

*Цвігун Д. П.,**кандидат юридичних наук, доцент,  
заслужений працівник освіти України,**професор кафедри права**Вінницького інституту**Міжрегіональної Академії управління персоналом*

## ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ СЕРВІТУТУ ЯК ОДНОГО З ВИДІВ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЧУЖЕ МАЙНО

**Анотація.** У статті розглянуто особливості застосування сервітуту як одного з видів речових прав на чуже майно. Встановлено, що сервітутні норми беруть свій початок у Стародавньому Римі та знайшли своє відображення в законодавстві України. Визначено, що під сервітутом варто розуміти речове право користування чужим майном, яке встановлюється щодо визначеної земельної ділянки або на користь визначених осіб щодо земельної ділянки, іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб. Встановлено, що законодавством України виділяється два види сервітутів – земельні та особисті. При цьому особистий сервітут – це право певної особи (не власника) користуватися чужим майном із метою задоволення певних потреб, а під земельним сервітутом слід розуміти право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Встановлено, що підставами виникнення сервітуту є договір, закон, заповіт або рішення суду, деталізовані такі підстави. Визначено, що список можливих земельних сервітутів, наведений у законодавстві, не є вичерпаним. Це означає, що за домовленістю землевласника та сервітуарія (особи, в інтересах якої встановлено сервітут) можуть застосовуватися найрізноманітніші форми сервітутного користування чужими земельними ділянками. При цьому особистий сервітут надається визначеній особі і не може належати іншим особам. Характеризуючи особливості застосування різних видів сервітуту, зазначено про обсяг прав щодо користування особою чужим майном, а також проаналізовано підстави припинення сервітуту. Зазначено, що особливості застосування сервітуту як одного з видів речових прав на чуже майно мають прояв у підставах виникнення та припинення сервітутного права, обсязі прав щодо користування особою чужим майном. Як перспективу подальших розвідок у цьому напрямі визначено удосконалення чинного законодавства в напрямі розвитку сервітутних норм, адже розвиток сервітутів має важливе значення для встановлення нормальних земельних відносин, оптимального і зручного використання земельних ділянок, а також дозволяє уникнути виникнення конфліктів між власниками (користувачами) земельних ділянок. Встановлено, що додаткової деталізації потребують сервітутні норми, які стосуються особистих сервітутів.

**Ключові слова:** речові права, сервітут, земельний сервітут, особистий сервітут, право користування.

**Постановка проблеми.** Одним із видів речових прав на чуже майно є сервітут, історичні витоки якого беруть початок у Стародавньому Римі. Сервітутні норми знайшли своє відо-

браження і в законодавстві України в контексті практичного застосування. При цьому існує необхідність комплексного теоретичного дослідження окремих питань цього інституту, зокрема особливостей його застосування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Сервітуту як виду речових прав на чуже майно стали об'єктом дослідження багатьох учених-правників, зокрема: А.А. Бірюкова [1], І.В. Качалової [2], І.В. Мироненко [3], О.А. Підпригори [4], Е.А. Суханова [5] та інших. Вищезазначені вчені присвятили час дослідженню нормативно-правової бази регулювання сервітуту, визначенню поняття «сервітут», характеристикі видів сервітутів. При цьому недостатньо уваги приділено особливостям застосування сервітуту як виду речових прав на чуже майно, що актуалізує необхідність цього дослідження.

**Метою статті** є аналіз особливостей застосування сервітуту як одного з видів речових прав на чуже майно.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Поняття «сервітуту» чітко визначається законодавством, зокрема Цивільним кодексом України. Так, під сервітутом слід розуміти вид речового права на чуже майно, яке може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом [6].

Науковцями вироблено велику кількість визначень поняття «сервітуту», доцільно зупинитися на кількох із них.

На думку І. Новицького, сервітутами варто називати права користування чужою річчю, які встановлювались або для створення певних вигод під час експлуатації визначеної земельної ділянки, або на користь визначених осіб [7].

Варто погодитись із В. Сломою, яка характеризує сервітут як речове право користування чужим майном у певному відношенні, яке не зобов'язує власника до позитивних дій [8].

Детермінуючи поняття сервітуту, цивільним законодавством визначаються і його основні ознаки. Так, до ознак сервітуту належать:

- встановлюється договором, законом, заповітом або рішенням суду;
- визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном;
- встановлюється на певний строк або без визначення строку;
- не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном;
- не підлягає відчуженню;
- зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений [6].

Крім вищезазначених ознак сервітуту, слід виділити й інші, які не є закріпленими на законодавчому рівні, проте є науково доведеними, зокрема:

- встановлюється у випадку, якщо особа іншим чином не може реалізувати своє право;
- повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника нерухомості;
- встановлює можливість його абсолютного захисту, яким користується уповноважений суб'єкт, від посягань третіх осіб, у тому числі і власника [8].

Отже, можна зробити висновок, що під сервітутом варто розуміти речове право користування чужим майном, яке встановлюється щодо визначеної земельної ділянки або на користь визначених осіб щодо земельної ділянки, іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб.

Характеризуючи особливості застосування сервітуту, слід проаналізувати його види. Цивільний кодекс України виділяє два види сервітутів – земельні та особисті. Особистий сервітут – це право певної особи (не власника) користуватися чужим майном з метою задоволення певних потреб. Об'єктом такого користування є нерухоме майно, крім земельних ділянок та природних ресурсів, оскільки останні є об'єктами, на які встановлюється земельний сервітут [9].

Під земельним сервітутом слід розуміти право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [10].

С.Б. Мітягіна зазначає, що основною відмінністю цих двох видів сервітутів є характер їх правовідносин. Так, якщо «за особистим сервітуту права закріплені особисто за сервітуарієм та припиняються після його смерті, то право земельного сервітуту закріплено за певним обтяжувачим об'єктом щодо іншого обтяженого об'єкта, а не щодо конкретної особи, тому не залежить від власників відповідних об'єктів сервітуту» [11].

Розглядаючи особливості застосування сервітуту, вважається доцільним охарактеризувати підстави його виникнення. Згідно з цивільним законодавством, такими підставами можуть бути договір, закон, заповіт або рішення суду (ч. 1 ст. 402 ЦК) [6].

Розглядаючи виникнення сервітуту за договором, слід зазначити, що між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки, такий правочин підлягає державній реєстрації у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Зазначений договір містить положення щодо умов встановлення і подальшого здійснення сервітуту і може здійснюватися як на безоплатній, так і на платній основі. У договорі необхідно також зазначити порядок розрахунків, відповідальність за невиконання обов'язків сервітуарія, тобто особи, на користь якої встановлено земельний сервітут, щодо внесення плати за сервітут, термін його дії. Якщо термін не буде зазначено, то право, що виникає на підставі такого договору, матиме безстроковий характер. Власник нерухомого майна, обтяженого сервітутом, має право вимагати від особи, на користь якої встановлено сервітут, здійснювати його на відплатних засадах.

Говорячи про виникнення сервітуту на підставі заповіту, прикладом слід навести право заповідача покласти на спадкоємця, до якого за заповітом має перейти право власності на нерухоме майно, обов'язок надати іншій особі право користування ним (ч. 2 ст. 1238 ЦК). Цей сервітут є особистим,

оскільки право користування житловим будинком, квартирою або іншим нерухомим майном, одержаним за заповідальним відказом, є таким, що не відчужується, не передається і не переходить до спадкоємців відказоодержувача. Крім цього, сервітутне обтяження спадкового майна спадкоємця, яке полягає у наданні відказоодержувачеві за заповідальним відказом права користування житловим будинком, квартирою або іншою будівлею, не дає права на проживання у них членів його сім'ї, якщо у заповіті не зазначено інше [12].

Рішення суду як підстава виникнення сервітуту має місце у разі недосягнення домовленості щодо встановлення сервітуту загалом або щодо окремих його умов. Особа, яка зацікавлена в установленні сервітуту, має право подати до суду позовну заяву до власника сусідньої земельної ділянки. Подання такого позову має ґрунтуватися на праві вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Якщо позивач зможе довести суду, що нормальне господарське використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітуту чужої сусідньої земельної ділянки, а також те, що потреби сервітуарія не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом, підставою для встановлення сервітуту стане судове рішення.

Останньою підставою виникнення сервітуту є закон. Слід вказати на те, що сьогодні подібна можливість залишається виключно теоретичною. Чинне законодавство України не передбачає випадків, коли земельний сервітут виникає би безпосередньо на підставі закону.

Характеризуючи особливості застосування різних видів сервітуту, слід зазначити про обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Так, ґрунтуючись на положеннях статті 99 Земельного кодексу України, власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких прав щодо користування особою чужим майном, як: а) право проходу та проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; ґ) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; є) право прогону худоби по наявному шляху; ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; з) інші земельні сервітути.

Зважаючи на останній пункт, список можливих земельних сервітутів, наведений у законодавстві, не є вичерпним. Це означає, що за домовленістю землевласника та сервітуарія (особи, в інтересах якої встановлено сервітут) можуть застосовуватися найрізноманітніші форми сервітутного користування чужими земельними ділянками.

Особистий сервітут надається визначеній особі і не може належати іншим особам. Обсяг прав щодо користування особою чужим майном за особистим сервітуту визначається договором, законом, заповітом або рішенням суду. Загалом виділення особистого сервітуту як виду сервітуту має в основі класифікацію залежно від кола осіб, на користь яких встановлюються

сервітути. Прикладом особистого сервіту є передбачене статтею 405 Кодексу та статтею 156 Житлового кодексу України право членів сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, на користування цим житлом відповідно до закону [13].

Особливості застосування сервіту мають прояв і в порядку його припинення. Цивільний кодекс України підставами припинення сервіту визначає такі:

- поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервіт, і власника майна, обтяженого сервітом;
- відмова від нього особи, в інтересах якої встановлений сервіт;
- сплив строку, на який було встановлено сервіт;
- припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервіту;
- невикористання сервіту протягом трьох років підряд;
- смерть особи, на користь якої було встановлено особистий сервіт.

Крім цього, сервіт може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. До таких обставин слід віднести порушення договірних умов, порушення способу користування, порушення меж користування, використання наданих прав всупереч встановленим домовленостям.

Законом визначено, що власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервіту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Законодавець встановлює, що сервіт може бути припинений в інших випадках, встановлених законом. До таких випадків слід віднести насамперед підстави припинення речових прав, а саме загибель об'єкта сервіту, визнання недійсним правочину, яким встановлено сервіт; визнання недійсним заповіту; скасування судового рішення, яким встановлено сервіт.

**Висновки.** Підсумовуючи вищезазначене, слід зробити висновок, що особливості застосування сервіту як одного з видів речових прав на чуже майно мають прояв у підставах виникнення та припинення сервітутного права, обсязі прав щодо користування особою чужим майном. Як перспективу подальших розвідок у цьому напрямі слід зазначити удосконалення чинного законодавства в напрямі розвитку сервітутних норм, адже розвиток сервітутів має безперечно важливе значення для встановлення нормальних земельних відносин, оптимального і зручного використання земельних ділянок, а також дозволяє уникнути виникнення конфліктів між власниками (користувачами) земельних ділянок. Крім цього, додаткової деталізації потребують сервітутні норми, які стосуються особистих сервітутів.

#### *Література:*

1. Бирюков А.А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12. 00. 03. Ставрополь : Ставроп. гос. ун-т, 2004. 165 с.
2. Качалова И.В. Право собственности и иные вещные права граждан на жилые помещения : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Москва : Изд-во МГУ, 2006. 216 с.
3. Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / І. В. Мироненко. Київ : Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького Нац. акад. наук України, 2008. 208 с.
4. Подопрігора А.А. Основы римского гражданского права : учеб. пособие [для студ. юрид. вузов и фак.]. 2-е изд., перераб. Киев : Вентури, 1995. 288 с.

5. Суханов Е.А. Гражданское право России – частное право. Москва: Статут, 2008. 590 с.
6. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>. (дата звернення: 01.07.2021 р.).
7. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское частное право : учебник. Москва, 2005. 314 с.
8. Слома В. Сервітут як вид речових прав на чуже майно. *Актуальні проблеми правознавства*. Випуск 2. 2016 р. С. 123–126.
9. Цивільне право України: підручник в 2 т. Львів: «Новий Світ-2000», 2014. 444 с.
10. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (дата звернення: 02.07.2021 р.).
11. Николаенко Н. Земельный сервитут как институт права. Юрид. практика.2005. URL: <http://www.liga.net> (дата звернення 30.06.2021 р.). 11
12. Цивільне право : підручник : у 2 т. Харків : Право, 2011. Т. 1. 656 с.
13. Житловий Кодекс Української РСР: Закон України від 30.06.1983 р. № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/5464-10#Text>. (дата звернення: 29.06.2021 р.).

#### **Tsvigun D. Peculiarities of securing an easement as one of the types of real rights to another's property**

**Summary.** The article considers the peculiarities of the use of easement as one of the types of real rights to another's property. It is established that servitude norms originate in Ancient Rome and were reflected in the legislation of Ukraine. It is determined that an easement should be understood as a real right to use someone else's property, which is established in relation to a certain land plot, or in favor of certain persons in relation to a land plot or other immovable property to meet the needs of others. It is established that the legislation of Ukraine distinguishes two types of easements – land and personal. In this case, a personal easement is the right of a certain non-owner to use someone else's property to meet certain needs, and a land easement should be understood as the right of the owner or land user to limited paid or free use of someone else's land (plots). It is established that the grounds for the occurrence of an easement are a contract, law, will or court decision, the following grounds are detailed. It is determined that the list of possible land easements provided in the legislation is not exhaustive. This means that by agreement of the landowner and the easement (the person in whose interests the easement is established), a variety of forms of easement use of other people's land can be used. In this case, the personal easement is provided to a certain person and may not belong to other persons. Characterizing the peculiarities of the use of different types of easement, the scope of rights to use someone else's property is indicated and the grounds for termination of easement are analyzed. In conclusion, it is noted that the peculiarities of the use of easement as one of the types of property rights to another's property are manifested in the grounds for the emergence and termination of easement, the scope of rights to use someone else's property. As a prospect of further exploration in this direction identified the improvement of current legislation in the direction of development of easements, because the development of easements is undoubtedly important for establishing normal land relations, optimal and convenient use of land, and avoids conflicts between owners (users) of land. It is established that the easement norms concerning personal easements need additional detailing.

**Key words:** property rights, easement, land easement, personal easement, right of use.