

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України: закон від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України [Текст]: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. О. Бородовський; Національний університет внутрішніх справ. – Харків, 2005. – 20 с.
3. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, з суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: закон України від 17 листопада 2009 року № 1559-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/para038#o38>.
5. Земельний кодекс України: закон від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

НЕМЬОНОВА С. В.,

здобувач

(Харківський національний університет
внутрішніх справ)

УДК 347.674.1

ОКРЕМІ АСПЕКТИ ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВИТУТІВ У ЗАПОВІТІ

Стаття присвячена питанням встановлення земельних сервітутів у заповіті за чинним законодавством України. Автором виділено особливості щодо суб'єктів та об'єктів правовідносин, які при цьому виникають.

Ключові слова: заповіт, земельний сервітут, державна реєстрація, емфітевзис, суперфіцій.

Статья посвящена вопросам установления сервитутов в завещании в соответствии с действующим законодательством Украины. Автор выделил особенности субъектов и объектов правоотношений, которые при этом возникают.

Ключевые слова: завещание, земельный сервитут, государственная регистрация, эмфитевзис, суперфиций.

The article deals with the establishment of easements in the will, in accordance with the current legislation of Ukraine. Author highlighted features of subjects and objects of legal relations that arise in this case.

Key words: testament, land easement, state registration, superficies.

Вступ. В теорії цивільного права проведено ряд фундаментальних досліджень сервітутів. Розкрито їх правову природу, походження, визначено їхнє місце серед інших речових прав. Особливу увагу цьому приділяли Г. Ф. Шершеневич, Д. І. Мейер, Й. О. Покровський та інші вчені.



Так, наприклад, Г. Ф. Шершеневич охарактеризував основні ознаки сервітутів, досліджував види сервітутів у Давньому Римі та у Росії дореволюційного періоду [1, с. 122-124].

Д. І. Мейер у своїх працях звертав увагу саме на земельні сервітути, розкриваючи невідповідні сторони прав на чужі речі. Особливо це стосувалося права в'їзду до чужих лісів, що призвело до неконтрольованого використання природних ресурсів. Саме тому він наголошував на необхідності обмежень сервітутного права [2, с. 100-102].

Також сервітути зайняли своє окреме місце у праці Й. О. Покровського, присвяченій проблемам цивільного права [3, с. 206-222].

Всі вони розкривають характерні ознаки сервітуту, досліджують нормативно-правові акти, які регулюють відповідні правовідносини, проте сервітути, встановлені у заповіті, окремо не розглядалися. Деякі аспекти та аналіз норм чинного законодавства містяться у статтях, роз'ясненнях консультантів з юридичних компаній, які також були використані під час підготовки цієї статті. Слід звернути увагу на дослідження О. Ю. Цибульської, яка розглядаючи сервітути, встановлені у заповіті, визначила, що вони мають зобов'язально-правову природу та надала характеристику зобов'язанню, яке виникає [4, с. 15-16].

Постановка завдання:

– аналіз норм законодавства, які регулюють можливість встановлення сервітутів у заповіті;

– виявлення особливостей щодо суб'єктів та об'єктів правовідносин під час встановлення сервітутів у заповіті;

– характеристика виявлених проблемних аспектів встановлення сервітутів у заповіті.

Результати дослідження. Розглядаючи питання заповідальних розпоряджень, не можна не звернути увагу на положення, які регулюють можливість встановлення сервітутів у заповіті.

Незважаючи на різні теорії, здатність сервітутів заповнювати вади однієї земельної ділянки за рахунок іншої зробили їх зручним і ефективним способом задоволення майнових потреб однієї особи завдяки майну іншої. Із здобуттям незалежності України виникли нові умови для відродження речових прав на чуже майно. Перші кроки на шляху визнання сервітутів були відображені у Законі України «Про власність», а згодом у Земельному та Цивільному кодексах в редакції 2002 та 2004 рр. відповідно. Так, в Земельному кодексі України, що вступив в дію з 1 січня 2002 року, вперше з поміж усіх інших кодексів, були відображені та деталізовані права, нерозривно пов'язані із правом власності на землю: право оренди, право земельного сервітуту. Особливий інтерес викликають речові права на чуже майно, а саме земельний сервітут. Слід відмітити, що в Цивільному кодексі України, в редакції 2004 року, міститься ряд положень про земельні сервітути, які не передбачені Земельним кодексом України. Саме тому висвітлення суті і змісту сервітутних відносин варто розглядати з позицій як земельного, так і цивільного права [5].

Сервітут за своєю сутністю є обмеженим речовим правом на чуже майно, що має певні особливості: по перше, зміст обмежених речових прав складають правомочності, які мають речовий характер і стосуються безпосередньо речей. Особа, наділена відповідними правами на чуже майно, здійснює їх незалежно від усіх інших осіб, включаючи власника. По-друге, як і суб'єктивне право власності, обмежені речові права на чуже майно складають зміст правовідносин, які мають абсолютний характер. При цьому, речове право на чуже майно є обмеженим за своїм змістом, а відтак і вужчим, ніж право власності. До того ж обмежені речові права на чуже майно мають похідний від права власності характер. Тому вони можуть встановлюватись тільки щодо речей, які вже перебувають у власності інших осіб. Обсяг повноважень, якими наділяється особа, визначається або власником майна, або нормами закону. Ще однією характерною рисою обмеженого речового права на чуже майно є право слідування за річчю, стосовно якої воно встановлене [6, с. 360].

Наведені ознаки обмеженого речового права на чуже майно зберігаються для сервітутів незалежно від того, вони виникли на підставі закону чи заповіту. При цьому встановлення сервітуту у заповіті має свої особливості, які ми розглянемо у нашій статті.



У цивільному праві розрізняють особистий та земельний сервітут. Підставою для такого поділу є спосіб визначення особи сервітуарія (суб'єкт сервітутного права). Отож, якщо сервітут встановлюється щодо визначеного майна в інтересах певної особи, то він вважається особистим (персональним), а якщо на користь власника (володільця) конкретного майна (а не конкретно визначеної особи) – земельним (предіальним) [5].

Цивільний кодекс України (далі – ЦК України) передбачає, що спадкодавець має право встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб (ст. 1246). Норми глави 32 ЦК України також містять положення щодо можливості встановлення сервітутів. Ст. 401 ЦК України визначає, що право користування чужим майном може бути встановлене щодо нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Аналіз наведених норм дозволяє говорити про те, що сервітут застосовується лише щодо земельних ділянок, природних ресурсів та іншого нерухомого майна.

На думку С. Я. Фурса, Є. І. Фурса, встановлюваний у заповіті сервітут спрямовано на:

- врегулювання взаємовідносин між спадкоємцями і має на меті забезпечити можливість усім спадкоємцям володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, тобто такий сервітут має застерегти виникнення спорів і судових процесів у майбутньому;

- надання окремим особам обмеженого права користування майном, що переходить у власність спадкоємців, і таким чином продовжити ті правовідносини, які існують у спадкодавця з такими особами. Наприклад, право оплатного чи безоплатного довічного чи строкового користування землею;

- встановлюючи сервітут у заповіті, спадкодавець може вирішити й проблеми що стосувалися його правовідносин з власниками сусідніх земельних ділянок тощо [7, с. 172].

З іншого боку, ст. 402 ЦК України закріплено, що земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення та власником (володільцем) земельної ділянки. Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Земельний сервітут законодавством винесено окремо та щодо нього визначено особливий порядок регулювання. Виходячи з наведеної вище спеціальної норми, встановлення земельного сервітуту є правочином, який підлягає обов'язковій державній реєстрації. Натомість заповіт, який містить положення про становлення сервітуту, не є винятком із загального правила та підлягає лише нотаріальному посвідченню.

Незважаючи на це, ст. 1246 ЦК України передбачена можливість встановлення земельного сервітуту в заповіті. Слід зазначити, що земельні правовідносини, в тому числі й сервітуту, регулюються не лише Цивільним, а й Земельним кодексом України (далі – ЗК України). Так, ст. 98 ЗК України право земельного сервітуту визначається як право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору. А у разі недосягнення сторонами домовленості щодо встановлення або умов сервітуту, спір вирішується судом за позовом осіб, що потребують встановлення сервітуту.

ЗК України є спеціальним нормативним актом у даному випадку, а тому норми, визначені ним, мають застосовуватися першочергово для врегулювання відповідних правовідносин. Як впливає з аналізу наведеної вище статті ЗК України, для встановлення земельного сервітутів характерний особливий суб'єктний склад. На цьому наголошує і заступник начальника Управління законодавства з питань земельних відносин, агропромислового комплексу та охорони довкілля Міністерства юстиції України С. Б. Мітягіна. Аналізуючи законодавство вона наголошує, що землекористувачі, які не є власниками земельної ділянки, не можуть бути стороною у договорі про встановлення сервітуту [8].

При цьому ст. 100 ЗК України також передбачає, що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду та може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сер-



вітут). Відповідно до ст. 102-1 ЗК України Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту. Таким чином, можна зробити висновок, що емфітевзис заповітом встановлюватися не може. Пряма заборона у законодавстві відсутня, однак слід звернути увагу ЗК України містить загальні положення щодо встановлення сервітутів, а також окремо визначає заповіт як підставу виникнення саме суперфіцію, а не будь-якого іншого обмеженого речового права.

Окрім того, відповідно до ст. 1225 ЦК України до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом. Це означає, що власник земельної ділянки може у своєму заповіті встановити земельний сервітут на користь власника сусідньої земельної ділянки, а також особистий сервітут на користь будь-якої особи.

Традиційно заповіт є одностороннім правочином, для вчинення якого достатньо волевиявлення однієї особи. Заповідач може на свій розсуд визначити умови, зокрема оплатність чи безоплатність користування земельною ділянкою, строк дії сервітуту тощо. Як справедливо зауважують Є. І. Фурса та С. Я. Фурса, встановлення сервітуту має зумовлюватися потребами і волевиявленням двох сторін, тобто, сервітут спрямовано на врегулювання взаємовідносин «власник – інша особа» [7, с. 172].

У разі прийняття умов, які містяться у заповіті, особа отримує земельну ділянку, природні ресурси чи іншу нерухомість у користування. В іншому випадку питання щодо встановлення сервітуту вирішується між спадкоємцями та особою, яка визначена у заповіті, або у судовому порядку. Проте у нашій статті ми не розглядаємо аспекти прийняття спадщини та наслідки цього. Водночас не можна не звернути увагу на той факт, що цивільним та земельним законодавством регламентовано державну реєстрацію договору про встановлення сервітуту, однак нічого не зазначено про реєстрацію сервітутів, встановлених у заповіті.

П. 1.6 Методичних рекомендацій стосовно державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), схвалені колегією Державної реєстраційної служби України 11.12.2012 (далі – Методичні рекомендації) зазначено, що з урахуванням ст. 1225 ЦК України до спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом. Це єдине посилання, на можливість встановлення обмеженого речового права на чуже майно через заповіт, хоча Методичні рекомендації мали б містити роз'яснення щодо порядку реєстрації сервітутів, а не лише посилання на інші норми законодавства. Аналогічні норми містяться у Законі України «Про Державний земельний кадастр» та Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Так чи інакше, заповіт є підставою виникнення права користування чужою річчю. Тягар проведення відповідної реєстрації лягає на спадкоємця, оскільки саме він, приймаючи спадщину, зобов'язується виконати усі розпорядження, визначені спадкодавцем.

Вчинення відповідних дій обумовлено інтересом спадкоємця отримати спадок, для чого необхідно виконати умови заповіту, в тому числі й щодо встановлення сервітуту. В свою чергу інтерес особи, на користь якої встановлюється сервітут, полягає у тому, щоб отримати чуже майно у користування. Навіть якщо інтереси суб'єктів співпадають чи хоча б не суперечать один одному, зміст правовідносин має бути розкритий. Вчинення будь-якого правочину передбачає, що сторони ознайомлені з усіма умовами, однаково їх тлумачать тощо. Заповіт не може визначати всі умови, за якими особи будуватимуть правовідноси-



ни. Він лише передумовою їх виникнення. Окрім того, залежно від життєвих обставин, змін у законодавстві чи з інших причин умови надання нерухомості у користування можуть змінюватися, що безумовно неможливо передбачити на день складання заповіту. З огляду на це укладання договору є більш оптимальним засобом закріплення прав та обов'язків сторін, істотних умов встановлюваних правовідносин. На нашу думку, слід вважати, що укладання відповідного договору між спадкоємцем та сервітуарієм буде належним виконанням заповіту. Схожа ситуація виникає під час винесення рішення суду, яким встановлюється сервітут. На це звертає увагу А. Мірошніченко у своїй статті, зокрема зазначаючи, що при встановленні сервітуту судом останній має вирішувати спір саме про укладення відповідного договору. З цих мотивів сервітут у цьому випадку також виникає з моменту реєстрації відповідного договору («інкорпорованого» у рішення суду), а не безпосередньо після набрання рішенням суду законної сили. [9] Тобто, сервітут виникає на підставі договору, який міститься у рішенні суду та зареєстрований у встановленому законом порядку. Так само правовідносини між спадкоємцем та сервітуарієм виникатимуть на підставі договору, укладеного на виконання заповіту.

Висновки. Підводячи підсумок з викладеного матеріалу можна дійти таких висновків:

- сервітут у заповіті може бути встановлений виключно щодо нерухомого майна, в тому числі земельних ділянок та інших природних ресурсів;
- емфітевзис не може бути встановлений у заповіті;
- встановлення земельного сервітуту можливо лише на користь власника іншої земельної ділянки, а не будь-якої особи (в іншому випадку йдеться про особистий сервітут);
- порядок реєстрації земельних сервітутів на підставі заповіту законодавством детально не визначений, тому слід вважати, що укладання договору про встановлення сервітуту буде належним та найбільш раціональним способом виконання заповіту.

Список використаних джерел:

1. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Фирма «СПАРК», 1995. – 556 с.
2. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2-х частях / Д. И. Мейер. – М. : Статут, 2000. – ч. 2. – 831 с.
3. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М. : Статут, 2013. – 351 с.
4. Цибульська О. Ю. Правовідносини, що виникають внаслідок заповідальних розпоряджень за цивільним законодавством України: автореф. дис. на здобуття наукового ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «цивільне право, цивільний процес, сімейне право, міжнародне приватне право» / О. Ю. Цибульська. – Одеса, 2011. – 19 с.
5. Ще раз про земельний сервітут [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://terland.gov.ua/55>.
6. Цивільне право України: [підручник]: у 2 т. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, І. В. Жилінкова та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – Т. 1. – 480 с.
7. Спадкове право: Нотаріат. Адвокатура. Суд: [наук.-практ. посіб.] / С. Я. Фурса, Є. І. Фурса, О. М. Клименко та ін.; за заг. ред. С. Я. Фурси. – К. : Видавець Фурса С. Я. : КНТ, 2007. – 1216 с. – (Серія «Ваш радник»).
8. Мітягіна С. Б. Земельні сервітути [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minjust.gov.ua/4815>.
9. Мірошніченко А. Земельний сервітут як окремий різновид обтяжень прав на землю. Встановлення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.amm.org.ua/study-book/9-restrictions-incumbrances/87-servitude-establishing>.

