

## ПРАВОВА ПРИРОДА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

## LEGAL NATURE OF LAND EASEMENT

Межевська Л.В., к.ю.н, доцент,  
заступник директора

*Навчально-науковий інститут права та інноваційної освіти  
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*

Сидоренко А.А., студент III курсу

*Навчально-науковий інститут права та інноваційної освіти  
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*

Статтю присвячено вивченню правової природи земельного сервіту. Автором висвітлено правові засади впровадження земельних сервітів в українську правову систему, проаналізовано підходи до визначення земельного сервіту.

Окрім того, автором зроблено історичний екскурс щодо введення поняття «сервіту» у правовий обіг. Зокрема, перші згадки правового регулювання сервітів відомі ще із римських часів, закріплені у законах XII Таблиць Давнього Риму. На території України перші правові норми про земельні сервіти з'явилися у Книгах Законних часів Київської Русі. Надалі, за радянських часів земля перебувала тільки у державній власності, тому сервіти, як і інші «права на чужу власність», були вилучені із цивільного права. Відродження сервіту після тривалого правового забуття відбулося тільки після здобуття Україною незалежності та пов'язано насамперед із прийняттям Земельного Кодексу України і Цивільного кодексу України.

Автором звернуто увагу на те, що чинне земельне законодавство на рівні закону не відображає поняття «земельний сервіту», законодавцем надано лише визначення «права земельного сервіту», що свідчить про необхідність удосконалення правового регулювання цього інституту. Автором запропоновано закріпити на законодавчому рівні поняття «земельний сервіту», а саме: земельний сервіту - право обмеженого, платного чи безоплатного користування однією або декількома земельними ділянками, що дає одній людині право користування, а на іншу людину накладає відповідні обов'язки.

У статті вивчено досвід інших держав та зауважено, що у законодавстві зарубіжних країн сервіти зазвичай класифікуються на особисті та земельні (реальні, попередні). Констатовано, що правове регулювання сервітних відносин в європейських країнах більш розвинене, тому можна сказати, що нині в Україні закладені тільки основи нормативного регулювання таких прав.

**Ключові слова:** земельний сервіту, сервіту, сервітні відносини, сервітні права.

This article is devoted to the study of the legal nature of land easement. The author highlights the legal basis for the introduction of land easements in the Ukrainian legal system, analyzes approaches to determining land easements.

The author also made a historical digression on the introduction of the concept of easements in legal circulation. Thus, the first mention of the legal regulation of easements is known since Roman times, where they are enshrined in the laws of the XII Tables of Ancient Rome. On the territory of Ukraine, the first legal norms on land easements appear in the Books of the Legal Times of Kievan Rus. And the revival of servitude after a long legal oblivion took place only after Ukraine gained independence and is associated, above all, with the adoption of the Land Code of Ukraine and the Civil Code of Ukraine.

The author draws attention to the fact that the current land legislation at the level of law does not reflect the concept of "land easement", the legislator provided only a definition of "land easement law", which indicates the need to improve the legal regulation of this institution. The author proposes to enshrine at the legislative level the concept of "land easement", namely: land easement - the right of limited, paid or unpaid use of one or more land plots, which gives one person the right to use.

The article examines the experience of other states, it is noted that in the legislation of foreign countries, easements are usually classified into personal and land (real, previous). It is stated that the legal regulation of servitude relations in European countries is more developed, so we can say that today in Ukraine laid only the foundations of regulatory regulation of such rights.

**Key words:** land easement, easement, easement relations, easement rights.

**Актуальність теми.** Відродження сервіту після тривалого правового забуття відбулося тільки після здобуття Україною незалежності та пов'язано передусім із прийняттям Земельного Кодексу України (далі – ЗК України) і Цивільного кодексу України (далі – ЦК України). Подальше поступове прийняття низки законів щодо розвитку положень ЦК України призвело до розширення сфери застосування норм сервітного права.

Упровадження земельних сервітів в українську правову систему зумовлено активним розвитком земельних правовідносин у нашій державі. Земля є основою економічного розвитку України, тому відносини землекористування мають бути належним чином урегульовані.

Слід констатувати, що донині на теоретичному рівні не склалося чіткого і рівнозначного тлумачення всіх наявних аспектів, пов'язаних із характеристикою цього інституту, починаючи із його розуміння як правової категорії, визначення його видів, правового статусу сторін цих відносин тощо.

**Аналіз останніх досліджень.** Проблема особливостей установлення земельних сервітів в Україні розглядалась і продовжує досліджуватися такими вітчизняними науков-

цями, як В. Андейцев, М. Бартошек, Н. Бондарчук, І. Каракаш, О. Кирієнко, І. Костяшкін, П. Кулинич, Р. Марусенко, В. Нечасв, А. Подопрігора, І. Покровський, Т. Предчук, Г. Сосніна та інші.

**Викладення основного матеріалу.** Перш ніж надавати правову характеристику земельному сервіту, слід зробити невеликий історичний екскурс. Перші згадки про правове регулювання сервітів містяться ще в законах XII Таблиць Давнього Риму [1, с. 198]. У ті часи земельні ділянки перебували у користуванні окремих сімей і виступали власністю громади. Рівноцінними земельні ділянки бути не могли, тому землекористувачі ділянки з певною перевагою мали надати сусідам змогу нею користуватися. Після введення приватної власності на землю стало набагато складніше задовольняти потреби однієї земельної ділянки коштом іншої. Тому римляни закріплюють право власника земельної ділянки, позбавленої певних переваг, користуватися ними на сусідній ділянці незалежно від волі її власника. Таке право користування земельною ділянкою називали сервітутом.

Щодо національного досвіду, то на території України перші правові норми про земельні сервіти з'явилися

у Книгах Законних часів Київської Русі. Цей правовий акт регулював земельні відносини XII - XIV століть. У тексті (глава 84 Закону про землеробство), зокрема, йдеться про право землевласника дозволяти або забороняти стік води із чужого млина на своїй землі [2, с. 95].

За радянських часів земля перебувала тільки у державній власності, тому сервітути, як і інші «права на чужу власність», були вилучені із цивільного права. У сервітутах особливої потреби не було, оскільки всі питання землекористування і землевідведення вирішувалися зазвичай в адміністративному порядку органами державної влади та управління [3, с. 241].

Запровадження інституту земельних сервітутів у незалежній Україні бере свій початок із прийняття Земельного кодексу України у 2001 році, де ст. 98 проголошено, що правом земельного сервітуту є право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне (або безоплатне) користування чужою землею [4].

У правовій доктрині мають місце різні підходи на трактування земельного сервітуту.

Існує підхід, за яким земельний сервітут тлумачать як право обмеженого користування одним або декількома сусідніми земельними ділянками, яке може встановлюватися угодою власників землі або рішенням суду [5, с. 115]. Окрім того, можна зустріти підхід, за яким земельний сервітут визначають як такий, що може встановлюватися на вимогу власника або користувача землі для обслуговування із використанням корисних властивостей сусідньої земельної ділянки за згодою між власниками цих ділянок [6, с. 40].

Важливо зауважити, що за положеннями чинного земельного законодавства не встановлено дефініції «земельний сервітут», було визначено лише «право земельного сервітуту». Ми спробуємо проаналізувати зазначені вище визначення і сформулювати те, яке максимально точно відображає юридичну природу земельного сервітуту.

Відповідно до ч. 1 ст. 98 ЗК України право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [4]. Відповідно до ст. 99 ЗК України власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: а) право проходу і проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі за наявним шляхом; в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); 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 із 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 за наявним шляхом; ж) право встановлення будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів із метою ремонту будівель і споруд; з) інші земельні сервітути.

Правова характеристика цього договору дозволяє стверджувати, що цей договір є консенсуальним, тобто набирає чинності з моменту досягнення сторонами домовленості щодо всіх істотних умов договору та належного його оформлення відповідно до вимог законодавства. Договір набуває чинності незалежно від факту передачі частини земельної ділянки для здійснення права сервітуту. Проте право земельного сервітуту виникає у сервітуарія із моменту державної реєстрації права сервітуту у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У свою чергу, особистий сервітут – право користування чужою річчю конкретно визначеної особи, яка не може бути відчуженою чи успадкованою. Відповідно до

п. 1 ст. 401 ЦК України особисті сервітути встановлюються для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Залежно від строку дії сервітуту він може встановлюватися на певний строк або без визначення строку (ч. 2 ст. 403 ЦК України) [7]. Майже такий самий підхід передбачено і ч. 2 ст. 98 ЗК України, відповідно до якої земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

Цікаво відзначити, що у науці цивільного права сервітути, залежно від їхнього змісту, поділяють на позитивні та негативні [8, с. 134]. Позитивні сервітути передбачають можливість активних дій сервітуарія та його впливу на річ (право проїзду, проходу), негативні сервітути виражаються у позбавленні власника майна вчиняти визначені дії (висаджувати насадження на визначеній території).

Відбувається поділ сервітутів на приватний і публічний. Суб'єктами приватного сервітуту є окремі особи чи визначене коло осіб. Приватний сервітут установлюється договором, заповітом, законом або рішенням суду. Суб'єктами публічного сервітуту є невизначене коло осіб. Цей вид сервітуту встановлюється рішенням державних органів або органів місцевого самоврядування.

У цьому аспекті доцільно навести думку А. Кириєнка, що право на земельний сервітут - це право, об'єктом якого є конкретна земельна ділянка, а суб'єктом - власник конкретної земельної ділянки, що домінує, тобто правом на сервітут не є особисте право. Науковець вважає, що право на земельний сервітут є суб'єктивним правом тільки особи, яка є користувачем або власником земельної ділянки, а у випадку встановлення земельного сервітуту слід брати до уваги як інтереси власника земельної ділянки, так і власника земельної ділянки, що домінує [9, с. 59]. Така позиція заслуговує на увагу та дозволяє розкрити сутність і зміст земельного сервітуту.

Земельні сервітути можуть бути постійними і тимчасовими залежно від мети використання земельної ділянки власником (користувачем) певної панівної ділянки. До постійних сервітутів належать земельні сервітути, в яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, збільшуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача). Прикладом тимчасового сервітуту може бути сервітут, в межах якого власник (користувач) панівної ділянки розміщує на сусідній (земельній) ділянці риштування і будівельні матеріали, що зберігаються з метою ремонту будівель і споруд [8, с. 135]. Ми також підтримуємо думку науковця, що одним із правових наслідків встановлення земельного сервітуту є саме обтяження земельної ділянки, що домінує. Відповідно, власник (користувач) панівної земельної ділянки отримує право лише для обмеженого використання ділянки, яку обслуговує.

Важливо зауважити, що правове регулювання сервітутних відносин в європейських країнах більш розвинене, тому можна сказати, що нині в Україні закладені тільки основи нормативного регулювання таких прав. Із часів римського права основою прав на власність інших людей були права сервітуту, і, як і у Стародавньому Римі, у сучасному законодавстві проводиться відмінність між різними типами прав сервітуту [1, с. 96].

Водночас у деяких країнах ці види прав прямо закріплені на рівні кодексів, які повністю деталізують специфіку їхнього правового режиму (Німецьке цивільне уложення, Цивільний кодекс Франції, Цивільний кодекс Італії, Цивільний кодекс Мальти та інші). Замість цього в інших країнах визначені тільки загальні вихідні положення того чи іншого типу сервітуту, які докладно описані в інших постановках, часто підзаконних актах (Центральний комітет Вірменії, Центральний комітет Монголії, Центральний комітет Білорусі, Центральний комітет Казахстану та інші) [9, с. 148].

Іноді в нормативних актах права на чужі речі структурно поглинаються розділом «речове право» або «право

власності» без їх виділення. Основним критерієм такого місця у законодавстві є визначення сутності права сервіту. В одних випадках вони визначаються як обтяження права власності та похідних прав (Білорусь, Росія), в інших - як самостійні права (Іспанія, Італія, Франція, Польща). Слід зазначити, що Україна посідає проміжну позицію у цьому питанні. Закріпивши положення про права на чужу власність і, зокрема, сервітути у незалежній главі Цивільного кодексу України, вітчизняний законодавець, як і раніше, вдався до описового загального підходу до визначення правового режиму окремих видів сервітутів.

До того ж ми повинні визнати, що вітчизняна модель сервітути є предметом лише нерухомості, що випливає із буквального тлумачення ст. 401 ЦКУ, у частинах 1 і 2 якого як об'єкти сервітутних прав виступають лише «земельна ділянка», «інші природні ресурси» та «інше нерухоме майно».

У законодавстві закордонних країн сервітути зазвичай класифікуються на особисті та земельні (реальні, попередні). Цей поділ здійснюється за об'єктним критерієм. Така диференціація притаманна як джерелам римського права, так і сучасним нормативно-правовим актам, зокрема Франції, Німеччині, Польщі, Іспанії, Естонії [9, с. 148-150]. Наприклад, положення статей 201, 225 Закону Естонії про речові права від 9 червня 1993 року передбачають, що особистий сервітут є обтяженням речі таким чином, що особа, на користь якої встановлено обтяження, може використовувати річ у визначених межах та отримувати її плоди. Подібні норми містяться у положеннях Цивільного кодексу Польщі, де особистий сервітут - це право користування, яке встановлюється на користь особи (аналог земельного сервітуту, який встановлюється на використання нерухомості).

Цивільний кодекс Аргентини також розрізняє матеріальні та особисті послуги залежно від того, що виступає таким критерієм - речі або особи (статті 2971-2972) [10].

Цей поділ притаманний законодавству України. З іншого боку, слід зазначити, що різниця між особистим і земельним сервітутом не зовсім чітка. Зокрема, ст. 401 Цивільного кодексу України передбачає, що право на відмову від чужого майна (сервітуту) може бути встановлено щодо земельної ділянки, інших природних ресур-

сів (земельний сервітут) чи іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом [7]. До того ж незрозуміло, за яким принципом слід виділяти земельні та особисті сервітути, а якщо так, то які сервітути слід кваліфікувати як особисті. За логікою законодавця виявляється, що сервітути, які належать власнику земельної ділянки, є земельними, а особисті - «іншим, конкретно визначеним особам». Ураховуючи вищезазначене, ст. 401 Цивільного кодексу України слід формулювати так, щоб окрім загального поняття «сервітут» він чітко окреслював специфіку земельних та особистих сервітутів.

У свою чергу, Земельний кодекс України у частині 2 ст. 100 визначає підстави для встановлення земельного сервітуту: сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду [4]. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Згідно із ч. 3 ст. 101 Земельного кодексу власник (землекористувач) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлюється земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

Право визначати розмір плати за користування, встановлене сервітутом, належить суб'єктам сервітутів. Однак поки що немає єдиної практики із питання про встановлення розміру плати за сервітут.

**Висновки.** Отже, правовідносини земельного сервітуту у разі практичного застосування відповідних норм права порушують значну кількість проблемних питань. Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої зацікавленої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Проте ми також вважаємо за потрібне закріпити на законодавчому рівні поняття «земельний сервітут», а саме: земельний сервітут - це право обмеженого, платного чи безоплатного користування однією або декількома земельними ділянками, що дає одній людині право користування, а на іншу людину накладає відповідні обов'язки.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Підопригора О. А. Римське право : навч. пос. Київ : Юрінком, 2014. 528 с.
2. Сосніна Г. В. Особисті і земельні сервітути за законодавством України. *Часопис цивілістики*. 2016. Вип. 20. С. 95-99.
3. Біла К. О. Цивільне право: загальна частина : навч. посіб. Дніпро: Видавець, 2020. 232 с.
4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року. URL : zakon.rada.gov.ua/go/2768-14 (дата звернення: 19.11.2021).
5. Предчук Т. В. Сервітути як правова форма обмеження права власності в римському праві. Цивільно-правове законодавство України: недоліки, проблеми систематизації та перспективи розвитку: матеріали наук.-практ. конф. (м. Київ, 28 квіт. 2016 р.). Відп. ред.: Ж. І. Адріанова, С. В. Губарев, О. О. Лов'як, М. І. Кагадій. Дніпропетровськ : Середняк Т. К., 2016. С. 115-117.
6. Щипанова О. О. Проблемні питання цивільно-правового регулювання підстав установа сервітутних прав. *Вісник Запорізького національного університету*. 2016. № 1. С. 39-45.
7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року. URL <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 19.11.2021).
8. Предчук Т. В. Види сервітутів у контексті здійснення цивільних правовідносин. *Науковий вісник публічного та приватного права*, 2016. № 1. С. 134-140.
9. Кирієнко О. Земельний сервітут - це право на обмежене землекористування. *Вісник податкової служби України*. 2006. №10. С. 59-60.
10. Клименко О. М. Перспективне планування законотворчої діяльності як передумова забезпечення ефективності правового регулювання цивільних відносин (на прикладі сервітутних відносин). *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2015. № 3. С. 20-25.
11. Código Civil de la Republica Argentina of 25 de Septiembre de 1869 URL: <http://www.sajj.gob.ar/340-nacional-codigo-civil-lns0002653-1869-09-25/123456789-0abc-defg-g35-62000scanuel> (дата звернення: 19.11.2021).