

УДК 349.414

Т. Харитонова,

кандидат юридичних наук, докторант кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»

СПІВВІДНОШЕННЯ ВРЕГУЛЮВАННЯ СЕРВІТУТНИХ ВІДНОСИН НОРМАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ТА ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСІВ УКРАЇНИ

З часів здобуття Україною незалежності виникають нові умови та потреба для відродження речових прав на чуже майно, які мають досить давню правову історію. Так, у Земельному кодексі України (далі — ЗК), що вступив у дію з 1 січня 2002 року, вперше серед інших кодексів було відображено таке право, як право земельного сервітуту. Це було правильним кроком, оскільки розвиток ринку землі та нерухомості обумовлював виникнення нових форм правовідносин щодо забезпечення потреб осіб у користуванні земельними ресурсами, об'єктами нерухомості, в ефективному та раціональному здійсненні своїх прав власника (користувача). Згодом Цивільний кодекс України (далі — ЦК), що вступив в дію з 1 січня 2004 року, також вмістив ряд положень про земельні сервітуту, навіть й ті, які не були передбачені ЗК. Саме тому висвітлення змісту і суті сервітутних відносин варто розглядати з позицій як земельного, так і цивільного права.

Серед науковців, які в певній мірі торкалися питань співвідношення норм ЗК та ЦК щодо сервітутних відносин, слід назвати: Д. В. Бусуйок, яка видала монографію «Обмеження прав на землю за законодавством України», де розкриває сутність обмежень та обтяжень на земельні ділянки, Р. І. Марусенка, який у дисертаційному дослідженні розкрив правові аспекти земельних сервітутів в Україні, А. М. Мірошніченка, який у своїй монографії «Колізії в правово-

му регулюванні земельних відносин в Україні» розглядає питання співвідношення норм ЗК та ЦК, а також є автором багатьох коментованих кодексів ЗК та підручників з земельного права України, де розкриває зміст сервітутних відносин. У своїх статтях та підручниках різноманітні проблеми щодо врегулювання сервітутних відносин досліджували, окрім зазначених, такі науковці, як: І. І. Каракаш, П. Ф. Кулинич, Л. В. Лейба, Є. О. Мічурін, В. В. Носік, В. В. Семчик, В. Д. Сидор, Н. І. Титова, М. В. Шульга та інші. Але зазначені дослідження більше стосуються або окремих аспектів сервітутних відносин, або загальних теоретичних питань.

Метою цієї статті є аналіз норм ЗК та ЦК, дослідження співвідношення їх норм та з'ясування щодо повноти врегулювання сервітутних відносин зазначеними нормативними актами.

Як вже зазначалося, сервітутне право є давнім інститутом, а перша згадка про нього міститься в Законах XII таблиць. Найдавнішими сервітутами були предіальні сервітуту (від лат. praedium — маєток, земля). Земля в Римі в той час була общинною власністю, тому земельні ділянки надавалися окремим сім'ям на праві користування. Надані земельні ділянки відрізнялися якістю ґрунтів, наявністю (відсутністю) шляхів сполучення, водойм, лінійних комунікацій, природних ресурсів тощо, тому користувач ділянки з певною перевагою повинен був надати змогу сусі-

дам користуватися нею. Таким чином, з самого початку сервітути, як право на чужу річ, виникли з відносин землекористування. Згодом вони поширилися на інші речі та стали поділятися на речові (предіальні) та особисті.

Слід наголосити, що сучасне законодавство розглядає право користування чужим майном виключно в речовому сенсі. Тобто сервітут — це не просто користування чужим майном, а обмежене користування в чітко визначених аспектах. При його встановленні чітко визначається обсяг користування, спосіб користування та час користування. На відміну від зобов'язальних прав користування, зміст яких може визначатись договором, сервітутні права з огляду на їх речовий характер визначаються законом як за змістом, так і за обсягом.

У науковій літературі категорію земельного сервітуту розглядають у кількох значеннях: 1) як право на чужу земельну ділянку; 2) як правовідношення; 3) як обтяження однієї земельної ділянки на користь іншої [1, 139]. Але, виходячи із назви глав ЗК та ЦК, в контексті даної статті, земельний сервітут розглядається як право на чужу земельну ділянку. Так, глава 16 ЗК, яка присвячена сервітутним відносинам, має назву «Право земельного сервітуту», а глава 32 ЦК — «Право користування чужим майном». Із назви зазначених глав можна зробити висновок, що норми ЗК спрямовані безпосередньо на користування чужою земельною ділянкою, в той час як норми ЦК застосовуються при користуванні чужим майном, яким можуть бути земельна ділянка, інші природні ресурси або інше нерухоме майно. Таким чином, застосовуючи норми ЦК до земельної ділянки, слід враховувати зазначений факт. Також слід звернути увагу, що глава 32 ЦК має загальну назву, не деталізуючи, що таким правом є сервітут, хоча ст. 401 ЦК містить формулювання «право користування чужим майном (сервітут)» [2]. Натомість ЗК має більш конкретну назву, яка виключає можливість двоякого трактування.

Цікавою є також позиція С. Козлова, який зазначає, що «оскільки влас-

ник (користувач) пануючої земельної ділянки не має статусу користувача обслуговуючої ділянки і, відповідно, не є платником земельного податку (щодо останньої), то такі права передбачають користування лише невеликою частиною обслуговуючої земельної ділянки для чітко зафіксованих потреб і за своєю юридичною природою є обмеженими речовими правами. Можливо, саме тому, відмовившись від винесення у заголовок гл. 32 ЦК традиційного терміна «сервітут», вітчизняні законодавці назвали її «Право користування чужим майном». З цих міркувань, мабуть, у ЦК відсутнє і визначення сервітуту, хоча у ст. 401 ЦК поняття «сервітут» та «право користування чужим майном» вживаються як рівнозначні» [3, 1].

Стаття 401 ЦК має назву «Поняття користування чужим майном», але не надає цього поняття та не визначає ознак сервітуту. Натомість у цій статті визначено об'єкти, щодо яких може встановлюватися сервітут — «земельна ділянка, інші природні ресурси або інше нерухоме майно» [2], мета — «для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом» [2], та зазначено види сервітутів: земельні та особисті. Підставою для такого поділу є спосіб визначення особи сервітуарія (суб'єкт сервітутного права). Отож, якщо сервітут встановлюється щодо визначеного майна в інтересах певної особи, то він вважається особистим (персональним), а якщо на користь власника (володільця) конкретного майна (а не конкретно визначеної особи) — земельним (предіальним). Звідси випливає і та відмінність, що зі зміною власника особистий сервітут припиняється, а земельний продовжує діяти. Але більш доцільно було б передбачити бланкетну норму, яка б відсилала до інших спеціальних законодавчих актів з конкретизацією положень сервітутних відносин, оскільки норми про сервітути містяться не тільки у ЦК та ЗК, але й у житловому законодавстві.

На відміну від норм ЦК, ст. 98 ЗК містить визначення права земельного сервітуту, але має назву «Зміст права

земельного сервітуту», роблячи наголос в цьому випадку не на саме визначення сервітуту, а на права, які можуть виникати у власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут.

Відповідно до ст. 98 ЗК «право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» [4].

Науковцями вже наголошувалося на тому, що таке визначення не враховує, що «сервітут може належати не лише власнику або землекористувачу земельної ділянки, а й іншій конкретно визначеній особі — так званий «особистий сервітут»» [5, 235].

Із врахуванням особливостей права земельного сервітуту, можна визначити, що останнє характеризується наступними ознаками:

1) необхідна наявність двох або більше (як правило суміжних) земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) своїми перевагами задовольняє недоліки чи потреби іншої (панівної);

2) обслуговування однієї земельної ділянки іншою відбувається в межах прав, наданих власнику пануючої ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою.

Також, виходячи із положень ч. 2 ст. 401 ЦК, можна зробити хибний висновок, що сервітут охоплює тільки відносини між власниками (володільцями) сусідніх земельних ділянок. Але якщо проаналізувати ч. 2 ст. 404 ЦК, то можна побачити, що у випадку, коли задовольнити потреби особи іншим способом неможливо, сервітут може бути встановлений і стосовно віддалених ділянок. Положення зазначених статей є достатньо спірними, оскільки ч. 2 ст. 401 ЦК називає такі сервітуту особистими, а ч. 2 ст. 404 ЦК такої вказівки не містить. Якщо ж звернутися до ч. 1 ст. 100 ЗК, то вона встановлює, що «сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут)» [4]. Тобто

маємо наступний висновок: сервітут може встановлюватися стосовно сусідніх (суміжних) земельних ділянок, в інших випадках мова йде про особистий сервітут.

Аналізуючи надалі положення ст. 98 ЗК, слід зазначити, що, хоча ця стаття, відповідно до своєї назви, має розкрити зміст сервітутних відносин, який становлять права та обов'язки їх суб'єктів, але її норми деталізуються також і в подальших статтях ЗК. Зокрема, до прав можна віднести:

1) власник обслуговуючої ділянки не позбавляється прав володіння, користування та розпорядження нею (ст. 98 ЗК);

2) власник обслуговуючої ділянки має право на те, щоб земельний сервітут здійснювався способом, найменш для нього обтяжливим (ст. 98 ЗК);

3) власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких його встановлено, плату за встановлення (ст. 101 ЗК);

4) власник має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту (ст. 101 ЗК).

5) власники або землекористувачі можуть вимагати встановлення різних видів земельних сервітутів, як передбачених ст. 99 ЗК, так і інших (ст. 99 ЗК);

6) сторони мають право на укладання між собою договору про встановлення земельного сервітуту (ст. 100 ЗК) та інші.

До обов'язків суб'єктів сервітутних відносин відноситься:

1) власник земельної ділянки, щодо якої встановлений сервітут, має попередити наступного власника про наявність сервітуту та умови, на яких він встановлений, оскільки дія сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку до іншої особи (ст. 101 ЗК);

2) особа, в інтересах якої встановлено сервітут, не може передавати своє право іншим фізичним та юридичним особам будь-яким способом (купівлі-продажу, застави тощо) (ст. 101 ЗК);

3) використовувати земельний сервітут до сплинення трьох років з моменту його встановлення (ст. 102 ЗК);

4) власник сервітуту не може порушувати умов користування сервітутом (ст. 102 ЗК) тощо.

Крім зазначених, зміст сервітутного правовідношення також будуть складати ті правомочності, які визначені сторонами у договорі, спадкодавцем у заповіті чи зазначені у законі або у судовому рішенні.

Стаття 403 ЦК також присвячена змісту сервітуту, але, як вбачається, є більш конкретно та впорядкованою, оскільки збрала в одній статті майже всі положення, які зазначалися вище, при аналізі норм ЗК. Слід також звернути увагу на те, що у разі встановлення сервітуту будь-яким способом, має бути чітко передбачено характер, обсяг, способи, зміст та наслідки користування чужим майном. Причому таке користування завжди повинно бути за своїм обсягом меншим, ніж залишкове користування власника обслуговуючої речі.

Зупинимося більш детально на ч. 3 ст. 403 ЦК, яка передбачає, що особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Натомість ч. 3 ст. 101 ЗК передбачає таке саме право, але обмежується воно лише законом. Таким чином, за нормами ЦК «якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду», а за нормами ЗК «якщо інше не передбачено законом», допустимо зробити висновок, що йдеться про можливість безоплатного використання. Тому для того, аби отримати право безоплатного користування, потрібно заздалегідь про це зазначити у договорі. Недосягнення згоди щодо ціни у сервітутному договорі чи взагалі відсутність домовленості стосовно цієї умови, тягне за собою наслідком лише визнання такого договору платним. При цьому плата може розраховуватись залежно від існуючої плати за землекористування у тій чи іншій місцевості.

Стаття 99 ЗК та ч. 1 ст. 404 ЦК містять види земельного сервітуту, але у нормах ЗК цей перелік є більш розширеним, в той час як у ЦК він більше схожий на приклади існуючих видів сервітутів. В будь-якому разі обидва акти не містять вичерпний перелік видів сервітутів, а тому законом можуть встановлюватися й інші види, хоча доцільним було б узгодити норми ЦК та ЗК між собою.

У світовій практиці використовується багато сервітутів, серед яких можна назвати: 1) сервітут проходу — право проходу або проїзду по чужій нерухомості; 2) сервітут водозабезпечення (право на прокладку водопроводу через сусідню земельну ділянку або право брати воду з сусідського колодязя); 3) сервітут відводу стічних вод (право прокласти каналізаційну систему до сусідської каналізаційної системи); 4) сервітут на світло (право упереджувати затінення вікон, що виходять на сусідську територію будівлями та деревами); 5) сервітут висоти (право пов'язане з будинком, власник якого може упередити побудову сусідом вищої конструкції чи будинку).

Одним із позитивних моментів останніх змін, які вносилися у главу 16 ЗК та главу 32 ЦК, стало узгодження між собою ст. 100 ЗК та ст. 402 ЦК. І хоча назви статей відрізняються несуттєво, все-таки більш правильним є формулювання назви статті ЦК, оскільки у ст. 100 ЗК порядок встановлення земельного сервітуту не розкривається.

Так, відповідно до ст. 100 ЗК та ст. 402 ЦК встановлення сервітуту можливе на підставі договору, закону, заповіту або рішення суду.

1. Укладення договору між сторонами. Якщо власники двох сусідніх земельних ділянок дійшли згоди щодо встановлення земельного сервітуту, така домовленість має бути закріплена договором про земельний сервітут. Договір укладається у письмовій формі та підписується власниками (користувачами) обслуговуючої та панівної земельних ділянок.

2. Встановлення сервітуту за законом. Щодо встановлення земельних

сервітутів, ця підстава майже не застосовується. У даному випадку можна навести, як приклад, ст. 405 ЦК, яка передбачає встановлення права проживання. Для цього достатньо лише факту проживання члена сім'ї разом з власником та спільне користування житлом. Для виникнення такого права не потрібно інших підстав: договору, рішення суду чи заповіту.

3. Наступною підставою встановлення сервітуту є заповіт. Статтею 1246 ЦК передбачено, що спадкоємець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

4. Рішення суду. При виникненні спору між сторонами підставою для встановлення земельного сервітуту є судові рішення. Отже, власник (користувач) має право вимагати встановлення сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. У разі недосягнення домовленості з зазначеного питання передбачена можливість звернутися до суду. При цьому позивач має довести в суді, що нормальне господарське використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки, а задоволення потреб сервітуарія неможливо іншим способом. У даному випадку підставою для встановлення земельного сервітуту буде рішення суду.

Незалежно від способів встановлення сервітуту, право земельного сервітуту виникає тільки після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно, що передбачено вимогами ч. 2 ст. 100 ЗК та ч. 2 ст. 402 ЦК. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковий державній реєстрації підлягають: право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), право постійного користування та право оренди земельної

ділянки, інші речові права відповідно до закону тощо [6]. При цьому зазначені речові права є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

Що ж стосується припинення дії земельного сервітуту, то у ст. 102 ЗК міститься вичерпний перелік підстав припинення дії земельних сервітутів. Натомість ч. 4 ст. 406 ЦК закріплює, що сервітут може бути припинений в інших випадках (крім перелічених у статті), встановлених законом. Однак настання підстав, передбачених нормами ЗК та ЦК, не тягне за собою автоматичного припинення дії сервітуту, а є лише підставою для скасування державної реєстрації земельного сервітуту. Тобто тільки після скасування державної реєстрації дія земельного сервітуту припиняється.

Таким чином, розвиток сервітутів в українському законодавстві має безперечно важливе значення для оптимального і зручного використання земельних ділянок. Слід зазначити, що в останні роки намітилися позитивна тенденція щодо вдосконалення земельного та цивільного законодавства, яке регулює сервітутні відносини. Зокрема, внесення ряду змін до Земельного та Цивільного кодексів України не тільки усунуло деякі прогалини та протиріччя між нормами кодексів, але й відобразило розуміння законодавцем важливості зазначеного питання.

На жаль, при аналізі та порівнянні норм ЗК та ЦК було виявлено чимало проблем стосовно сервітутних відносин, зокрема: неузгодженість назв статей та їх змісту, відсутність системи визначення прав та обов'язків сторін, незакріплення у нормах вимог щодо істотних умов договору земельного сервітуту та його форми, нерегульованість такого способу виникнення земельного сервітуту, як за законом, та багато інших, які було досліджено у даній статті.

Як висновок, можна сказати, що при врахуванні визначених прогалин та належній увазі законодавця до цього питання інститут сервітутних відносин має майбутнє та подальший розвиток.

Ключові слова: право користування чужим майном, право земельного сервітуту, особистий сервітут, земельний сервітут.

У статті проводиться аналіз норм Земельного та Цивільного кодексів України щодо врегулювання питань, пов'язаних із сервітутними відносинами. Визначаються позитивні моменти та прогалини кожного із законодавчих актів стосовно зазначеного об'єкта.

В статті проводиться аналіз норм Земельного і Гражданского кодексів України по урегулированию вопросов, связанных с сервитутными отношениями. Определяются положительные моменты и пробелы каждого из законодательных актов в отношении указанного объекта.

In the article the analysis of norms of the Landed and Civil codes of Ukraine is conducted in relation to the settlement of questions, related to the servitutnimi relations. Positive moments and blanks are determined each of legislative acts in relation to the noted object.

Література

1. Земельне право : підручник / Г. І. Балюк, Т. О. Коваленко, В. В. Носік [та ін.] ; за ред. В. В. Носіка. — К. : Вид.-поліг. центр «Київ. ун-т», 2008. — 511 с.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356.
3. Козлов С. «Цивільний та Земельний кодекси: перехрестя поглядів на земельний сервітут» // Юридична газета. — 2005. — 7 фебр., № 1. — С. 1.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
5. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко. — К. : Правова єдність, 2009. — 496 с.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 лип. 2004 р. № 1952-IV (в ред. Закону № 1878-VI від 11 лют. 2010 р.) // Офіційний вісник України. — 2010. — № 19. — Ст. 823.