

УДК 347.26

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.06.19>

ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (СЕРВІТУТУ)

Цитульський В.І.,

*аспірант кафедри цивільно-правових дисциплін
Львівського державного університету внутрішніх справ,
суддя Бабушкінського районного суду м. Дніпропетровська
<https://orcid.org/0000-0003-3515-2373>*

Цитульський В.І. Підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту).

Інститут права користування чужим майном (сервітут) виник ще у Стародавньому Римі. Його рецепція в українську правову систему обумовлена економічним розвитком України і введенням права приватної власності. У зв'язку з рекодифікацією та оновлення цивільного законодавства України, а також введенням воєнного стану, необхідність подальшого дослідження питань присвячених сервітутам не викликає сумнівів.

Стаття присвячена дослідженню підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту) за законодавством України. Цивільний та Земельний кодекси України містять вичерпний перелік таких підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту): договір, закон, заповіт та рішення суду. Сервітут може виникати як на підставі лише одного юридичного факту, так і певного юридичного складу.

Окрему увагу приділено питанню виникнення сервітуту за договором. Аналізуються види договорів, на підставі яких може виникати сервітут. Акцентується увага на сторонах та істотних умовах договору про встановлення сервітуту. Досліджено передбачені законодавством випадки, за наявності яких, право вимагати укладення договору про встановлення сервітуту може належати особам, які займаються певними видами діяльності. З'ясовано особливості регулювання сервітутних відносин за договором під час дії воєнного стану.

Проаналізовано особливості виникнення права користування чужим майном (сервітуту) на підставі рішення суду. У результаті розгляду спору суд може прийняти наступні рішення: щодо зобов'язання відповідача укласти договір з позивачем або своїм рішенням встановити сервітут.

Сервітут може бути встановлений за прямим приписом закону та за заповітом. Розглянуто відмінності між встановленням сервітуту у заповіті та у заповідальному відказі. За резуль-

татами дослідження зроблено висновки щодо перспектив врегулювання досліджуваних відносин.

Ключові слова: сервітут, право користування чужим майном, договір, рішення суду, заповіт, юридичний факт.

Tsytulskyi V.I. Grounds for the right to use someone else's property (easement).

The institution of the right to use someone else's property (easement) originated in ancient Rome. Its reception in the Ukrainian legal system is due to the economic development of Ukraine and the introduction of the right of private property. In connection with the recodification and renewal of the civil legislation of Ukraine, as well as the introduction of martial law, the need for further research into issues related to easements has become beyond doubt.

The article has been devoted to the study of the grounds for the emergence of the right to use someone else's property (easement) under the legislation of Ukraine. The Civil and Land Codes of Ukraine contain an exhaustive list of the following grounds for the emergence of the right to use someone else's property (easement): contract, law, will and court decision. An easement can arise both on the basis of only one legal fact and a certain legal structure.

The particular attention has been paid to the issue of the emergence of easement under the contract. Types of contracts on the basis of which servitude may arise have been analyzed. The emphasis has been placed on the parties and the essential terms of the easement agreement. The cases provided for by the legislation, in the presence of which, the right to demand the conclusion of an agreement on the establishment of an easement may belong to persons engaged in certain types of activities, have been studied. The specifics of the regulation of servitude relations under the contract during martial law have been clarified.

The peculiarities of the emergence of the right to use someone else's property (easement) on the basis of a court decision have been analyzed. As a result of the consideration of the dispute,

the court may make the following decisions: regarding the obligation of the defendant to conclude a contract with the plaintiff or its decision to establish an easement.

The easement can be established by direct prescription of the law and by will. The differences between establishing an easement in a will and in a testamentary refusal are considered. Based on the results of the research, conclusions have been made regarding the prospects for the settlement of the studied relations.

Key words: easement, right to use someone else's property, contract, court decision, will, legal fact.

Постановка проблеми. Інститут права користування чужим майном (сервітут) виник ще у Стародавньому Римі. Римські юристи надавали важливого значення підставам виникнення сервітуту, досить детально намагались врегулювати їх. Адже сервітутні відносини зачіпали інтереси власника нерухомого майна щодо якого встановлювався сервітут. Нині відповідний інститут рецесійований в правові системи більшості країн світу. В українську правову систему впровадження сервітуту обумовлено економічним розвитком України і введенням права приватної власності. У зв'язку з рекодифікацією та оновлення цивільного законодавства України, а також введенням воєнного стану, необхідність подальшого дослідження питання щодо підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту) не викликає сумнівів.

Стан опрацювання. Дослідженню цієї проблематики присвятили свої праці багато учених, серед яких: О.В. Ільків, Г.І. Ковалик, І.В. Литвиненко, В.В. Мазур, В.М. Мартин, В.І. Нагнибіда, Т.В. Предчук, В. Скрипник, Г.В. Сосніна, Т.О. Третяк, В.В. Цюра, К.Е. Шахназарян, О.О. Щипанова та інші.

Метою статті є дослідження підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту) та формулювання пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відповідних відносин.

Виклад основного матеріалу. Право користування чужим майном (сервітут), як і будь-яке інше суб'єктивне цивільне право, виникає за наявності визначених у законі юридичних фактів, тобто конкретних життєвих обставин, з якими норми права пов'язують виникнення, зміну чи припинення правових відносин [1, с. 193]. Приписи ч. 1 ст. 402 ЦК України містять вичерпний перелік підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту). Зокрема, сервітут може встановлюватися договором, законом, заповітом або рішенням суду [2]. Подібна норма щодо підстав встановлення земельних сервітутів міститься в ч. 1 ст. 100 ЗК

України [3]. При цьому сервітут може виникати як на підставі лише одного із вище перелічених юридичних фактів, так і певного юридичного складу [4, с. 120].

Найбільш поширеною підставою встановлення сервітуту є договір. Адже договір – це універсальний регулятор приватних відносин, покликаний забезпечити їх регулювання та направлений на встановлення, зміну чи припинення приватних прав та обов'язків [5]. Проте, у цивільному законодавстві України вид договору, на підставі якого може виникати сервітут є непоіменованим.

У цивілістичній науці договори про встановлення речового права, в тому числі і права користування чужим майном (сервітуту) прийнято поділяти на дві групи. Зокрема, В. В. Цюрою запропоновано таку класифікацію відповідних договорів: 1) прямі речові договори, в яких регламентуватиметься лише встановлення речового права або така умова буде превалювати в договорі; 2) змішані речові договори, в яких превалюватиме інший вид договору ніж про регламентацію речового права, а встановлення, наприклад, сервітуту буде похідною умовою [6, с. 156].

В. М. Мартин вважає, що критерієм такої класифікації є місце та значення умови про встановлення сервітутного користування у змісті договору. Вчений звертає увагу на те, що до першої групи слід відносити договори про встановлення сервітуту (сервітутні договори), правовою метою яких є набуття речового права користування чужим майном сервітуарієм, а предметом – частина права користування, яку власник (володілець) відступає іншій особі – користувачеві. Другу групу становлять змішані договори, у яких умова про становлення сервітутного користування є лише однією із умов змісту договору [7, с. 62-63].

Аналогічну точку зору висловлює Т. В. Предчук. На її думку, підставою встановлення сервітуту може бути як договір про його встановлення, так і будь-який інший вид змішаного договору (договір купівлі-продажу із встановленням сервітуту, договір дарування із встановленням сервітуту, шлюбний договір із встановленням сервітуту, спадковий договір із встановленням сервітуту тощо) [8, с. 9, 57].

Поряд із тим, варто звернути увагу на те, що земельні відносини під час дії воєнного стану в основному регулюються п. 27 та п. 28 Прикінцевих положень ЗК України, які в свою чергу зазнали значних змін, внесених, зокрема Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX [9]. Так, упродовж дії воєнного стану не має права на встановлення

земельного сервітуту орендар земельної ділянки. На підставі цього можна зробити висновок, що в законодавстві міститься опосередкована заборона щодо можливості встановлення земельного сервітуту в договорі суборенди земельної ділянки на час дії воєнного стану.

Отже, вважаємо, що підставою виникнення права користування чужим майном (сервітуту) є не будь-який вид змішаного договору, а лише той, щодо якого в законодавстві відсутня пряма або опосередкована заборона на його встановлення.

Договір про встановлення сервітуту (сервітутний договір) належить до групи так званих непойменованих договорів, тобто таких, що не регламентовані актами цивільного законодавства. Він укладається між особою, яка потребує встановлення сервітуту (сервітуарієм), і власником (володільцем) нерухомого майна.

У випадках, передбачених законодавством, право вимагати укладення договору про встановлення сервітуту може належати особам, які займаються певними видами діяльності. Зокрема, відповідно до положень ст. 16 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» лише підприємства енергетики можуть вимагати укладення договору про встановлення земельного сервітуту щодо права будівництва, розміщення та експлуатації об'єктів енергетичної інфраструктури [10]. Згідно приписів ст. 18 Закону України «Про нафту і газ» власник спеціального дозволу на користування нафтогазоносними надрами має право вимагати укладення договору земельного сервітуту на будівництво, розміщення і експлуатацію об'єктів нафтогазовидобування та облаштування родовища [11]. Положеннями ст. 75 ЗК України передбачено, що постачальники електронних комунікаційних мереж та/або послуг, які відповідно до Закону України «Про електронні комунікації» внесені до державного реєстру постачальників електронних комунікаційних мереж та/або послуг, мають право вимагати встановлення сервітутів, в тому числі особистих сервітутів, для прокладання під землею електронних комунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень мають [3]. Відповідно до приписів ст. 21 Закону України «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель» організації об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем мають право вимагати укладення договору про встановлення на їх користь земельного сервітуту на земельну ділянку (частину земельної ділянки), на якій розміщені такі об'єкти, що належать їм на праві власності [12].

Договір про встановлення сервітуту може укладатись як із власником, так і будь-яким за-

конним володільцем цього майна. Володільцем у цьому разі визнається особа, володіння якої виникло на підставі договору з власником або особою, якій майно було передано власником, а також на інших підставах, встановлених законом, за наявності відповідних повноважень від власника [13, с. 47, 54].

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX внесено зміни в ч. 2 ст. 402 ЦК України та передбачено, що земельний сервітут може укладатись із особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію [14]. Відповідними нововведеннями законодавець закріпив існуючу в наукових джерелах позицію щодо можливості емфітевти та суперфіціарія обтяжувати земельні ділянки сервітутами. Проте, варто погодитись, що ці обтяження можуть встановлюватись лише в межах строку емфітевзису та суперфіцію [7, с. 67].

Стороною договору про встановлення сервітуту може виступати й управитель майна. Як слушно зазначається у юридичній літературі, виходячи з сутності відносин по управлінню чужим майном, враховуючи доволі широке коло прав, які має управитель стосовно цього майна, в тому числі по його відчуженню, видається, що немає перешкод для того, щоб наділити управителя й правом встановлювати або вимагати встановлення сервітуту згідно зі ст. 1037 ЦК України. Тим більше, якщо управителем виступає особа, яка управляє майном малолітньої, недієздатної особи [15, с. 574].

Крім цього, відповідно до ст. 8 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» управитель багатоквартирного будинку має право за рішенням співвласників багатоквартирного будинку встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку [16].

Т. В. Предчук звертає увагу на те, що сервітут за договором не може бути встановлений для іноземців (іноземних юридичних осіб) щодо земель сільськогосподарського призначення [8, с. 10].

Однак варто зазначити, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» ст. 130 ЗК України викладено в новій редакції, та закріплено право іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі [17]. У такому разі відповідні суб'єкти зможуть бути стороною договору про встановлення сервітуту.

Поряд із цим, слід відмітити, що у ст. 130 ЗК України міститься перелік осіб, яким за будь-яких умов, у тому числі і у разі схвалення на референдумі відповідного рішення, забороняється набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Позаяк відповідні особи апріорі не можуть виступати стороною договору про встановлення сервітуту щодо земель сільськогосподарського призначення.

Істотними умовами такого договору повинні бути умови про предмет, спосіб обтяження, ціну та строки її внесення, якщо сервітут в силу положень закону не є безоплатним, а також вказівка на умову, яка є підставою для встановлення сервітуту. У разі встановлення земельного сервітуту істотна умова щодо способу обтяження повинна бути уточнена на предмет зазначення опису місцезнаходження з визначенням меж поширення права земельного сервітуту на плані (схемі) [18, с. 88].

Варто звернути увагу на те, що відповідно до підпункту 21 пункту 27 ЗК України терміни сплати землекористувачем (крім землекористувачів земель державної, комунальної власності) за встановлення земельного сервітуту, якщо відповідне право користування земельною ділянкою надано для розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури, які настали під час дії воєнного стану, переносяться на строк до шести місяців з дня припинення або скасування воєнного стану. З цього положення не випливає, що сервітуарій звільняється від плати за встановлення земельного сервітуту. Така плата лише відстрочена.

Поряд із тим, згідно підпункту 1 пункту 27 ЗК України під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори, зокрема, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення: а) державної, комунальної власності, невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності і були передані в оренду органами місцевого самоврядування; б) приватної власності.

Припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях не є підставою для припинення дії, зміни договорів земельного сервітуту, поновлених відповідно до підпункту 1 пункту 27 ЗК України, припинення права земельного сервітуту.

Після припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях такі договори продовжують діяти до закінчення строку, на який вони поновлені [2].

У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту. Тому, якщо особа, яка вимагає встановлення сервітуту, не зверталась до власника нерухомого майна з пропозицією щодо укладення договору про встановлення сервітуту, у неї відсутня підстава для звернення до суду.

В результаті розгляду спору суд може прийняти наступні рішення: щодо зобов'язання відповідача укласти договір з позивачем або своїм рішенням встановити сервітут.

Судова практика йде наступним шляхом: суд зобов'язує відповідача укласти договір з позивачем в тому випадку, якщо обидві сторони не проти встановлення сервітуту в принципі, однак не змогли дійти згоди щодо умов договору (на думку господарських судів зазначені обставини підтверджуються перепискою сторін щодо направлення проектів договорів, протоколами розбіжностей). Якщо ж відповідач взагалі відмовляється від встановлення сервітуту, то суд встановлює сервітут своїм рішенням. Зазначене судове рішення повинно містити всі вимоги щодо змісту права користування чужим майном (сервітуту) [19, с. 344].

Натомість, щодо інших підстав виникнення права користування чужим майном, доцільно зауважити, що встановлення сервітуту судовим рішенням має низку переваг, серед яких обов'язковість виконання, в тому числі в примусовому порядку, остаточність і гарантованість, що передбачає прийняття сторонами до виконання саме тих умов сервітутних правовідносин, які визначені судом як органом юрисдикції [20, с. 187].

Крім цього, сервітут може бути встановлений за прямим приписом закону. Наприклад, згідно ст. 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Таке право є особистим сервітутом. Для встановлення даного сервітуту не потрібне укладення договору, рішення суду чи заповіту. Що стосується встановлення земельного сервітуту законом, то на сьогодні подібна можливість

Також, приписи ст. 1246 ЦК України передбачають право спадкодавця встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомо-

го майна для задоволення потреб інших осіб. Встановлення сервітуту у заповіті, як і встановлення заповідального відказу, є обтяженням спадкової частки спадкоємця за заповітом. Існують відмінності між встановленням у заповіті сервітуту та заповідальним відказом: відказоодержувачем є завжди чітко визначений суб'єкт, тоді як при встановленні сервітуту сервітуарій має визначатися тільки в особистих сервітутах; предметом заповідального відказу є ширше коло обов'язків спадкоємців щодо третьої особи, ніж при сервітуті, за рахунок можливості покладення на них обов'язку щодо передачі майна у власність відказоодержувача; порушені права відказоодержувача захищаються за допомогою зобов'язально-правових способів захисту, тоді як права сервітуаріїв – за допомогою речових способів захисту, адже особа, яка має речове право на чуже майно, також має право на захист свого права тими самими способами, що і власник, і навіть від дій самого власника також [20, с. 186].

ЦК України не передбачає можливість встановлення сервітуту за набувальною давністю, хоча у наукових джерелах обґрунтовується, що однією із підстав виникнення сервітутів має бути набувальна давність [21; 22]. Позицію щодо можливості встановлення сервітуту за набувальною давністю вважаємо доволі дискусійною. Адже право власності на цій підставі на нерухоме майно відповідно до приписів чинного законодавства України набувається за рішенням суду.

Висновки. Підсумовуючи вищенаведене, вважаємо за можливе висувати про доцільність подальшого вивчення та удосконалення правового регулювання підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту), зокрема, шляхом визначення правової природи договорів про встановлення сервітутів, регламентації правового статусу їх сторін, деталізації істотних умов, а також підвищення якості регламентації випадків та можливостей встановлення сервітуту на підставі закону, заповіту та судових рішень.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Загальна теорія держави і права: Навч. посіб. / А.М. Колодій, В.В. Копейчиков, С.Л. Лисенко та інші; За ред. В.В. Копейчикова. – Стер. вид. – Київ: Юрінком Інтер, 1999. 320 с.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1189>.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
4. Ільків О.В. Проблеми регулювання речових прав в цивільному законодавстві

України: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 (081 Право). Львів, 2021. 448 с.

5. Крат Василь. Значення договору в приватному праві крізь призму практики ВС. URL: <https://zib.com.ua/ua/151729.html>.
6. Цюра В.В. Речові права на чуже майно: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2007. 226 с.
7. Мартин В.М. Право користування чужим майном: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2006. 207 с.
8. Предчук Т.В. Договір про встановлення сервітуту за цивільним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2019. 217 с.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.
10. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 № 2480-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text>.
11. Про нафту і газ: Закон України від 12.07.2001 № 2665-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2665-14#Text>.
12. Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель: Закон України від 17.02.2022 № 2079-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2079-20#Text>.
13. Шахназарян К.Е. Захист прав на чужі речі за законодавством України: дис. на здобуття наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 081 Право. Одеса, 2017. 226 с. URL: <http://hdl.handle.net/11300/8436>.
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>.
15. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т. 5: Право власності та інші речові права / За ред. проф. І.В. Спасибо-Фатєєвої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Харків: ФО-П Лисяк Л.С., 2011. 624 с.
16. Про житлово-комунальні послуги: Закон України від 09.07.2017 № 2189-VIII.

- URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>.
17. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>.
 18. Нагнибіда В.І. Проблеми встановлення прав на чуже майно у сучасному цивільному праві. *Університетські наукові записки*. 2011. № 2 (38). С. 87–92.
 19. Литвиненко І.В. Підходи щодо встановлення земельного сервітуту за судовими рішеннями. *Містобудування та територіальне планування*. 2012. Вип. 46. С. 343–346.
 20. Кіріяк О.В., Пацурківський Ю.П., Гудима-Підвербецька М.М. Цивільне право (загальна частина): навч. посібник. Чернівці: Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2021. 304 с.
 21. Третьяк Т.О. Проблеми набуття сервітутів за набувальною давністю за законодавством України. *Журнал східноєвропейського права*. 2017. № 42. С. 28–36.
 22. Скрипник Володимир. Сервітут як спосіб здійснення речових прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 1. С. 44–49.