

УДК 347.26

С. В. Губарев
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри спеціально-правових дисциплін
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таверійського національного університету імені В. І. Вернадського

СЕРВІТУТИ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Різноманіття наукових поглядів щодо видів сервітутів постійно спонукає здійснювати та удосконалювати наукові дослідження у сфері речових прав на чуже майно. У цьому контексті важливого значення набуває питання здійснення договірних, спадкових, земельних відносин за сервітутом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню цієї проблеми присвячені роботи Ю.О. Заїки, О.О. Ловяка, Є.А. Суханова, Г.В. Сосніної, А.А. Бірюкова, О. В. Білоцького, М. Б. Гончаренко, І.Е. Косарева, О.В. Розгон, І.Ф. Севрюкова, О.О. Томина, В. В. Цюри, О.Ю. Цибульської, О. О. Щипанової та інших.

Мета статті. Запропонувати авторське розуміння правової природи сервітуту, виходячи із положень національного законодавства.

Виклад основного матеріалу. Сервітут – речові права, які забезпечують особі безпосереднє користування чужою річчю і нерозривно пов'язані з певною земельною ділянкою (земельні сервітут) або конкретною особою (особисті сервітут) – дуже давній інститут приватного права.

Як зазначає професор О. А. Підпригора, сервітут як права на чужу річ виникли з відносин землекористування у ті далекі часи, коли була общинна власність на землю.

Земельні ділянки відрізняються за розмірами, місцем розташування, доступністю, наявністю або відсутністю природних ресурсів та з погляду придатності для господарського використання і, як правило, вони не є рівноцінними. Проте з самого початку виникнення відокремлених господарств шляхом поділу общинної, родової чи сімейної власності виявляється, що одне господарство може існувати тільки використовуючи ресурси іншого. Здатність сервітутів заповнювати вади однієї земельної ділянки за рахунок іншої зробили їх зручним і ефективним засобом задоволення майнових потреб однієї особи завдяки майна іншої.

Із здобуттям незалежності в Україні виникли умови для відродження речових прав на чуже майно. Першим кроком на шляху визнання інституту сервітутів у цивільному законодавстві України було закріплено положення про те, що «власника може бути зобов'язано допустити обмежене користування його майном іншими особами», але належне правове регулювання сервітуту (права

користування чужим майном) набули лише у ЦК та ЗК України.

ЦК України передбачає два види сервітутів (прав користування чужим майном) – земельні та особисті.

Земельний сервітут – це право власника або землекористувача однієї земельної ділянки на обмежене платне (або безоплатне) користування чужою земельною ділянкою.

Земельні сервітуты надають можливість підвищити господарську придатність «панівної» земельної ділянки, забезпечити інтереси власників та землеволодільців невеликих земельних ділянок, а тому як інститут цивільного права допомагають вирішувати надзвичайно важливі економічні та соціальні питання.

Як зауважує професор В. І. Сінайський, земельні сервітуты дають змогу послабити нагальні сторони проведення в життя принципу приватної власності. Власник, який володіє всією повнотою прав на належне йому на праві власності майно, здійснюючи свої права, має поважати права та інтереси інших власників і, якщо цього вимагають інтереси останніх, повинен поступатися частиною своїх прав на їх користь.

Користування чужим майном, яке надає сервітут, може виявлятися у можливості проходу чи проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Приблизний, проте далеко не вичерпний перелік основних найпоширеніших видів земельних сервітутів дає ЗК України. Згідно зі ст. 99 ЗК України, власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: 1) право проходу та проїзду на велосипеді; 2) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; 3) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); 4) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування; 5) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту; 6) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; 7) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем; 8) право відводу води зі своєї земельної ділянки

на сусідню або через сусідню земельну ділянку; 9) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; 10) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; 11) право прогону худоби по наявному шляху; 12) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; 13) інші земельні сервітути.

Особисті сервітути – це обмежені речові права, які уповноважують конкретну особу на безпосереднє користування чужим майном і таким способом задовольняють певні її потреби. Згідно ЦК України, вони встановлюються в тому разі, коли потреби цієї особи «не можуть бути задоволені іншим способом».

Український цивіліст О. Огоновський називає сервітути «службовими об'єктами»: «речові права на використання чужої речі зовемо службою». Термін «служба, служити, службовість» вдало передає головну суть відносин, які складаються унаслідок установа сервітуту: земельна ділянка з певними перевагами (службова) «служить» іншій – «обділеній», яку називають «панівною»; спадкоємець, який прийняв спадщину, обтяжену правом користування іншої особи, повинен терпіти певні незручності – його майно «служить» уповноваженій особі на праві користування.

Відтак сервітут – право, яке уповноважує особу на користування чужим майном, є правом речовим, тобто правом, яке дає особі «певну владу» над річчю.

«Влада», яку надає сервітут, є самостійною, «незалежною від конкретних контрагентів, від учинення останніми активних чи пасивних дій». Тому щоб одержати від речі економічну вигоду, яку вона може дати, управленому не доводиться звертатися до іншої особи (осіб) за дозволом, допомогою чи сприянням. Як права речові, «безпосередні», сервітути можуть здійснюватися особою без участі інших осіб. Вони «створюють певний юридичний зв'язок між особою і річчю», тоді як зобов'язання, які опосередковують відносини користування чужим майном «мають на меті створити певну пов'язаність волі боржника, змусити його до певної поведінки в інтересах кредитора».

Як зазначає В. М. Хвостов, сервітут може зобов'язати володільця службової речі до того, щоб він щось не робив (*non facere*), або щоб він «терпів» вплив на його річ (*pati*), проте в жодному випадку не до вчинення певної позитивної дії (*facere*).

Пасивність, «бездіяльність» власника, обтяженого сервітутом майна, В. І. Сінайський уважає найістотнішою рисою, яка характеризує сервітутне право. Якщо ж власник зобов'язаний що-не-

будь зробити, то, зазначає автор, у такому випадку немає сервітуту. Отож «право на позитивні дії володільця речі було б не правом на річ, а правом зобов'язальним».

Важливою ознакою, яка характеризує праву природу речових прав, зокрема сервітутів, є їх безстроковий, «довічний» характер.

Сервітути – права речові, а суть речових прав вказує на те, що вони, за словами С. Дністрянського, «призначені на довший час, та тривалість і сталість є їх характерною рисою». На думку С. Дністрянського, «в довгій існуванні речових прав лежить їх головна сила і головна мета».

Набута власність має тенденцію існувати постійно та довічно. Тривалість земельних сервітутів як прав речових виявляється у тому, що вони зв'язані з річчю і не залежать від волі її власника. Особисті сервітути мають коротший час існування, але все ж таки тривають звичайно через ціле життя уповноваженої особи.

Г. Ф. Шершеневич зазначає, що усюди, де розвинено сервітутне право, головною підставою їх встановлення є воля власника службової ділянки, яка може виражатися у формі договору або заповіту. Головною і найпоширенішою підставою встановлення сервітуту є договори і за цивільним правом України. Такі договори мають відповідати не тільки загальним положенням договірних прав, а й спеціальним вимогам гл. 32 ЦК України. Вони мають низку специфічних особливостей, а проте, належної правової регламентації у ЦК не набули.

Договори, за якими встановлюється сервітутне користування, виступають правовим засобом встановлення обмежених речових прав на майно, а тому у юридичній літературі їх іноді називають «договорами речовими».

Право користування чужим майном (сервітут), згідно з ЦК України може бути встановлене законом. Це законодавче положення п. 1 ст. 402 ЦК України потребує уточнення, оскільки закон лише визнає та регулює сервітути, але не створює їх.

У ЦК України та інших законодавчих актах лише названі підстави та коло осіб, які можуть набувати право користування чужим майном, визначено зміст цього права, а правовою підставою виникнення сервітутних прав є конкретний юридичний факт – фактична життєва обставина, з якою законодавець пов'язує виникнення сервітутних прав та обов'язків.

У чинному законодавстві зазначені численні випадки, коли законодавець надає певним категоріям осіб право користуватися чужим майном. Зокрема, ст. 18 Закону України «Про охорону дитинства» від 26 квітня 2001 року закріплює за дітьми, які є членами сім'ї наймача або власника житлового приміщення право користуватися займаним приміщенням нарівні з власником або наймачем та зобов'язує органи опіки та піклування здійс-

нювати контроль за додержанням батьками майнових та житлових прав дітей під час відчуження житлових приміщень та купівлі нового житла.

Згідно зі п. 1 ст. 405 ЦК України, члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Схожого змісту положення містить і ЖК України 1984 року. Стаття 156 ЖК України надає право членам сім'ї власника житлового будинку (квартири), які проживають разом з ним у будинку (квартирі), що йому належить, право користуватися цим приміщенням нарівні з власником будинку (квартири), якщо при їхньому вселенні не було іншої угоди про порядок користування цим приміщенням. Припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням. Якщо немає угоди між власником будинку (квартири) і колишнім членом його сім'ї про безоплатне користування житловим приміщенням плата, за користування житловим приміщенням у будинку (квартирі), що належить громадянину на праві приватної власності, встановлюється угодою сторін.

Отже, сервітут – це право обмеженого користування чужим майном певною мірою. Змістом сервітутного права, яким володіє управнена особа є певний вид та об'єм повноважень щодо користування чужим майном, які сервітут надає конкретній особі чи власнику панівної земельної ділянки з метою задоволення певних конкретних потреб управненого.

Підстави припинення сервітутів встановлює ст. 406 ЦК України та ст. 102 ЗК України.

Сервітут може бути припинено шляхом відмови від права особою, в інтересах якої він був встановлений. Коли сервітут встановлювався на певний строк, то наслідком спливу цього строку буде його припинення. Оскільки встановлення сервітуту може бути пов'язано з певними особливими чи надзвичайними обставинами, то з припиненням цих обставин припиняється і сервітут.

Можливі випадки припинення сервітутів у порядку погашувальної давності. Якщо управнена особа не користується правом, яке надає їй сервітут протягом трьох років підряд, її право припиняється – погашається. Згідно зі ст. 405 ЦК України необхідною умовою такого припинення сервітутного права є невикористання управненою особою свого права упродовж трьох років підряд.

Підставою припинення особистого сервітуту, у тому числі особистих земельних сервітутів, є смерть управненої особи, на користь якої було

встановлено цей сервітут. Особисті сервітуту встановлюються на користь конкретної особи і призначені забезпечити їй певні можливості, які в цій ситуації не можуть бути їй забезпечені в інший спосіб. Тому право, яке надає особистий сервітут має особистісний характер і не може переходити в порядку правонаступництва.

У разі наявності обставин, які мають істотне значення сервітут, може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна.

Підбиваючи підсумки, слід зазначити, 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.

Оскільки, стаття присвячена проблемним аспектам сутності сервітуту як речового права на чуже майно, *зазначимо, що подальшими напрямками дослідження у цій сфері* можуть бути:

– особливості договору про встановлення сервітуту та ряд інших.

Література

1. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2003. №№ 40-44, ст. 356.
2. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2002. № 3-4, ст. 27.
3. Бірюков І. А., Губарев С. В. Право власності фізичної особи на садибну земельну ділянку (садибу). К., ННЦ «ІАЕ» 2011. 168 с.
4. Губарев С. В., Заїка Ю. О., Лов'як О. О., Тімуш І. С. Цивільне право України: схеми та роз'яснення: Навч. посібник. К.: ФОП Кандиба Т. П. 2018. 302 с.
5. Цивільне право України. Загальна частина: [підруч.] / за ред. І. А. Бірюкова, Ю. О. Заїки. [3-тє вид., змін. та допов.]. К.: Алерта, 2014. 510 с.
6. Мартин В. М. Право користування чужим майном автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес, сімейне право; міжнародне приватне право». Львів, 2006. 19 с.
7. Тімуш І. С. Ризикові договори за цивільним законодавством України: навч. посіб. К.: Істина, 2006. 128 с.
8. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Цюра Вадим Васильович; Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2007. – 225 арк. – Бібліогр.: арк. 205–225.
9. Сосніна Г. В. Визначення поняття «сервітут». *Правова держава*. № 20. 2015. С. 131.
10. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав. Постанова пленуму Вищого спеціалізованого суду з розгляду цивільних і кримінальних справ № 5 від 07.02.2014 року. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14> (з екрану).

Анотація

Губарев С. В. Сервітути у цивільному праві України. – Стаття.

У статті проводиться правова характеристика прав користування чужим майном (сервітутів), які набули законодавчого визнання у новому Цивільному кодексі України, та аналізуються їхні особливості. Дається визначення земельних та особистих сервітутів як різновиду обмежених речових прав на чуже майно, висвітлює підстави їх встановлення та припинення.

Ключові слова: право користування чужим майном, сервітути, земельні сервітути, особисті сервітути, цивільне право.

Аннотация

Губарев С. В. Сервитуты в гражданском праве Украины. – Статья.

В статье проводится правовая характеристика прав пользования чужим имуществом (сервитутов), которые получили законодательного признания в новом Граж-

данском кодексе Украины, и анализируются их особенности. Дается определение земельных и личных сервитутов как разновидности ограниченных вещных прав на чужое имущество, освещает основания их установления и прекращения.

Ключевые слова: право пользования чужим имуществом, сервитуты, земельные сервитуты, личные сервитуты, гражданское право.

Summary

Hubariev S. V. Services in civil law of Ukraine. – Article.

The article describes the legal characterization of the rights to use someone else's property (easements), which have gained legislative recognition in the new Civil Code of Ukraine, and analyzes their peculiarities. The definition of land and personal easements as a kind of limited property rights to another's property, explains the reasons for their establishment and termination.

Key words: right to use another's property, easements, land easements, personal easements, civil law.