

Г. В. Сосніна

аспірантка

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова,

кафедра цивільно-правових дисциплін

Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ СЕРВІТУТНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Стаття містить аналіз основних законодавчих положень щодо правового регулювання сервітутних відносин в Україні.

Ключові слова: сервітут, законодавство, землекористувач, право власності.

Інститут права користування чужим майном був сформований ще за часів Стародавнього Риму, і пізніше, в результаті рецепції, одержав своє подальше поширення та розвиток в різних правових системах. На сьогоднішній день у світовій практиці сервітут є ефективним інструментом, що регулює відносини користування чужим майном. Доцільність і практична необхідність сервітуту доведена досвідом його багатівікового застосування.

Закономірність впровадження сервітуту в українську правову систему була обумовлена економічним розвитком України і введенням права приватної власності. Однак поки в Україні сервітут не може бути реалізований у повному обсязі за рядом об'єктивних причин, основною з яких є відсутність безперервної правової традиції застосування даного інституту, що пояснюється вилученням даного поняття з цивільного обороту в радянський період [10].

Метою нашого дослідження є вивчення та аналіз нормативно-правової бази з питання законодавчого закріплення і практичного застосування сервітутів, виявлення неточностей законодавства та розробка рекомендацій для вирішення зазначених проблем.

Взагалі перше згадування про право користування чужим майном в українському законодавстві робиться ще в Законі України "Про власність", п. 6 ст. 4 закріплює: "У випадках і в порядку, встановлених законодавчими актами України, діяльність власника може бути обмежено чи припинено, або власника може бути зобов'язано допустити обмежене користування його майном іншими особами". Більш детально сервітутні відносини були врегульовані з прийняттям Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) (глава 16 "Право земельного сервітуту"). І нарешті, остаточною крапкою на шляху введення інституту речових прав на чуже майно в законодавство України було прийняття Цивільного кодексу (далі — ЦКУ), в якому даному правовому явищу присвячено розділ 2 книги 3.

Слід відмітити, що в ЦКУ міститься ряд положень про земельні сервітутути, які не передбачені ЗКУ, тому висвітлення суті і змісту сервітут-

них відносин варто розглядати з позицій як земельного, так і цивільного права [9].

Крім вищевказаних нормативно-правових актів, що є фундаментом даного інституту, положення про сервітут також врегульовані рядом інших нормативно-правових актів (Водним (ст. 42) і Лісовим (ст. 23) кодексами України). Однак не дивлячись на таке широке законодавче закріплення сервітутів, розроблена нормативна база є недостатньою і неточною. У діючому законодавстві закріплені лише загальні поняття, отже невирішеною залишилася проблема безпосередньої реалізації права сервітуту.

Серед дослідників даного правового явища відомі такі як: Гончаренко М. Б., Марусенко Р. І., Харитонов Є. О., Цюра В. В., Кулинич П., Копилов А. В., Бабаєв А. Б., Кірієнко О., Мітягіна С., Спіцина Л. і багато інших. Проте постійне ускладнення цивільних правовідносин потребує миттєвих реакцій на існуючі соціально-правові зміни. Саме тому проблема речових прав на чуже майно потребує всебічного доктринального вивчення.

Згідно зі ст. 401 ЦКУ під сервітутом розуміється право користування чужим майном, яке може бути встановлено щодо земельної ділянки, природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. При цьому суть сервітуту, у відповідності з ч. 1 ст. 403 ЦКУ, полягає у визначенні обсягу прав щодо користування особою чужим майном. Важливість такого виду майнового права, як сервітут, полягає перш за все в тому, що він забезпечує справедливі можливості реалізації свого права для всіх власників чи користувачів земельних ділянок або іншої нерухомості, що є вкрай актуальним для сьогодення України [10].

Так, процес реформування земельних відносин в Україні привів до появи значної кількості власників земельних ділянок. Особливістю даного процесу є роздрібнення (розпаювання) значних площ, яке, на жаль, робилось та й робиться без урахування ряду важливих якісних показників земель. Зрозуміло, що за таких обставин отримані земельні ділянки не можуть бути рівноцінними, тобто вони різняться між собою не тільки розмірами, місцем знаходження та якістю ґрунтів, а й навіть можливістю застосування і реалізації в повному обсязі прав щодо їх цільового використання. І виправити таке скрутне становище можна лише саме завдяки сервітуту, що фактично робить даний інститут незамінним.

Також слід звернути нашу увагу на такий момент: ЦКУ до умов виникнення сервітутів відносить: договір, закон, заповіт і рішення суду (ч. 1 ст. 402), однак, з огляду на практику застосування даного інституту, зазначені умови є недіючими. Так, перш за все, проблемним є сам договір про встановлення сервітуту, оскільки ні практики, ні законодавець поки-що не виробили загальнообов'язкових положень договору [9]. Також не вирішеним залишається питання, чи підлягає договір нотаріальному посвідченню. Крім того, договірне закріплення сервітуту передбачається за умови, якщо сторони домовляються щодо всіх істотних умов і дійсно зацікавлені

у встановленні сервітуту. Проте в реальності власник майна намагається максимально захистити свої права, і як результат цього, добровільне укладення договору про встановлення сервітуту відбувається край рідко. Тому згідно ЦКУ, у випадку відмовлення власника земельної ділянки від встановлення земельного сервітуту, особа, зацікавлена в його встановленні, має право на звернення до суду, і велика судова практика з розгляду даних питань це підтверджує [10].

Проте навіть якщо сервітут буде встановлений за рішенням суду, зацікавлена особа і надалі не зможе реалізувати гарантоване право. Незважаючи на те, що відповідно до норм ЦКУ (ст. 402) сервітут підлягає обов'язковій державній реєстрації, зробити це на практиці не є можливим за низки об'єктивних обставин.

На теперішній час порядок реєстрації сервітутів в Україні повинний здійснюватися на підставі Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень". Однак у зв'язку з відсутністю єдиної системи реєстрації, обов'язкове створення якої передбачено цим законом, він не реалізується.

До недавнього часу реєстрація сервітутів проводилась на підставі наказу Державного комітету України по земельних ресурсах "Про затвердження тимчасового порядку ведення державного реєстру земель", проте з 18 червня 2007 р. він втратив чинність, а аналогічний нормативно-правовий акт, метою якого була б заміна попереднього документа, врахування практичних зауважень та зміцнення реалізації даного інституту, так і не набрав сили, що фактично перешкоджає існуванню сервітуту як майнового права.

У сьогоднішній єдина можливість застосування та реалізації сервітутів є не закріпленою в законодавстві та існує виходячи з юридичної практики, що склалася. Це необхідно відзначити як єдиний шлях, завдяки якому цей інститут залишається "живим" і не залишив правового обороту.

На наш погляд, до умов встановлення сервітутів також варто додати рішення органів влади й органів місцевого самоврядування. Підтвердженням цього є наступне: при виникненні ситуації, коли особа реалізує гарантоване їй Конституцією України право приватної власності, шляхом одержання державного акта на земельну ділянку (ст. 125 ЗКУ), землевпорядна організація (ліцензована організація), що готує документацію до будь-якої земельної ділянки (ст. 26 Закону України "Про землеустрій"), при виїзді на об'єкт, враховуючи особливості земельної ділянки, прописує можливі сервітутути і далі подає їх на узгодження до управління архітектури, яке в своєму висновку деякі з сервітутів, запропонованих землевпорядною організацією, закріплює. І надалі саме за цим висновком управління архітектури їх вже реєструє земельно-кадастрове бюро.

Тому до умов виникнення сервітутів необхідно додати також і рішення органів місцевого самоврядування та органів державної влади, що полегшить застосування сервітутів і надасть їм легальні повноваження.

Усі вищевказані умови виникнення сервітутів необхідно звести в одній законодавчій нормі, що полегшить її застосування і надасть органам

місцевого самоврядування легальні повноваження по встановленню сервітутів.

Нам також хотілося б зупинитися на питанні, якому присвячено декілька наукових статей і монографій [9, 10, 11], а саме про низку невідповідностей між Цивільним і Земельним кодексом, найболючішим з яких є нечітке розмежування суб'єктного складу, а також повноважень сторін у сервітутних правовідносинах, що призводить до ряду проблем практичного характеру.

Так, ч. 1 ст. 98 ЗКУ зазначає, що “право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки...”, ст. 99 ЗКУ також закріплює права власників або землекористувачів земельних ділянок, а ось ч. 1 ст. 100 ЗКУ, після внесених змін від 27. 04. 2007 р. № 997-V, встановлює, що “сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки...”. З вищенаведених положень ЗКУ ми бачимо, що земельний сервітут крім власника і землекористувача може також надаватися і володільцеві. Очевидно, вводячи дану категорію в ЗКУ, законодавець хотів привести норми ЗКУ у відповідність з ч. 2 ст. 402 ЦКУ. Однак, на наш погляд, категорія “володіння”, закріплена ЦКУ (ст. 397), не зовсім притаманна земельним правовідносинам та їх специфіці.

Також не зовсім зрозуміло з положень ЗКУ та ЦКУ хто може бути стороною, яка надає земельний сервітут. Так, ч. 2 ст. 100 ЗКУ та ч. 2 ст. 402 ЦКУ встановлюють, що земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. В свою чергу п. 3 ст. 101 ЗКУ вказує, що “власник, *землекористувач* земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, *має право вимагати від осіб*, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, *плату за його встановлення...*”, а отже землекористувач, так само, як і власник (володільць) земельної ділянки, має право надавати сервітут. Хоча зрозуміло, що для встановлення договору про надання сервітуту з землекористувачем обтяженої земельної ділянки обов'язково необхідно передбачити в законодавстві письмову згоду чи письмове повідомлення власника земельної ділянки [11].

Також прикладом невдалого розмежування сторін у сервітутних правовідносинах є ч. 4 ст. 101 ЗКУ: “Власник земельної ділянки, стосовно якого встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитку, заподіяного встановленням земельного сервітуту”, проте зазначена норма є некоректною, оскільки обмежує права землекористувачів, що так само, як ми зазначили вище, можуть бути стороною, яка надає сервітут. Крім цього, Закон України “Про оренду землі” (ст. 27) передбачає право орендаря на компенсацію збитку, завданого йому дією третіх осіб.

І нарешті, взагалі не знайшли свого законодавчого закріплення положення, що регулюють специфіку надання земельних сервітутів декільком особам стосовно однієї земельної ділянки [9].

На жаль, таких прикладів у діючому законодавстві є багато. Розв'язанням цієї проблеми є приведення нормативно-правових актів у відповідність один до одного та моніторинг виникаючих колізій.

Підводячи підсумки, хочеться відзначити, що у сервітутного права велике майбутнє. Проте неточність законодавства у цій сфері ускладнює застосування сервітуту. Тому лише законодавче вдосконалення сервітутного права зробить його реалізацію більш оптимальною та зручною.

Література

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.
3. Водний кодекс України від 6 червня 1995 р. // ВВР. — 1995. — № 24. — Ст. 189.
4. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 р. // ВВР. — 1994. — № 17. — Ст. 99.
5. Закон України “Про землеустрій” від 22 травня 2003 р. // ВВР. — 2003. — № 36. — Ст. 282.
6. Закон України “Про оренду землі” від 6 жовтня 1998 р. // ВВР. — 1998. — № 46–47. — Ст. 280.
7. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 1 липня 2004 р. // ВВР. — 2004. — N 51. — Ст. 553.
7. Закон України “Про власність” від 7 лютого 1991 р. // ВВР. — 1991. — № 20. — Ст. 249 (Закон втратив чинність на підставі Закону № 997-V (997-16) від 27. 04. 2007 р. // ВВР. — 2007. — № 33. — Ст. 440).
8. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах “Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель” від 25. 07. 2003 р. № 641/7962.
9. Спіцина Л. Встановлення земельного сервітуту за домовленістю сторін та за рішенням суду // Землепорядний вісник. — 2007. — № 3. — С. 27–31.
10. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації // Юридичний журнал. — 2003. — № 10. — С. 65.
11. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні // Дис. ... канд. юрид. наук. — К., 2005. — С. 4–5.
12. Цюра В. В. Речові права на чуже майно // Дис. ... канд. юрид. наук. — К., 2007.

А. В. Соснина

Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова,
кафедра гражданско-правовых дисциплин
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СЕРВИТУТНЫХ ОТНОШЕНИЙ В УКРАИНЕ

Резюме

В мировой практике сервитут является эффективным инструментом, регулирующим отношения пользования чужим имуществом. Однако в Украине сервитут пока не может быть реализован в полном объеме по ряду объективных причин, основной из которых является несовершенство законодательства и отсутствие реальных механизмов применения сервитутов.

Ключевые слова: сервитут, законодательство, землепользователь, право собственности.

A. V. Sosnina

Odessa National University after I. I. Mechnikov

Chair of civil disciplines

Frantsuzsky boulevard, 24/26, Odessa, 65058, Ukraine

LEGISLATIVE REGULATION OF SERVITUDES IN UKRAINE

Summary

In world practice servitude is an effective legal instrument. In Ukraine servitude can not be realized in full on the row of objective reasons basic from which is imperfection of legislation.

Key words: servitude, legislation, land-user, ownership right.