

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО, ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО, АГРАРНЕ ПРАВО

УДК 347.262 (09)

Г. В. Сосніна, доктор філософії, канд. юрид. наук
Одеський національний університет імені І.І. Мечникова
Кафедра цивільно-правових дисциплін
Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ «СЕРВІТУТ»

Статтю присвячено дослідженню основних доктринальних підходів до визначення поняття «сервітут», крім того проаналізоване зарубіжне законодавство у цій сфері, що дозволяє стверджувати про існування низки невирішених принципово важливих проблем теоретичного характеру, усунення яких дозволить вирішити суперечності в сучасній українській правозастосовній практиці.

Ключові слова: сервітут; обмеження; обтяження; право власності.

Постановка проблеми. Питання сервітутних правовідносин у теперішній час, з урахуванням прийняття Цивільного кодексу України, стають все більш актуальними з позиції їх всебічного дослідження. На сьогоднішній день нормативна база, що регулює сервітuti досі перебуває на стадії формування, що визначає необхідність вивчення цього інституту і особлива увага з боку науковців і практиків приділяється дослідженню самого визначення «сервітут», адже наведене визначення в законодавстві України є неоднозначним, і характеризує лише певні ознаки сервітуту, не відображаючи його правової природи.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням цієї проблеми присвячені роботи Є.А. Суханова, А.А. Бірюкова, М. Б. Гончаренко, І.Е. Косарева, І.Ф. Севрюкова, В. В. Цюра та інші.

Мета статті. Визначити основні концептуальні напрями визначення поняття «сервітут», та проаналізувавши їх запропонувати його авторське визначення.

Виклад основного матеріалу. Внаслідок відсутності в Україні протягом тривалого часу приватної власності були, відповідно, й поза увагою інститути, які тісно пов'язані з нею, зокрема інститут сервітуту. Радянське законодавство не оперувало таким поняттям, як «сервітут», у ньому мали місце лише інститути, приблизно схожі з ним, у той час як ще римські цивілісти виділяли його в окремий інститут.

Відродження сервітуту після тривалого правового забуття відбулося тільки після здобуття Україною незалежності й пов'язано, перш за все, з прийняттям 2003 року Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) [1]. Подальше поступове прийняття низки законів щодо розвитку положень ЦКУ привело до розширення сфери застосування норм сервітутного права.

Слід констатувати, що до сьогодні на теоретичному рівні не склалося чіткого та рівнозначного тлумачення всіх існуючих аспектів, пов'язаних із характеристикою цього інституту, починаючи з його розуміння як правової категорії. На сьогоднішній день, визначення поняття сервітуту крім ЦКУ надається в Земельному (далі – ЗКУ) [2] та Лісовому [3] кодексах України. Зазначені визначення сервітуту є досить розмитими і в певній частині не співпадають одне з одним, що частково пояснюється тим, що законодавче поняття не визначає правову природу сервітуту, а дається через його ознаки та види.

Беззаперечно, норм, що передбачають статті 401-406 ЦКУ, явно недостатньо, що стає ще більш очевидним при вивченні зарубіжного законодавства, де регламентації сервітутів присвячені цілі розділи. Тому зарубіжні наукові розробки про сервітуту, шляхи їх розвитку, дослідження зарубіжної практики будуть особливо цінні для вітчизняної науки і практики.

Правова конструкція сервітуту на сьогоднішній день має своє законодавче закріплення в багатьох країнах світу, зокрема у США, Франції, Швейцарії, Італії та ін. Норми про сер-

вітути містять у собі як цивільні (Німеччина, Франція), так і земельні кодекси (Франція, Швейцарія), а також спеціальне законодавство про надра, містобудування і т.д.

Так Французький Цивільний Кодекс (далі: ФЦК) [4] регулює сервітути нормами Книги другої. Стаття 637 ФЦК визначає сервітут (земельну повинність) як «обтяження, накладене на маєток для використання вигод маєтку, що належить іншому власникові». Він може встановлюватися внаслідок природного розташування ділянок (Розділ 1), із зобов'язань, передбачених законом (Розділ 2), з дій людини (Розділ 3) і в певних випадках за давністю (ч. 3 ст. 642, ст.ст. 691, 695).

В Італії норми про сервітути так само, як і у Франції, переважно закріплені в Цивільному кодексі. Стаття 1027 визначає сервітут як обтяження, покладене на земельну ділянку для користі іншої земельної ділянки, що належить іншому власникові [5, с. 44-45].

У Німецькому цивільному кодексі [6] (далі: НЦК) сервітутам присвячена Частина 4 Книги 3. Параграф 1018 НЦК дає таке визначення земельного сервітуту: «Земельна ділянка може бути обтяжена на користь відповідного власника іншої земельної ділянки таким чином, щоб він мав право використовувати чужу земельну ділянку в певних випадках, або щоб на чужій земельній ділянці не могли відбуватися конкретні дії, або щоб стосовно зазначеної іншої ділянки не здійснювалося право, яке впливає з права власності на обтяжену земельну ділянку».

Незважаючи на досить громіздку дефініцію, німецький законодавець не тільки дав чітке визначення поняття сервітуту, він закріпив його основні ознаки, види (позитивні й негативні) та правомочності суб'єктів таких відносин. Більш того, НЦК закріплює, що земельний сервітут належить не земельній ділянці, а конкретній правомочній особі, що уявляється логічним з огляду на природу цього інституту.

Звертаючись до досвіду зарубіжних країн, можна дійти висновку що закріплені в них визначення «сервітуту» дається через категорію «обмеження» чи «обтяження» права власності. Зазначимо, що багато сучасних вітчизняних авторів узагалі отожднюють або змішують ці два поняття [7, с. 104; 8, с. 68-69]. Така ситуація частково пов'язана з тим, що законодавець (зокрема, український) не проводить чіткої різниці між цими двома категоріями, хоч і не отожднює їх [9, с. 143-145]. Так, наприклад, стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [10] дає визначення поняття «обмеження» як: «...заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів». Визначення обтяження встановлюється й у частині 1 статті 111 ЗКУ, в якій також зазначається, що певні обтяження встановлюються шляхом заборони на користування та/або розпорядження земельною ділянкою, у тому числі шляхом її відчуження.

Зазначена стаття ЗКУ також установлює перелік обмежень у використанні земель, які можуть встановлюватися як законом, так і прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором чи рішенням суду, а саме: а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом установлених строків; б) заборона на провадження окремих видів діяльності; в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ґ) умова додержання природоохоронних вимог або виконання певних робіт; д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлені час і в установленому порядку.

Слід відмітити, що стаття 111 ЗКУ не вказує на те, що зазначений в ній перелік «обтяжень» не є вичерпним. В свою чергу, у статті 132 ЗКУ до «обмежень» щодо використання земельної ділянки належать цільове використання земельної ділянки, застава, оренда, *сервітуту* тощо.

Виходячи з вищенаведених законодавчих визначень «обмежень» і «обтяжень» майна, важко визначити, до чого належить сервітут та чи належить він узагалі до цих категорій.

Зазначена законодавча недбалість не єдина при визначенні та застосуванні категорій «обмеження» та «обтяження», тому спочатку необхідно визначити, чим є сервітут – обмеженням чи обтяженням прав на майно.

Щодо зіставлення зазначених двох понять існує кілька точок зору. У працях В. П. Камишанського і В.А. Мікрюкова це питання вирішено в такий спосіб: вони розглядають обмеження як реакцію власника на встановлене обтяження його майна, у результаті чого межі здійснення власником своїх правомочностей звужуються і на нього накладаються додаткові обов'язки чи заборони, спрямовані на надання прав третім особам (наприклад, сервітуарієві). Таким чином, на думку вчених, *обмеження* правомочностей власника виникає в результаті встановлення сервітуту як *обтяження* права власності [11, с. 189; 12, с. 12].

У праці О. В. Розгон дається інше розмежування понять обмеження й обтяження права власності: «...обидва за своєю сутністю є обмеженнями права власності, однак із різною спрямованістю. Будучи додатковим тягарем для власника, обтяження становлять собою права інших осіб на його річ (сервітут, емфітевзис, суперфіцій, права з договорів оренди, найму тощо). Обмеження ж не припускає прав інших осіб на річ власника, але він з їх встановленням, не в змозі взагалі здійснити свої правомочності (при накладенні арешту на його майно або забороні відчуження)» [13, с. 4].

Інші дослідники цілком розмежовують поняття «обтяження» й «обмеження» [14, с. 41; 15, с. 13; 16, с. 16]. У літературі відзначається, що обмеження виникають за наявності відповідного суспільного блага, для цілей його захисту і становлять собою межі права власності, встановлювані в інтересах суспільства і держави. Обтяження ж виникають для задоволення приватних інтересів. Таким чином, об'єктом обмежень є право власності на нерухомість, а об'єктом обтяжень саме нерухоме майно. Отже, обмеження – це наявність установлених законом обмежень, заборон, що заважають правовласникові при здійсненні права власності або інших речових прав на об'єкт нерухомого майна в інтересах суспільства і держави. Обмеження не породжують нових прав, а забезпечують можливість суб'єкта використовувати права, що вже в нього є [14, с. 41].

У свою чергу, обтяження це – наявність додаткових обов'язків щодо нерухомого майна і користування ним, установлених на взаємній основі, за згодою сторін і по інших підставах, передбачених чинним законодавством [14, с. 41].

На нашу думку, остання позиція більш удала. Вона чітко розмежовує поняття «обмеження» й «обтяження» права власності та відносить сервітут до останнього.

Таким чином, виходячи із запропонованої вище концепції, вірним буде твердження, що сервітут не обмежує права власника, а обтяжує нерухомість, оскільки накладається не на саму особу, а на річ.

Сервітут як обтяження не має абсолютного характеру, на відміну від обмеження права власності. Обтяження не обмежує права власності, а наділяє власника додатковими правами чи обов'язками.

Логічно що конструкції «обмежити сервітут» і «обтяжити сервітут» зовсім різні, перша з них узагалі не сумісна з приватним правом і речовими правовідносинами зокрема [5, с. 66].

У працях деяких юристів зазначені критерії, дозволяють відрізнити обмеження права власності на земельну ділянку від її обтяження. Так, Н.Л. Лісіна вказує на вичерпний перелік обмежень у земельному праві, що закріплені у відповідних статтях Земельного кодексу Російської Федерації [17, с. 79] (ст. 111 ЗКУ відповідно). Сервітутів серед таких обмежень немає.

Обмеження і сервітут (обтяження) розрізняються між собою за метою їх встановлення, змістом, характером. Обмеження є прямою заборобою на здійснення будь-яких дій. Більш того, ЗКУ передбачає різну систему реєстрації обмежень і обтяжень, прав на земельну ділянку. Згідно з частинами 3, 4 статті 111 ЗКУ «*обтяження* прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в порядку, встановленому законом», «обмеження у використанні земель... підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної

реєстрації» (курсив наш. – Г.С.). Усе вищенаведене дає нам підстави вважати, що сервітут по своїй суті є саме обтяженням.

Висновки. Підсумовуючи викладене, з урахуванням розглянутих ознак і особливостей сервітутів можна запропонувати таку дефініцію сервітуту. **Сервітут – це цільове обтяження чужого майна, установлене на користь певної особи (групи осіб) чи на користь (іншого) майна, у чітко визначеному обсязі й межах, обумовлених необхідністю його встановлення.**

Список літератури

1. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 16.01.2003 р. із змін., внес. згідно із законами України : за станом на 11.08. 2015 р. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 25.10.2001 р. із змін., внес. згідно із законами України: за станом на 11.08. 2015 р. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>
3. Лісовий кодекс України [Електронний ресурс] : Закон України від 21.01.1994 р. із змін., внес. згідно із законами України : за станом на 27.07.2015 р. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>
4. Французский гражданский кодекс / пер. с фр. А. А. Жуковой, Г.А. Пашковской. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2004. – 1101 с.
5. Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. А. Бирюков. – Ставрополь : Ставроп. гос. ун-т, 2004. – 165 с.
6. Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению / пер. с нем. и науч. ред. А. Л. Маковский. – М. : Волтерс Клувер, 2004. – 816 с.
7. Безсмертна Н. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України / Н. Безсмертна // Право України. – 2005. – № 1. – С. 103-105.
8. Аккуратов И. Ю. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности / Аккуратов И. Ю., Коршунов Н. М., Хореев А. А. // Гос. и право. – 2000. – № 6. – С. 68-72.
9. Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (загальні положення) : монографія / Є. О. Мічурін. – Х. : Юрвіт, 2007. – 220 с.
10. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електронний ресурс] : Закон України від 01.07.2004 р. із змін., внес. згідно із законами України : за станом на 11.08.2015 р. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>
11. Камышанский В. П. Ограничения права собственности: гражданско-правовой анализ : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / В. П. Камышанский. – М. : РГБ, 2003. – 357 с.
12. Микрюков В. А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / В. А. Микрюков. – Пермь, 2004. – 214 с.
13. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О. В. Розгон. – Х., 2005. – 20 с.
14. Лузина А. Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / А. Н. Лузина. – М. : Рос. акад. правосудия, 2006. – 190 с.
15. Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Черкаська. – Х., 2008. – 19 с.
16. Манько Е. А. Ограниченные вещные права на недвижимое имущество : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. А. Манько. – М., 2008. – 22 с.
17. Лисина Н. Л. Особенности правового регулирования владения и пользования земельными участками в составе земель поселений / Н. Л. Лисина // Законодательство и экономика. – 2002. – № 11. – С. 70-80.

Стаття надійшла 07.09.2015 р.

А. В. Соснина, доктор філософії, канд. юрид. наук
Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова
Кафедра гражданско-правовых дисциплин
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ «СЕРВИТУТ»

Резюме

В статье изложены основополагающие концепции определения понятия «сервитут», в результате анализа которых, а также изучения законодательного опыта других государств, предлагается авторское определение понятия «сервитут». Сервитут – это целевое обременение чужого имущества, установленное в пользу определенного лица (группы лиц) или в пользу (другого) имущества, в четко определенном объеме и пределах, обусловленных необходимостью его установления.

Ключевые слова: сервитут, ограничения, обременения, право собственности.

