

Миرونенко Ігор Віталійович

*доктор юридичних наук, доцент кафедри
цивільного права навчально-наукового
юридичного інституту Прикарпатського
національного університету ім. В. Стефаника*

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

Земельні сервітути є правовою конструкцією, що надає можливості використовувати сусідні земельні ділянки для забезпечення тих потреб, які неможливо задовольнити в інший спосіб. Так, згідно ч. 1 ст. 98 ЗК України, право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

У літературі прийнято вважати, що земельні сервітути встановлюються договором [1, с. 7]. При більш широкому підході передбачається також можливість їх встановлення за рішенням суду з урахуванням специфіки кожної конкретної справи [315, с. 37-40]. Загалом з цього приводу можна відзначити, що у будь-якому випадку сервітути як речові права встановлюються на підставі індивідуальних правових актів або правочинів стосовно конкретних земельних ділянок; цим вони принципово відрізняються від нормативних (законодавчо встановлених) обмежень щодо здійснення прав на земельні ділянки.

Виходячи з положення чинного законодавства, сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду, однак земельні сервітути повинні встановлюватися на підставі договору (ст. 402 ЦК України, ст. 100 ЗК України). Відповідно, постає питання щодо свободи власника (землекористувача) обтяжуваної земельної ділянки щодо укладення договору про встановлення земельного сервітуту або відмови від нього.

Насамперед можна відзначити, що в літературі рядом науковців принципово заперечується можливість застосування позадоговірного порядку встановлення земельних сервітутів як надання органам публічної влади невинувато широких повноважень щодо втручання у сферу здійснення земельних прав. Зокрема вважається, що сервітути на чужу земельну ділянку на користь приватних власників земельних ділянок мають встановлюватися, як правило, у договірному порядку і лише за згодою власника обтяженої земельної ділянки; практика примусового встановлення сервітуту в судовому порядку є брутальним порушенням права власності на земельні ділянки і має бути припинена. Як виняток з цього розглядається встановлення такого сервітуту з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб [3, с. 267-268].

У свою чергу, вважаємо, що можливості власника ухилитися від укладення договору про встановлення земельного сервітуту щодо його

земельної ділянки за наявності належних для цього підстав є істотно перебільшеними.

Земельні сервітути встановлюються за умови сусідства двох належних різним особам земельних ділянок, якщо підлегла ділянка здатна задовольняти ті об'єктивні потреби сусідньої домінуючої земельної ділянки, які неможливо задовольнити в інший спосіб. Таким чином, належним підґрунтям для їх встановлення є належно обґрунтована необхідність використання сусідньої земельної ділянки для здійснення проходу, проїзду, прокладення комунікацій та ін.

Слід підкреслити, що законодавства ряду зарубіжних держав імперативно зобов'язують надавати у таких випадках сусіднім власникам чи землекористувачам можливості обмеженого використання своєї земельної ділянки (т.з. «сусідські права сервітутного типу»). Як приклад – положення ч. 1 ст. 391 ЦК Республіки Молдова [4] чи аналогічні їм положення ст. 56 книги 5 ЦК Нідерландів [5]: 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.

На нашу думку наявність подібних положень у законодавстві є невиправданим, оскільки це, з великою вірогідністю, створює сприятливий ґрунт для різного роду зловживань та порушує встановлений ч. 1 ст. 103 ЗК України принцип «завдання сусіднім власникам чи землекористувачам найменше незручностей». Подібні вторгнення на сусідні земельні ділянки повинні мати одиничний, виключний характер, а для впорядкування відповідних відносин слід використовувати такий засіб як земельні сервітути, що встановлюються в індивідуальному, а не законодавчому (нормативному) порядку. Однак такі положення зарубіжних законодавств слід розглядати як додаткове підтвердження необхідності надавати сусідам можливості надавати сусідам можливостей обмеженого використання земельної ділянки та недопустимості необґрунтованої відмови від цього.

Якщо звернутися до чинного законодавства нашої держави, то вказане, зокрема, випливає із змісту ч. 3 ст. 103 ЗК України: власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок.

Таким чином, питання щодо становлення земельних сервітутів повинні вирішуватися шляхом досягнення домовленості сторін (укладення відповідного договору), а спори з даного приводу повинні розглядатися в судовому порядку. При цьому підкреслюємо, що наведені вище положення чинного законодавства щодо встановлення земельних сервітутів на підставі договорів (ст. 402 ЦК України, ст. 100 ЗК України) не виключають можливості судового розгляду спорів щодо їх укладення (зокрема стосовно необґрунтованої відмови від укладення або визначення окремих їх умов).

Список використаних джерел:

1. Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. Право и жизнь. 1924. Книга 5/6. С. 3-12.
2. Тажиров Т. Понятие и значение института соседского права в законодательстве РФ. Бюллетень RWAY. 2014. № 237. С. 37-40.
3. Третяк Т. О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. К.: Алерта, 2019. 368 с.
4. Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/>
5. Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. ред. Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. 372 с.

Гетманцев Олександр Валентинович

*кандидат юридичних наук, доцент, доцент
кафедри процесуального права Чернівецького
національного університету імені Юрія
Федьковича*

ДОГОВІРНЕ РЕГУЛЮВАННЯ В ЦИВІЛЬНОМУ ПРОЦЕСІ

Цивільне судочинство за своєю сутністю та юридичною природою потребує ретельної правової регламентації з боку держави [1, с. 226] адже Конституція України гарантує державний захист, у структурі якого важливе місце посідає судовий захист прав і свобод людини і громадянина (ст. 55) [2]. Такий захист забезпечується доступністю правосуддя (ч. 3 ст. 7 Закону України «Про судоустрій і статуя суддів») [3] і детальною правовою регламентацією систематизованим нормативно-правовим актом - Цивільним процесуальним кодексом (далі ЦПК) [4] який увібрав у свій зміст основні ідеї та принципи щодо судового захисту визначених Конвенцією про захист прав людини і основних свобод [5] та Міжнародним пактом про громадянські та політичні права [6] відповідно до яких «Кожен має право на справедливий і публічний розгляд його справи упродовж розумного строку незалежним і безстороннім судом, встановленим законом, який вирішить спір щодо його прав та обов'язків цивільного характеру» (ст. 6 Конвенції) і на основі «рівності всіх осіб перед судами» (ч. 1 ст. 14 Пакту). Отже, перед Україною стоїть завдання забезпечити не просто судовий захист, а щоб такий захист був справедливим і ефективним.

Питання договірної регуляції у цивільному судочинстві в Україні є малодослідженою проблемою. Тривалий час це пов'язувалося з пануючою концепцією в науці цивільного процесуального права про повну «монополію» у правовому регулюванні цивільних процесуальних правовідносин і процесуальної поведінки суду та учасників судового процесу за допомогою імперативних (субординаційних) засобів впливу. Тим не менш, у нормах ЦПК передбачалося раніше і передбачаються дотепер можливість договірної урегулювання для сторін судового процесу деяких питань пов'язаних із рухом