякий собственник определенного недвижимого имущества может с известных сторон отправлять на чужую вещь непосредственное господство, выражающееся или в положительном определенном пользовании ею, или в ограничении других (даже самого собственника) в определенном пользовании. По своему содержа-

нию сервитуты являются как бы составными частями собственности, самостоятельно установленными определенным правовым субъектом».

Рассмотренные выше определения сервитутного права, на наш взгляд, отражают в себе лишь некоторые из свойств сервитута. Они не раскрывают сущности этих отношений, тем самым не позволяя выделить сервитуты среди других вещных прав.

Из дореволюционных ученых весьма удачное определение сервитутов предложил Ю. Барон [2, с. 85]: «Сервитуты есть такое вещное право на чужую вещь, которое имеет целью исключительную выгоду определенного лица или определенного участка и в силу которого управомоченный может или известным образом пользоваться вещью, или запрещать известное пользование другим (даже собственнику)».

Помимо традиционного подхода к рассмотрению сервитута, существовала еще и другая школа по изучению данного правового явления. Один из ее представителей И. Горонович, придерживающийся позиции первичности сервитута над правом собственности, предлагает свою концепцию сервитута: «... сервитуты суть вещного (различного по объему и содержанию) права на частичное господство над вещью, установленного для пользы лица или другого имущества» [5, с. 21].

В советское время институт сервитута законодательно не был закреплен, тем не менее ряд авторов рассматривали в своих работах понятие сервитута (хотя и в историческом аспекте).

И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский [10, с. 167]: «Сервитутами назывались права пользования чужой вещью, которые устанавливались или для создания определенных выгод при эксплуатации определенного земельного участка, или в пользу определенных лиц».

Д. В. Дождев [7, с. 404]: «Сервитут — это функционально определенное бессрочное обременение одного имущества, хозяйства (служащего имущества) в пользу другого (господствующего имущества)».

В современных исследованиях по вопросам сервитутов мы встречаемся со следующими определениями сервитутов:

Сервитуты — право пользования чужой недвижимой вещью в определенном, строго ограниченном отношении [13, с. 288].

С. А. Зинченко, В. В. Галов [8, с. 134]: «... сервитут — это самостоятельное, постоянное, как правило, пассивное и бесплатное обязательство собственника, который либо был лишен права сопротивляться носителю сервитутного права на полное или частичное пользование какой-либо вещью, либо обязан не пользоваться вещью каким-либо определенным способом, на который он имел право до установления сервитута».

А. А. Бирюков [3, с. 7]: «Сервитут — вещное право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом в строго ограниченном объеме и пределах, определенных необходимостью его установления и осуществления».

Изучение определений сервитутов, выработанных доктриной, дает нам возможность определить признаки и принципы, присущие сервитутам:

- основным из признаков сервитутного права, выработанным еще древнеримскими юристами, является вещно-правовой характер этого института.

Однако необходимо отметить, что в отечественной доктрине до сих пор отсутствует единый подход к определению вещных прав, поскольку предшествующие десятилетия эта категория отсутствовала. Такое положение ведет к ряду негативных последствий как теоретического, так и практического характера. В связи с этим необходимость в четком определении категории вещных прав остается одной из актуальнейших с позиции ее исследования. Одно из базовых исследований этой проблемы проведено Е. А. Сухановым [13, с. 311]. Сделанные им выводы, в отношении определения и содержания вещных прав, на наш взгляд, наиболее всесторонне отвечают сегодняшним экономическим и правовым реалиям и одновременно учитывают исторический и зарубежный опыт;

- сервитут предоставляет право ограниченного пользования вещью, что позволяет выделить его из иных видов вещных прав, связанных с пользованием. Предоставляемые ограниченными вещными правами правомочия всегда ограничены по содержанию в сравнении с правомочиями собственника. Сервитутное право устанавливается в строго определенных границах. Это значит, что сервитутарию принадлежит конкретное полномочие, которое он может реализовывать на выделенной территории или в строго определенный период, в зависимости от вида сервитута, и от условий его установления;

- признаком сервитутного права является наличие обремененного сервитутом индивидуально определенного недвижимого имущества. Обремененная сервитутом вещь должна быть чужой, т. е. должна принадлежать на основании определенного юридического титула конкретному лицу, и не может быть объектом общего пользования или бесхозной;

- сервитут устанавливается только в случае, если лицо не может реализовать свое право каким-либо иным образом;

- сервитут должен быть установлен наименее отягощающим способом по отношению к собственнику служащей недвижимости. Многие современные законодательные системы придерживаются такой позиции, как пример, ст. 74 книги 5 Гражданского кодекса Нидерландов и ст. 1020 Германского Гражданского Уложения.

Этот принцип сервитутного права нашел свое место и в системе украинского законодательства, ч. 4 ст. 98 Земельного кодекса Украины (далее — ЗКУ) закрепляет: «Земельный сервитут осуществляется способом наименее отягощающим для собственника земельного участка, в отношении которого он установлен». Подобная регламентация этого принципа дает основания ряду авторов полагать, что этот принцип может быть присущ лишь земельным сервитутам [11, с. 72].

Однако мы полагаем, что подобное утверждение является ошибочным, поскольку это положение также применимо и к личным сервитутам. Поэтому было бы оправданно внести его и в ГКУ как основу в законодательном регулировании сервитутных отношений, присущую всем видам сервитутов. И со-

ответственно не дублировать такие базовые положения в других нормативно-правовых актах.

Тем не менее нельзя отрицать, что сервитут является более «юридически сильным» по отношению к праву собственности. Это выражается в том, что сервитуты, обременяя право собственности, удовлетворяют в первую очередь интересы сервитутария, а уже потом — собственника, обремененного имущества [4, с. 159]. При этом устанавливается господство лица над вещью, а не над поведением другого, обязанного субъекта, что характерно для обязательственных прав [13, с. 215]. Из этого следует, что если в результате обременения сервитутом недвижимости она не может быть использована собственником в соответствии с ее назначением, он вправе требовать по суду прекращения такого сервитута. В ГКУ это положение изложено в ч. 3 ст. 406 и распространяется исключительно на земельные участки. Тем не менее другие объекты недвижимости, такие как жилые помещения, другие строения, в результате установления на них сервитута также могут быть не использованы собственником по их хозяйственному назначению из-за установленного права. К примеру, при установлении личного сервитута на проживание сервитутарий, реализовывая свое право, может препятствовать собственнику и членам его семьи самим полноценно реализовывать свои права. Такие примеры известны и в судебной практике (апелляционный суд Запорожской обл. № 22-446, от 15.03.2007 г., апелляционный суд Волынской обл. Дело № 33-ц-638/07 27.01. 2007 г. [17]). Поэтому законодатель должен изложить указанный принцип в отношении ко всем объектам недвижимости;

- бесспорным признаком любого вещного права, в том числе и сервитута, является возможность его абсолютной защиты, которой пользуется управомоченный субъект, от посягательств всех третьих лиц, в том числе и собственника [4, с. 159];

- сервитутам характерен принцип «следования». Сервитуты сохраняют действительность в случае перехода права собственности на обремененную вещь к другим лицам [4, с. 159];

- сервитуты не подлежат отчуждению. Этот принцип, известный древнеримскому праву, нашел отражение в ч. 4 ст. 403 ГКУ.

Е. А. Суханов [13, с. 292] к важнейшим принципам вещного права, в том числе и сервитута, относит их «публичность», выражающуюся в обязательной государственной регистрации.

Рассмотрев основные признаки сервитутного права, безусловно, необходимо остановиться и на их видах.

Гражданский кодекс Украины выделяет следующие виды сервитутов:

- земельные и личные. Основанием такой классификации является сторона, которой принадлежит сервитут. Так ст. 401 ГКУ закрепляет, что «право пользования чужим имуществом (сервитут) может быть установлено в отношении земельного участка, других природных ресурсов (земельный сервитут) ... а также в отношении другого конкретно определенного лица (личный сервитут)»;

- срочные и бессрочные. Эта классификация основана на сроке действия сервитутов (п. 2 ст. 430 ГКУ). Подобное деление сервитутов мы встречаем и в ЗКУ (ч. 2 ст. 98: «Земельные сервитуты могут быть постоянными и срочными»). Тем не менее ряд авторов полагает, что подобная классификация сервитутов не применима к специфике земельных отношений, так как выгоды, получаемые сервитутарием при установлении земельного сервитута, должны иметь постоянный характер [16, с. 252].

Помимо классификации сервитутов, определенной законодателем, доктрина гражданского права разработано деление сервитутов в зависимости от их содержания на положительные и отрицательные. Первые предполагают возможность активных действий сервитутария и его воздействия на вещь (право проезда, прохода и т. д.), вторые выражаются в лишении собственника служащего имущества возможности совершать определенные действия (высаживать деревья на определенной территории).

Ряд специалистов (Т. Морецолль, Ю. Барон, Г. Деоенбург) полагают, что и положительные и отрицательные сервитуты по своей сути обладают всеми признаками вещных прав на чужое имущество, т. е. являются сервитутами.

Другие же исследователи (И. Коллер, А. Гуляев, В. Нечаев) считают, что признаками сервитутного права обладают лишь положительные сервитуты. Эту позицию они обосновывают тем, что право требовать не совершать определенные действия (не заграждать вида) не представляет собой сервитутного права [3, с. 10].

Выделяется также частный и публичный сервитут. Основанием их систематизации является субъективный состав этих сервитутов и способы их установления.

Субъектами частного сервитута являются отдельные лица или определенный круг лиц. Устанавливаются частные сервитуты договором, законом, завещанием или решением суда.

Субъектами публичного сервитута является неопределенный круг лиц. Данный вид сервитута устанавливается только решением государственного или муниципального органа (как правило, ему предшествует определенная процедура, в России и странах Прибалтики это общественные слушания).

На наш взгляд, все сервитутные отношения должны носить конкретно-личностный характер, так как обременения собственника, происходящие вследствие установления сервитута, являются обратной стороной права, принадлежащего сервитутарию. Таким образом, стороны сервитутных отношений должны быть конкретно определены, а также определен объем их правомочий. Учитывая приведенные выше доводы, мы не допускаем возможности существования сервитутных отношений, где одна из сторон четко не определена и не выражена конкретным субъектом.

Принадлежность сервитута неопределенному кругу лиц, как то члены территориальной громады, что мы можем наблюдать в публичном сервитуте, делает, во-первых, невозможным определить лицо, которое в случае нарушения сервитутного права может быть привлечено к ответственности, или возместить

убытки. А во-вторых, установление публичного сервитута на недвижимость полностью делает непригодной соответствующую часть этого объекта для собственника и соответственно, существенно снижает его рыночную стоимость.

При этом собственник обремененной недвижимости по-прежнему обязан содержать принадлежащий ему земельный участок, в том числе и ту часть, на которую установлен публичный сервитут.

Все выше упомянутое наглядно демонстрирует нам несовершенство и неполноценность такого института, как публичный сервитут.

Безусловно, мы не можем оставлять без законодательного разрешения ситуации, когда часть земельного участка или иной недвижимости, находящейся в частной собственности, по тем или иным основаниям становится необходима для удовлетворения интересов членов территориальной громады или государства.

На наш взгляд, правовой механизм для урегулирования этих проблем уже существует, это выкуп земельных участков для общественных потребностей (ст. 350 ГКУ). Этот способ в полной мере восполняет упущенные выгоды собственнику и помогает разрешить соответствующую проблему.

В законодательстве Украины публичный сервитут не нашел своего закрепления, однако мы посчитали важным остановиться на этой проблеме, поскольку в ряде работ, посвященных исследованию этого вопроса, изложена позиция о необходимости подобной правовой конструкции для Украины. На наш взгляд, данная точка зрения является спорной.

В целом отнесение «публичного сервитута» к сервитутам, как мы уже отмечали, является не до конца обоснованным. Правовое отношение именуемое «публичным сервитутом», является не чем иным, как установлением, законного ограничения собственности, носящего публичный характер, а не частноправовой, как сервитуты. Эта позиция находит свое подтверждение и в работах других исследователей [9, с. 107; 11, с. 120].

В частности, Е. А. Суханов [13, с. 232], рассматривая публичные сервитуты России, указывает, что в действительности эта группа сервитутов представляет собой «...не ограниченные вещные права сервитутного типа, а ограничения права собственников соответствующих природных объектов, поскольку не имеют конкретных управомоченных лиц и предоставляют возможность неограниченному (неопределенному) кругу лиц использовать названные объекты в том или ином установленном законом отношении».

Более того, начиная с древнего Рима, сам интерес в сервитуте всегда был связан не с общим благом, а с благом определенного лица и соответственно носил характер частноправовых отношений, возникающих по инициативе и в интересах конкретных субъектов таких правоотношений.

Теория гражданского права отдельно выделяет легальные сервитуты. Анализ признаков легальных или законных сервитутов приводится в работе В. В. Груздева [6, с. 15]. Эти сервитуты, по мнению автора, устанавливаются законом только для обеспечения государственных или общественных интересов. Круг участников таких сервитутных отношений не конкретизирован.

Некоторые из исследователей выделяют такой вид сервитутов, как международный. Впервые этот термин был использован в международном договоре 1281 г., по которому князь Лихтенштейна предоставил магистрату города свою землю в пользование для военных целей [15, с. 117]. На сегодняшний день международные сервитуты могут возникнуть на основании международного договора или порядка. Такие сервитуты используются в районе государственных границ (право транзита через границу, право создания на границе своих специальных зон и т. д.).

**Выводы.** Изложенное выше дает нам основания для утверждения о том, что законодательная база Украины в отрасли сервитутного права требует определенных доработок, учитывающих динамику экономических и социальных отношений. Подобные исследования выделяют существующие проблемы и пробелы законодательства, что дает возможность начать работу по их устранению.

### Литература

1. Азаревич Д. И. Изъ лекцій по римскому праву / Выпускъ I. — Одесса: Типография П. А. Зеленаго. 1885 г. — 46 с.
2. Барон Ю. Система римского гражданского права / перевод Л. Петражицкаго. — Выпуск второй. — СПб, 1909. — 87 с.
3. Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Ставрополь. 2004. — 22 с.
4. Гончаренко М. Б. Речові права на нерухомість: Дис. ... канд. юрид. наук. — Х., 1999. — С. 200.
5. Горонович И. Исследование о сервитутахъ. — Издание второе. — Александрия: Типография Ф. Х. Райхельсона, 1904. — 119 с.
6. Груздев В. В. Сервитуты в российском дореволюционном праве в XIX — начале XX в. историко-правовое исследование: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — Нижний Новгород, 2004. — 30 с.
7. Дождев Д. В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под ред. чл.-кор. Российской академии наук В. С. Нерсесянца. — М.: Изд. Группа ИНФРА М-Норма, 1996. — 704 с.
8. Зинченко С. А., Галов В. В. Собственность и производные вещные права: теория и практика / Южный филиал института государства и права Российской академии наук; Северокавказская академия государственной службы, адыгейский филиал. — Ростов н/Д: СКАГС, 2003. — 200 с.
9. Косарев И. Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитуты) // Правоведенье. — 1996. — № 3. — 107 с.
10. Новицкий И. Б., Перетерский И. С. Римское частное право: ученик. — М.: Юриспруденция, 2005. — 314 с.
11. Севрюкова И. Ф. Виды ограниченных вещных прав и владение в системе украинского гражданского законодательства: Дис. ... канд. юрид. наук. — К., 1998. — 204 с.
12. Синайский В. И. Русское гражданское право. — Вып. 1: Общая часть. Вещное право. Авторское право. — К., 1917. — 423 с.
13. Суханов Е. А. Гражданское право России — частное право: Статут. — М., 2008. — 590 с.
14. Хвостов В. М. Система римского права: учебник. — М.: Издательство «Спартак», 1996. — 522 с.
15. Цюра В. В. Речові права на чуже майно / Дис. ... канд. юрид. наук. — К., 2007.
16. Шахов В. С. Земельний кодекс України: Коментар. — Харків, 2002.
17. [www.reyestr.court.gov.ua](http://www.reyestr.court.gov.ua) [электронный ресурс] — официальный реестр судебных решений.



## Аннотация

*Соснина А. В.* Понятие, признаки и виды сервитутов. — Статья.

Автор рассмотрел основные концепции по определению понятия сервитута. Исследовал основные признаки сервитутных правоотношений. Особенное внимание уделено изучению видов сервитутов.

*Ключевые слова:* сервитут, виды сервитутов, ограничение права собственности, ограниченные вещные права.

## Анотація

*Соснина Г. В.* Поняття, ознаки та види сервітутів. — Стаття.

Автор розглянув основні концепції щодо визначення поняття сервітутів. Дослідив основні ознаки сервітутних правовідносин. Особлива увага приділена вивченню видів сервітутів.

*Ключові слова:* сервітут, види сервітутів, обмеження права власності, обмежені речові права.

## Annotation

*Sosnina A.* Concept, signs and types of servitudes. — Article.

An author considered basic conceptions in relation to determination of concept of servitude. Explored the basic signs of servitudes legal relationships. The special attention is spared the study of types of servitudes.

*Keywords:* servitude, types of servitudes, limitation of right of ownership, limitation rights of things.

УДК 347.122

*О. І. Чепис*

## ОБ'ЄКТИВНЕ ТА СУБ'ЄКТИВНЕ В КАТЕГОРІЇ «ІНТЕРЕС»

Постановка проблеми. Інтереси є спонукальною силою для встановлення, зміни та припинення правових зв'язків. Вони збуджують правотворчість і здійснюють на неї вплив. Інтенсивний розвиток та диференціація соціальних інтересів висунули в розряд першочергових завдання їх адекватного правового закріплення, забезпечення реалізації та захисту від посягань. Успішне виконання правом його функцій соціального регулювальника та засобу організації суспільного життя можливе лише при правильному поєднанні юридичних механізмів із соціальними інтересами, оскільки будь-яка норма права так чи інакше пов'язана з конкретним інтересом. Науковий інтерес правознавців до категорії інтересу особливо зріс за останні роки. Проте, незважаючи на певний внесок в розробку даної проблеми, з багатьох суттєвих питань залишається немало сумнівів, неточностей, протиріч. Ця обставина забезпечує інтересу режим вічно актуальної проблеми цивільного права.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано розв'язання даної проблеми. Науково-теоретичним підґрунтям підготовки та проведення дослідження стали праці: С. Алексєєва, О. Вінник, В. Грибанова, Р. Гукасяна, І. Дзери, Р. Ієринга, О. Йоффе, Д. Керімова, О. Кімова, Н. Кляус, М. Корку-