

5. Лист Міністерства освіти і науки України від 28 лютого 2022 року № 1/3292-22. URL: <https://eo.gov.ua/wp-content/uploads/2022/03/Lyst-MON-vid-28.02.2022-1-3292-22> (дата звернення 15.12.2022 р.).

ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Малініна Катерина, здобувач першого (бакалаврського) рівня вищої освіти спеціальності 081 «Право» Державного біотехнологічного університету

Науковий керівник: Шерстюк Світлана, кандидат економічних наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін, трудового та аграрного права Державного біотехнологічного університету

Право сервітуту має давню історію, яка виходить безпосередньо з часів класичного римського права. Якраз у ті часи були розроблені поняття і принципи сервітуту, більшість з яких не втратила значення і тепер. За римським правом сервітутом вважалося право на чуже майно, що знаходилось у користуванні і належало певному суб'єкту.

Земельний сервітут за своїм змістом становить різновидність права на чуже майно. Він невіддільний від права власності, оскільки відношення сервітуту – це відношення власника і третіх осіб стосовно використання останніми об'єкта власності (майна). Право сервітуту, в розумінні його як сервітуту земельного, розвивається в останній час в Україні, супроводжуючи розвиток права власності на землю. І звичайно, право приватної власності має на цей розвиток найбільш суттєвий вплив.

Безумовно, і до цього існували права, подібні за змістом (але не на правовій основі) з сервітутом (право проходу, проїзду по земельній ділянці користувача). Але право сервітуту відносно земель, що знаходяться в приватній власності, – інститут, не відомий земельному праву останніх десятиліть. Тому проблеми земельного сервітуту виділяються в окремі розділи дисципліни «Земельне право», без вивчення яких важко зрозуміти деякі сучасні наукові положення.

Отже, у римському праві виділялось два види сервітутів: особисті і майнові. Особисті сервітуту перебували в користуванні майном індивідуально визначеним суб'єктом (особого).

Римським правом відрізнялись чотири види особистих сервітутів: користування, надане виключно одній особі, – цей сервітут полягав у користуванні майном лише однією особою і в особистих цілях; узуфрукт був набагато ширшим і включав у себе не лише право користування, а й і право привласнення вигоди від майна, тобто право одержувати із майна користь, яка виникає чи добувається із нього внаслідок його природних властивостей; право користування житлом – даний сервітут був схожий за змістом з двома попередніми, але лише стосовно житла; право користування чужими рабами чи тваринами – цей сервітут представляв собою наймання рабів чи тварин.

Схожість особистого сервітуту можна знайти в сучасних законодавчих актах права користування майном. Але користування майном у сучасному розумінні з сервітутом не асоціюється і являє собою самостійний вид прав.

Майновий сервітут устанавлюється на одній земельній ділянці з метою одержання вигоди (користі) для іншої (сусідської) земельної ділянки.

У випадку виникнення потреби в користуванні земельною ділянкою сусіда, наприклад, постійно здійснювати прохід чи проїзд по такій земельній ділянці, законодавством рекомендується встановлювати земельний сервітут.

За визначенням, вміщеним у ч. 1 ст. 98 ЗКУ, право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) [2].

В сучасному українському законодавстві загальні положення про сервітут містяться в главі 32 ЦКУ та главі 16 ЗКУ. Суть цього інституту залишилась незмінною – власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення на свою користь права користування чужою земельною ділянкою.

При цьому у відповідності до ч. 4 ст. 98 ЗКУ сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений, та встановлюється виключно у разі, коли потреби особи, в інтересах якої встановлюється сервітут, не можуть бути задоволені іншим способом (ч. 1 ст. 401 ЦКУ).

Таким чином, земельний сервітут встановлюється у виняткових випадках – коли в інший спосіб добратися до ділянки неможливо.

Слід зазначити, що й мета користування ділянкою на умовах сервітуту має бути чітко визначена. Так, у ст. 99 ЗКУ визначені види права земельного сервітуту, серед них – право проходу та проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху та ін. І хоча перелік таких видів у ст. 99 ЗКУ не є вичерпним, особа, яка вимагає встановлення сервітуту, має обов'язково зазначити його конкретний вид [3].

При цьому у відповідності до ч. 4 ст. 98 ЗКУ сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений, та встановлюється виключно у разі, коли потреби особи, в інтересах якої встановлюється сервітут, не можуть бути задоволені іншим способом (ч. 1 ст. 401 ЦКУ).

Таким чином, земельний сервітут встановлюється у виняткових випадках – коли в інший спосіб добратися до ділянки неможливо.

Слід зазначити, що й мета користування ділянкою на умовах сервітуту має бути чітка визначена. Так, у ст. 99 ЗКУ визначені види права земельного сервітуту, серед них – право проходу та проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху та ін. І хоча перелік таких видів у ст. 99 ЗКУ не є вичерпним, особа, яка вимагає встановлення сервітуту, має обов'язково зазначити його конкретний вид [3].

При цьому правова природа сервітуту не передбачає можливості сервітуарія (особи, на користь якої встановлено сервітут) здійснювати підприємницьку діяльність на території, якою він користується, а також отримувати продукцію і доходи від користування землею.

Частина 2 ст. 98 ЗКУ передбачає, що земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими. Прикладами постійного сервітуту є право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку, а також право на розміщення об'єктів трубопроводного транспорту. Тобто, до постійних належать земельні сервітуту, при яких за допомогою однієї земельної ділянки (її частини) на постійній основі обслуговується інша земельна ділянка або певна особа.

Яскравим прикладом тимчасового земельного сервітуту є сервітут, у рамках якого здійснюється встановлення будівельних риппувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд. По завершенню будівництва чи ремонту будівлі (споруди) дія цього земельного сервітуту припиняється.

На сьогодні також, набуває розвитку інститут особистого строкового сервітуту або приватного сервітуту на відміну від публічного, предметом такого сервітуту можуть бути рухомі речі (особистий сервітут) так і не рухомі. Ще однією відмінністю є суб'єктний склад приватного сервітуту. Відмінність між ними полягає в тому, що приватні сервітут встановлюється конкретної особи, а земельний стосовно предмета (земельні ділянки, будівлі, споруди) з цього впливає і та відмінність, що зі зміною власника особистого сервітуту він припиняється а земельний продовжує діяти.

Таким чином, сервітут – це похідне від права власності право, оскільки за відсутності права власності не може виникнути і сервітут на чужу річ. Правовий інтерес володільця сервітуту полягає в змозі впливати на чужу річ, отримувати від неї зиск і поза волею власника речі. Сервітут як різновид об'єкта цивільних прав включає зацікавленість учасників цивільного обороту в задоволенні свої законних прав і інтересів, безпосереднє здійснення своїх суб'єктивних цивільних прав.

Проте правову природу сервітуту необхідно аналізувати не лише з позиції обтяження чужого права, а і як існуюче окреме право, що виникає з огляду на закон чи відповідно до волевиявлення особи. Ознайомлення зі змістом глави 32 ЦК України «Право користування чужим майном» уможливає висновок, що більшість сервітутів – це земельні сервітутути.

Відповідно до ЗК України, земельний сервітут - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне, або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Список використаних джерел:

1. Шеремет А. П., Земельне право України: навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.]/ А. П. Шеремет – [2-ге вид.]. К.: Центр учбової літератури, 2009. 632 с.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III (редакція від 19.11.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Висіцька І.В. Правова природа земельного сервітуту: чи дійсно він є альтернативою орендним відносинам? // Юридичний науковий електронний журнал «Землевпорядний вісник» 2019. № 12.С. 41-47. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/nomer/122019>.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV(редакція від 10.10.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.

ПРАВОВА КУЛЬТУРА В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ

Мирошніченко Олександра,
здобувач другого (магістерського)
рівня вищої освіти спеціальності 202
«Захист і карантин рослин»
Державного біотехнологічного
університету