

УДК 347.26

Володимир Скрипник,*канд. юрид. наук, завідувач кафедри галузевих юридичних наук
Кременчуцького національного університету імені Михайла Остроградського*

СЕРВІТУТ ЯК СПОСІБ ЗДІЙСНЕННЯ РЕЧОВИХ ПРАВ

У статті здійснюється аналіз особливостей такої правової категорії, як сервітут, а саме поняття, змісту і характерних ознак сервітуту як способу здійснення речових прав із точки зору сучасної цивільно-правової доктрини та сформульовані пропозиції щодо вдосконалення цивільно-правового регулювання сервітуту. Акцент зроблено на дослідженні не тільки теоретичних проблем, а й питань практичного характеру, а також запропоновані конкретні зміни до законодавчих актів. Автором зроблено чіткий висновок, що речове право у вигляді сервітуту надає власнику можливість ефективно використовувати свою річ, а також передбачає право на задоволення немайнових інтересів інших осіб, речове право яких на чужу річ не пов'язане зі здійсненням майнових прав.

Ключові слова: сервітут, речові права, право власності, охоронюваний законом інтерес, користування чужим майном.

Постановка проблеми. Право власності може задовольняти лише примітивний економічний побут. Режим, побудований лише на праві індивідуальної власності, був би режимом, який би повністю ізолював одне господарство від іншого.

В умовах розвитку і панування ринкових відносин у суспільстві актуальним стає питання щодо створення таких юридичних форм, які б забезпечували можливість певної участі однієї особи в праві власності іншої незалежно від простої особистої згоди останньої.

У зв'язку із залученням у цивільний оборот земельних ділянок досить складним правовим явищем виступає система земельних сервітутів. Містобудівельна діяльність зумовлює значні обтяження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості інженерними спорудами, дорогами загального користування. Виникає проблема щодо встановлення оптимального співвідношення інтересів приватного власника і публічного інтересу, співвідношення сусідських інтересів, здійснення речових прав у цілому.

Науково-теоретичний аналіз конструкції сервітутів, способів їх набуття, практики застосування відповідного законодавства свідчить про актуальність даного інституту речового права, особливо в умовах розвитку земельної реформи, реформи житлово-комунального господарства та будівництва, розвитку законодавчої бази про речові права на нерухоме майно.

Сучасний стан науки свідчить про необхідність проведення дослідження умов виникнення і здійснення суб'єктивних речо-

вих прав, динаміки речових правовідносин, оскільки законодавець намагався включити окремі речові права в безліч правових актів, не завжди надаючи змістовне й уніфіковане поняття, наприклад, сервітуту. Прикладом такого підходу є Лісовий кодекс України (ст. 23), Земельний кодекс України (ст. 98), Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (ст. 4) та інші законодавчі акти, що і зумовлює актуальність обраної проблематики.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

У сучасній українській цивілістиці вже зроблено низку кроків у дослідженні сервітутів не лише з теоретичної точки зору, а і в напрямі розроблення механізму їх практичної реалізації. Окремим проблемам речового права присвячено низку спеціальних досліджень (М. К. Галянич, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурін, Є. О. Харитонов, С. І. Шимон, В. І. Нагнибіда, І. А. Спасибо, В. В. Цюра та ін.).

Основна увага в цих роботах приділяється теорії речових прав, поняттю суб'єктивного речового права, співвідношенню речових і зобов'язальних правовідносин, проблемам захисту речових прав. Проте спеціальні дослідження, присвячені способам набуття речових прав та проблемам їх здійснення, мають фрагментарний характер.

Серед проблем здійснення речових прав залишається низка важливих питань теоретичного характеру, аналіз яких певною мірою сприятиме вирішенню суперечностей у правозастосовній практиці.

Метою статті є з'ясування поняття, змісту і характерних ознак сервітуту як способу здійснення речових прав з точки зору сучасної цивільно-правової доктрини та формулювання пропозицій щодо вдосконалення цивільно-правового регулювання сервітуту.

Основні результати дослідження. Речові права набуваються способами, визначеними в законі.

Набуття цивільних прав передбачає три поняття: 1) суб'єкта, здатного до набуття права; 2) об'єкт, який підлягає набуттю, тобто повинен належати до майнової сфери; 3) акт набуття, оскільки сам по собі суб'єкт існує окремо від об'єкта і потрібен певний акт, який би дозволив зблизити об'єкт та суб'єкта. Причому акт набуття не обов'язково являє собою дії особи, яка набуває право [4, с. 237].

Речові права, як і будь-яке інше суб'єктивне цивільне право, виникає за наявності визначених у законі юридичних фактів. Так, основне речове право, право власності відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема, із правочинів. Тобто в цій нормі міститься загальне правило набуття абсолютного права – будь-які підстави, не заборонені законом. І це не випадково, оскільки законодавець не може заздалегідь передбачити і вичерпним чином визначити всі юридичні факти, в силу яких може набутися право власності (первинні і похідні).

Первинні і похідні способи набуття такого речового права, як право власності, виокремлювали ще в дореволюційній цивілістиці. Так, спосіб вважався первинним, якщо право власності для суб'єкта встановлювалося самостійно, незалежно від волі іншої особи, проте підкоряється пануванню нового набувача незалежно від прав попереднього власника. Відповідно, у разі похідного способу право власності в особі даного суб'єкта встановлюється на підставі прав попереднього власника.

Зазначений поділ має юридичне значення, оскільки при похідному способі придбання обсяг права обумовлюється правом колишнього власника, чого немає при первинному способі, а похідний викликає необхідність перевірки прав усіх колишніх власників, що є зайвим при первинному способі» [13, с. 239].

Питання щодо способів виникнення права власності досліджувало не одне покоління цивілістів. Так, свого часу Б. Б. Черепакін під способами набуття права власності розумів сукупність юридичних фактів, які зумовлюють виникнення права власності для певної особи. Набуття права власності являє собою встановлення для набувача абсолют-

но-правового відношення, в якому він є активним суб'єктом, суб'єктом права власності [12, с. 54-92].

Сучасні дослідники також пропонують застосовувати у поділі підстав виникнення правовідносин власності на первинні та похідні принципи урахування «обґрунтованості» прав». При первинних способах право власності не ґрунтується на правах інших осіб, а при похідних – припускається, що право набувача ґрунтується на праві відчужувача речі.

Такий підхід є цілком логічним, оскільки від способу (підстави) набуття права власності залежить характер претензій, які можуть бути заявлені до власника [9, с. 192-193].

Проте на відміну від способів набуття права власності способи набуття речових прав мають свою специфіку, яку зумовлена їх обмеженим характером.

Законодавець розрізняє дві групи речових прав, що знайшло відображення у назві книги третьої ЦК України «Право власності та інші речові права», тобто речові права, які належать власнику, і речові права осіб, які не є власниками. Як слушно зазначає С. І. Шимон, в основу поділу покладено критерій суб'єкта: є він власником (право власності) чи ні (права на чужі речі, або ж парціарні права) [14, с. 195].

Серед речових прав на чуже майно у ст. 395 ЦК України законодавець називає: 1) право володіння 2) право користування (сервітут); 3) право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); 4) право забудови земельної ділянки (емфітевзис).

Цей перелік не є вичерпним.

«Для представників цивілістичної науки, – слушно зазначає О. В. Дзера, – настав час включити в систему речових прав категорії господарського відання та оперативного управління, закріплені у ГК України, але які не знайшли свого відображення в ЦК України, на відміну від Закону України «Про власність» (втратив чинність), яким притаманні усі перераховані ознаки речових прав. Відповідно вони мали би бути передбачені у ст. 396 ЦК України...» [2, с. 279].

Законодавець визначає сервітут як право користування чужим майном (ч. 1 ст. 401 ЦК). Як різновид сервітуту лісовий сервітут визначається як право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою (ст. 23 Лісового кодексу України). Проте в цих дефініціях залишається поза увагою речовий характер сервітуту.

Аналіз глави 32 ЦК України «Право користування чужим майном» свідчить, що більшість сервітутів належать до сервітутів земельних. Проте законодавець спеціально

виокремлює і наявність сервітутів особистих, коли сервітут може належати конкретно визначеній особі. Як приклад особистого сервітуту можна навести і право довічного проживання в будинку, яке може бути надано в силу заповідального відказу. Таким чином, сервітутне право не лише надає власнику можливість ефективно використовувати свою річ, а і передбачає задоволення інтересів, у тому числі і немайнових, будь-яких осіб (наприклад, здійснювати право проходу через чужу земельну ділянку).

Цивілістична наука намагається висвітлювати проблеми розвитку сервітутів. Наукову дефініцією сервітуту ми можемо знайти ще в працях дореволюційних учених. Так, В. І. Сінайський зазначав, що речове право може бути двояким: позитивним і негативним. Позитивне користування передбачає вплив суб'єкта сервітуту на чужу річ, негативне – заборону власнику щось робити з річчю (наприклад, не забудувувати краєвид сусіда) [6, с. 256].

На думку В. І. Нагнибіди, для нормативного використання найбільш правильним є термін «право на чужу річ», а не «обмежене речове право», «суміжне речове право» тощо [5, с. 163-164].

Зміст сервітуту становлять такі правомочності: 1) особа може користуватися чужим майном лише в межах, визначених сервітутом; 2) наявність сервітуту на майно не позбавляє власника майна права володіння, користування та розпорядження цим майном; 3) специфічність сервітуту полягає в тому, що у разі зміни власника відбувається правонаступництво і сервітут зберігає чинність і для нового власника; 4) сервітут не підлягає відчуженню, оскільки він встановлюється на користь конкретно визначеної особи; 5) наявність сервітуту певним чином обмежує права власника і є своєрідним обтяженням майна, яке може певним чином бути компенсоване, якщо сервітут платний; 6) активному праву володільця сервітуту протистоїть як пасивний обов'язок власника майна – не вчиняти певних дій, які перешкоджали б користуванню сервітутом; 7) у разі заподіяння шкоди власнику майна володільця сервітуту відшкодовує її відповідно до загальних положень зобов'язального права.

У ст. 402 ЦК України серед способів виникнення сервітутного права законодавець наводить: договір; закон; заповіт; рішення суду.

Будь-яке набуття речового права на майно має бути добросовісним – це аксіоматичне правило від якого відштовхується кожний законодавець незалежно від того, що є підставою для виникнення речових прав на певне майно – вчинення правочину (укладання договору), набувальна давність тощо [8, с. 76].

І. А. Спасибо поняття набуває розглядає як процес, тобто як систему дій, і ці дії і є юридичними фактами, які зазвичай належать до підстав та способів [7, с. 8]. Відповідно, не можна не погодитися щодо неможливості набуття права власності від неуправомоченої особи, оскільки ніхто не може передати більше прав, ніж має сам [7, с. 62].

На відміну від законодавця інших країн ЦК України не передбачає можливість встановлення сервітуту давністю користування. Проте, оскільки серед способів встановлення сервітуту названо і рішення суду, яким може бути підтверджена чи засвідчена давність добросовісного користування, законодавець, по суті, не виключає і можливість набуття сервітуту за давністю.

Особливістю договірною встановлення речових прав є взаємо-погоджений характер.

Набуття речових прав можливе як за волі їхнього власника, так і проти волі власника, а також після його смерті.

Речові права можуть набуватися за наявності певних юридичних фактів. У сучасній цивілістичній літературі традиційно розмежовують підстави і способи набуття прав. Використання терміна «спосіб» свідчить про те, що йдеться саме про вольові дії учасників цивільного обороту, поняття «підстава» значно ширше за обсягом, оскільки включає у свій зміст усі юридичні факти, за наявності яких може виникнути речове право.

Спосіб встановлення речового права істотно впливає на характер і зміст правовідносин, на реалізацію речових прав [11, с. 136], а також на правову природу речового права, яке виникає, та тривалість речових правовідносин у цілому.

Підстави набуття речових прав і способи набуття речових прав не є тотожними поняттями. Підставами набуття речових прав виступають визначені в законі юридичні факти, з якими пов'язується виникнення, зміна та припинення цивільних правовідносин. За відсутності підстав набуття речових прав будь-який спосіб їх набуття зумовлює нікчемність правових наслідків.

Якщо особа набула обмежене право, то в неї виникають зв'язки з власником речі. Залежно від виду обмеженого права ці зв'язки можуть розширюватися або звужуватися. За певних умов власник взагалі може втратити право на річ. І, як слушно зазначає І. А. Бірюков, обмежене речове право поза волею власника може перерости з відносного в абсолютне. Прикладом цього є набувальна давність, передбачена ст. 395 ЦК України та ст. 119 ЗК України [10, с. 297].

Перехід окремих прав і обов'язків від власника до володільця сервітуту найчастіше

ше відбувається шляхом укладення договору. І це не є випадковістю. Оскільки договір як різновид двостороннього або багатостороннього правочину визначає моделі поведінки учасників правовідносин власності, розширює можливості власника, дозволяє йому повною мірою реалізувати своє речове право.

Так, виключається можливість набуття речових прав на чужу річ шляхом виробництва чи шляхом переробки (специфікації) речі, оскільки при специфікації за згодою власника первинної речі мова може йти не про виникнення речового права на чужу річ, а про набуття права власності на нову річ, яка створена з чужих матеріалів.

Відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України зміст права земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Земельні ділянки в силу природних обставин не можуть бути рівноцінними, вони можуть відрізнятися між собою розмірами, місцем знаходження, наявністю чи відсутністю водоймищ, якістю ґрунтів тощо. Для усунення таких складнощів у використанні земельних ділянок і може бути застосоване право земельного сервітуту.

Це право власника земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками), яке характеризується такими 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 виключно в межах, наданих власнику пануючої ділянки прав щодо користування обслуговуючою ділянкою.

Суб'єктами сервітутних відносин завжди виступають дві сторони: власник земельної ділянки та суб'єкт сервітуту права на неї. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Якщо між власниками сусідніх земельних ділянок досягнуто згоди щодо встановлення земельного сервітуту – ця домовленість має бути легалізована шляхом укладання договору, в якому зазначається предмет сервітуту, його цільове призначення та розмір оплати за користування або вказівка про безоплатність сервітуту.

Якщо сторони не можуть досягти згоди щодо встановлення сервітуту для обслуговування земельної ділянки, спір розглядається у судовому порядку і позивач повинен довести, що нормальне господарське використання

його земельної ділянки неможливе без надання сервітуту на чужу земельну ділянку, а іншим способом задовольнити свої господарські потреби неможливо.

Щодо видів земельних сервітутів, передбачених ст. 99 Земельного кодексу України, то, звичайно, не виникне проблем у доведенні необхідності таких сервітутів, як: право проходу, право проїзду, право прокладати водопровід через чужу земельну ділянку тощо. Проте які аргументи буде наводити суду зацікавлена особа на користь розміщення на чужій земельній ділянці «тимчасових споруд (малих архітектурних форм)» (п. «в» ст. 99 ЗК України), якими вважаються альтанки, павільйони, навіси, огорожі та ін.?

Необхідно розмежовувати межі здійснення речового права і межі його обмеження. Межі здійснення речового права надають додаткові можливості реалізації речових прав його володільцю. Обмеження речових прав – це встановлені законом заборони, які звужують зміст конкретного суб'єктивного речового права з метою охорони речових прав інших осіб.

Окремі речові права можуть виникати за умови поєднання декількох юридичних фактів. Так, у разі спадкування речових прав, окрім відкриття спадщини, набуття права на спадщину, потрібна і державна реєстрація речових прав. Незалежно від способів встановлення сервітуту право земельного сервітуту виникає тільки після його державної реєстрації.

У Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» від 1 липня 2004 р. (в ред. Закону України від 26 листопада 2015 р.), у ст. 4, наведені речові права та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації, а саме:

- 1) право власності;
- 2) речові права, похідні від права власності:
 - право користування (сервітут);
 - право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);
 - право забудови земельної ділянки (суперфіцій);
 - право господарського відання;
 - право оперативного управління;
 - право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;
 - право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки;

- іпотека;
 - право довірчої власності;
 - інші речові права відповідно до закону;
- 3) право власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- 4) заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження [1].

Водночас, як зазначає О. В. Дзера, варто відзначити наявність багатьох суперечностей у законодавстві про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, що зумовлює перспективу його подальшого вдосконалення [3, с. 84]. Так, на нашу думку, доцільно передбачити і державну реєстрацію права управління майном, передбаченого главою 70 ЦК України.

Висновки

Дослідження теоретичних аспектів сервітутів свідчить про специфічний правовий статус, місце і роль цього інституту в системі регулювання речових прав на нерухоме майно і правочинів із ним. Розглянуті міркування щодо правової природи сервітутів, наявні в доктрині, основні напрями законодавчого регулювання сервітутів дозволяють зробити висновок щодо правової природи сервітуту, перш за все, як речово-правового, а не обмежувального інституту цивільного права.

Речове право у вигляді сервітуту надає власнику можливість ефективно використовувати свою річ, а також передбачає право на задоволення немайнових інтересів інших осіб, речове право яких на чужу річ не пов'язане зі здійсненням майнових прав.

Набуття у встановленому порядку права на користування чужим майном дозволяє повною мірою реалізувати власнику надані йому правомочності щодо належного йому майна і забезпечити його ефективне використання.

За наявності передбачених у законі підстав набуття речових прав не може бути встановлений вичерпний перелік способів їх здійснення з урахуванням постійної рецепції окремих положень римського приватного права і імплементації норм зарубіжного законодавства в сучасне вітчизняне законодавство.

Порядок і межі здійснення речових прав, у тому числі і права користування чужим майном, визначає законодавець, який виступає як гарант належного регулювання майнових відносин відповідно до засад справедливості, добросовісності і розумності.

З метою уніфікації законодавчої термінології пропонується викласти ч.1 ст. 402 ЦК України у такій редакції: «Підставою встанов-

лення сервітуту може бути договір, закон, заповіт або рішення суду».

Водночас у ЦК України доцільно закріпити норму про оплатний і безоплатний порядок користування сервітутом як альтернативне положення, і плата за користування сервітутом повинна встановлюватися лише на вимогу власника майна.

У разі встановлення платного сервітуту плата за користування чужим майном повинна компенсувати звичайні доходи, які власник позбавлений можливості отримувати із цього майна, а також втрату цінності речі внаслідок її використання іншими особами.

Список використаних джерел:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження : Закон України від 1 липня 2004 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/page>
2. Дзера О. В. Вчення про речові права // Правова доктрина України : у 5 т. – Х.: Право, 2013. – Т. 3. Доктрина приватного права / [Н. С. Кузнецова, О. Є. Харитонов, Р. А. Майданик та ін.] ; за заг. ред. Н. С. Кузнецової. – С. 264–290.
3. Дзера О. В. Об'єкти цивільних прав / О. В. Дзера // Вибране. Збірник наукових праць. Київська школа цивілістики. – К.: Юрінком Інтер, 2016. – С. 72–94.
4. Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2-х ч. / Д. И. Мейер. – М.: Статут, 1997. – Часть 1. – 290 с.
5. Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: досвід правового регулювання зарубіжних країн : монографія / В. І. Нагнибіда. – К.: НДІПрПіП НАПрН України. – 182 с.
6. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
7. Спасибо І. А. Набуття права власності : монографія / І. А. Спасибо. – К.: Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. – 171 с.
8. Харченко Г. Г. Речові права : монографія / Г. Г. Харченко. – К.: Юрінком Інтер, 2015. – 432 с.
9. Харитонов Є. О. Цивільні правовідносини : монографія / Є. О. Харитонов, О. І. Харитонова. – 2-ге вид., перероб. і доп. – Одеса, Фенікс, 2011. – 456 с.
10. Цивільне право України. Загальні положення. Особисті немайнові права фізичної особи. Право власності та інші речові права. Спадкове право. Право інтелектуальної власності. Загальні положення про зобов'язання і договори : підручник / за ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. – К.: Алерта, 2014. – 510 с.
11. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: науково-практичний посібник / В. В. Цюра. – К.: КНТ, 2006. – 136 с.
12. Черепяхин Б. Б. Первоначальные способы приобретения права собственности / Б. Б. Черепяхин // Труды по гражданскому праву. – М.: Статут. – 2001. – С. 54–92.
13. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
14. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин: монографія / С. І. Шимон. – К.: Юрінком Інтер, 2014. – 664 с.

В статті проводиться аналіз особливостей такої правової категорії, як сервитут, а іменно поняття, содержания и характерных признаков сервитута как способа осуществления прав с точки зрения современной гражданско-правовой доктрины и формулируются предложения по совершенствованию гражданско-правового регулирования сервитута. Акцент сделан на исследовании не только теоретических проблем, а и вопросов практического характера, а также предложены конкретные изменения в законодательные акты. Автором сделан четкий вывод о том, что вещное право в виде сервитута предоставляет владельцу возможность эффективно использовать свою вещь, а также предусматривает право на удовлетворение неимущественных интересов других лиц, вещное право которых на чужую вещь не связано с осуществлением имущественных прав.

Ключевые слова: сервитут, вещные права, право собственности, охраняемый законом интерес, пользование чужим имуществом.

*The article deals with analysing the peculiarities of such legal category as easement, namely the definition, sense and characteristics of the easiness as a mean of realizing *ius in re* from the point of view of the modern civil-legal doctrine and formulating suggestions on improving civil-legal regulation of the easiness. The research of both theoretic and practical issues are emphasised. It suggests specific changes for the legal acts. The authors comes to the distinct conclusion that *ius in re* in the form of easiness gives the owner the opportunity to use his/her property efficiently, as well as envisages the right on satisfying non-proprietorial interests of other people whose *ius in re* on somebody else' thing is not connected with realization of proprietorial rights.*

Key words: Easiness, *ius in re*, proprietorial right, interest protected by the law, usage of somebody else's property.

