

Співвідношення положень про добросусідство та земельних сервітутів

УДК 349.41

Мироненко Ігор Віталійович

*к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Юридичного інституту
Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника*

Актуальність теми. Положення глави 17 чинного Земельного кодексу України спрямовані на регулювання земельних відносин добросусідства і становлять самостійний інститут земельного права. Однак регулювання відносин власників та володільців (землекористувачів) сусідніх об'єктів нерухомого майна (земельних ділянок) не обмежується лише положеннями про добросусідство, невід'ємною складовою такого регулювання є також положення стосовно земельних сервітутів. Відповідно, постає питання про співвідношення та розмежування даних правових явищ.

Стан дослідження. На сьогодні питанням добросусідства науковцями приділяється порівняно незначна увага, кількість наукових праць з даної тематики обмежена. Окремі аспекти цих відносин розглянуто в працях П.Ф. Кулинича, М.В. Шульги, А.М. Мірошніченка, Д.В. Бусуйок та ін. Дещо більша увага в літературі приділяється земельним сервітутам, зокрема слід згадати дисертаційні дослідження з даного питання Р.І. Марусенка, М.Б. Гончаренка, Г.В. Сосніної, В.І. Нагнибіди та ін.

Мета дослідження. Дане дослідження має на меті розглянути положення чинного законодавства та наукові праці щодо правової природи правил про добросусідство та земельних сервітутів, а також з'ясувати спільні та відмінні риси даних правових явищ.

Основний виклад. Взаємозв'язок положення про добросусідство та земельних сервітутів, що забезпечує всебічність та комплексність правового регулювання відносин власників та володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, в літературі відзначався неодноразово. Так, висловлюються думки, що за своєю юридичною природою т.з. „сусідське право” є сукупністю специфічних обмежень права власності, покликаних стримувати речові

інтереси сусідів, а також сервітутів, що виникають відповідно до закону чи договору на певну частину чужого нерухомого майна, без користування якою сервітуарій не може здійснювати свої правомочності, обумовлені правом титульного володіння, які знаходяться в єдності та взаємозв'язку [1, с. 9]. Більш того, як ми побачимо надалі, земельні (предіальні) сервітути та положення про добросусідство (точніше – обмеження щодо здійснення прав в інтересах сусідів) в літературі певний час чітко не розмежовувалися і розглядалися як єдине явище [2, с. 44-45].

Загалом положення про добросусідство та земельні сервітути мають як спільні ознаки, так і відмінності. Зокрема їх поєднує: спільне призначення та характер дії, спільна сфера застосування, спільне походження. Водночас найбільш істотною їх відмінністю є різна правова природа, оскільки положення про добросусідства на сьогодні прийнято розглядати як встановлені законодавством обмеження щодо здійснення прав на сусідні об'єкти нерухомого майна, а земельні сервітути – як речові права на чуже майно, які виступають обтяження цього майна [3, с. 3-4].

Що стосується спільного призначення сервітутів та положень сусідського права (*iura vicinitatis* в римському приватному праві), то, на думку Д.В. Дождева, вони схожі за метою та функціями, в зв'язку з чим останні іноді розглядаються як різновид сервітутів (т.з. „легальні сервітути”)[4, с. 455-456]: так, положення про добросусідство в той чи інший спосіб взаємно обмежують здійснення прав на об'єкти нерухомого майна в інтересах власників та володільців сусідніх об'єктів, що призводить до встановлення особливого правового режиму у їх відносинах, а сервітути – надають можливість використовувати сусідні об'єкти нерухомого майна для забезпечення потреб, які неможливо задовольнити в інший спосіб. В зв'язку із цим вони забезпечують досягнення спільної мети – забезпечення та захист прав та інтересів власників та володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, діючи при цьому як різновиди обмежень щодо здійснення прав на майно (відповідно, встановлені в законодавчому (нормативному) та індивідуальному порядку).

Також спільною є сфера застосування положень про добросусідство та земельних сервітутів, оскільки йдеться про відносини власників та володільців нерухомого майна, а в контексті положень українського законодавства – земельно-правові відносини власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок [5, с. 88; 6, с. 33].

Як вже вказувалося вище, положення про добросусідство та земельні сервітути поєднує також спільність походження. Так, Г.Г. Харченко пов'язує появу прав на чужі речі у римському приватному праві як перших обмежень права власності із правом сусідства; на його думку спочатку земельні сервітути, а згодом і інші права на чужі речі у Римі виникли і розвивались у рамках відносин між власниками-сусідами земельних ділянок [7, с. 119-200]. На думку інших авторів, навпаки сучасні положення про добросусідства виникли у римському приватному праві як підвид земельних (преміальних) сервітутів, які застосовувалися у відносинах власників сусідніх об'єктів нерухомого майна [8, с. 27-29]. Загалом питання про первинність виникнення положень про добросусідство чи земельних (преміальних) сервітутів є скоріше риторичним, оскільки їх поява в добу римського права обумовлена схожими причинами: міський характер давньоримських поселень та скупченість заселення, дрібність землеволодінь, сімейні поділи та ін. [9, с. 303, 310]. При цьому наголошується, що чіткого розмежування між сусідським правом і сервітутами в римському приватному праві не проводилося; сусідське право в Стародавньому Римі ще не склалося в сформований правовий інститут [10, с. 23-24].

Виходячи з вказаного, вважаємо, що виникнення даних правових явищ – процес взаємозв'язаний, а т.з. „сусідське право” і сервітути, які первинно формувалися як специфічні обмеження права власності, в подальшому трансформувалися в окремі правові інститути; сучасне розуміння правової природи положень про добросусідство ближче до розуміння його як специфічного обмеження права власності, в той час як сервітут – самостійне, хоча і обмежене, суб'єктивне речове право; в зв'язку із цим можна зробити висновок про нетотожність цих термінів [1, с. 37].

Що стосується розмежування положень про добросусідство та земельних (предіальних) сервітутів, то їх різна правова природа проявляється в ряді відмінностей: належність до різних правових категорій (відповідно, законодавчих обмежень та речових прав на чуже майно), забезпечування різних інтересів (публічних (загальносупільних) або приватних), відмінний порядок встановлення (нормативний або індивідуальний) та ін.

Так, на думку Д.В. Дождева, сервітутне право зачіпає (не більшою мірою, ніж фізичні властивості ділянки) можливості здійснення окремих повноважень власника, що відрізняє його від іншого способу регулювання відносин між сусідами – законодавчого обмеження повноважень власника [4, с. 455-456]. На це ж вказувалося і в російській дореволюційній літературі: на думку Г.Ф. Шершеневича, обмеження права власності мають на меті лише стиснення власника в здійсненні його права через інших осіб, але не надають їм прав на чужу річ, даній меті служать, головним чином, сервітути [11, с. 230].

Однак вважати, що положення про сусідство та земельні (предіальні) сервітути відрізняються тим, що перші – обмежують здійснення права, не надаючи іншим особам речових прав, а інші, як речове право, – надають можливість використовувати чуже майно [12, с. 208], було б занадто поверневим. Адже в кінцевому підсумку і положення про добросусідство, і встановлені земельні (предіальні) сервітути призводять до обмеження можливостей уповноваженої особи здійснювати ті чи інші дії, пов'язані із реалізацією прав на майно (земельну ділянку). При цьому механізм їх дії щодо встановлення меж здійснення суб'єктивного права на нерухоме майно може бути однаковий.

Так, норми, якими встановлюються законодавчі обмеження, за своїм змістом можуть містити як забороняючі, так і зобов'язуючі приписи. Якщо звернутися до українського законодавства, то положення ст. 103 та 104 ЗК України забороняють здійснювати надмірний та неприпустимий вплив на сусідні земельні ділянки, а положення ст. 106, 108 ЗК України – зобов'язують сприяти у встановленні меж та брати участь в утриманні спільних межових

споруд. Аналогічною, з науково-теоретичної точки зору, може бути і дія земельних (предіальних) сервітутів, які за своїм змістом можуть надавати можливість використовувати чуже майно (т.з. „позитивні” сервітути, коли особа зобов’язана терпіти чужий вплив на обтяжене майно) або забороняти вчиняти певні дії щодо свого майна в інтересах (на користь) іншої особи; в останньому випадку йдеться про т.з. „негативні” (приховані) сервітути [13, с. 258-259].

В літературі висловлюються припущення, що саме з негативних сервітутів сформувалися сучасні положення про добросусідство. Підтримуючи в цілому вказану точку зору, все ж слід відзначити, що остаточно негативні сервітути все ж не зникли, зокрема вони прямо закріплені в законодавстві ряду країн: так, згідно ч. 1 ст. 434 ЦК Республіки Молдова, сервітут може полягати в обов'язку власника утримуватися від здійснення певних дій на користь власника домінуючої земельної ділянки. До слова, з приводу правової природи негативних сервітутів єдина точка зору в літературі відсутня, зокрема навіть ті автори, які вказують на поділ сервітутів за змістом на позитивні (право особи скоювати певні дії за рахунок чужої нерухомості: право проходу або проїзду через іншу земельну ділянку та ін.) та негативні (право вимагати, щоб власник утримувався від того або іншого користування своєю річчю: сервітути світла, повітря, вигляду тощо), вказують, що негативні сервітути не є речовими правами на чуже майно, а є обмеженнями права власності або інших речових прав [14, с. 255].

Таким чином, з науково-теоретичної точки зору, принципова відмінність в характері дії положень про добросусідство та земельних (предіальних) сервітутів відсутня, якщо останні розглядати комплексно, включаючи як позитивні, так і негативні сервітути.

В літературі також часто висловлюється думка, що положення про добросусідство та сервітути можна розмежовувати за інтересами, для забезпечення яких вони встановлюються: відповідно, публічні та приватні. Як свого часу вказав В.І. Синайський, перші, обмежуючи поняття права власності,

мають на меті зробити можливим здійснення права власності в інтересах самих же власників і в цілому в інтересах суспільного порядку, а другі – надати третім особам цивільні права на чужу річ, розширити сферу їх приватного панування на чужі речі; на думку даного науковця, вказана відмінність мети і визначає відмінну юридичну природу обмежень права власності та прав на чужу річ [12, с. 208].

Загалом з вказаним варто погодитися, але одразу слід відзначити, що одне і теж за змістом положення, залежно від способу його встановлення, може розглядатися і як законодавче обмеження, і як обтяження (сервітут); відповідно, можна стверджувати, що й інтерес, який формально воно буде забезпечувати, також буде різним (публічним, якщо йдеться про законодавчі обмеження, та приватним – для земельних сервітутів). Так, право доступу на сусідню земельну ділянку з метою обслуговування іншої ділянки, встановлене на підставі договору чи рішення суду (ст. 99 ЗК України), сприймається як традиційний різновид земельних (предіальних) сервітутів, відомих з часів римського права. Водночас якщо таке ж з змістом положення встановлюється на рівні законодавства, то воно набуває характеру нормативно встановленого (законодавчого) обмеження; як приклад – положення ч. 1 ст. 391 ЦК Республіки Молдова: будь-який власник після письмового або усного повідомлення зобов'язаний дозволити сусідові доступ на свою територію, якщо це необхідно для здійснення і обслуговування будівель, насаджень або інших робіт на сусідній ділянці.

Загалом в правовій природі положень про добросусідство та земельних (предіальних) сервітутів принципова відмінність все ж існує, оскільки, повторимося, перші – це складова нормативно встановленого правового режиму відповідного виду майна, а другі – встановлюються щодо конкретного майна (земельних ділянок) та характеризуються подвійною дією: обмежуючи конкретне суб'єктивне право власності, вони одночасно обтяжують його об'єкт, слідуючи за ним при переході права до інших осіб [15, с. 136-139]. Найбільш очевидно ця особливість проявляється в порядку їх встановлення, на що

неодноразово зверталось увагу в літературі, і з чого, на нашу думку, випливають і всі інші їх відмінності.

Так, в радянській літературі І.Б. Новицький, з одного боку, звернув увагу на спорідненість сусідського права та земельних (предіальних) сервітутів, а, з іншого боку, вказав на відмінність, яка випливає із підстав їх виникнення: сервітути встановлюються договором, а положення сусідського права – з приписів законодавства [16, с. 7]. Ще раніше, в російській дореволюційній літературі, В.Б. Попов розмежовував сервітути і сусідські права за принципом закріплення останніх в нормативних правових актах, що мають універсальний характер для всіх власників земельних ділянок, тоді як сервітут встановлювався за договором сторін або за рішенням суду у кожному конкретному випадку, враховуючи місцеву специфіку [17, с. 37-40]. З свого боку можна відзначити, що на сьогодні в законодавстві нашої держави закріплено положення, згідно яких сервітути можуть встановлюватись договором, *законом* (виділено автором), заповітом або рішенням суду (ст. 98-100 ЗК, ст. 401-402 ЦК); вважаємо, що ці положення слід переглянути в частині можливості встановлення сервітутів *законом*, оскільки вони як речові права встановлюються на підставі індивідуальних правових актів або правочинів стосовно конкретних земельних ділянок, а положення про добросусідство встановлюються в нормативно-правових актах і стосують всіх власників та землекористувачів.

Ще одна принципова відмінність вказаних правових явищ полягає у тому, що положення про добросусідство не дають права обмеженого використання чужого майна, оскільки не визнаються речовими правами. Відповідно, положення про добросусідство не підлягають державній реєстрації (. 3 ст. 111 ЗК України), оскільки вони є складовою встановленого законодавством правового режиму земельних ділянок, на відміну від земельних сервітутів, дійсність яких в якості речових прав безпосередньо пов'язується з їх державною реєстрацією (ч. 2 ст. 100 ЗК України).

Свого часу автор висунув концепцію, згідно якої під обмеженнями права власності на майно (земельні ділянки) слід розуміти конкретні, об'єктивно існуючі обставини (правові приписи, речові права на чуже майно, зобов'язальні права, публічні обтяження), що звужують свободу власника земельної ділянки, позбавляючи його можливості здійснювати окремі свої повноваження в повній мірі чи частково. В якості обмежень права власності на землю виступає достатньо широке коло обставин, різних за своєю правовою природою – від загальних принципів права та нормативних приписів до речових прав на чуже майно та публічних обтяжень (заборони відчуження, арешт та ін.) [18, с. 10-11]. Обмеження можна класифікувати за різними критеріями, однак, в першу чергу, слід розрізняти дві основні групи: 1) нормативні обмеження права власності на землю; 2) обтяження земельних ділянок.

Що стосується нормативних, то сюди належать ті обмеження, що безпосередньо впливають з приписів законодавства нормативного характеру і характеризуються такими ознаками як: імперативний порядок встановлення; поширення дії на всі або достатньо широке коло відносини власності на землю; відображають публічний інтерес; виникають незалежно від волі власника; не підлягають спеціальній реєстрації. Можна також вести мову про безстроковий характер таких обмежень, оскільки вони виникають з прийняттям і діють до скасування відповідної правової норми.

В свою чергу, обтяження земельних ділянок, включаючи земельні (предіальні) сервітути як речові права, доповнюють встановлені законодавством обмеження, встановлюючи індивідуальні межі здійснення конкретного суб'єктивного права власності. Обтяження характеризуються індивідуальним, а не нормативним характером, оскільки вони: виникають на підставі індивідуально-правових актів чи правочинів; мають адресний характер (виникають щодо окремо визначених земельних ділянок); підлягають спеціальній реєстрації, що виступає умовою їх дійсності [19, с. 109-111]; так, згідно ч. 3 ст. 111 ЗК України, обтяження прав на земельні ділянки (крім

безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Тим не менше, загалом питання про співвідношення правил про добросусідство залишається відкритим. Цьому сприяє ряд чинників:

- в окремих випадках положення про добросусідство та земельні сервітути достатньо подібні за своїм змістом та розрізняються лише способом встановлення (як приклад, вказані вище положення ч. 1 ст. 391 ЦК Республіки Молдова);

- положення про добросусідство та положення про земельні сервітути не завжди можна розмежувати за механізмом їх дії, особливо – за умов реалізації пропозицій щодо закріплення в українському законодавстві конструкції негативного сервітуту [20, с. 12].

- закріплення в законодавстві та, відповідно, поширеність в літературі положень щодо можливості встановлення сервітутів в законодавстві (ст. 100 ЗК України, ст. 402 ЦК України), що нівелює уявлення про індивідуально-правовий (ненормативний) порядок встановлення сервітутів як їх визначальну відмінність від положень про добросусідство;

- різноманітність положень про добросусідство та земельні сервітути за умов відсутності в літературі єдиної точки зору щодо їх змісту та правової природи, обмеженості та несистемності відповідного правового регулювання.

Висновки. Загалом положення про добросусідство та земельні сервітути мають як спільні ознаки, так і відмінності. На сьогодні вони сформувалися як самостійні інститути права, що мають на меті забезпечення та захист прав і законних інтересів власників та володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, діючи при цьому як різновиди обмежень щодо здійснення прав на майно (відповідно, встановлені в законодавчому (нормативному) та індивідуальному порядку). Їх поєднують спільні призначення та характер дії, спільна сфера застосування і походження. Водночас їх правова природа є різною, оскільки положення про добросусідство на сьогодні прийнято розглядати як встановлені законодавством обмеження щодо здійснення прав на сусідні об'єкти

нерухомого майна, а земельні сервітути – речові права на чуже майно, які виступають обтяженнями цього майна. Вказане проявляється ряді відмінностей: належність до різних правових категорій (відповідно, законодавчих обмежень та речових прав на чуже майно), забезпечування різних інтересів (публічних або приватних), відмінний порядок встановлення (нормативний або індивідуальний) та ін.

Ключові слова: добросусідство, земельні сервітути, правила про добросусідство, сусідське право, обмеження прав, обтяження майна.

АНОТАЦІЯ

В даній статті розглядаються питання про співвідношення положень про добросусідство та земельних (предіальних) сервітутів. На сьогодні вони складають самостійні інститути земельного права та мають як спільні ознаки, так і відмінності. Їх поєднують спільні призначення і характер дії, спільна сфера застосування та походження. Водночас їх правова природа є різною, оскільки положення про добросусідство на сьогодні прийнято розглядати як встановлені законодавством обмеження щодо здійснення прав на сусідні об'єкти нерухомого майна, а земельні сервітути – речові права на чуже майно, які виступають як обтяження цього майна. Вказане проявляється ряді відмінностей: належність до різних правових категорій (відповідно, законодавчих обмежень щодо здійснення прав та речових прав на чуже майно), забезпечування різних інтересів (публічних (загальносусільних) або приватних), відмінний порядок встановлення (нормативний або індивідуальний) та ін.

Ключові слова: добросусідство, земельні сервітути, правила про добросусідство, сусідське право, обмеження прав, обтяження майна.

АННОТАЦИЯ

В данной статье рассматриваются вопросы о соотношении положений о добрососедстве и земельных (предельных) сервитутов. Сегодня они составляют самостоятельные институты земельного права и имеют как общие признаки, так и различия. Их соединяют общие назначения и характер воздействия, общая сфера применения и происхождение. В то же время их правовая природа является разной, поскольку правила о добрососедстве принято рассматривать как установленные законодательством ограничения осуществления прав на соседствующие объекты недвижимости, а земельные сервитуты – как вещные права на чужое имущество, которые являются обременениями этого имущества. Указанное проявляется в ряде различий: принадлежность к разным правовым категориям (соответственно, законодательных ограничений и вещных прав на чужое имущество),

обеспечение разных интересов (публичных или частных), различный порядок установления (нормативный или индивидуальный) и др.

Ключевые слова: добрососедство, земельные сервитуты, правила о добрососедстве, соседское право, ограничение прав, обременения имущества.

ANNOTATION

This article concerns the question about the neighbourly right and easement. Today they make independent institutes of right and have differences. They are connected by the general setting, general sphere of application and origin. The legal nature of neighbourly right and easement is different in the same time. Neighbourly right is the legislative limitations of realization of rights. Easement are laws on the stranger property.

Keywords: neighbourliness, easement, rules about neighbourliness, neighbourly right, limitation of rights, burden of property.

ЛІТЕРАТУРА

1. Остапенко А.Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юрид. наук, специальность 12.00.03 / А.Г. Остапенко. – Краснодар, 2012. – 201 с.
2. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А.В. Копылов. – М.: Статут, 2000. – 255 с.
3. Савчак В.В. Обтяження прав на землю за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / В.В. Савчак; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. – К., 2013. – 22 с.
4. Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов / Д. В. Дождев; под общ. ред. В. С. Нерсесянца – 2-е изд., изим. и доп. – М.: Издательство НОРМА, 2002. – 784 с.
5. Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посіб. для студ. ВНЗ / Д.В. Бусуйок; ред.: П.Ф. Кулинич; НАН України, Київ. ун-т права, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. – К., 2010. – 184 с.
6. Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України / П.Ф. Кулинич // Земельне право України. – № 1. – 2006. – С. 25-33.
7. Харченко Г.Г. Речові права: монографія / Г.Г. Харченко. – К.: Юрінком Інтер, 2015. – 432 с.
8. Виниченко Ю.В. Iura vicinitatis в римском частном праве / Ю.В. Виниченко Ю.В. // История государства и права. - 2012. – № 12. – С. 27 – 29.
9. Покровский И.А. История римского права / И.А. Покровский. – Мн.: Харвест, 2002. – 528 с.
10. Живов А.А. О соседском праве и предельных сервитутах / Живов А. А. // История государства и права. – 2012. – № 2. – С. 21– 24.
11. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
12. Синайский В.И. Русское гражданское право / Синайский В.И.; Редкол.: Долгов А.Г., Ем В.С. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
13. Халабуденко О.А. Имущественные права. Книга 1. Вещное право / О.А. Халабуденко. – К.: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. – 305 с.
14. Скрыбин С.В. Вещное право: Учебное пособие / С.В. Скрыбин. – Алматы: Научно-издательский центр КООУ, 2009. – 292 с.
15. Мироненко І.В. Поняття та зміст обтяжень майна / І.В. Мироненко // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 3. – С. 135–139/
16. Новицкий И.Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы // Право и жизнь. – 124. – Книга 5/6. – С. 3-12.

17. Тажиров Т. Понятие и значение института соседского права в законодательстве РФ / Т. Тажиров // Бюллетень RWAY. – 2014. – № 237. – С. 37– 40.
18. Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук / І.В. Мироненко. – К., 2008. – 19 с.
19. Мироненко І. В. Види обмежень права власності на землю / І. В. Мироненко // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. – 2008. – Вип. 20. – С. 107-111.
20. Нагнибіда В.І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект: автореф. дис ... канд. юрид. наук / В.І. Нагнибіда. – Київ., 2010. – 22 с.