

**ЛЬВІВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВНУТРІШНІХ СПРАВ  
МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова  
праця на правах рукопису

**ЦИТУЛЬСЬКИЙ ВОЛОДИМИР ІГОРОВИЧ**

УДК 347.26

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (СЕРВІТУТ):  
ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ**

081 «Право»

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії в галузі права

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_ **В. І. Цитульський**

Науковий керівник

**Вовк Марія Зіновіївна**

кандидат юридичних наук, доцент

Львів – 2023

## АНОТАЦІЯ

**Цитульський В. І. Право користування чужим майном (сервітут): цивільно-правові аспекти. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.**

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». – Львівський державний університет внутрішніх справ, Львів, 2023.

Дисертація присвячена аналізу цивільного регулювання права користування чужим майном (сервітуту) у контексті гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу.

Дисертація є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту) в умовах євроінтеграційних процесів та оновлення цивільного законодавства України.

У *Розділі 1 «Загальні положення про право користування чужим майном (сервітут)»* досліджено генезу правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту), а також проаналізовано поняття та правову природу права користування чужим майном (сервітуту).

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

Право користування чужим майном (сервітут) можна розглядати в декількох значеннях: як суб'єктивне право на чуже майно; як об'єкт права; як правовідносини, зміст яких конкретизується в правах та обов'язках сторін.

Сервітуту як суб'єктивному праву властиві три групи ознак: 1) загальні, тобто ті, які притаманні усім речовим правам (речово-правова природа; абсолютність); 2) спеціальні, тобто ті, які притаманні речовим правам на чуже майно (властивість «слідування»; незалежність від права власності; майновий характер); 3) специфічні, тобто ті, які іманентні саме цьому праву (обмежений характер користування майном; обтяження правомочностей власника; встановлюється з метою задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом; повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника).

Сервітут – це обмежене речове право, яке виникає на законодавчо визначених підставах та порядку і передбачає виникнення правомірного користування чужою нерухомістю для задоволення потреб сервітуарія, які не суперечать законодавству та моральним засадам суспільства. Незважаючи на те, що сервітут є окремим речовим правом, він не підлягає самостійному відчуженню окремо від майна, для забезпечення користування яким його встановлено. Сервітут не може бути самостійним предметом купівлі-продажу, застави і не може передаватись яким-небудь іншим способом особам, які не є власниками нерухомого майна, для забезпечення користування яким сервітут був встановлений. У цьому розумінні сервітут має акцесорний (придатковий (підрядний)) характер стосовно того права, в інтересах якого його встановлено.

*Розділ 2 «Підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту) за цивільним законодавством України» присвячений характеристиці договору, закону та іншим підставам виникнення права користування чужим майном (сервітуту).*

Найпоширенішою підставою встановлення сервітуту є договір. Договір є універсальною правовою категорією та унікальним засобом правового регулювання. Як домовленість, спрямована на встановлення, зміну та

припинення цивільних прав та обов'язків, він може породжувати різноманітні відносини. Серед таких правовідносин, зумовлених договором, – право користування чужим майном, іменоване у цивільному праві сервітутом.

Договори про встановлення сервітуту можуть бути як оплатними, так і безоплатними, а також двосторонніми. Договір про встановлення земельного сервітуту належить до консенсуальних договорів, натомість договір про встановлення сервітуту щодо житла та іншого нерухомого майна може бути як консенсуальним, так і реальним. Досліджуваний договір може бути строковим або безстроковим (постійним).

У законодавстві України встановлено спеціальний порядок укладення договору про встановлення земельного сервітуту для потреб нафтогазової галузі. Особливість укладення відповідного договору полягає у строках подання відповіді на пропозицію щодо укладення договору та врегулювання розбіжностей при його укладенні.

Механізм судового способу укладення договору про встановлення сервітуту є способом подолання «безвихідної ситуації», коли власник нерухомості не може задовольнити свої потреби іншим шляхом, ніж встановлення сервітуту.

Хоча власник і вільний у здійсненні свого права, однак його діяльність може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб у випадках і в порядку, встановлених законом. Сервітут є обтяженням права власності. Тому, права власника можуть бути обтяжені сервітутом лише на підставі закону.

У Розділі 3 «Види права користування чужим майном (сервітуту) та особливості їх правового регулювання» досліджено особливості правового регулювання сервітутів щодо земельних ділянок та природних ресурсів, а також проаналізовано особливості правового регулювання сервітутів щодо житла та іншого нерухомого майна.

Чинне цивільне законодавство України передбачає можливість встановлення сервітутів винятково щодо нерухомого майна, поділяючи їх на

дві групи, серед яких земельні сервітути, які можуть встановлюватися щодо земельної ділянки чи інших природних ресурсів. При цьому усі інші підвиди сервітутів щодо природних ресурсів (лісові, щодо користування надр і т. п.) є підвидами саме земельних сервітутів.

Українське законодавство містить базові приписи, які вносять інститут речових прав на чуже майно, серед яких важливе місце займає земельний сервітут. Однак вітчизняне правове регулювання інституту земельного сервітуту все ж не позбавлене недоліків, які передусім пов'язані із його неповнотою та відсутністю законодавчих відповідей на базові питання. Кодифіковані акти не містять навіть легального визначення земельного сервітуту, яке б повністю розкривало його іманентні ознаки; як і не передбачають жодних вимог щодо змісту та форми договору про встановлення земельного сервітуту, який без перебільшень є основним регулятором права користування чужою земельною ділянкою. З цього закономірно випливають і складнощі у правозастосовному процесі.

Окрему групу становлять сервітути щодо житла та іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Правомірність встановлення таких сервітутів обумовлена неможливістю задоволення сервітуарієм своїх прав та інтересів іншим способом, не пов'язаним із використанням обслуговуючої речі.

Питання регулювання житлових сервітутів в Україні досі регулюються, окрім ЦК України, також ЖК України, що був прийнятий ще у 1983 році. Як наслідок, це призводить до неоднакового правозастосування, що не може вважатися прийнятним явищем. Окрім цього, особливості припинення житлових сервітутів, зокрема, колишніх членів сім'ї власника, мають бути належно урегульовані.

Наукова новизна результатів дисертаційної роботи полягає в тому, що дисертація є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту) в умовах євроінтеграційних процесів та оновлення цивільного законодавства

України. На основі проведеного дослідження автором сформульовано такі положення, що містять елементи наукової новизни вперше: зроблено висновок, що відповідні приписи Лісового кодексу України про сервітути мають бути відкоректовані з вказівкою на те, що «положення Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України застосовують до лісових сервітутів у частині, що не врегульовані Лісовим кодексом України»; запропоновано передбачити у цивільному законодавстві України приписи, відповідно до яких у разі поділу нерухомого майна суд може обтяжити одну з частин розділеного майна сервітутом на користь іншої; запропоновано передбачити в Цивільному кодексі України припис, відповідно до якого член сім'ї власника житла, який володіє повною цивільною дієздатністю, втрачає право на користування цим житлом у разі його відсутності без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом; запропоновано поняття сервітуту як обмеженого речового права, яке виникає на законодавчо визначених підставах та порядку і передбачає виникнення правомірного користування чужою нерухомістю для задоволення потреб сервітуарія, які не суперечать законодавству та моральним засадам суспільства; запропоновано внесення змін до Земельного кодексу України (ч. 4 ст. 98) щодо зобов'язання сервітуарія здійснювати сервітут у спосіб, найменш обтяжливий для землекористувача, що гарантуватиме дотримання його прав і законних інтересів. Також правильним буде наділення користувача земельної ділянки правом вимагати припинення сервітуту в судовому порядку (у зв'язку із чим потрібно доповнити норму ч. 2 ст. 406 ЦК України).

Також у роботі було удосконалено: положення щодо доцільності увідповіднення приписів Земельного кодексу України та Цивільного кодексу України шляхом застосування єдиного терміна «земельний сервітут»; положення, відповідно до якого в Кодексі України про надра окремо мають бути врегульовані особливості встановлення сервітутів на використання надр, адже Цивільний кодекс України та Земельний кодекс України не можуть враховувати усю специфіку таких відносин; аргументи щодо доцільності

окремого врегулювання «водних сервітутів» як підвиду «земельних сервітутів» та доповнення приписів Водного кодексу України відповідними нормативними положеннями із застереженням, що положення Цивільного кодексу та Земельного кодексу України підлягають застосуванню до водних сервітутів у частині, що не врегульовані Водним кодексом України; позицію щодо доцільності уніфікації норм Цивільного кодексу, Земельного кодексу України та інших актів щодо видів, суб'єктів та підстав встановлення сервітутів в Україні. Зокрема, треба врегулювати питання форми договору про встановлення сервітуту і це має бути зроблено винятково на рівні Цивільного кодексу України; точку зору, відповідно до якої орендодавець та орендар можуть бути сервітутодавцем у договорі про встановлення сервітуту лише за наявності такої правової можливості, яка зафіксована в договорі оренди землі. Водночас обґрунтовано, що така згода має бути письмовою та нотаріально посвідченою, що стане додатковим засобом охорони прав і законних інтересів суб'єктів сервітутних відносин, виключаючи й запобігаючи при цьому різного роду їх порушенням. Однак відсутність у договорі оренди умови про можливість орендодавця в майбутньому встановлювати сервітут не гарантує того, що він не буде встановлений. Адже у разі відмови від укладення договору про встановлення сервітуту, він може бути встановлений рішенням суду; положення, згідно з яким, зважаючи, що у законодавстві України міститься перелік осіб, яким за будь-яких умов, у тому числі й у разі схвалення на референдумі відповідного рішення, забороняється набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, відповідні особи ап'рорі не можуть виступати стороною договору про встановлення сервітуту щодо земель сільськогосподарського призначення; положення щодо необхідності передбачити у вітчизняному законодавстві приписів, відповідно до яких у випадку встановлення відповідної вимоги, обов'язки щодо нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

(емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), договору оренди землі виникатимуть у третіх осіб, які мають право на укладення таких договорів; положення, відповідно до якого необхідно зберегти у Цивільному кодексі України лише ст. 1238 Цивільного кодексу України, яка з більшою мірою деталізації врегульовує відносини щодо встановлення сервітутів при спадкуванні, а ст. 1246 Цивільного кодексу України – виключити; положення щодо доцільності на законодавчому рівні закріпити обов'язок сервітуарія попередньо звертатися до землекористувача із пропозицією укласти договір із наступним скеруванням її власнику земельної ділянки. Після отримання згоди кожного із них, особа, яка вимагає встановлення сервітуту, вправі укласти договір відповідно до ч. 2 ст. 402 Цивільного кодексу України та ч. 2 ст. 100 Земельного кодексу України. У тексті договору варто передбачати застереження щодо відсутності у власника або орендаря заперечень щодо встановлення сервітуту із проставленням відповідним суб'єктом підпису на тексті договору.

Окрім цього, у дисертації набули подальшого обґрунтування: позиція про доцільність інкорпорації у національне законодавство України положень про узуфрукт; точка зору щодо можливості встановлення в договорі дарування особистого сервітуту для дарувальника та зроблено висновок, що сторони вправі у змісті договору дарування визначити об'єктом дарування майно, обтяжене сервітутом для дарувальника; думка, відповідно до якої для експлуатації та ремонту ліній електромереж право земельного сервітуту має бути безоплатним, доступ до цих мереж – вільним та постійним, а укладення договору – недоцільним, оскільки право користуватися чужим майно у цьому випадку повинно бути законодавчо закріплено за відповідними аварійними службами; висновок, відповідно до якого згоду власника земельної ділянки доцільно визнавати обов'язковою умовою встановлення сервітуту договором між землекористувачем та сервітуарієм, оскільки такий правочин безпосередньо стосується його майна; позиція про доцільність розробки нового законодавчого акту, який би урегулював житлові правовідносини, а в



найближчій перспективі – про необхідність вилучення із чинного закону юридичних понять радянського періоду.

Значення одержаних результатів полягає у можливості використання розроблених пропозицій та висновків: у науково-дослідній роботі: під час проведення подальших наукових досліджень у сфері правового регулювання сервітутів в Україні; у правотворчій діяльності: в процесі удосконалення цивільного законодавства України та законодавства у сфері регулювання права користування чужим майном в Україні; у правозастосовній діяльності: при вирішенні судових спорів, пов'язаних із правом користування чужим майном; у навчально-методичній роботі: при вивченні навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Земельне право України», а також відповідних спецкурсів, як і при підготовці підручників та навчальних посібників, методичних рекомендацій та інших навчально-методичних матеріалів.

**Ключові слова:** сервітут, право користування, майно, суперфіцій, емфітевзис, речове право, право власності, захист права.

## ANNOTATION

Tsytulskyi V.I. The right to use someone else's property (easement): civil and legal aspects. – Qualifying scientific work on manuscript rights.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 081 «Law». – Lviv State University of Internal Affairs, Lviv, 2023.

The dissertation has been devoted to the analysis of the civil regulation of the right to use someone else's property (servitude) in the context of the harmonization of the legislation of Ukraine with the law of the European Union.

The dissertation is a comprehensive scientific and theoretical study of the civil legal regulation of the right to use someone else's property (servitude) in the context of European integration processes and renewal of the civil legislation of Ukraine.

The Section 1 «General provisions on the right to use someone else's property (easement)» examined the genesis of legal regulation of the right to use someone else's property (easement), and also analyzed the concept and legal nature of the right to use someone else's property (easement).

The institution of the right to use someone else's property (servitude) arose a long time ago. Roman lawyers attached great importance to the reasons for the emergence of servitude, and tried to regulate them in sufficient detail. After all, servitude relations affected the interests of the owner of the real estate in respect of which the servitude was established. Currently, the corresponding institute has been accepted in the legal systems of most countries of the world. The introduction of servitude into 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 updating of the civil legislation of Ukraine, as well as the introduction of martial law, there is no doubt about the need for a thorough study of the grounds for the right to use someone else's property (servitude).

The right to use someone else's property (servitude) can be considered in several meanings: as a subjective right to someone else's property; as an object of law; as a legal relationship, the content of which is specified in the rights and obligations of the parties.

The servitude as a subjective right is characterized by three groups of features: 1) general, i.e. those inherent in all real rights (real-legal nature; absoluteness); 2) special, i.e. those that are inherent in property rights to someone else's property (property of «following»; independence from property rights; property character); 3) specific, i.e. those that are inherent to this right (restricted nature of property use; encumbering the rights of the owner; established in order to satisfy needs that cannot be satisfied in any other way; must be established in the least burdensome way for the owner).

The servitude is a limited real right that arises on the basis and procedure defined by law and provides for the legitimate use of someone else's real estate to meet the needs of the servitor, which do not conflict with legislation and maritime

principles of society. Despite the fact that the easement is a separate property right, it is not subject to independent alienation separately from the property, to ensure the use of which it is established. The easement cannot be an independent subject of sale, pledge, and cannot be transferred in any other way to persons who are not the owners of real estate, to ensure the use of which the easement was established. In this sense, the easement has an accessory (adjunct (subordinate)) nature in relation to the right in whose interests it is established.

The Section 2 «Grounds for the emergence of the right to use someone else's property (easement) under the civil legislation of Ukraine» has been devoted to the characteristics of the contract, the law and other grounds for the emergence of the right to use someone else's property (easement).

The most common basis for establishing an easement is a contract. The contract is a universal legal category and a unique means of legal regulation. As an arrangement aimed at establishing, modifying and terminating civil rights and obligations, it can give rise to a variety of relationships. Among such legal relations stipulated by the contract is the right to use someone else's property, called an easement in civil law.

Agreements on the establishment of servitude can be both paid and free, as well as bilateral. The agreement on the establishment of a land easement belongs to consensual contracts, on the other hand, the agreement on the establishment of an easement for housing and other immovable property can be both consensual and real. The contract under study can be fixed-term or open-ended (permanent).

The legislation of Ukraine established a special procedure for concluding an agreement on the establishment of a land easement for the needs of the oil and gas industry. The peculiarity of the conclusion of the relevant contract lies in the terms of submission of a response to the proposal for the conclusion of the contract and the settlement of disagreements during its conclusion.

The mechanism of the judicial way of concluding an agreement on the establishment of an easement is a way to overcome a "dead end situation" when the

owner of real estate cannot satisfy his needs in another way than the establishment of an easement.

Although the owner is free to exercise his right, his activity may be limited or terminated, or the owner may be obliged to allow other persons to use his property in the cases and in the manner established by law. An easement is an encumbrance of ownership. Therefore, the rights of the owner can be encumbered by the easement only on the basis of the law.

In the Section 3 «Types of the right to use someone else's property (easement) and the peculiarities of their legal regulation» the peculiarities of the legal regulation of easements in relation to land plots and natural resources have been investigated, as well as the peculiarities of the legal regulation of easements in relation to housing and other immovable property have been analyzed.

The current civil legislation of Ukraine has provided for the possibility of establishing servitudes exclusively in relation to immovable property, dividing them into two groups, including land servitudes, which can be established in relation to a plot of land or other natural resources. At the same time, all other subtypes of servitudes regarding natural resources (forest, subsoil use, etc.) are subtypes of land servitudes.

Ukrainian legislation contains basic provisions that regulate the institution of property rights to other people's property, among which land easement occupies an important place. However, the domestic legal regulation of the land easement institute is still not without its shortcomings, which are primarily related to its incompleteness and lack of legislative answers to basic questions. The codified acts do not even contain a legal definition of land easement, which would fully reveal its immanent features; nor do they provide for any requirements regarding the content and form of the land easement agreement, which without exaggeration is the main regulator of the right to use someone else's land. Difficulties in the law enforcement process naturally follow from this.

A separate group is occupied by easements in relation to housing and other immovable property to meet the needs of the other persons who cannot be satisfied

in any other way. The legality of establishing such servitudes is due to the impossibility of the servitor satisfying his rights and interests in another way, not related to the use of the service thing.

The issues of regulation of housing easements in Ukraine are still regulated, in addition to the Civil code of Ukraine, also by the Residential code of Ukraine, which was adopted back in 1983. As a result, this leads to unequal law enforcement, which cannot be considered an acceptable phenomenon. In addition, the specifics of termination of residential easements, in particular, former family members of the owner, should be properly regulated.

The scientific novelty of the results of the dissertation consists in the fact that the dissertation is a comprehensive scientific and theoretical study of the civil law regulation of the right to use someone else's property (servitude) in the context of European integration processes and renewal of the civil legislation of Ukraine. On the basis of the research carried out by the author, the following provisions containing elements of scientific novelty were formulated for the first time: it was concluded that the relevant prescriptions of the Forest code of Ukraine on easements should be corrected with the indication that «the provisions of the Civil code of Ukraine and the Land code of Ukraine are applied to forest easements in parts not regulated by the Forest code of Ukraine»; it was proposed to provide for provisions in the civil legislation of Ukraine according to which, in the case of division of immovable property, the court may encumber one of the parts of the divided property with an easement in favor of the other; it was proposed to provide in the Civil code of Ukraine a provision according to which a family member of the home owner who has full civil legal capacity loses the right to use this home in the event of his absence without valid reasons for more than one year, unless otherwise established by agreement between him and the owner housing or by law; the concept of servitude was proposed as a limited property right that arises on the basis and procedure defined by law and provides for the legitimate use of someone else's real estate to meet the needs of the servitor, which do not contradict the legislation and moral principles of society; it was proposed the amendments to the Land code of

Ukraine (Part 4, Article 98) regarding the obligation of the servitor to implement the servitude in the least burdensome way for the land user, which will guarantee compliance with his rights and legitimate interests. Also, it would be correct to grant the user of the land plot the right to demand the termination of the easement in court (in connection with this, it is necessary to supplement the norm of Part 2 of Article 406 of the Civil code of Ukraine).

It was also improved in the work: provisions regarding the expediency of harmonizing the provisions of the Land code of Ukraine and the Civil code of Ukraine through the use of the single term «land easement»; the provision according to which the specifics of establishing servitudes for the use of subsoil should be separately regulated in the Code of Ukraine on Subsoil, because the Civil code of Ukraine and the Land code of Ukraine cannot take into account all the specifics of such relations; arguments regarding the expediency of separate regulation of «water servitudes» as a subtype of «land servitudes» and supplementing the prescriptions of the Water code of Ukraine with relevant normative provisions with the caveat that the provisions of the Civil code and the Land code of Ukraine are subject to application to water servitudes in the part not regulated by the Water code of Ukraine; point of view regarding the expediency of unifying the norms of the Civil code, the Land code of Ukraine and other acts regarding the types, subjects and grounds for establishing servitudes in Ukraine. In particular, it is necessary to regulate the issue of the form of the agreement on the establishment of easement and this should be done exclusively at the level of the Civil code of Ukraine; the point of view according to which the lessor and the lessee can be the easement grantor in the easement agreement only if there is such a legal possibility, which is recorded in the land lease agreement. At the same time, it was justified that such consent must be written and notarized, which will be an additional means of protecting the rights and legitimate interests of subjects of servitude relations, while excluding and preventing various kinds of their violations. However, the absence of a condition in the lease agreement about the possibility of the lessor to establish an easement in the future does not guarantee that it will not be established. After all, in case of refusal to enter

into an agreement on the establishment of an easement, it can be established by a court decision; the provision according to which, considering that the legislation of Ukraine contains a list of persons who under any conditions, including in the case of approval of the relevant decision in a referendum, are prohibited from acquiring ownership rights to agricultural land plots, the relevant persons a priori cannot to act as a party to the agreement on the establishment of an easement for agricultural lands; provisions regarding the need to provide in domestic legislation prescriptions, according to which, in the event of establishing a corresponding requirement, obligations regarding the notarization of a contract, the subject of which is real estate, a contract on the establishment of a land easement, contracts on granting the right to use a plot of land for agricultural purposes (emphyteusis) or for construction (surfaces), land lease contracts will arise from third parties who have the right to conclude such contracts; provision according to which it is necessary to preserve in the Civil code of Ukraine only Art. 1238 of the Civil code of Ukraine, which regulates in greater detail relations regarding the establishment of servitudes during inheritance, and Art. 1246 of the Civil code of Ukraine – to exclude; provisions regarding the expediency at the legislative level to enshrine the duty of the easement holder to first contact the land user with a proposal to conclude a contract with subsequent forwarding to the owner of the land plot. After obtaining the consent of each of them, the person who requires the establishment of easement has the right to enter into a contract in accordance with part 2 of Art. 402 of the Civil code of Ukraine and Part 2 of Art. 100 of the Land code of Ukraine. The text of the contract should include a stipulation that the owner or lessee has no objections to the establishment of the easement with the signature of the relevant subject on the text of the contract.

In addition, such conclusions acquired further justification in the dissertation: the position on the expediency of incorporating provisions on usufruct into the national legislation of Ukraine; the point of view regarding the possibility of establishing a personal easement for the donor in the donation contract, and it was concluded that the parties have the right in the content of the donation contract to

define the object of donation as the property burdened by the donor's easement; the point of view according to which the right of land easement for the operation and repair of power lines should be free of charge, access to these networks should be free and permanent, and the conclusion of a contract should be impractical, since the right to use someone else's property in this case should be legislated for the relevant emergency services; the conclusion according to which the consent of the owner of the land plot should be recognized as a mandatory condition for the establishment of an easement by a contract between the land user and the easement, since such a deed directly concerns his property; the point of view on the expediency of developing a new legislative act that would regulate residential legal relations, and in the near future – on the need to exclude legal concepts of the soviet period from the current law.

The value of the obtained results lies in the possibility of using the developed proposals and conclusions: in research work: during further scientific research in the field of legal regulation of easements in Ukraine; in law-making activities: in the process of improving the civil legislation of Ukraine and legislation in the sphere of regulation of the right to use other people's property in Ukraine; in law enforcement activities: when resolving legal disputes related to the right to use someone else's property; in educational and methodological work: when studying the academic disciplines «Civil Law of Ukraine», «Land Law of Ukraine», as well as relevant special courses, as well as when preparing textbooks and teaching aids, methodological recommendations and other educational and methodological materials.

**Keywords:** easement, right of use, property, superficies, emphytheusis, property right, right of ownership, right protection.



## **СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:**

### **Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації:**

1. Цитульський В. І. Підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 6. С. 111–116. URL : <http://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/02/21.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.06.19>).

2. Цитульський В. І. Деякі проблеми правового регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні. *Науковий Вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2022. Вип. 74. Ч. 1. С. 132–136. URL : <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/272947/268454> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.74.22>).

3. Tsytulskyi V. I. The form of easement agreement under the civil legislation of Ukraine. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2023. № 61. С. 2.10–2.16. URL : <https://scijournals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/6625/6862> (DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.61.2.10-2.17>).

### **Наукові публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:**

1. Цитульський В. І. Право користування житлом як різновид сервітутів. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (11 листопада 2021 року) / за заг. ред. М. С. Долинської, І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича*. Львів : ЛьвДУВС, 2021. С. 132–136.

2. Цитульський В. Джерела правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту). *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького*. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. С. 355–359.

3. Цитульський В. І. Рішення суду як підстава виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів* : матеріали Міжнар. наук.-практ.

конф. (м. Дніпро, 28 лют. 2023 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. С. 419–422.

## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ</b>	<b>20</b>
<b>ВСТУП</b>	<b>21</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (СЕРВІТУТ).....</b>	<b>29</b>
1.1. Генеза правового регулювання права користування чужом майном (сервітуту).....	29
1.2. Поняття та правова природа права користування чужим майном (сервітуту).....	41
<i>Висновки до Розділу 1</i> .....	<b>59</b>
<b>РОЗДІЛ 2. ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (СЕРВІТУТУ) ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ.....</b>	<b>64</b>
2.1. Договір як підстава виникнення права користування чужим майном (сервітуту).....	64
2.2. Закон та інші підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту).....	87
<i>Висновки до Розділу 2</i> .....	<b>107</b>
<b>РОЗДІЛ 3. ВИДИ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (СЕРВІТУТУ) ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ.....</b>	<b>111</b>
3.1. Особливості правового регулювання сервітутів щодо земельних ділянок та природних ресурсів.....	111
3.2. Особливості правового регулювання сервітутів щодо житла та іншого нерухомого майна.....	127
<i>Висновки до Розділу 3</i> .....	<b>146</b>
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>150</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>159</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>186</b>

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ**

Верховний Суд	ВС
Земельний кодекс України	ЗК України
Лісовий кодекс України	ЛК України
Європейська конвенція з прав людини	ЄКПЛ
Європейський Союз	ЄС
Європейський суд з прав людини	ЄСПЛ
Цивільний кодекс України	ЦК України

## ВСТУП

**Актуальність теми дослідження.** У зв'язку з розвитком відносин власності на різні об'єкти цивільних прав, зокрема на землю, і залученням її в цивільний оборот, система сервітутів ставатиме все більш розгалуженою і складною. Станом на сьогодні на ґрунті відносин сусідства виникає чимало суперечок, пов'язаних із визначенням та змістом кордонів і правових меж тих чи інших сервітутів. Окрім цього, трапляються значні обтяження земельних ділянок у зв'язку із розміщенням на них міських інженерних комунікацій чи доріг загального користування. Відтак, постають питання ефективного регулювання сервітутних відносин в Україні. При цьому серед усіх елементів системи обмежених речових прав сервітут займає свою особливу роль і посідає особне місце. Також у зв'язку з недостатньою законодавчою регламентацією і високою значущістю для цілісності системи обмежених речових прав, сервітут активно обговорюють у науковому співтоваристві. Зокрема, розглядають питання, пов'язані з правовою природою сервітутів та їх підвидів; роллю сервітутів у сучасному національному законодавстві України; змістом і порядком здійснення сервітутних прав; специфікою підстав виникнення і припинення сервітутів; охороною прав та інтересів суб'єктів сервітутних відносин. Вказані та інші питання набувають особливої актуальності в світлі оновлення цивільного законодавства України та його гармонізації з правом Європейського Союзу (далі – ЄС).

Вивченню та аналізу вказаної проблематики присвятили свої праці багато учених-правників, серед яких: Я. В. Абрамов, М. З. Вовк, Р. М. Гейнц, А. Б. Гриняк, О. В. Дзера, М. М. Дякович, Ю. О. Заїка, О. В. Ільків, В. М. Коссак, О. О. Кот, Н. С. Кузнецова, П. Ф. Кулинич, В. В. Луць, В. В. Мазур, Х. В. Майкут, Р. І. Марусенко, А. М. Махінова, В. І. Нагнибіда, К. Г. Некіт, Т. В. Предчук, О. В. Розгон, З. В. Ромовська, В. Л. Скрипник,

Г. В. Сосніна, І. В. Спасибо-Фатеева, Р. О. Стефанчук, Є. О. Харитонов, Т. Є. Харитонova, Г. Г. Харченко, В. В. Цюра, С. І. Шимон, Ю. М. Юркевич, О. С. Яворська та багато інших. Незважаючи на це, доцільність комплексного науково-теоретичного аналізу цивільно-правових аспектів права користування чужим майном (сервітуту) в сучасних реаліях досі є актуальною.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Тема дисертаційної роботи відповідає Національній стратегії у сфері прав людини, затвердженій Указом Президента України від 24.03.2021 № 119/2021, Постанові Верховної Ради України «Про Рекомендації парламентських слухань на тему: “Про стан та законодавче забезпечення розвитку науки та науково-технічної сфери держави”» від 11.02.2015 р. №182-VIII, а також темі науково-дослідних робіт Львівського державного університету внутрішніх справ на 2020–2023 роки «Проблеми правового регулювання приватних відносин в умовах гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу» (номер державної реєстрації: 0120U102681). Тема дисертаційної роботи затверджена Вченою Радою Львівського державного університету внутрішніх справ (Протокол № 2 від 29.09.2021 року).

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є удосконалення механізму цивільного регулювання права користування чужим майном (сервітуту) в контексті гармонізації законодавства України з правом Європейського Союзу.

Для досягнення визначеної мети поставлено такі **завдання**:

- дослідити генезу правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту);
- проаналізувати поняття та правову природу права користування чужим майном (сервітуту);
- схарактеризувати договір як підставу виникнення права користування чужим майном (сервітуту);
- проаналізувати закон та інші підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту);

- дослідити особливості правового регулювання сервітутів щодо земельних ділянок та природних ресурсів;
- проаналізувати особливості правового регулювання сервітутів щодо житла та іншого нерухомого майна;
- розробити науково-обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення цивільного законодавства України про право користування чужим майном (сервітути).

**Об'єктом дослідження** є суспільні правовідносини, що виникають у сфері цивільно-правового регулювання права користування чужим майном (сервітутів) в Україні.

**Предмет дослідження** становлять цивільно-правові аспекти права користування чужим майном (сервітуту).

**Методологічна основа проведення дослідження.** У процесі дослідження відповідно до поставленої мети та завдань використано перш за все метод отримання первинної інформації, що полягав в аналізі правничої літератури, нормативних актів, судової та іншої правозастосовної практики. Крім цього, застосовано методи: історичний (при дослідженні генези правового регулювання сервітуту), аналізу, синтезу, індукції та дедукції (протягом усього дисертаційного дослідження, зокрема, при з'ясуванні правової природи сервітуту, визначенні його дефініції, вивченні стадій укладення договору про сервітут, з'ясуванні особливостей окремих видів сервітутів тощо), формально-юридичний (при дослідженні поняття та джерел регулювання права користування чужим майном в Україні), порівняльно-правовий (при здійсненні аналізу та порівнянні із позитивним правовим регулювання досліджуваних суспільних відносин у провідних іноземних державах), моделювання (при виробленні пропозицій та рекомендацій стосовно удосконалення цивільно-правових приписів про сервітути в Україні). Виконане дослідження базувалося на поєднанні загальнонаукових та спеціальних правових методів з метою забезпечення комплексного підходу до аналізу проблем права користування чужим майном.

*Нормативну основу дослідження* склали норми Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Земельного кодексу України (далі – ЗК України), інших нормативних актів, а також положення законодавства зарубіжних країн.

*Емпіричною основою дослідження* є матеріали судової практики та рішення Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ).

**Наукова новизна результатів дисертаційної роботи** полягає в тому, що дисертація є комплексним науково-теоретичним дослідженням цивільно-правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту) в умовах євроінтеграційних процесів та оновлення цивільного законодавства України. На основі проведеного дослідження автор сформулював такі положення, що містять елементи наукової новизни:

*вперше:*

1) зроблено висновок, що відповідні приписи Лісового кодексу України (далі – ЛК України) про сервітути мають бути відкоректовані з вказівкою на те, що «положення ЦК України та ЗК України застосовують до лісових сервітутів у частині, що нерегульовані ЛК України»;

2) запропоновано передбачити у цивільному законодавстві України приписи, відповідно до яких у разі поділу нерухомого майна суд може обтяжити одну з частин розділеного майна сервітутом на користь іншої;

3) запропоновано передбачити в ЦК України припис, відповідно до якого член сім'ї власника житла, який володіє повною цивільною дієздатністю, втрачає право на користування цим житлом у разі його відсутності без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом;

4) запропоновано поняття сервітуту як обмеженого речового права, яке виникає на законодавчо визначених підставах та порядку і передбачає виникнення правомірного користування чужою нерухомістю для задоволення потреб сервітуарія, які не суперечать законодавству та моральним засадам суспільства;



5) запропоновано внесення змін до ЗК України (ч. 4 ст. 98) щодо зобов'язання сервітуарія здійснювати сервітут у спосіб, найменш обтяжливий для землекористувача, що гарантуватиме дотримання його прав і законних інтересів. Також правильним буде наділення користувача земельної ділянки правом вимагати припинення сервітуту в судовому порядку (у зв'язку із чим потрібно доповнити норму ч. 2 ст. 406 ЦК України);

*удосконалено:*

6) положення щодо доцільності увідповіднення приписів ЗК України та ЦК України шляхом застосування єдиного терміна «земельний сервітут»;

7) положення, відповідно до якого в Кодексі України про надра окремо мають бути врегульовані особливості встановлення сервітутів на використання надр, адже ЦК України та ЗК України не можуть враховувати усю специфіку таких відносин;

8) аргументи щодо доцільності окремого врегулювання «водних сервітутів» як підвиду «земельних сервітутів» та доповнення приписів Водного кодексу України відповідними нормативними положеннями із застереженням, що положення ЦК та ЗК України підлягають застосуванню до водних сервітутів у частині, що не врегульовані Водним кодексом України;

9) позицію щодо доцільності уніфікації норм ЦК, ЗК України та інших актів стосовно видів, суб'єктів та підстав встановлення сервітутів в Україні. Зокрема, треба врегулювати питання форми договору про встановлення сервітуту і це має бути зроблено винятково на рівні ЦК України;

10) думку, відповідно до якої орендодавець та орендар можуть бути сервітутодавцем у договорі про встановлення сервітуту лише за наявності такої правової можливості, яка зафіксована в договорі оренди землі. Також обґрунтовано, що така згода має бути письмовою та нотаріально посвідченою, що стане додатковим засобом охорони прав і законних інтересів суб'єктів сервітутних відносин, виключаючи й запобігаючи при цьому різного роду їх порушенням. Однак відсутність у договорі оренди умови про можливість орендодавця в майбутньому встановлювати сервітут не гарантує того, що він

не буде встановлений. Адже у разі відмови від укладення договору про встановлення сервітуту, він може бути встановлений рішенням суду;

11) положення, згідно з яким, зважаючи, що у законодавстві України міститься перелік осіб, яким за будь-яких умов, у тому числі й у разі схвалення на референдумі відповідного рішення, забороняється набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, відповідні особи апріорі не можуть виступати стороною договору про встановлення сервітуту щодо земель сільськогосподарського призначення;

12) положення щодо необхідності передбачити у вітчизняному законодавстві приписів, відповідно до яких у випадку встановлення відповідної вимоги, обов'язки щодо нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), договору оренди землі виникатимуть у третіх осіб, які мають право на укладення таких договорів;

13) положення, відповідно до якого необхідно зберегти у ЦК України лише ст. 1238 ЦК України, яка з більшою мірою деталізації врегульовує відносини щодо встановлення сурвітутів при спадкуванні, а ст. 1246 ЦК України – виключити;

14) положення щодо доцільності на законодавчому рівні закріпити обов'язок сервітуарія попередньо звертатися до землекористувача із пропозицією укласти договір із наступним скеруванням її власнику земельної ділянки. Після отримання згоди кожного із них, особа, яка вимагає встановлення сервітуту, вправі укласти договір відповідно до ч. 2 ст. 402 ЦК України та ч. 2 ст. 100 ЗК України. У тексті договору варто передбачити застереження щодо відсутності у власника або орендаря заперечень щодо встановлення сервітуту із проставленням відповідним суб'єктом підпису на тексті договору;

*набули подальшого обґрунтування:*

15) позиція про доцільність інкорпорації у національне законодавство України положень про узуфрукт;

16) позиція щодо можливості встановлення в договорі дарування особистого сервіту для дарувальника та зроблено висновок, що сторони вправі у змісті договору дарування визначити об'єктом дарування майно, обтяжене сервітутом для дарувальника;

17) думка, відповідно до якої для експлуатації та ремонту ліній електромереж право земельного сервіту має бути безоплатним, доступ до цих мереж – вільним та постійним, а укладення договору – недоцільним, оскільки право користуватися чужим майно у цьому випадку повинно бути законодавчо закріплено за відповідними аварійними службами;

18) висновок, відповідно до якого згоду власника земельної ділянки доцільно визнавати обов'язковою умовою встановлення сервіту договором між землекористувачем та сервітуарієм, оскільки такий правочин безпосередньо стосується його майна;

19) точка зору про доцільність розробки нового законодавчого акту, який би урегулював житлові правовідносини, а в найближчій перспективі – про необхідність вилучення із чинного закону юридичних понять радянського періоду.

**Теоретичне та практичне значення одержаних результатів** полягає у можливості використання розроблених пропозицій та висновків: у науково-дослідній роботі: під час проведення подальших наукових досліджень у сфері правового регулювання сервітутів в Україні; у правотворчій діяльності: в процесі удосконалення цивільного законодавства України та законодавства у сфері регулювання права користування чужим майном в Україні; у правозастосовній діяльності: при вирішенні судових спорів, пов'язаних із правом користування чужим майном; у навчально-методичній роботі: при вивченні навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Земельне право України», а також відповідних спецкурсів, як і при підготовці підручників та

навчальних посібників, методичних рекомендацій та інших навчально-методичних матеріалів.

**Особистий внесок здобувача.** Усі сформульовані у дисертації висновки та положення ґрунтуються на особистих дослідженнях автора.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення дисертації обговорено на таких науково-практичних заходах: Міжнародній науково-практичній конференції «Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів» (м. Дніпро, 28 лютого 2023 р.), VI Всеукраїнській науково-практичній конференції «Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні» (м. Львів, 9 грудня 2022 р.), науково-практичному семінарі «Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні» (м. Львів, 11 листопада 2021 р.).

Результати дисертаційного дослідження впроваджено в освітній процес Львівського державного університету внутрішніх справ (Акт впровадження № 27 від 24 квітня 2023 р.), а також можуть бути враховані під час здійснення повноважень Бабушкінського районного суду м. Дніпропетровська (Акт впровадження б/н).

**Публікації.** Основні висновки та положення дисертаційної роботи відображено у шести публікаціях, з яких: три – у виданнях, що включені до переліку наукових фахових видань, затверджених Міністерством освіти та науки України (категорія «Б») та три – у збірниках тез доповідей на науково-практичних заходах.

**Структура дисертації.** Структура дисертаційної роботи обумовлена метою, та завданнями дослідження. Робота складається із анотації, переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, що охоплюють 6 підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 191 сторінку, з котрих список використаних джерел з 249 найменувань на 27 сторінках та додатки на 6 сторінках.

## **РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (СЕРВІТУТ)**

### **1.1. Генеза правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту)**

Інститут права користування чужим майном (сервітут) виник давно. Римські юристи надавали важливого значення підставам виникнення сервітуту, досить детально намагалися врегулювати їх. Адже сервітутні відносини зачіпали інтереси власника нерухомого майна, щодо якого встановлювався сервітут. Нині відповідний інститут рецесійований у правовій системі більшості країн світу. Впровадження сервітуту в українську правову систему обумовлено економічним розвитком України і введенням права приватної власності. У зв'язку з рекодифікацією та оновленням цивільного законодавства України, а також введенням воєнного стану, необхідність ґрунтовного дослідження питання щодо поняття та підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту) не викликає сумнівів.

Розпочатий у 90-ті роки минулого століття процес створення та удосконалення правових засад правотворчості триває і дотепер, що зумовлює негативні наслідки відсутності належних механізмів правотворчої діяльності, пов'язаної зі встановленням, зміною та скасуванням правових норм [127, с. 72]. Українське право на сучасному етапі є доволі складним, системним і динамічним утворенням. Проведення глобальної правової реформи охоплює не тільки основні галузі права, але й усю інфраструктуру правозастосування та значною мірою трансформує традиційне уявлення про систему права в цілому, про співвідношення її зі системою законодавства, про її внутрішню структуру, принципах побудови і функціонування, способи і механізми реформування [58, с. 311–312].

ЦК України покликаний служити тому, щоб правове регулювання майнових відносин спиралося на непорушні принципи свободи особи, власності, договору та підприємництва, забезпеченні у своїй реалізації належними механізмами судового захисту [62, с. 461]. На думку деяких учених, варто говорити про правову природу сервітуту, перш за все як речово-правового, а не обмежувального інституту цивільного права. Крім цього, вважає учений, речове право у вигляді сервітуту надає власнику можливість ефективно використовувати свою річ, а також передбачає право на задоволення майнових інтересів інших осіб, речове право яких на чужу річ не пов'язане зі здійсненням майнових прав [179, с. 48]. Позаяк, як слушно вказують у юридичній літературі, сервітутне право виникло й еволюціонувало в приватному праві у зв'язку з необхідністю юридичного забезпечення економічно необхідної участі невластників у користуванні вже набутою чужою нерухомістю, насамперед земельними ділянками [43, с. 116].

Досліджуючи генезу зародження інституту сервітуту, доцільно згадати, що вперше речові права певною мірою були врегульовані ще в законах Хаммурапі (XVIII століття до нашої ери) [37], де навіть можемо натрапити на певні прототипи сервітутів. Позаяк, вперше на достатньо високому рівні права на чужі речі були закріплені саме у римському праві, де сервітуту займали особне місце. Підтвердженням цьому слугують Дігести Юстиніана [27]. Ще у римському приватному праві в системі речових прав викоремлювали й інші – схожі до сервітутів інститути. Наприклад, головною відмінністю узуфрукту від сервітуту вважалося те, що перший міг стосуватися як нерухомого, так і рухомого майна, а також бути позиттивним (при цьому, доцільність закріплення приписів про узуфрукт у чинному ЦК України підтримують станом на сьогодні багато учених [54, с. 21, 22]). Від сервітутів відрізняли суперфіцій та емфітевзис. Наприклад, суперфіцій – це речове, успадковане та відчужуване право. Подібними ознаками наділений емфітевзис, який передбачає використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб.

Окрім права власності, до речових та абсолютних прав у Римі належали також права на чужі речі (*jura in re aliena*). Оскільки це були права на речі, що належали іншим особам (власникам), то особа, яка має це право на чужу річ, не може мати таких самих широких повноважень, як і власник, який міг за римським правом робити зі своєю річчю все, що завгодно, крім того, що було прямо заборонено законом. Найважливішими правами на чужі речі були так звані сервітутні права (або сервітутути), які полягали у праві однієї особи користуватися (у якомусь одному певному відношенні або в декількох відношеннях) річчю, що належала іншій особі. До прав на чужі речі належали також емфітевзис, суперфіцій і заставне право [203, с. 190].

У середньовічну добу, коли вся земля як основний засіб виробництва належала латифундистам-феодалам, виникла система речових прав у вигляді розщепленої власності (*dominium directum* та *dominium utile*), яка вибудовувалася на засадах підпорядкованості васалів своїм сюзеренам, як своєрідна взаємна плата за вірність і службу. Ще пізніше, у капіталістичну добу, у результаті відмови від старих порядків та їх заміни на нові (а все нове – це, як відомо, забуте старе) відбулося повернення до системи традиційних інститутів речового права, відомих ще з римських часів. Цікаво зазначити, що сталося це не випадково, а в результаті того, що такими виявилися об'єктивні потреби реального життя, а римське приватне право, яке на той момент мало універсальний характер, вже виявилось найкраще до цього пристосованим [193, с. 281].

Станом на сьогодні, в основі поділу речових прав на ті, які належать власнику і речові права осіб, котрі власниками не є, також покладено суб'єктний критерій [233, с. 195].

Якщо досліджувати Цивільний кодекс Галичини, то у ньому свого часу також передбачалося, що власник, наприклад, може бути зобов'язаний при користуванні його річчю допускати (терпіти) щось на користь третьої особи або ж утриматися від чогось. Якщо це траплялося, то виникало право користуватися чужою річчю, або так званий сервітут. Цим виражалися право

одного й обов'язок іншого. При цьому, вважалося, що речі служать або іншій речі, або певній особі. Тож, загалом розрізняли речові й особисті сервітути. І ті, і ті належали до майбутніх прав; оскільки вони щонайменше були закріплені в громадських реєстраційних книгах, то вони були зв'язані з речами, щодо яких вони встановлені і могли бути реалізовані стосовно кожного володільця. Також речові сервітути передбачали наявність двох сусідніх землевласників, з яких одному належала обтяжена (сервітутом) ділянка, а другому – панівна ділянка землі. Панівна ділянка землі була визначена або для проживання, або для сільського господарства; звідси речові сервітути поділяли на домові та польові. Своєю чергою особисті сервітути передбачали річ, яка могла служити особі: ця річ могла бути рухома або нерухома, навіть віддалена від особи. Крім цього, вважалося, що звичайними домовими сервітутами є, зокрема, права: спирати свою будівлю на чужу будівлю; встановити балку або крокву на чужу стіну; облаштувати вікно на чужій стіні заради світла або заради огляду; будувати дах або виступ фасаду над сусідньою земельною ділянкою; пускати дим через сусідський димар; виводити стік води з даху на чужу територію; тримати помийну яму на чужій ділянці; відводити стік на сусідню або через сусідню ділянку. Натомість до польових сервітутів передусім належали, зокрема, такі права: користування стежкою, скотогоном або дорогою на чужій землі та ґрунті; здійснювати забір води на чужій земельній ділянці, поїти худобу, відводити і підводити воду; пасти худобу; заготовлювати дрова, збирати сухі гілки та пруття, збирати жолуді, згрібати листя; полювати, рибалити, ловити птахів; добувати каміння, копати пісок, випалювати вапно. Варто згадати і те, що до особистих сервітутів належали першочергово потрібне використання речі, право повного користування плодами і доходами цієї речі, вільне проживання. Також інколи самі собою речові права надавали певній особі, наприклад, право проходу або забору води. При цьому сервітути потрібно було реалізовувати в необтяжливий спосіб. У разі сумніву вважалося, що їх доцільно швидше обмежити, аніж розширити. Крім цього, жоден сервітут не можна було відокремити від обтяженої речі або



перенести на іншу річ або особу. Сервітут вважався настільки неподільним, наскільки не могло бути зміненим або поділеним право щодо самої земельної ділянки, що стосується збільшення, зменшення або поділу [211, с. 113–115]. Доцільно зауважити, що станом на сьогодні, учені також переконують, що при встановленні земельного сервітуту мають бути враховані інтереси як власника (користувача) панівної земельної ділянки, так і власника (користувача) обслуговуючої ділянки [64]. У літературі констатовано, що ЦК України поділяє сервітуту на земельні та особисті. Відповідно до ст. 401 ЦК України, право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. При цьому особистий сервітут – це право користування чужою річчю конкретно визначеної особи, що не може бути відчуженим чи успадкованим [182, с. 124]. З іншого боку, чинне цивільне законодавство України потрібно трактувати як таке, що передбачає можливість встановлення сервітутів винятково щодо нерухомого майна, поділяючи їх на дві групи: 1) земельні сервітуту, які можуть встановлюватися щодо земельної ділянки чи інших природних ресурсів; 2) сервітуту щодо житла та іншого нерухомого майна. Власне друга група якраз і передбачає можливість встановлення особистих сервітутів. При цьому, на нашу думку, запроваджувати можливість встановлення сервітутів щодо рухомого майна в українське законодавство є недоцільним. Як видається, для урегулювання подібних відносин було б доцільно інкорпорувати у національне правове поле положення про узуфрукт, а тому подібний підхід, запропонований у Концепції оновлення Цивільного кодексу України, є цілком обґрунтованим [54].

Позаяк, варто погодитися, що межі свободи людини розширюються історично з розвитком суспільства, його духовної, економічної, політичної сфер. Проте лише право відкриває можливості для кожної людини реалізувати цю свободу і робити усвідомлений вибір поведінки [220, с. 9]. Незважаючи на це, на характер та зміст правовідносин, як і на реалізацію речових прав, істотно

впливає спосіб встановлення речового права [227, с. 136]. Н. С. Кузнецова, характеризуючи повноту і глибину конституційного закріплення інституту власності, критично відзначила, що не всі основоположні принципи права власності віднайшли безпосереднє закріплення саме в конституційних положеннях [59, с. 251–271, 362]. Врешті, слушною є думка О. С. Яворської, відповідно до якої для цивільного законодавства характерні кілька специфічних ознак, зумовлених низкою чинників: потребами практичного характеру – суб'єкти приватних відносин об'єктивно потребують широкої автономії волі, свободи в укладанні договорів, а звідси, як правило, диспозитивний характер правових норм [240, с. 23]. Тому, враховуючи процеси глобалізації та адаптації внутрішнього законодавства до законодавства ЄС, для України важливим і перспективним є науковий напрям дослідження проблеми міжгалузевих зв'язків національного та зарубіжного законодавства [85, с. 227].

Зокрема, на відміну від українського законодавства, французький Цивільний кодекс містить легальне визначення сервітуту, який визначається як обтяження, накладене на маєток з метою користування маєтком, що належить іншому власнику і для вигод цього маєтку. При цьому у якості «маєтків» як правило виступають будівлі або земельні ділянки. Сервітут по суті є формою обмеження права власності на нерухоме майно [48, с. 67]. Особливістю французького законодавства є визначення набувальної давності як підстави встановлення та припинення сервітуту (її строк становить 30 років) [17, с. 96–97]. Натомість, згідно з чинним законодавством України підставами встановлення сервітуту є договір, закон, заповіт та рішення суду. Земельний же сервітут може бути встановлений на умовах емфітевзису (у такому випадку його підставою виступатиме або договір, або такий перейде у порядку спадкування) та суперфіцію (виникатиме у зв'язку з договором або спадковим правонаступництвом). Однак, як видається, запровадження набувальної давності як підстави виникнення сервітутних відносин в Україні було б передчасним кроком. Зокрема, Н. Б. Зубачик слушно зауважує, що під

набувальною давністю, як інститутом цивільного права, необхідно розуміти відносно відокремлену групу взаємопов'язаних між собою правових норм, що визначають порядок набуття права власності на безхазяйне майно або майно, яке належить на праві власності іншій особі, внаслідок кваліфікованого давнісного володіння цим майном як своїм протягом визначеного законом строку [40, с. 25]. У цьому випадку відповідні відносини якнайкраще, на наш погляд, можна урегулювати у договірному порядку, хоча небезпідставним залишається твердження, що категорія цивільно-правового договору належить до цих правових феноменів, роль і значення яких у впорядкуванні суспільних відносин, незважаючи на численні дослідження й досі залишається недостатньо вивченим [61, с. 397]. У будь-якому разі, правочин, як юридичний факт, характеризується двома важливими моментами: по-перше, правочин є волевиявленням як проявом принципу приватної автономії, спрямованої на досягнення певного правового результату; по-друге, щоб воляова дія набула «статус» юридичного факту (правочину), це волевиявлення має бути визнано правопорядком належним (тобто достатнім) для виникнення цього правового результату [157, с. 551].

Варто також згадати, що, на думку Н. С. Міліщук, не можна відкидати можливість «права користування чужим майном (сервітуту)» бути об'єктом договору купівлі-продажу [82, с. 56–57]. Власне, видається, що як таке «право користування чужим майном» може бути об'єктом договору купівлі-продажу чи інших договорів, однак це не стосуватиметься випадків, коли воно регламентоване сервітутним правом і, на нашу думку, подібні положення недоцільно імплементувати у національне законодавство України. Врешті, будь-яке набуття речового права на майно має бути добросовісним і це є аксіоматичне правило, від якого відштовхується законодавець [206, с. 76] і неможливо набути право власності від неуправненої особи, адже ніхто не вправі передати більше правоможностей, аніж йому належать [186, с. 62].

Повертаючись до аналізу генези правового регулювання сервітутних відносин, доцільно вказати, що ЦК УРСР 1963 року [219], який діяв в Україні

до набрання чинності ЦК України, не містив регулювання сервітутних відносин. Я. В. Абрамов зазначав, що в історії України було кілька невдалих спроб запровадити інститут сервітуту, наприклад: указ Президента «Про оренду землі»; наказ Державного Комітету по земельних ресурсах «Про затвердження Методичних рекомендацій з експертної грошової оцінки земельних ділянок»; указ Президента «Про іпотеку»; указ Президента «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно» [1].

Позаяк, уперше, ще до прийняття та набрання чинності ЦК України, приписи про сервітуту були закріплені у ЗК України від 25.10.2001 [38]. ЗК України станом на сьогодні досить детально регламентує питання, присвячені праву земельного сервітуту, зокрема, передбачає зміст права земельного сервітуту, види права земельного сервітуту, порядок встановлення земельних сервітутів, їхню дію, а також підстави припинення. При цьому, звернемо увагу на словосполучення «право земельного сервітуту». Як зазначає В. І. Нагнибіда, найбільш правильним для нормативного використання є термін «право на чужу річ», а не «обмежене речове право», «суміжне речове право» тощо [87]. На наш погляд, у ЗК України доцільніше вживати звичніший термін «земельний сервітут». Врешті, ЦК України – основний законодавчий акт, який регулює приватні відносини між юридично рівними, майново-самостійними учасниками, наділеними правом вільного волевиявлення, не містить терміна «право сервітуту», а тому приписи ЗК України у цій частині доцільно увідповіднити саме ЦК України.

На думку Т. Є. Харитонової, аналіз та порівняння норм ЗК України та ЦК України свідчить про існування прогалин стосовно способів встановлення земельного сервітуту. На погляд ученої, норми ЦК України є більш адаптованими щодо досліджуваного питання, оскільки мають відсилочні норми або логічний зв'язок між способами встановлення та їх реалізації через цивільне законодавство. Норми ж ЗК України, хоча й закріплюють способи встановлення земельного сервітуту, але у багатьох випадках не мають їх практичної реалізації [204, с. 49].

Певні питання, пов'язані із земельними сервітутами урегульовані також Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів». Наприклад, встановлено, що для будівництва, розміщення та експлуатації лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури земельні ділянки всіх форм власності, за договором з власником чи користувачем земельної ділянки, можуть використовуватися також шляхом встановлення постійних або строкових земельних сервітутів без зміни цільового призначення цих земельних ділянок [147]. Подібно, про сервітути йдеться і в Законі України «Про електронні комунікації» [143].

Про обов'язковість реєстрації речових прав на сервітут було визначено у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 01.07.2004 [139] (станом на сьогодні діє в редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [139]). При цьому, як вказують у юридичній літературі, кожна правова національна система має свої особливості і спроба запозичення навіть успішно діючої системи реєстрації та втілення її у свій вже усталений правопорядок повинна бути доволі виважена та, однозначно, проведена з урахуванням історичних особливостей розвитку системи державної реєстрації в Україні [31, с. 73]. Позаяк, державну реєстрацію речових прав на чуже нерухоме майно вважають юридичним фактом, з яким пов'язують настання юридичних наслідків і визнання цих прав іншими учасниками цивільних відносин та державою [74, с. 45]. При цьому О. В. Дзера слушно відзначив наявність багатьох суперечностей у законодавстві про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, що обумовлює перспективу його подальшого вдосконалення [26, с. 284].

Після законодавчих змін від 29.03.2006, у ЛК України було закріплено положення про лісові сервітути. Відтак, відповідно до ст. 23 ЛК України, лісовий сервітут – це право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою. Громадяни мають право вільно перебувати в лісах державної та комунальної власності, якщо інше не

передбачено законом. Права власників лісів або лісокористувачів можуть бути обмежені на користь інших заінтересованих осіб на підставі закону, договорів, заповіту або за рішенням суду. Установлення лісового сервітуту не зумовлює позбавлення власника земельної лісової ділянки, щодо якої встановлений лісовий сервітут, права володіння, користування та розпоряджання нею, а користувача – володіння, користування. При цьому закріплено, що лісовий сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника лісів або користувача земельної лісової ділянки, щодо якої він установлений. Також важливо, що положення ЦК України та ЗК України застосовують до лісових сервітутів у частині, що не суперечать ЛК України [68]. Такий підхід націлює на думку, що лісовий сервітут не є окремим, самостійним видом сервітутів, а має вважатися за правовою природою підвидом земельних сервітутів (схожу позицію висловлюють у літературі. Зокрема, М. М. Заверюха, зазначає, що лісовий сервітут – це різновид земельного сервітуту [35, с. 67]. Однак учена звертає увагу на суттєві відмінності у визначеннях лісового і земельного сервітутів. Якщо ЗК України передбачає можливість встановлення земельного сервітуту як системи правовідносин між власниками (користувачами) двох чи більше земельних ділянок, то ЛК України встановлює можливість виникнення сервітутних правовідносин між власником (користувачем) лісової земельної ділянки та особою, яка не є власником чи користувачем не тільки лісової, а й будь-якої іншої ділянки. По суті, суб'єктом права лісового сервітуту може стати будь-який громадянин [65, с. 25; 192, с. 141]). Поряд із тим, лісовий сервітут все-таки є правом речовим, яке регламентується ЦК України. Своєю чергою ЦК України є основоположним актом цивільного законодавства України, а інші акти, які регламентують цивільні відносини, мають йому відповідати. Тому відповідні приписи Лісового кодексу України мають бути відкоректовані з вказівкою на те, що «положення ЦК України та ЗК України застосовують до лісових сервітутів у частині, що не врегульовані Лісовим кодексом України».

Відповідно до п. 3 Порядку вирубування дерев і чагарників та використання одержаної при цьому деревини у разі зміни цільового призначення земельних лісових ділянок або встановлення сервітуту з метою їх використання в цілях, не пов'язаних із веденням лісового господарства, та переведення земельних лісових ділянок до нелісових земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 105 від 04.02.2023, у разі встановлення на земельні лісові ділянки земельного сервітуту з метою використання зазначених ділянок у цілях, не пов'язаних із веденням лісового господарства, без зміни їх цільового призначення право на вирубування дерев і чагарників надається постійному лісокористувачу, власнику лісів. На підставі договору з власниками лісів або постійними лісокористувачами заготівлю деревини можуть здійснювати громадяни та юридичні особи, яким надано земельні лісові ділянки в порядку встановлення земельного сервітуту. При цьому Підставою для звернення громадян та юридичних осіб до постійного лісокористувача або власника лісів щодо вирубування дерев і чагарників є, зокрема, наявність установленого сервітуту на земельні лісові ділянки з вищеописаною метою, але без зміни цільового призначення земельних лісових ділянок [145].

Законом України від 19.12.2019 було доповнено Кодекс України про надра положеннями, відповідно до яких, на земельній ділянці не може бути встановлений земельний сервітут, який унеможлиблює використання земельної ділянки користувачем надр після передачі земельної ділянки йому в користування [52]. На думку В. А. Мартинюка, природоресурсні сервітути так чи інакше пов'язані з використанням земельних ділянок, на яких розміщені відповідні природні об'єкти (природні ресурси). Лісові, водні, фауністичні, флористичні, гірничі сервітути є окремими різновидами земельних сервітутів. На думку цитованого ученого, це має знайти належне закріплення в природноресурсових законодавчих актах. Зокрема, Кодекс України про надра, Водний кодекс України, Закон України «Про рослинний світ», Закон України «Про мисливське господарство та полювання» доцільно доповнити статтями, в

яких закріпити можливість встановлення відповідних сервітутів з вказівкою, що їх регулювання забезпечується приписами ЗК та ЦК України [77, с. 186–187]. Відтак, частково підтримуючи вказані ідеї, вважаємо, що станом на сьогодні подібні сервітути підлягають унормуванню. Однак саме у Кодексі України про надра окремо мають бути врегульовані особливості встановлення сервітутів на використання надр, адже ЦК України та ЗК України не можуть враховувати усю специфіку таких відносин.

Водний кодекс України поняттям «сервітут» не оперує. Попри те, відповідно до ст. 42 Водного кодексу України, водокористувачів поділяють на первинних і вторинних. Наприклад, вторинні водокористувачі (абоненти) – це ті, які не мають власних водозабірних споруд, отримують воду з водозабірних споруд первинних водокористувачів та скидають стічні води у системи таких первинних водокористувачів на підставі договору про водопостачання (поставку води) та/або про водовідведення без отримання дозволу на спеціальне водокористування [16]. Як видається, такі законодавчі положення можуть слугувати підставою виокремлення окремого підвиду земельних сервітутів – водних сервітутів. Відтак, актуальною видається доцільність доповнення приписів Водного кодексу України відповідними нормативними положеннями із застереженням, що положення ЦК та ЗК України підлягають застосуванню до водних сервітутів у частині, що не врегульована Водним кодексом України.

Досліджуючи історію становлення сервітутного законодавства України після відновлення її незалежності, зауважимо, що у ній можна умовно виокремити три етапи: перший – з 1991 року по 2002 рік, який може бути схарактеризований відсутністю належної регламентації сервітутних відносин; другий – з 2002 року по 2004 рік, який характеризується наявністю фрагментарного регулювання сервітутних відносин, зокрема на рівні земельного законодавства України; третій – з 2004 року дотепер, який може бути схарактеризований наявністю цивільно-правового регулювання



сервітутних відносин та перманентними законодавчими ініціативами, спрямованими на його удосконалення.

Підсумовуючи, відзначимо також, що потрібно уніфікувати норми ЦК, ЗК України та інших актів щодо видів, суб'єктів та підстав встановлення сервітутів в Україні. Наприклад, треба врегулювати питання форми договору про встановлення сервітуту і це має бути зроблено винятково на рівні ЦК України; доцільно виокремити в ЦК України окремі різновиди сервітутів, наприклад, лісовий, право користування надрами.

## **1.2. Поняття та правова природа права користування чужим майном (сервітуту)**

Дослідження питання права користування чужим майном (сервітуту) потребує з'ясування визначення відповідного поняття та його правової природи.

Етимологічно терміну «сервітут» (від лат. *servitus* чи *servitutis* або *servire*) властива значна кількість смислових навантажень. Він, зокрема, означає рабство, підпорядкованість, служіння [215].

Поняття «сервітут», або «право користування чужим майном», відоме правовій традиції ще з часів Стародавнього Риму. Свого повноцінного юридичного закріплення в українському цивільному праві воно набуло лише з прийняттям ЦК України. Відмовившись від винесення у заголовок глави 32 ЦК України традиційного терміна «сервітут», вітчизняний законодавець назвав його «Право користування чужим майном». Як зазначають у юридичній літературі, можливо, з цих міркувань у ЦК України відсутнє і визначення відповідного поняття. Хоча у ст. 401 ЦК України поняття «сервітут» та «право користування чужим майном» вживаються як рівнозначні [200, с. 356].

З аналізу ст. 401 ЦК України вбачається, що її не варто трактувати як дефініцію поняття «сервітут» [17, с. 87]. З цього приводу Т. Є. Харитонova слушно зауважила, що ст. 401 ЦК України має назву «Поняття користування чужим майном», але не надає цього поняття та не визначає ознак сервітуту. Натомість, у цій статті визначено об'єкти, щодо яких може встановлюватися сервітут, мета, а також зазначено види сервітутів [201, с. 108].

Цивілістичною доктриною не вироблено єдиного підходу щодо визначення поняття права користування чужим майном (сервітуту). Зокрема, трапляються такі наукові дефініції поняття сервітуту: це обмежене право користування чужим майном, встановлене для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом [50, с. 9]; це право обмеженого користування чужим майном певною мірою [19, с. 25] тощо.

Зокрема, В. В. Мазур наводить визначення сервітуту, як «встановленого в порядку, передбаченому законом, та такого, що виникає з моменту державної реєстрації, речового права обмеженого певним способом, у певному просторовому масштабі та за іншими критеріями, визначеними договором, заповітом або рішенням суду та законом, користування чужою нерухомою річчю для задоволення певних потреб його носія, які не можуть бути задоволені інакше, ніж способом сервітутного користування» [72, с. 10].

Натомість Т. В. Предчук розглядає сервітут як «правовідношення, у якому одна сторона (сервітуодавець) надає право користування об'єктом сервітуту іншій стороні (сервітуарію) для задоволення її речових потреб, які не можуть бути задоволені в інший спосіб, а сервітуарій зобов'язується використовувати об'єкт сервітуту відповідно до умов його встановлення» [128, с. 9].

На думку Г. В. Сосніної, сервітут – це «цільове обтяження чужого майна, встановлене на користь певної особи (групи осіб) або на користь (іншого) майна у чітко визначеному обсязі та межах, обумовлених необхідністю його встановлення» [185, с. 8].

Цікаву позицію висловлює В. Л. Скрипник, розглядаючи сервітут самостійним об'єктом цивільних прав [180, с. 206].

Вважаємо, щоб визначити поняття права користування чужим майном (сервітуту) методологічно правильно, необхідно вдатися до правил формальної логіки. Так, поняття – це елементарна логічна форма, яка відображає предмет міркування в сукупності його істотних ознак. Визначення поняття – це логічна операція, яка розкриває його зміст. Зміст поняття утворюють усі ті суттєві, істотні ознаки, які ми пов'язуємо з предметом, що позначається певним поняттям [69, с. 55–59]. Отже, для визначення поняття право користування чужим майном (сервітут) необхідно встановити його істотні ознаки.

Однак у наукових джерелах немає однозначного підходу щодо їх кількості [182, с. 123; 185, с. 8]. Поряд із цим, окремо виділяють ознаки, які притаманні земельному та особистому сервітутам [200, с. 357–358].

Варто зазначити, що правове регулювання сервітуту поміщено в Книзі III «Право власності та інші речові права» Розділу II «Речові права на чуже майно» Глави 32 «Право користування чужим майном» ЦК України. Це само собою свідчить, що сервітут є речовим правом та одним із різновидів речових прав на чуже майно. Тобто наголошено його речово-правову природу.

Учена З. В. Ромовська зауважує, що назва цієї книги викликала заперечення: право власності протиставлено іншим речовим правам, це – ненауково і нелогічно, попередня назва була більш вдалою. Однак, на думку вченої, ця претензія до назви ґрунтувалася на нерозумінні, адже у ній немає щонайменшого натяку на протиставлення права власності іншим речовим правам. У ній лише віддано належне основному речовому праву – праву власності. Тому в назві, а також у структурі книги воно посідає перше місце [175].

Доцільно згадати, що в проектах ЦК України 1996–2001 років книга III мала назву «Речове право». Своєю чергою розробники Концепції оновлення ЦК України пропонують повернутися до звичайної назви системи норм щодо речових прав, яку пропонували у проектах ЦК України 1996–2001 років, а також існує на сьогодні у світових кодифікаціях [54].

Поряд із цим, у наукових джерелах можна зустріти підхід, за якого до різновидів сервітуту відносять право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Зокрема, С. Б. Розновська вважає, що за законодавством України до особистих земельних сервітутів належать емфітевзис та суперфіцій [172, с. 467]. П. Ф. Кулинич зазначає, що суперфіцій становить вид особистого земельного сервітуту, який полягає у наданні наділеній особі прав володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови [63].

Однак підхід про визнання різновидами права користування чужим майном (сервітуту) емфітевзису та суперфіцію не набув багато прихильників. Незважаючи на наявність притаманних їм спільних ознак, вони мають і певні відмінності. Зокрема, як слушно зазначає К. Д. Пономаренко, для встановлення земельного сервітуту необхідна наявність панівної та службової земельної ділянки, що не обов'язково наявне в емфітевзисі чи суперфіції. На відміну від сервітуту, земля за суперфіцією може використовуватися виключно для будівництва й експлуатації побудованої будівлі (споруди) [98, с. 17], а за емфітевзисом – для сільськогосподарських потреб.

Сервітут, на відміну від емфітевзису та суперфіцію, не підлягає відчуженню і не передається у спадщину. Хоча окремі науковці вважають, що земельний сервітут може спадкуватися. Зокрема, В. В. Надьо зазначає, що «земельний сервітут може бути переданий у спадок (за законом або за заповітом)», а особистий – ні [88, с. 150]. На думку О. С. Уразовської, крім права власності на землю, спадкуватися можуть і речові права на землю (сервітут, емфітевзис та суперфіцій) [197, с. 10].

Відтак, сервітут – це обмежене речове право, яке виникає на законодавчо визначених підставах та порядку і передбачає виникнення правомірного користування чужою нерухомістю для задоволення потреб сервітуарія, які не суперечать законодавству та моральним засадам суспільства.

Варто зазначити, що незважаючи на те, що сервітут є окремим речовим правом, він не підлягає самостійному відчуженню окремо від майна, для забезпечення користування яким його встановлено. Сервітут не може бути самостійним предметом купівлі-продажу, застави і не може передаватись яким-небудь іншим способом особам, які не є власниками нерухомого майна, для забезпечення користування яким сервітут був встановлений. У цьому змісті сервітут носить акцесорний (придатковий (підрядний)) характер стосовно того права, в інтересах якого його встановлено [213, с. 276].

Однак наведене не означає абсолютну неможливість перевodu сервітутних прав на іншу особу. Це питання вирішується залежно від виду сервітуту. Для особистого сервітуту перенесення прав на іншу особу взагалі є неможливим, оскільки сервітут встановлюється на користь конкретно визначеної особи як такої для задоволення виключно її потреб. При земельному сервітуті особистість власника (володільця) слугуючого майна не має значення для існування сервітутного права. Земельний сервітут встановлюється не на користь конкретної особи як такої, а на користь так би мовити сусідньої земельної ділянки (іншого нерухомого майна), тобто її власника (володільця). Тому заміна власників (володільців) слугуючого майна, так само як і пануючої ділянки (майна) не впливає на долю встановленого сервітуту [213, с. 276].

При передачі права користування своєю земельною ділянкою у сервітут, емфітевзис чи суперфіцій власник має право вимагати надання відповідної плати. Разом із правом користування земельною ділянкою до емфітевти та суперфіціарія переходить також обов'язок, окрім плати за користування землею, здійснювати інші платежі, встановлені законом (ч. 2 ст. 401, ч. 4 ст. 415 ЦК України). На сервітуарія обов'язок сплати інших, передбачених законом платежів, не покладається [181, с. 645].

Враховуючи вищенаведене, вважаємо, що сервітутам властиві три групи ознак: 1) загальні, тобто ті, які притаманні усім речовим правам; 2) спеціальні, тобто ті, які притаманні речовим правам на чуже майно; 3) специфічні, тобто ті, які іманентні саме цьому праву.

Сервітут, як і всі речові права, існує в абсолютних відносинах. Уповноваженій особі, тобто сервітуарію, протистоїть необмежене коло зобов'язаних осіб, котрі мають лише утримуватися від дій, які перешкоджали б здійсненню цих прав. Тобто їх обов'язок, у тому числі й власника майна, має пасивний характер [189, с. 69].

Поряд із цим, як слушно зазначено в юридичній літературі, правовідносини з приводу сервітуту виникають, по-перше, часто на підставі договору, по-друге, складаються між конкретними особами – власником речі, на яку встановлено сервітут (обслуговуючої речі), та особою, яка користується чужою річчю. Тому не можна відвертати природу відносин з приводу сервітуту як відносних [215].

Сервітуту, як різновиду права на чужі речі, притаманна властивість «слідування». Вона полягає в тому, що перехід права власності на майно до іншої особи не є підставою для припинення сервітуту.

Як слушно зазначає І. Спасибо-Фатєєва, властивість слідування є одним із проявів абсолютного характеру речових прав. У її основі лежить уявлення про те, що носій цих прав перебуває у відносинах не з власником майна, а з будь-якою особою. У зв'язку із цим зміна власника не має значення для існування прав на чуже майно, в тому числі і сервітуту, оскільки і колишній, і новий власники входять до кола зобов'язаних осіб [189, с. 63].

Сервітут, як різновид прав на чужі речі, не може існувати окремо від права власності. Ці поняття співвідносяться як взаємозалежні елементи, які є альтернативними поняттями, що не можуть існувати одне без одного, оскільки речові права, в тому числі і сервітут, спрямовані на обмеження абсолютизму права власності [226].

Поряд із цим, сервітут є незалежним від права власності. Сервітутне право здійснюється самостійно, незалежно від здійснення власником свого права. Тобто власник володіє, користується та розпоряджається своїм майном на власний розсуд, враховуючи, однак, наявність певних обтяжень, які звужують його можливості [189, с. 62].

Варто згадати, що у першочерговій редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» замість терміна «обтяження» в назві використовувалася категорія «обмеження». Тобто акцент зроблено на обмеженні змісту права власності.

На сьогодні Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відносить сервітут до обтяжень. У ст. 1 цього Закону обтяження визначається як заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, або такі, що виникли з правочину [139].

Поряд із цим, ЗК України розділяє категорії «обмеження земель» та «обтяження прав на земельні ділянки», однак не надає їх визначень.

У наукових джерелах дискусійний характер має питання щодо співвідношення категорій «обмеження» та «обтяження». Різні вчені по-різному тлумачать ці поняття. Зокрема, О. В. Розгон, не заперечуючи схожості між ними, вказує і на їх розбіжності, для виявлення яких доцільно керуватися сутністю цих понять. Вчена зазначає, що сутність обтяжень має визначатися самим терміном «обтяження» як додатковим тягарем для власника, на якого він мусить зважати. Відтак, ними є такі ускладнення для нього, які залежні від його права і являють собою додаткові права інших осіб на його річ. При тих чи інших обтяженнях права власності власник може здійснювати всі свої правомочності, але враховуючи права інших осіб на його майно. Натомість обмеження ж не повинно припускати прав інших осіб на річ власника. Тобто на право власності в цьому разі не впливають певні особи, які наділені відповідними правами відносно майна власника. Між тим власник у цьому разі не в змозі взагалі здійснити свої правомочності [171, с. 33–34].

Аналогічну думку висловлює і Т. М. Лебедева. На її переконання, обтяження прав на земельні ділянки впливають з прав іншої особи на земельну ділянку і встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб

у такій ділянці, тоді як обмеження прав на землю – це звуження меж суб'єктивного права, що не впливає з права іншої особи [66, с. 202].

Зокрема, А. Г. Барабаш та Н. О. Макогін вважають, що обтяження встановлюються в приватних інтересах; носять адресний характер; виникають з правочину (виняток, право постійного користування земельною ділянкою, умовою виникнення якого є закон) або за рішенням суду. Натомість обмеження встановлюються з метою захисту публічних інтересів і адресуються невизначеному колу осіб. Підставою виникнення обмежень є закон або, прийнятий відповідно до нього, нормативний акт (виняток, земельний сервітут, умовою виникнення якого може бути правочин) [4, с. 240–241].

Нам імпонує позиція О. В. Ільківа, який розглядає обтяження як звуження можливостей власника здійснити повноваження, які складають зміст його права власності. Обтяження об'єктивно пов'язані з об'єктом права власності. Натомість обмеження як юридична категорія свідчить про неможливість власника здійснювати свої повноваження на власний розсуд. У цьому випадку йдеться про здійснення суб'єктивного цивільного права щодо володіння, користування та розпорядження об'єктом права власності. Водночас учений вважає, що не можна категорично відмежовувати зазначені юридичні категорії одну від одної в речових правовідносинах. Зокрема, для сервітутних правовідносин характерний такий підхід. Заборона є своєрідним правом слідування за обтяженим майном. Залежно від змісту обтяження на власника накладаються певні обов'язки у вигляді обмежень щодо здійснення правомочностей власника [44, с. 31–32].

Характерною ознакою речових прав, у тому числі сервітуту, є те, що вони є майновими правами. Водночас, будучи правами майновими, відповідно до приписів ч. 2 ст. 190 ЦК України вони є об'єктами права.

Однією із основних ознак, які іманентні саме сервітуту, є обмежений характер користування майном. Як слушно зазначено в юридичній літературі, при встановленні сервітуту чітко визначається обсяг користування, спосіб



користування та час користування. Наприклад, якщо це стосується проїзду і, відповідно, встановлення права проїзду сусідньою земельною ділянкою, то тут у будь-якому випадку має бути визначене місце проїзду і супутні обов'язки, пов'язані зі здійсненням такого проїзду: незасмічення, незаподіяння шкоди тощо [210, с. 790].

Сервітут належить до таких прав, які підпорядковують річ уповноваженій за ним особі у певному напрямку та з певною метою [213, с. 276]. Відповідно до загального правила ч. 1 ст. 401 ЦК України сервітут може встановлюватися з метою задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Отже, якщо є можливість задовольнити потребу в користуванні майном у будь-якій іншій правовій формі, сервітут встановлюватися не може. Водночас з огляду на спеціальне положення закону сервітут може встановлюватись, хоч би і була можливість задовольнити потребу суб'єкта сервітуту в інший спосіб. Зокрема, наявність у члена сім'ї власника помешкання іншої можливості задоволення своїх потреб у житлі не може бути підставою для припинення права члена сім'ї на користування цим помешканням, за винятком випадків, передбачених ч. 2 ст. 405 ЦК України або бажання суб'єкта сервітуту [89, с. 861].

Окрім цього, сервітут повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника.

У юридичній літературі сервітут прийнято розглядати в декількох значеннях: як суб'єктивне право на чуже майно та як правовідносини, зміст яких конкретизується в правах та обов'язках сторін.

Як і будь-яке правовідношення, сервітутні відносини мають у своїй структурі такі елементи, як суб'єкт, об'єкт і зміст.

Правовідносини з приводу встановлення сервітуту можуть виникнути за наявності двох суб'єктів. Одним із них є власник або володілець майна, яке має бути обтяжене сервітutom, іншим – майбутній суб'єкт сервітутного права на це майно – особа, яка вимагає встановлення сервітуту [213, с. 276]. У разі встановлення сервітуту у цивілістичній доктрині першого прийнято називати

сервітуодавцем, а останнього – сервітуарієм. Своєю чергою В. В. Мазур обґрунтовує доцільність перетворення узагальненої назви уповноваженої сторони сервітутних правовідносин «сервітуарій» у законодавче поняття. Вчений звертає увагу на те, що носій суб'єктивного речового права – сервітуту – у нормах глави 32 ЦК України та глави 16 ЗК України позначається різними найменуваннями, використання яких не завжди є виправданим [72, с. 169–170].

Власником з погляду законодавства (ч. 1 ст. 317 ЦК України) є особа, якій належить тріада правомочностей: право володіння, користування та розпорядження своїм майном. Натомість статус володільця не є законодавчо визначеним.

Переважає більшість науковців під поняттям «володілець» у сервітутних правовідносинах розуміють особу, 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 [81, с. 161; 191, с. 46; 200, с. 357]. Така позиція обґрунтовується тим, що при встановленні сервітуту на майно, передане власником на будь-якому праві іншій особі, незручності будуть спричинені безпосередньо титульному володільцеві й лише опосередковано власникові. Титульний володілець зацікавлений у тому, щоб його права були враховані при встановленні сервітуту [185, с. 133].

Позаяк діаметрально протилежні позиції висловлюють щодо можливості бути суб'єктами сервітутних правовідносин орендодавця та орендаря. Зокрема, Д. Старостенко зазначає, що орендодавець та орендар можуть бути сервітуодавцем у договорі про встановлення сервітуту лише за наявності такої правової можливості, яка зафіксована в договорі оренди землі. У випадку відсутності в договорі оренди землі будь-яких обмовок щодо укладення договору про встановлення земельного сервітуту, то орендар земельної ділянки може стати сервітуодавцем за наявності відповідної згоди власника земельної ділянки [191, с. 44].

Цілком погоджуємося з наведеною позицією в тій частині, що стосується орендаря. Поряд із тим, уважаємо, що така згода має бути письмовою та нотаріально посвідченою. Це стане додатковим засобом охорони прав і законних інтересів суб'єктів сервітутних відносин, виключаючи й запобігаючи при цьому різного роду їх порушенням. Однак, на нашу думку, відсутність у договорі оренди умови про можливість орендодавця в майбутньому встановлювати сервітут не гарантує того, що він не буде встановлений. Адже у разі відмови від укладення договору про встановлення сервітуту, він може бути встановлений рішенням суду.

Щодо можливості орендаря вимагати встановлення сервітуту, то варто звернути увагу на наступне. Як слушно зазначає Р. І. Марусенко, земельний сервітут повинен належати тим, хто має право користування ділянкою, і фактично його здійснює. Якщо земельна ділянка, для обслуговування якої встановлюється сервітут, передана й знаходиться на титулі постійного користування, оренди, то зацікавленою особою у встановленні сервітуту, очевидно, є власник відповідного права. Адже саме йому належить правомочність користування. На час дії зазначених прав власник земельної ділянки цієї правомочності позбавляється [79, с. 138].

Доцільно також погодитися з В. В. Мазуром, що орендар повинен наділятися правом встановлювати виключно строкові земельні сервітути обумовлені строком дії договору оренди в бік неможливості перевищення останнього. Адже володіння та користування земельною ділянкою за відповідним договором є тимчасовим. Встановлення безстрокових сервітутів після припинення договору оренди може створити для власника додатковий тягар [72, с. 173].

Одним із видів права користування чужим майном є особистий сервітут. Він встановлюється на користь конкретної особи, інтереси якої забезпечуються за допомогою користування обслуговуючим майном. Права, які впливають з особистого сервітуту, належать тільки певній особі й не можуть бути передані іншій особі, навіть спадкоємцям. Особистий сервітут щодо житла та іншого

нерухомого майна встановлюється на користь фізичних осіб, а особистий земельний сервітут – як на користь фізичних, так і юридичних осіб.

Аналізуючи судову практику у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин, Велика Палата ВС звернула увагу на те, що належність сервітуту юридичній особі не означає, що право користування чужим майном належить цій юридичній особі виключно в особі її виконавчого чи іншого органу. Юридична особа, якій належить сервітут, може користуватися чужим майном так само, як ним звичайно користувався би власник, з урахуванням обсягу прав щодо користування, визначеного сервітutom. Так, якщо змістом сервітуту є право проїзду через частину чужої земельної ділянки, то юридична особа, якій належить сервітут, може здійснювати своє право для проїзду членів виконавчого та інших органів юридичної особи, зокрема її членів, для проїзду працівників юридичної особи, відвідувачів юридичної особи, зокрема її контрагентів (які, наприклад, постачають продукти, будівельні матеріали, здійснюють ремонт майна юридичної особи чи будівництво, здійснюють обслуговування комунікацій) тощо. Тому встановлення сервітуту для проїзду юридичної особи та її членів не означає, що сервітут належить одночасно і юридичній особі, і членам цієї юридичної особи як фізичним або юридичним особам. Натомість єдиним суб'єктом сервітуту є юридична особа, а не її члени [23, с. 45–46].

Варто звернути увагу на те, що положення ЦК України, які регламентують сервітутні правовідносини, охоплюють собою лише відносини між суб'єктом сервітуту та власником (володільцем) речі, щодо якої встановлено сервітут. Як у цивільному, так і в земельному законодавстві, зовсім не йдеться про те, що суб'єкту сервітуту належать якості права щодо третіх осіб. Але, як слушно зазначено у юридичній літературі, такі права є, оскільки сервітут визнається видом речових прав на чуже майно. Мається на увазі, що абсолютному праву суб'єкта сервітуту на обмежене користування річчю кореспондує обов'язок будь-якої особи, в тому числі й власника речі, не чинити перешкод для такого користування [89, с. 860]. Це дало підстави

В. В. Мазуру зробити висновок, що у сфері сервітутного користування в силу правової природи сервітуту як речового права не на «своє», а на чуже нерухоме майно існує три категорії суб'єктів: 1) носій сервітуту як суб'єктивного цивільного права – сервітуарій; 2) треті особи, коло яких невизначене та на яких покладено пасивний обов'язок не перешкоджати реалізації сервітуту сервітуарієм; 3) власник (володілець) нерухомого майна, щодо якого встановлюється/встановлено сервітут [73, с. 63].

Детальніше питання щодо суб'єктів сервітутних, зокрема зобов'язальних, правовідносин буде розглянуто в підрозділі 2.1.

Об'єкти є не менш важливими елементами правовідносин, ніж суб'єкти. Адже без них не існує і самих правовідносин.

Аналіз вітчизняного законодавства дає змогу виснувати, що об'єктом сервітуту є лише нерухома річ. Зокрема, з приписів ч. 1 ст. 401 ЦК України вбачається, що такими об'єктами є земельна ділянка, інші природні ресурси або інше нерухоме майно, а з положень ч. 3 ст. 404 ЦК України – інше нерухоме майно (будівлі, споруди тощо) [212].

Річ, що є об'єктом сервітуту, належить на праві власності іншій (не тій, що претендує на сервітут) особі [200, с. 357]. Тобто в юридичному розумінні така річ, завжди є «чужою». Не можна мати сервітут на свою власну річ.

У наукових джерелах обґрунтовується доцільність встановлення сервітуту щодо індивідуально-визначеного неспоживчого рухомого майна [81, с. 151; 185, с. 142]. Однак як уже зазначалося у цій роботі, запроваджувати можливість встановлення сервітутів щодо рухомого майна в українське законодавство є недоцільним.

Якщо об'єктом сервітуту є земельна ділянка або інші природні ресурси, сервітут іменується земельним.

Визначення земельної ділянки на законодавчому рівні закріплене у приписах ст. 79 ЗК України як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [38].

Варто зауважити, що відповідно до положень ст. 79<sup>1</sup> ЗК України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. При цьому, державна реєстрація речових прав на земельні ділянки відбувається тільки після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера [38].

Окрім цього, сервітут може бути встановлений і на частину земельної ділянки. Державна реєстрація сервітуту, який поширюється на частину земельної ділянки, відбувається після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру. Відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, вносять до Державного земельного кадастру на підставі затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, а також на підставі інших видів документації із землеустрою, за якою здійснюється формування земельної ділянки (ч. 6 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр») [138].

У земельних сервітутних відносинах завжди наявні дві (і більше) земельних ділянок, повноцінне користування однією з яких неможливо забезпечити, не використовуючи іншу ділянку [214, с. 249]. У наукових джерелах земельну ділянку, яка потребує надання послуг з боку іншої земельної ділянки, прийнято називати пануючою чи панівною. Земельну ділянку, яка надає певні послуги іншій, називають обслуговуючою [90, с. 601]. Обслуговуючу ділянку також називають обтяженою [184, с. 95]. Тобто в межах земельного сервітуту складається така ситуація: обслуговуюча земельна ділянка завдяки своїм зручностям, природним ресурсам та іншим перевагам компенсує недоліки пануючої.

Відповідно до ч. 1 ст. 100 ЗК України земельні сервітути встановлюються за умови сусідства двох належних різним особам земельних ділянок. Однак варто підтримати висловлену у науковій літературі думку про те, що сервітут може бути встановлений і на використання земельної ділянки, яка безпосередньо не межує з «панівною». Адже згідно зі ст. 99 ЗК України земельний сервітут може передбачати право прокладати на свою земельну ділянку комунікації через чужу земельну ділянку [79, с. 138].

Об'єктом сервітуту можуть бути земельні ділянки державної, комунальної та приватної форм власності без обмежень, а також земельні ділянки будь-якого цільового призначення, в тому числі і ті земельні ділянки, які виключені з цивільно-правового обігу. Адже законодавство не містить обмежень щодо форми власності та цільового призначення земельних ділянок, щодо яких встановлюється земельний сервітут [191, с. 42]. Встановлення земельного сервітуту не змінює режиму оборотоздатності земельної ділянки та не впливає на загальний обсяг правомочностей власника земельної ділянки.

Щодо поняття «природні ресурси», яке вживається у ч. 1 ст. 401 ЦК України, то варто зазначити, що далі по тексту не наводиться хоча б приблизний перелік природних ресурсів, які можуть бути об'єктами сервітуту. У юридичній літературі до них відносять води, ліси, рослинний і тваринний світ, надра. При цьому вважаємо, що усі інші підвиди сервітутів щодо природних ресурсів (лісові, щодо користування надр і т. п.) є підвидами саме земельних сервітутів (детальніше це питання буде розглянуто в підрозділі 3.1.).

Щодо житла та іншого нерухомого майна як об'єкта сервітуту, то варто зазначити наступне. На поточний момент чинне цивільне законодавство України визнає об'єктами прав житлові будинки (ст. 380 ЦК України), садиби (ст. 381 ЦК України), квартири (ст. 382 ЦК України), приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення (ст. 382 ЦК України), житлові

будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Дискусійним є питання про правову природу багатоквартирного житлового будинку як такого. Зокрема, Вищим господарським судом України було висловлено таку правову позицію: багатоквартирний будинок не може бути об'єктом права власності, натомість таким об'єктом є конкретні квартири у цьому будинку, а всі інші допоміжні приміщення та самі конструкції будинку є об'єктами права спільної сумісної власності саме власників квартир [116]. Згодом, однак, Касаційний господарський суд ВС зайняв діаметрально протилежну позицію: багатоквартирний будинок є специфічним об'єктом права власності... конкретний момент переходу права власності на багатоквартирний будинок до його співвласників чинним законодавством не визначено з огляду на специфіку такого об'єкта права власності [118]. Власне, нам видається, що позиція Касаційного господарського суду у складі ВС є більш обґрунтованою і такою, що системно узгоджується із приписами законодавства України. Наприклад, якщо раніше законодавство оперувало поняттям «член» об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, то після законодавчих змін усі власники житлових та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками та відповідно беруть участь в управлінні та розпорядженні спільним майном. Очевидно, співвласники багатоквартирного будинку вправі для цього створити об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, укласти договір з управляючою компанією чи застосувати комбіновану форму. Позаяк, створення якогось суб'єкта права (наприклад, того ж самого об'єднання співвласників багатоквартирного будинку) та подальшої реєстрації права власності на багатоквартирний будинок в цілому за цим суб'єктом законодавець не вимагає, що видається логічним. Відтак, погоджуємося також із позиціями науковців у сучасних вітчизняних дослідженнях, згідно з якими багатоквартирні житлові будинки характеризуються як свого роду «фантомні» чи «беззмістовні»



об'єкти: візуально та фізично вони нібито є, але в приватноправовій площині далеко не у всякому аспекті існують як такі [126, с. 163].

Окремі науковці вважають, що об'єктом сервітуту можуть бути єдині майнові комплекси. Така позиція обґрунтовується тим, що вони визначаються законодавцем як нерухомість [228, с. 89].

Варто зазначити, що дійсно до 2018 року ЦК України містив ч. 3 ст. 191, відповідно до якої підприємство як єдиний майновий комплекс було об'єктом нерухомості незалежно від того, чи входило до його складу нерухоме майно. Однак на сьогодні положення ч. 3 ст. 191 ЦК України щодо визнання підприємства як єдиного майнового комплексу нерухомістю виключено на підставі норм Кодексу України з процедур банкрутства. Своєю чергою Н. Б. Зубачик, досліджуючи питання набуття права власності на підставі набувальної давності, слушно вважає, що при визначенні правового режиму підприємства як єдиного майнового комплексу необхідно керуватися тим, чи входить до його складу нерухоме майно, чи ні [40, с. 140]. Позаяк, у контексті вищезазначеного вважаємо, що підприємство як єдиний майновий комплекс буде об'єктом сервітуту лише в тому випадку, коли в його склад входить нерухоме майно.

Відповідно до ст. 403 ЦК України зміст сервітуту визначається обсягом прав і обов'язків сервітуарія та власника (володільця) майна. Р. М. Гейнц звертає увагу на те, що в українському законодавстві немає норми, яка визначає права сервітуарія або власника (володільця) майна. Їх обсяг прав та обов'язків визначаються юридичним актом, яким сервітут встановлено: договором, законом, судовим рішенням чи заповітом [17, с. 94]. До основних обов'язків сервітуарія належать: використовувати об'єкт сервітуту з певною метою; вносити плату за користування майном; здійснювати сервітут способом, найменш обтяжливим для власника (володільця) майна, щодо якого він встановлений. Зобов'язання власника завжди мають пасивний характер і полягають у зобов'язанні або терпінні дії сервітуарія, або невчиненні певних активних дій. Повноваженню сервітуарія не може кореспондувати

зобов'язання іншої особи що-небудь зробити на користь іншої. Зміст сервітуту завжди стосується права користування і ніколи не розповсюджується на право розпорядження [182, с. 123].

Як зазначає С. В. Губарєв, посилаючись на В. М. Хвостова, сервітут може зобов'язати володільця службової речі до того, щоб він щось не робив (*non facere*), або щоб він «терпів» вплив на його річ (*pati*), проте в жодному випадку не до вчинення певної позитивної дії (*facere*). Пасивність, «бездіяльність» власника, обтяженого сервітутом майна, є найістотнішою рисою, яка характеризує сервітутне право. Якщо ж власник зобов'язаний що-небудь зробити, то у такому випадку немає сервітуту [19, с. 24].

Отже, право користування чужим майном (сервітут) можна розглядати в декількох значеннях: як суб'єктивне право на чуже майно; як об'єкт права; як правовідносини, зміст яких конкретизується в правах та обов'язках сторін.

Сервітуту як суб'єктивному праву властиві три групи ознак: 1) загальні, тобто ті, які притаманні усім речовим правам (речово-правова природа; абсолютність); 2) спеціальні, тобто ті, які притаманні речовим правам на чуже майно (властивість «слідування»; незалежність від права власності; майновий характер); 3) специфічні, тобто ті, які іманентні саме цьому праву (обмежений характер користування майном; обтяження правомочностей власника; встановлюється з метою задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом; повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника).

## Висновки до Розділу 1

1. Інститут права користування чужим майном (сервітут) виник давно. Римські юристи надавали важливого значення підставам виникнення сервітуту, досить детально намагалися врегулювати їх. Адже сервітутні відносини зачіпали інтереси власника нерухомого майна, щодо якого встановлювався сервітут. Нині відповідний інститут рецепційований у правовій системі більшості країн світу. В українську правову систему впровадження сервітуту обумовлено економічним розвитком України і введенням права приватної власності. У зв'язку з рекодифікацією та оновленням цивільного законодавства України, а також введенням воєнного стану, необхідність ґрунтовного дослідження питання щодо підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту) не викликає сумнівів.

2. Чинне цивільне законодавство України потрібно трактувати як таке, що передбачає можливість встановлення сервітутів винятково щодо нерухомого майна, поділяючи їх на дві групи: 1) земельні сервітути, які можуть встановлюватися щодо земельної ділянки чи інших природних ресурсів; 2) сервітути щодо житла та іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Власне друга група якраз і передбачає можливість встановлення особистих сервітутів. При цьому, на нашу думку, запроваджувати можливість встановлення сервітутів щодо рухомого майна в українське законодавство недоцільно. Як видається, для урегулювання подібних відносин було б доцільно інкорпорувати у національне правове поле положення про узуфрукт, а тому подібний підхід, запропонований у Концепції оновлення Цивільного кодексу України, є цілком обґрунтованим.

3. Згідно з чинним законодавством України підставами встановлення сервітуту є договір, закон, заповіт та рішення суду. Земельний же сервітут може бути встановлений на умовах емфітевзису (у такому випадку його

підставою виступатиме або договір, або такий перейде у порядку спадкування) та суперфіцію (виникатиме у зв'язку з договором або спадковим правонаступництвом). Однак, як видається, запровадження набувальної давності як підстави виникнення сервітутних відносин в Україні було б передчасним кроком.

4. У ЗК України доцільніше вживати більш звичний термін «земельний сервітут». Врешті, ЦК України – основний законодавчий акт, який регулює приватні відносини між юридично рівними, майново-самостійними учасниками, наділеними правом вільного волевиявлення, не містить терміна «право сервітуту», а тому приписи ЗК України у цій частині доцільно увідповіднити саме ЦК України.

5. У роботі підтримано висновок, що лісовий сервітут не є окремим, самостійним видом сервітутів, а має вважатися за правовою природою підвидом земельних сервітутів. Поряд із тим, лісовий сервітут все-таки є правом речовим, яке регламентується ЦК України. Своєю чергою ЦК України є основоположним актом цивільного законодавства України, а інші акти, які регламентують цивільні відносини, мають йому відповідати. Тому відповідні приписи ЛК України мають бути відкоректовані з вказівкою на те, що «положення ЦК України та ЗК України застосовують до лісових сервітутів у частині, що неврегульовані Лісовим кодексом України».

6. Законом України від 19.12.2019 було доповнено Кодекс України про надра положеннями, відповідно до яких, на земельній ділянці не може бути встановлений земельний сервітут, який унеможлиблює використання земельної ділянки користувачем надр після передачі земельної ділянки йому в користування. Попри те, вважаємо, що станом на сьогодні у цьому кодифікованому акті окремо мають бути врегульовані особливості встановлення сервітутів на використання надр, адже ЦК України та ЗК України не можуть враховувати усю специфіку таких відносин.

7. Водний кодекс України поняттям «сервітут» не оперує. Попри те, відповідно до ст. 42 Водного кодексу України, водокористувачів поділяють на

первинних і вторинних. Незважаючи на це, чинні законодавчі положення можуть слугувати підставою виокремлення окремого підвиду земельних сервітутів – водних сервітутів. Відтак, актуальною видається доцільність доповнення приписів Водного кодексу України відповідними нормативними положеннями із застереженням, що положення ЦК та ЗК України підлягають застосуванню до водних сервітутів у частині, що не врегульовані Водним кодексом України.

8. В історії становлення сервітутного законодавства України після відновлення її незалежності можна умовно виокремити три етапи: перший – з 1991 року по 2002 рік, який може бути схарактеризований відсутністю належної регламентації сервітутних відносин; другий – з 2002 року по 2004 рік, який характеризується наявністю фрагментарного регулювання сервітутних відносин, зокрема на рівні земельного законодавства України; третій – з 2004 року дотепер, який може бути схарактеризований наявністю цивільно-правового регулювання сервітутних відносин та перманентними законодавчими ініціативами, спрямованими на його удосконалення.

9. Потрібно уніфікувати норми ЦК, ЗК України та інших актів щодо видів, суб'єктів та підстав встановлення сервітутів в Україні. Наприклад, треба врегулювати питання форми договору про встановлення сервітуту і це має бути зроблено винятково на рівні ЦК України; доцільно виокремити в ЦК України окремі різновиди сервітутів, наприклад, лісовий, право користування надрами.

10. Сервітут – це обмежене речове право, яке виникає на законодавчо визначених підставах та порядку і передбачає виникнення правомірного користування чужою нерухомістю для задоволення потреб сервітуарія, які не суперечать законодавству та моральним засадам суспільства.

11. Незважаючи на те, що сервітут є окремим речовим правом, він не підлягає самотійному відчуженню окремо від майна, для забезпечення користування яким його встановлено. Сервітут не може бути самотійним предметом купівлі-продажу, застави і не може передаватись яким-небудь

іншим способом особам, які не є власниками нерухомого майна, для забезпечення користування яким сервітут був встановлений. У цьому змісті сервітут носить акцесорний (придатковий (підрядний)) характер стосовно того права, в інтересах якого його встановлено.

12. Сервітутам властиві три групи ознак: 1) загальні, тобто ті, які притаманні усім речовим правам; 2) спеціальні, тобто ті, які притаманні речовим правам на чуже майно; 3) специфічні, тобто ті, які іманентні саме цьому праву.

13. Орендодавець та орендар можуть бути сервітутодавцем у договорі про встановлення сервітуту лише за наявності такої правової можливості, яка зафіксована в договорі оренди землі. Поряд із тим така згода має бути письмовою та нотаріально посвідченою, що стане додатковим засобом охорони прав і законних інтересів суб'єктів сервітутних відносин, виключаючи й запобігаючи при цьому різного роду їх порушенням. Однак відсутність у договорі оренди умови про можливість орендодавця в майбутньому встановлювати сервітут не гарантує того, що він не буде встановлений.

14. Одним із видів права користування чужим майном є особистий сервітут. Він встановлюється на користь конкретної особи, інтереси якої забезпечуються за допомогою користування обслуговуючим майном. Права, які випливають з особистого сервітуту, належать тільки певній особі й не можуть бути передані іншій особі, навіть спадкоємцям. Особистий сервітут щодо житла та іншого нерухомого майна встановлюється на користь фізичних осіб, а особистий земельний сервітут – як на користь фізичних, так і юридичних осіб.

15. У роботі зроблено висновок, що підприємство як єдиний майновий комплекс буде об'єктом сервітуту лише в тому випадку, коли в його склад входить нерухоме майно. При цьому, право користування чужим майном (сервітут) можна розглядати в декількох значеннях: як суб'єктивне право на чуже майно; як об'єкт права; як правовідносини, зміст яких конкретизується в правах та обов'язках сторін.

16. Сервітуту як суб'єктивному праву властиві три групи ознак: 1) загальні, тобто ті, які притаманні усім речовим правам (речово-правова природа; абсолютність); 2) спеціальні, тобто ті, які притаманні речовим правам на чуже майно (властивість «слідування»; незалежність від права власності; майновий характер); 3) специфічні, тобто ті, які іманентні саме цьому праву (обмежений характер користування майном; обтяження правомочностей власника; встановлюється з метою задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом; повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника).

## **РОЗДІЛ 2. ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (СЕРВІТУТУ) ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

### **2.1. Договір як підстава виникнення права користування чужим майном (сервітуту)**

Право користування чужим майном (сервітут), як і будь-яке інше суб'єктивне цивільне право, виникає за наявності визначених у законі підстав, тобто юридичних фактів – конкретних життєвих обставин, з якими норми права пов'язують виникнення, зміну чи припинення правових відносин [36, с. 193]. Як слушно зазначає Н. С. Кузнецова, юридичні факти є важливою складовою механізму цивільно-правового регулювання, оскільки саме через них відбувається переведення загальнообов'язкових правил поведінки з нормативної площини у сферу конкретних суспільних відносин, саме вони «запускають» процес реалізації суб'єктивних прав та обов'язків, створюючи правовідносини [60, с. 45–47]. При цьому у цивільному праві інститут «виникнення цивільних прав та обов'язків» має свої, властиві йому, характеристики. Цивільні права та обов'язки відрізняються від інших видів своїм походженням. Ці відмінності пов'язані, по-перше, зі станом цивільних відносин як «нормальних відносин» і, по-друге, з тим, що на відміну від іншої природи прав і обов'язків, цивільні права та обов'язки часто виникають із юридичних дій. Зокрема, у цивільному праві, яке має диспозитивну спрямованість, сукупність належних суб'єктам прав та обов'язків, що утворюють зміст і структуру цієї галузі права, зумовлює необхідність визначення підстав для їх формування та визначення видів цих підстав [245].



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 [212]. Подібні норми щодо підстав встановлення земельних та лісових сервітутів містяться відповідно в ч. 1 ст. 100 ЗК України [38] та в ч. 3 ст. 23 ЛК України [68]. На думку Г. Г. Харченко, законодавчий підхід щодо вичерпного переліку підстав, за якими в особи може виникнути право користування чужим майном (сервітут), має беззаперечну перевагу завдяки «повноті» правової норми. Наявність у правових нормах про підстави виникнення суб'єктивних прав постійних посилань на якісь інші підстави, інші юридичні факти, за якими, крім зазначених у самій загальній правовій нормі, додатково можуть набуватися суб'єктивні права, створює у праві непотрібний для нього ефект половинчастості, недомовленості [205].

Зокрема, О. В. Ільків слушно звертає увагу на те, що сервітут може виникати як на підставі лише одного із вищеперелічених юридичних фактів, так і певного юридичного (фактичного) складу [42]. Позаяк варто погодитися, що юридичний факт – це факт, який визнаний законом як подія, яка має юридичне значення і, отже, викликає певну юридичну реакцію. Це факт, на думку законодавця, має достатнє значення, щоб закон відповідав на нього певним способом. Це означає, що до нього застосовуються норми права, наприклад, законодавче положення в кодексі. Однак не кожна подія є юридичним фактом. Не кожна подія змушує закон реагувати. Деякі події взагалі не мають правового значення, і лише згодом закон може на них реагувати. Тобто, вони не втягнуті в правову сферу. Факти, які залишаються за межами правової системи, це, наприклад, «вести бесіду». Законодавець не визнає за потрібне видавати норми права щодо цих подій. Тому закон не реагує на такі події. Вони не мають юридичної сили. Важко загалом сказати, які факти мають юридичну силу, а які ні. Це повністю залежить від обставин, за яких факт представляється. Проте в принципі всі факти можуть стати юридичними фактами залежно від ситуації, в якій вони виникають. Зрештою,

законодавець або суд має встановити, після оцінки всіх видів політичних, соціальних і правових інтересів, чи має факт достатню юридичну важливість, щоб змусити закон реагувати. Факт, безперечно, буде юридичним фактом, якщо він стосується громадської безпеки чи економічних інтересів, наприклад, тому що він представляє певну цінність або завдає шкоди чи невиправданої невігідності для особи [242].

Найпоширенішою підставою встановлення сервітуту є договір. Договір є універсальною правовою категорією та унікальним засобом правового регулювання. Як домовленість, спрямована на встановлення, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків, він може породжувати різноманітні відносини. Серед таких правовідносин, зумовлених договором, – право користування чужим майном, іменоване у цивільному праві сервітутом. 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 [226, с. 156].

Зокрема, В. М. Мартин уважає, 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 доцільно 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 [76, с. 62–63].

Аналогічну думку висловлює Т. В. Предчук. На її переконання, 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) [128, с. 9, 57].

Однак дискусійний характер має питання щодо можливості встановлення в договорі дарування особистого сервітуту довічного проживання дарувальника. Адже згідно з ч. 2 ст. 717 ЦК України договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування [212].

Судова практика підтримує підхід про те, що в договорі дарування може бути передбачена умова стосовно встановлення особистого сервітуту для відчужувача (дарувальника), тобто його права користуватися подарованим нерухомим майном. Так, ВС у складі колегії суддів другої судової палати КЦС у постанові від 12.09.2018 (справа № 335/8252/14-ц) вказав, що, враховуючи передбачений сторонами договору дарування сервітут, та обставина, що позивач після укладення спірного договору продовжує проживати у вказаній квартирі, не свідчить про недійсність відповідного договору, оскільки відсутність фактичного передання спірного нерухомого майна в цьому випадку не пов'язана з відсутністю волі дарувальника чи помилки щодо природи спірного правочину. Укладений між сторонами договір дарування не містить застережень чи вказівок про фінансові зобов'язальні умови для його сторін, а тому немає підстав уважати, що такий договір є оплатним і суперечить вимогам ст. 717 ЦК України [177].

У наукових доробках висловлюється подібна думка щодо можливості встановлення в договорі дарування особистого сервітуту для дарувальника. Так, на думку С. О. Почтарьова, не можна вважати порушенням ч. 2 ст. 717 ЦК

України у разі покладення на обдаровувану особу обов'язку на користь дарувальника. Наприклад, дарувальник залишає за собою право сервітуту (проходу, проїзду, прогону худоби тощо) у подарованій земельній ділянці або право проживання у подарованому будинку [124, с. 17–18]. І. В. Спасибо-Фатєєва зазначає, що в договорі дарування може бути встановлений особистий сервітут довічного проживання дарувальника, оскільки ця умова не є обов'язком обдаровуваного, який відповідно не здійснює стосовно дарувальника ніяких дій майнового або немайнового характеру. Тобто це не підпадає під заборону, що міститься у ч. 2 ст. 717 ЦК України [187, с. 643].

Такі підходи у літературі вважаємо доволі дискусійними, адже, дійсно, у ЦК України закріплено недвозначне правило, відповідно до якого, договір, що встановлює для обдаровуваного обов'язки майнового чи немайнового характеру на користь дарувальника, не є договором дарування. Тому, як видається, для повної відповіді на питання, чи можна встановлювати у договорі дарування сервітут для дарувальника, доцільно керуватися комплексним аналізом цього договірного інституту. Зокрема, перш за все необхідно зазначити, що договір дарування за його правовою природою є реальним, тобто укладеним з моменту передання дарунку. Своєю чергою правопідтверджуючим фактом виникнення права власності на дарунок, що є нерухомістю, є державна реєстрація цього речового права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. При цьому необхідно враховувати, що істотними умовами договору дарування є умови про предмет та інші, щодо яких сторони дійшли згоди та визначили їх як такі безпосередньо у тексті договору. Тому, вважаємо, що дарувальник може мати право користування (сервітут) щодо майна, яке він передає за договором дарування. У цьому випадку, зважаючи на реальну правову природу договору дарування, право власності в обдаровуваного виникатиме на майно, яке вже до укладення договору дарування було обтяжено сервітутом (тобто, сторони вправі у змісті договору дарування визначити об'єктом дарування майно, обтяжене сервітутом для дарувальника). Однак, якщо умовами договору дарування буде

передбачено встановлення сервітуту для дарувальника у майбутньому, після виникнення права власності обдаровуваного на дарунок, то це суперечитиме ч. 2 ст. 717 ЦК України.

Також варто звернути увагу на те, що земельні відносини під час дії воєнного стану переважно регулюються п. 27 та п. 28 Прикінцевих положень ЗК України, які своєю чергою 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-ІХ [132]. Так, упродовж дії воєнного стану не має права на встановлення земельного сервітуту орендар земельної ділянки. На підставі цього можна зробити висновок, що на час дії воєнного стану в законодавстві міститься пряма заборона щодо можливості встановлення земельного сервітуту в договорі оренди та опосередкована заборона на його встановлення в договорі суборенди.

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 [222, с. 113].

Як ми вже зазначали, договір про встановлення сервітуту належить до групи так званих непоіменованих договорів. Адже цивільне законодавство України не містить спеціальних норм, присвячених цьому виду договору, як у межах глави 32 ЦК України, так і, навіть, у вигляді окремої глави за прикладом договорів щодо розпорядження майновими правами інтелектуальної власності. Варто погодитися з В. А. Васильєвою, що корисно було б закріпити поняття значної кількості непоіменованих договорів, які на сьогодні міцно закріпилися в цивільному обороті [9, с. 4], в тому числі й договору про встановлення сервітуту. Тому доцільно визначити правову природу відповідного договору, регламентацію правового статусу його сторін, деталізувати істотні умови тощо.

Щодо назви відповідного договору, то В. П. Маковій зазначає, що можна було б розглядати можливість надання йому найменування в одному з варіантів «договору про встановлення сервітуту», «договору про право сервітуту», «договору сервітуту». Враховуючи підхід законодавця, який має лінгвістичне та правове обґрунтування, що відображений у назві переліку договорів серед договірних зобов'язань за книгою третьою ЦК України на прикладі договору оренди, на перший погляд, необхідно погодитись з останнім варіантом назви. Однак така думка суперечить речовій природі сервітуту, оскільки сервітутне право здійснюється в межах речових відносин, а не зобов'язальних. Тому оптимальним варіантом назви цього правочину є саме «договір про встановлення сервітуту» [75, с. 129]. На нашу думку, якщо керуватися назвою глави 32 ЦК України, яка регулює сервітутні відносини, то його найменування має бути означено: договір про встановлення права користування чужим майном (сервітуту). Однак у наукових джерелах як синонім може використовуватись і найменування договір про встановлення сервітуту.

Дискусійним у юридичній літературі є питання щодо місця договору про встановлення сервітуту серед інших договірних конструкцій. Можна виокремити такі підходи: 1) він є суто юридичним фактом, що породжує речове право, а не зобов'язальні (договірні) відносини між сторонами [188, с. 70; 215, с. 573; ]; 2) належить до групи, так званих, речових договорів [76, с. 62; 86, с. 88]; 3) належить до групи договорів про передання майна в користування [128, с. 75–76; 234, с. 139]; 4) є договором з оплатного надання послуг; 5) є особливим договором, який важко чітко віднести до конкретної групи договорів серед тих, що традиційно виділяються у науці цивільного права [72, с. 126].

На нашу думку, більш прийнятною є остання позиція з наступних міркувань. Адже у сучасному українському законодавстві відсутня конструкція речового договору, яка склалася й успішно використовується в німецькому праві. Законодавець уникає чіткої характеристики природи

договору у відповідному ключі і не називає його ні речовим, ні зобов'язальним. Речові договори не сприймаються і на рівні судової практики. А окремі науковці обґрунтовують нежиттєздатність та неспроможність конструкції речового договору задовольнити потреби вітчизняної цивілістичної доктрини [20, с. 58].

Не можна віднести договір про встановлення сервітуту і до договорів про передання майна в користування та договорів з оплатного надання послуг. Адже відповідно до ч. 5 ст. 403 ЦК України власник нерухомого майна, щодо якого встановлено сервітут, зберігає право володіння, користування і розпорядження ним [212]. Окрім цього, він жодних послуг сервітуарію не надає.

Варто відзначити, що у цивілістичній доктрині традиційним є застосування багатопонятійного підходу до розуміння договору. Зокрема, договір розглядають як юридичний факт, який виступає підставою виникнення договору як правовідношення, а також документ, в якому закріплюється зміст правовідносин, тобто йдеться про договір – юридичний факт, договір – правовідношення та договір – документ. На думку М. М. Гудими, договір є самостійним юридичним фактом, який здатен спричинити не лише виникнення зобов'язальних прав та обов'язків між його сторонами, а й перехід права власності чи іншого речового права (або його виникнення – додано мною. – *В. Ц.*), так би мовити наслідки речового характеру, «речовий ефект» [21, с. 37].

Зокрема, В. В. Мазур зазначає, що договір про встановлення сервітуту за своєю правовою природою є особливим договором, який породжує звичайні зобов'язальні сервітутні правовідносини між його сторонами та опосередковує виникнення сервітуту як речового права на чуже майно. За цим договором не відбувається ні передачі нерухомої речі, тобто об'єкта сервітуту, ні самого майнового права. Для реалізації права обмеженого користування нерухомою річчю сервітуарій лише отримує гарантований законом доступ до неї. Причиною цього є те, що, з одного боку, за своєю конструкцією сервітут здійснюється без вступу у володіння відповідним майном, а з іншого боку, за

власником нерухомого майна, стосовно до якого встановлюється сервітут, зберігається право власності [72, с. 124].

Зокрема, О. В. Ільків констатує, що земельний сервітут може виникнути на підставі договору і здійснюватися в межах зобов'язальних відносин. Поряд із цим, учений звернув увагу на те, що будь-яке речове право не може існувати лише у зобов'язальних правовідносинах, не передбачаючи паралельне існування такого права, і в межах речового правовідношення. Тому вважає, що договір може бути юридичним фактом, який є підставою виникнення зобов'язальних та речових правовідносин. Правовідношення, яке виникає на підставі договору, має змішаний характер, охоплюючи зобов'язальну та речову правову природу його складників [45, с. 148]. Хоча В. В. Мазур навпаки вважає, що речові сервітутні правовідносини та зобов'язальні сервітутні правовідносини тісно пов'язані, але не змішуються між собою. Останні, на його думку, потрібно поділяти на дві групи: 1) зобов'язальні сервітутні правовідносини з приводу встановлення сервітуту (або зобов'язальні сервітутні правовідносини організаційного характеру); 2) зобов'язальні сервітутні правовідносини, пов'язані з реалізацією сервітуту [72, с. 9].

Виділення окремих груп договорів, є необхідним для правильності вибору суб'єктами того або іншого виду договору залежно від потреб та інтересів, а також для правильного розташування і систематизації нормативного матеріалу [8, с. 130]. Однак договір про встановлення сервітуту не можна віднести до жодної з поіменованих ЦК України груп договорів. У зв'язку із цим, вважаємо, що з метою закріплення самостійної правової регламентації відповідного договору доцільно переглянути усталену в цивілістичній доктрині систему цивільно-правових договорів. Адже, як слушно зазначає В. А. Васильєва, будь-яке регулювання має бути побудоване з дотриманням інституційної лінійки – від загального до спеціального; новий вид договору має розміщуватися у відповідній систематизаційній групі [9, с. 4].

Для з'ясування особливостей правової природи договорів у доктрині цивільного права їх прийнято класифікувати за окремими властивостями,



притаманними будь-яким чи переважній більшості із них. Зокрема, за ознаками наявності чи відсутності зустрічного задоволення договори поділяються на оплатні та безплатні; за розподілом прав та обов'язків між сторонами – на односторонні та двосторонні; за моментом у часі, коли договір вважається укладеним, – на реальні та консенсуальні [29, с. 327–328]; залежно від наявності вказівки на строк – на строкові та безстрокові; залежно від того, наскільки дійсність договору пов'язана з його метою – на каузальні та абстрактні; залежно від того, на чію користь обумовлено виконання зобов'язань за договором – на ті, що укладаються на користь сторін та на користь третіх осіб тощо. Тому розглянемо договір про встановлення сервітуту через ці ознаки (властивості).

Щодо оплатності чи безоплатності договору про встановлення сервітуту, то необхідно, перш за все, звернутися до положень ч. 3 ст. 403 ЦК України. У цій нормі закріплена презумпція оплатності сервітуту, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Принцип оплатності земельного сервітуту закріплений у ч. 4 ст. 101 ЗК України. Поряд із цим, на підставі аналізу деяких спеціальних законодавчих актів, які регулюють земельні сервітутні відносини, можна зробити висновок про обов'язковість встановлення земельного сервітуту на відплатних засадах. Зокрема, ст. 16 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» визначає істотні умови договору про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії, серед яких розмір плати за його встановлення [147]. Відповідно до положень ст. 18 Закону України «Про нафту і газ» для встановлення земельного сервітуту власник спеціального дозволу на користування нафтогазоносними надрами письмово звертається до власника (користувача) земельної ділянки з пропозицією укласти договір про встановлення земельного сервітуту та додає до звернення проект такого договору із зазначенням, серед іншого, запропонованого розміру плати за встановлення земельного сервітуту та її індексації [151]. Натомість із

положень ст. 16 Закону України «Про організацію водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель» вбачається, що власник (користувач) земельної ділянки, на якій розміщені об'єкти інженерної інфраструктури меліоративних систем, що передані у власність організації, зобов'язаний укласти договір про встановлення на користь організації безоплатного та безстрокового земельного сервітуту на земельну ділянку (частину земельної ділянки), на якій розміщені такі об'єкти [152].

На думку Д. Старостенко, договір про встановлення земельного сервітуту буде оплатним, якщо: 1) це прямо передбачено в договорі з визначенням суми плати за його встановлення або використання; 2) законом не передбачена безоплатна основа реалізації земельного сервітуту. Натомість відповідний договір буде безоплатним, якщо: 1) це прямо зазначено в договорі; 2) плата за користування земельним сервітутом не встановлена в договорі; 3) законом передбачена безоплатна основа реалізації права земельного сервітуту [191, с. 46]. З висловленими міркуваннями щодо безоплатності договору про встановлення сервітуту не повністю погоджуємося. Адже, керуючись принципом оплатності сервітуту (ч. 3 ст. 403 ЦК України) та принципу оплатності договору (ч. 5 ст. 626 ЦК України), договір у якому відсутня домовленість про платність сервітуту, і якщо його безоплатність безпосередньо не передбачено законом, варто вважати таким, що укладений на оплатній основі.

Договори про встановлення сервітуту щодо житла або іншого нерухомого майна можуть бути як оплатними, так і безоплатними.

За договором про встановлення сервітуту його сторони наділяються низкою прав та обов'язків. Тому відповідний договір є двостороннім. Оплатний договір про встановлення сервітуту завжди є двостороннім.

Договір про встановлення земельного сервітуту належить до консенсуальних договорів, тобто вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди щодо всіх істотних умов договору. Однак, варто відзначити, що земельний сервітут виникає після його державної реєстрації у порядку,

передбаченому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Натомість договір про встановлення сервітуту щодо житла та іншого нерухомого майна може бути як консенсуальним, так і реальним. Зокрема, слушно зазначено в наукових джерелах, що договір про встановлення сервітуту на користування житлом за бажанням сторін може набрати чинність лише у випадку, якщо один із членів сім'ї почне користуватися майном, зокрема житлом, що належить на праві власності іншому члену сім'ї [28, с. 109].

Досліджуваний договір може бути строковим або безстроковим (постійним). Договір про встановлення сервітуту щодо житла та іншого нерухомого майна, як правило, діє протягом усього життя особи, для якої встановлено сервітут.

Вважаємо, що договір про встановлення земельного сервітуту завжди є каузальним. Як слушно зазначає Д. Старостенко, він завжди укладається за наявності певної причини (у зв'язку з неможливістю сервітуарія повноцінно та ефективно реалізувати право користування належною йому земельною ділянкою за цільовим призначенням з використанням усіх законодавчо незаборонених правових можливостей або неможливістю задоволення сервітуарієм іншої потреби без використання земельної ділянки іншого суб'єкта) і для досягнення певної мети, що виражена у вигляді встановлення сервітуту [191, с. 46].

Варто відзначити, що сервітут щодо житла та іншого нерухомого майна може встановлюватися як на користь сторони у договорі, так і на користь третьої особи. Зокрема, О. В. Розгон, досліджуючи договори в сімейному праві України, слушно зазначає, що такими третіми особами можуть бути батьки або діти подружжя [170, с. 91].

Договір про встановлення сервітуту укладають 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 [147]. Згідно з приписами 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 й експлуатацію об'єктів нафтогазовидобування та облаштування родовища [151]. 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, у тому числі особистих сервітутів, для прокладання під землею електронних комунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень [38]. 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 [152].

Договір про встановлення сервітуту можна укладати як із власником, так і будь-яким законним 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 [230, 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 [131]. Відповідними нововведеннями законодавець закріпив існуючу в наукових джерелах позицію щодо можливості емфітевти та суперфіціарія обтяжувати земельні ділянки сервітутами. Проте варто погодитися, що ці обтяження можуть встановлюватися лише в межах строку емфітевзису та суперфіцію [76, с. 67].

Стороною договору про встановлення сервітуту може виступати й управитель майна. Як слушно зазначено у юридичній літературі, враховуючи сутність відносин щодо управління чужим майном, враховуючи доволі широке коло прав, які має управитель стосовно цього майна, в тому числі щодо його відчуження, видається, що немає перешкод для того, щоб наділити управителя й правом встановлювати або вимагати встановлення сервітуту згідно зі ст. 1037 ЦК України. Тим паче, якщо управителем виступає особа, яка управляє майном малолітньої, недієздатної особи [215, с. 574].

Окрім 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 [144].

Свого часу Т. В. Предчук звернув увагу на те, що сервітут за договором не може бути встановлений для іноземців (іноземних юридичних осіб) щодо земель сільськогосподарського призначення [128, 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 [135]. У такому разі відповідні суб'єкти зможуть бути стороною договору про встановлення сервітуту.

Поряд із цим, доцільно відмітити, що у ст. 130 ЗК України міститься перелік осіб, яким за будь-яких умов, у тому числі й 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.

Особливого значення набувають питання форми таких договорів, як у контексті правових наслідків її недодержання, так і зважаючи на важливість належної фіксації досягнутих між сторонами домовленостей. Варто відзначити, що у цивільному законодавстві відсутні спеціальні вимоги до форми договору про встановлення сервітуту. Відтак, до нього застосовують загальні правила щодо форми правочину (ст. ст. 205–210 ЦК України) та форми договору (ст. 639 ЦК України). На підставі аналізу ст. 206 та ст. 208 ЦК України [212] можна зробити висновок, що цей договір повинен укладатися у письмовій формі.

Варто зауважити, що приписи ч. 2 ст. 402 ЦК України та ч. 2 ст. 100 ЗК України містять правило про обов'язкову державну реєстрацію земельного сервітуту в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Згідно з п. 1 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» однією з підстав для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав, у тому числі і права користування (сервітуту), є договір [139]. Укладення договору про встановлення земельного сервітуту в усній формі унеможливить подальшу реєстрацію права користування (сервітуту). Наведене додатково підтверджує висновок про те, що договір про встановлення сервітуту має бути укладений у письмовій формі. Як вказується у літературних джерелах, письмовий договір – це друкована угода між двома сторонами, однією з яких є кредитор, а іншою – боржник. Вважається, що письмові договори є не тільки юридично обов'язковими документами, але й такими, що мають більшу силу, ніж усна угода. Також обмін листуванням, у якому даються обіцянки та

приймаються домовленості, включаючи таку кореспонденцію, як записки, все ще можна вважати письмовим договором, з підписом або без нього [249].

Законодавчі приписи не містять прямих вказівок щодо обов'язкового нотаріального посвідчення договору про встановлення сервітуту. Однак у наукових джерелах зазначалось, що найоптимальнішим було б закріплення законом обов'язкової нотаріальної форми договору про встановлення права користування чужим майном (сервітуту) [84, с. 42]. Такий договір повинен підлягати обов'язковому нотаріальному посвідченню, оскільки ці відносини пов'язані з обмеженням речових прав, першочергово на нерухоме майно, а також у зв'язку з тим, що такі договори не є поширеними у практиці і їх укладення пов'язане з підвищеним ризиком нерозуміння його умов з боку пересічних громадян [210, с. 792]. Хоча В. В. Мазур навпаки вважає, що введення обов'язкової нотаріальної форми договору про встановлення сервітуту є недоцільним, адже це буде обмеженням свободи сторін договору у визначенні його форми (виключатиметься вибір між простою письмовою та нотаріальною формою) [72, с. 135]. На думку Р. І. Марусенка, договір про встановлення сервітуту не потребує нотаріального посвідчення, оскільки обов'язкова реєстрація земельного сервітуту, при якій проводиться перевірка укладеного договору, є самодостатнім фактом офіційної легалізації державою сервітутного правовідношення на підставі представлених до реєструючого органу документів [79, с. 100].

Законом України № 340-IX від 05.12.2019 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [133] вперше в законодавстві України як інструмент протидії рейдерству запроваджено інститут вимоги нотаріального посвідчення правочину. З цією метою вищевказаним законом внесено зміни до ЦК України, ЗК України, ГК України та Закону України «Про оренду землі».

Зокрема, відповідно до прийнятих законодавчих змін власник нерухомого майна має право встановити (скасувати) вимогу нотаріального посвідчення договору (внесення змін до договору), предметом якого є таке майно чи його

частина, крім випадків, якщо відповідно до закону такий договір підлягає нотаріальному посвідченню (ст. 209 ЦК України).

Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), договору оренди землі, а також скасувати таку вимогу (ст. ст. 100, 102-1 ЗК України, ст. 14 Закону України, ст. 14 Закону України «Про оренду землі»).

Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. За своєю правовою природою така вимога є обтяженням речових прав на нерухоме майно та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному Законом України, з відповідними правовими наслідками.

Варто звернути увагу на те, що відповідно до приписів ч. 3 ст. 202 ЦК України права за одностороннім правочином можуть виникнути як у особи, що вчинила його, так і у третіх осіб, задля інтересів яких він вчинений. Що ж до обов'язків, то вони за одностороннім правочином, як правило, можуть створюватися лише для особи, що його вчинила. Односторонній правочин може створювати обов'язки для інших осіб лише у випадках, передбачених законом, або за домовленістю з цими особами [218, с. 197]. Як стверджує С. Бородовський, односторонній правочин є основою створення, зміни та припинення цивільних прав особою самостійно для себе [6, с. 182].

Позаяк норми, якими врегульовано інститут вимоги нотаріального посвідчення правочину, є явно помилковими з погляду правової конструкції. Фактично власник встановлює відповідну вимогу сам для себе. Тому запроваджений інститут вимоги нотаріального посвідчення правочину, за своєю суттю, не несе жодних змін. Адже як слушно зазначено у Висновку Головного науково-експертного управління на проект «Закону України “Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”» від 02.04.2018 за змістом він



повторює положення ст. 209 ЦК України, згідно з ч. 1 якої правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або за домовленістю сторін, а згідно з ч. 4 цієї статті на вимогу фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути нотаріально посвідчений [12].

Очевидно, вводячи інститут вимоги нотаріального посвідчення правочину, потрібно було передбачити, що з такої вимоги, як одностороннього правочину, виникатимуть обов'язки у третіх осіб. Наприклад, у випадку встановлення (скасування) вимоги власником щодо нотаріального посвідчення договору про встановлення земельного сервітуту виникатиме обов'язок, зокрема в емфітевта, суперфіціарія, які відповідно до законодавства можуть його укладати.

Враховуючи вищенаведене, вважаємо, що необхідно в ст. 209 ЦК України, ст. ст. 100, 102-1 ЗК України та ст. 14 Закону України «Про оренду землі» передбачити, що у випадку встановлення такої вимоги, обов'язки щодо нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), договору оренди землі виникатимуть у третіх осіб, які мають право на укладення таких договорів.

Також, на жаль, не знайшов законодавчого закріплення механізм реалізації такої вимоги. Зокрема, не врегульовано, коли таке обтяження може бути встановлено до чи після укладення договору, на підставі якого в третьої особи виникає право на укладення договору про встановлення сервітуту. Якщо до укладення договору, то чи зобов'язаний власник про це повідомляти іншу сторону. Якщо після, то чи потрібно про таку умову зазначати в договорі. І чи може бути зареєстроване право на користування чужим майном (сервітуту), яке виникло на підставі рішення суду, якщо встановлена така вимога.

Поряд із цим, не взято до уваги природи самого поняття «вимоги». «Встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору» не

враховує того, що у цивілістичній доктрині “вимога” пов’язана з певним цивільним правом, зокрема, право вимоги виникає у зобов’язальних відносинах між боржником та кредитором. Наприклад, згідно з ч. 2 ст. 527 ЦК України кожна зі сторін у зобов’язанні має право вимагати доказів того, що обов’язок належно виконує боржник або виконання приймається належним кредитором чи уповноваженою на це особою, і несе ризик наслідків непред’явлення такої вимоги; згідно з ч. 2 ст. 530 ЦК України, якщо строк (термін) виконання боржником обов’язку не встановлений або визначений моментом пред’явлення вимоги, кредитор має право вимагати його виконання у будь-який час тощо [12].

Слушною є й висловлена думка юристів-практиків, що не взято до уваги й положень ст. 654 ЦК України, за якою зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й сам договір. Установлення власником нерухомого майна в односторонньому порядку обтяження у вигляді вимоги суперечитиме закріпленому в ст. 627 ЦК України принципу свободи договору. Як наслідок, це порушуватиме принцип рівності сторін при укладенні цивільно-правового договору або внесенні змін до нього в майбутньому [176].

Доцільно зауважити, що станом на сьогодні договір про встановлення сервітуту підлягає укладенню у письмовій формі та за певних, визначених законодавством України передумов, нотаріальному посвідченню. Безумовно, що стосується нерухомого майна, нотаріальна форма обумовлена також тим, що нотаріуси відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» виконують функції державного реєстратора речових прав та можуть забезпечити державну реєстрацію права сервітуту як речового права. З іншого боку, відповідно до чинного законодавства України визначено можливість посвідчення правочинів у тих місцевостях, де немає нотаріусів, іншими органами та посадовими особами (наприклад, посадовими особами органів місцевого самоврядування) і таке посвідчення прирівнюватиметься до нотаріального. Проте у цих випадках невирішеною залишається проблема реєстрації речових прав за сервітутом.

Тому, на нашу думку, у межах існуючого правового регулювання, з метою збалансування публічних і приватних інтересів, достойною альтернативою та засобом полегшення може виступити якраз якнайширше запровадження чинної системи е-нотаріату та її подальше вдосконалення [246, р. 2.15]. Зокрема, Д. С. Дерев'янку слушно зауважує, що система е-нотаріату зможе стати ефективним інструментом нотаріальної охорони та нотаріального захисту корпоративних (та речових – доповнення моє. – *В. Ц.*) прав. Такі підходи повністю узгоджуються як із європейським вектором розвитку та загальнодержавними процесами діджиталізації, так і з прогресивним українським законодавством [24, с. 142].

Поряд із цим, необхідно звернути увагу на те, що 28 квітня 2021 року, шляхом доповнення ст. 18 Закону України «Про нафту і газ» [151], закріплено спеціальний порядок укладення договору про встановлення земельного сервітуту для потреб нафтогазової галузі. Особливість укладення відповідного договору полягає у строках подання відповіді на пропозицію щодо укладення договору та врегулювання розбіжностей при його укладенні. На вчинення усіх дій, які мають юридичне значення в процесі укладення договору про встановлення земельного сервітуту для потреб нафтогазової галузі, встановлено єдиний 15-денний строк. Іншими словами, обмін пропозиціями та відповідями на них у процесі укладення відповідного договору завжди має відбуватись у 15-денний строк.

Правове регулювання економічного обороту ґрунтується на забезпеченості стабільності цивільного обороту, в основі якого покладена презумпція непорушності юридичних фактів. Маркерним елементом при аналізі договірних зобов'язань є категорія змісту договору, серед яких визначають істотні умови договору. Домовленість сторін щодо істотних умов договору є тією правовою визначеністю, що дозволяє констатувати факт укладення договору [9, с. 5]. Позаяк особливого значення набуває виділення істотних умов тих договорів, законодавче регулювання яких відсутнє.

З приписів ч. 1 ст. 638 ЦК України вбачається, що законодавець виділяє такі групи умов, які за наявності їх у договорі є істотними, а саме: умови про предмет; умови, які визначені законом як істотні умови або є необхідними для договорів цього виду; умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди [212].

Зважаючи на положення законодавства і сучасної теорії цивільного права, можна констатувати, що істотною умовою договору про встановлення сервітуту є його предмет. Адже, як слушно зазначено в наукових джерелах, договорів, які не мають свого предмета, не існує [22, с. 32].

Варто зазначити, що в цивілістичній доктрині дискусійний характер має питання визначення предмета цивільно-правового договору. Причиною цього є відсутність доктринального розуміння співвідношення понять «предмет» та «об'єкт» договору. Заслужують на увагу такі підходи: 1) під предметом договору розуміють виключно певне майно, речі [39, с. 100]; 2) предметом договору є певна правомірна дія, що обумовлена змістом цивільно-правового договору. Зокрема, С. Шимон зазначає, що предметом договору є основна дія (сукупність дій), яку необхідно вчинити задля досягнення мети договору, а об'єктом – майнові блага, яких стосується предмет договору, тобто речі, майно тощо [232, с. 63]; 3) предмет цивільно-правового договору має складну конструкцію, а тому окрім дій, що повинні вчинятися сторонами, до нього необхідно відносити також і речі матеріального світу, щодо яких вчиняються такі дії [95, с. 41].

Ми солідаризуємося з позицією тих науковців, які визначають предмет договору як дії зобов'язаних осіб. З огляду на це, поділяємо позицію переважної більшості вчених, що предметом договору про встановлення сервітуту є дії сервітуарія, тобто обсяг його повноважень щодо користування чужим нерухомим майном [76, с. 64; 185, с. 151; 215, с. 575].

Цікаву позицію щодо предмета досліджуваного договору висловлює В. В. Мазур. Цей учений визначає предмет відповідного договору завдяки узгодженій моделі майбутнього сервітуту як конкретного суб'єктивного

цивільного права, що охоплює: вид сервітуту; спосіб сервітутного користування; коло осіб-сервітуаріїв, яким дозволено здійснення сервітутного користування; періодичність реалізації сервітутів, а також інші можливі характеристики залежно від способу здійснення сервітуту, певного конкретного випадку та необхідності врахування інтересів власника (володільця) обтяженого сервітутом нерухомого майна [72, с. 135].

Об'єктом досліджуваного договору є чуже (в юридичному розумінні) нерухоме майно, зокрема земельна ділянка, інші природні ресурси, житло чи інше нерухоме майно. Як слушно зазначено у цивілістичній літературі, для забезпечення належної ідентифікації об'єкта доцільно його детально охарактеризувати. Зокрема, якщо об'єктом договору виступає земельна ділянка, то необхідно визначити її кадастровий номер, конкретну адресу знаходження, площу, цільове призначення тощо. Якщо житло або інше нерухоме майно, то – конкретну адресу його розташування, конкретний вид приміщення тощо [72, с. 135].

Варто зазначити, що державна реєстрація права сервітуту, який поширюється на частину земельної ділянки, відбувається після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру. Відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, а також на підставі інших видів документації із землеустрою, за якою здійснюється формування земельної ділянки (ч. 6 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр») [138]. Водночас перелік документів, які складають відповідну технічну документацію, визначений Законом України «Про землеустрій» [146]. Тому обов'язковим додатком договору про встановлення сервітуту щодо частини земельної ділянки має бути кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж дії сервітуту.

Плата за сервітут є істотною умовою досліджуваного договору у випадку, коли він є оплатним (детальніше це питання буде розглянуто в розділі 3).

У сучасних умовах розвитку економічних відносин, глобалізаційних процесів, у поєднанні із реформуванням регулювання приватного сектора економіки важливе значення має питання належної та комплексної регламентації розрахунків. При цьому механізм правового регулювання має бути спрямований насамперед на сприяння належному виконанню своїх зобов'язань учасниками цивільного обороту та визначеності правових наслідків у разі порушення таких зобов'язань [15, с. 151].

Варто звернути увагу на те, що приписами ст. 18 Закону України «Про нафту і газ» передбачено механізм розрахунку за договором про встановлення земельного сервітуту для потреб нафтогазової галузі, укладеного у судовому порядку. Зокрема, оплата за встановлення земельного сервітуту відбувається шляхом перерахування грошових коштів на банківський рахунок власника (користувача) земельної ділянки або внесення грошових коштів на депозит нотаріуса в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки [151]. Однак механізм розрахунку шляхом прийняття нотаріусом грошей у депозит відповідно до ст. 537 ЦК України можливий винятково у таких випадках: 1) відсутності кредитора або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання; 2) ухилення кредитора або уповноваженої ним особи від прийняття виконання або в разі іншого прострочення з їхнього боку; 3) відсутності представника недієздатного кредитора [212]. Позаяк вбачається доцільним узгодити приписи ст. 18 Закону України «Про нафту і газ» із положеннями ст. 537 ЦК України.

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.

З приписів ст. 16 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» вбачається, що Кабінет Міністрів України затверджує типову форму договору про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії [147]. Постановою Кабінету Міністрів України від 26.01.2022 р. № 49 вперше на нормативному рівні затверджено Типову форму відповідного договору [221, с. 357]. У такому разі сторони відповідного договору повинні додержуватися нормативно затвердженого його змісту.

## **2.2. Закон та інші підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту)**

Підставами виникнення права користування чужим майном (сервітуту), окрім договору, згідно із чинним законодавством України можуть бути також закон, заповіт та рішення суду.

Приписами ч. 1 ст. 402 ЦК України передбачено, що самостійною підставою виникнення сервітуту може бути закон. Особливістю закону як юридичного факту, на думку Т. Є. Харитонової, є його самодостатність, яка стає можливою завдяки нормативному характеру такого акта. Ця ознака певною мірою обумовлена суб'єктом такої правомірної дії, статусом Верховної Ради України як єдиного органу законодавчої влади в Україні [202, с. 314]. Для задоволення суспільних потреб Верховна Рада України може встановити сервітут законом.

Положення про можливість виникнення сервітуту за прямим приписом закону містилися ще у римському приватному праві. Єдиним сервітутом, який міг виникнути з огляду на пряму вказівку закону, був узуфрукт (*usufructus*

legalis). Римське приватне право досить детально регламентувало умови, за яких закон надавав особі узуфрукт [50, с. 73].

Згідно з чинним законодавством, як зазначено у цивілістичній доктрині, таким приписом, на підставі якого може виникнути сервітут, є положення ст. 405 ЦК України, яка закріплює право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом. Таке право є особистим сервітутом. Для встановлення цього сервітуту не потрібне укладення договору, рішення суду чи заповіту [198, с. 357; 210, с. 793; 214, с. 249].

Однак варто зазначити, що деякі науковці концепцію виникнення прав та обов'язків безпосередньо із закону обґрунтовано критикують. Так, О. Печений, цитуючи С. С. Алексеєва, зауважив, що загальний характер багатьох юридичних фактів, тобто їх властивість бути обов'язковими елементами значної кількості фактичних складів, і породжує ілюзію того, що деякі правовідносини, права та обов'язки впливають безпосередньо із закону. Проте безпосередньо із норми права жодні правові наслідки, в тому числі права та обов'язки, впливати не можуть, тут необхідною є наявність саме юридичного факту [96, с. 149].

Неможливість норм цивільного права самим по собі створити суб'єктивні права й обов'язки підтверджується і відвертим спотворенням сутності закону як нормативно-правового акта, який не має конкретного адресата і розраховується на необмежене коло випадків застосування. Норма закону створює лише юридичну, до того ж абстрактну можливість виникнення, зміни й припинення цивільних правовідносин, окрім того, не одиничних (конкретних), а правовідносин певного типу. Правова норма вказує на типізовані юридичні факти, їх родову (рідше видову) належність, а юридичний факт створює конкретну можливість їх виникнення [217, с. 103].

Як зазначає А. М. Завальний, норма права містить загальну (абстрактну) програму (модель) поведіння суб'єктів, розраховану на невизначене коло осіб і невизначену кількість випадків її реалізації. Норми права є передумовою дії механізму регулювання суспільних відносин, не спонукують і не



примушують індивідів до соціальної діяльності, вони лише передбачають її юридичні форми і здійснюють упорядковуючий вплив на суспільні зв'язки, тоді, коли ті віднесені до предмета правового регулювання. В процесі нормативно-правового впливу на поведінку людей юридичні факти відіграють особливу роль – вони приводять норму права «в рух», з їх допомогою реалізується закладена в ній потенція [34, с. 33].

Зокрема, В. В. Васильєва вказує на те, що закон є юридичною умовою, що в сукупності з юридичними фактами призводить до настання певних юридичних наслідків. Закон варто вважати необхідною умовою (термін «умова» означає правила, які існують або встановлені в тій чи іншій галузі життя, діяльності, які забезпечують нормальну роботу чого-небудь) виникнення зобов'язання, а юридичний факт підставою (термін «підстава» означає те, чим пояснюються, виправдовуються вчинки, поведінка і т. ін. кого-небудь). Умова виступає пасивним елементом та закріплює гіпотетичну, перспективну можливість виникнення конкретних правовідносин, підстава є конкретним рушійним механізмом, що призводить до виникнення зобов'язання [10, с. 128].

Норма і юридичний факт, на думку В. Томко, співвідносяться як форма та зміст. Правова норма як об'єктивна дійсність виступає формою, а юридичний факт її змістом. І лише завдяки їх діалектичній єдності та взаємодії забезпечується справжня соціальна цінність права – його реалізація у свідомо-вольовій діяльності людей та втілення нормативних приписів у реальному житті [194, с. 524].

Закон лише легітимує вже існуючі юридичні факти – елементи юридичного складу. При цьому складається враження про виникнення прав і обов'язків безпосередньо із норми закону, що є певним перебільшенням, оскільки вказані права й обов'язки виникають з огляду на юридичні факти, вказані у ній, а сама норма слугує лише «легалізуючою» оболонкою цих юридичних фактів. Словосполучення «виникнення прав і обов'язків із закону»

не потрібно розуміти буквально, його варто вважати лише своєрідним образним мисленням законодавця [217, с. 103].

Досліджуючи юридичні факти в механізмі виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість, Д. С. Спесівцев зауважує, що розгляд нормативно-правового акту, зокрема закону, як підстави виникнення похідних речових прав на нерухомість є дискусійним. Хоча відповідна підстава передбачена ст. 402 ЦК України в якості однієї із підстав виникнення сервітуту, однак тут доцільно визнати обґрунтованою думку Р. О. Халфіної, що навіть у тому випадку, коли закон покладає на особу певні обов'язки або надає їй права, не передбачаючи для виникнення цих прав і обов'язків яких-небудь підстав, завжди існує певний факт, з яким закон пов'язує наявність прав або обов'язків [190, с. 152].

Як слушно зазначає В. В. Мазур, здатність цивільно-правової норми безпосередньо породжувати сервітутні правовідносини робить непотрібним включення в структуру механізму цивільно-правового регулювання такого його елемента, як юридичний факт. У такому випадку відповідний механізм фактично можна звести виключно до одного елемента – сервітутних правовідносин. Адже пряме виникнення сервітутних правовідносин з цивільно-правових норм робить неможливим проведення між першими та останніми чіткої межі (цивільно-правова норма розпочинає діяти лише після набрання чинності законом, зміст якого вона складає, але з цього моменту за підходу, що закон породжує сервітутні правовідносини, виникають і останні) [72, с. 143].

З огляду на вищезазначене необхідно наголосити, що ЦК України та інші законодавчі акти містять лише вказівку на підстави та суб'єктів, яким надано право набувати сервітут, розкривають його зміст. Натомість правовою підставою виникнення сервітутів є конкретний юридичний факт – фактична життєва обставина, з якою законодавець пов'язує виникнення сервітутних прав та обов'язків [19, с. 24].

Положення ст. 405 ЦК України закріплюють право членів сім'ї власника житла на користування цим житлом. Для виникнення сервітутного права користування житлом у членів сім'ї необхідна наявність таких юридичних фактів: 1) перебування у сімейних відносинах (членство у сім'ї) з власником житла; 2) спільне проживання з власником житла. Схожого змісту положення містить і ст. 156 ЖК України, якою визначено права і обов'язки членів сім'ї власника жилого будинку (квартири) [33]. Як слушно зазначає О. Є. Аврамова, сервітут проживання у житлі для членів сім'ї власника житла виникає з настанням юридичного (фактичного) складу, що поєднує факт виникнення сімейних відносин (укладення шлюбу, народження дитини тощо) та сумісне з власником житла ведення господарства [3, с. 114]. Специфіка юридичного (фактичного) складу, необхідного для виникнення відповідного сервітуту проявляється ще й у тому, що законодавством не встановлена жорстка послідовність настання окремих юридичних фактів, що його утворюють. Немає значення, який із цих фактів настане першим, важливо лише, щоб вони були в наявності.

Приписи ст. 18 Закону України «Про охорону дитинства» закріплюють за дітьми, які є членами сім'ї наймача або власника житлового приміщення право користування займаним приміщенням на рівні з власником або наймачем та зобов'язують органи опіки та піклування здійснювати контроль за додержанням батьками майнових та житлових прав дітей при відчуженні жилих приміщень та купівлі нового житла [153].

Відповідно до частин 2 та 3 ст. 384 ЦК України у члена кооперативу (а також у членів його сім'ї) виникає сервітут при вселенні в зазначене житло та полягає у праві користування житлом у будинку житлового (житлово-будівельного) кооперативу. Це право члена кооперативу триває до моменту викупу ним кооперативної квартири, тобто набуття права власності на таке житло [212].

Можливість на сьогодні встановлення сервітуту щодо земельної ділянки та інших природних ресурсів на підставі юридичних фактів, які впливають

безпосередньо із норми закону, на думку окремих науковців, залишається виключно теоретичною. Зокрема, Д. П. Цвігун зауважує, що чинне законодавство України не передбачає випадків, коли земельний сервітут виникав би безпосередньо на підставі закону [207, с. 82].

Сервітути (як і багато інших правових конструкцій), як слушно зазначено в юридичній літературі, перебувають на «перехресті» правового регулювання різними галузями законодавства [215, с. 558]. Сервітутні земельні відносини регламентуються, крім ЦК України, Главою 16 Розділу III ЗК України, яка називається «Право земельного сервітуту». Окремі норми, спрямовані на регулювання сервітутних земельних відносин, містяться також і в інших главах та перехідних положеннях ЗК України. Особливості встановлення окремих видів земельних сервітутів визначаються спеціальними законами, а саме: «Про нафту і газ» [151], «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [147], «Про електронні комунікації» [143], «Про меліорацію земель» [149], «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель» [152], «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» [148] тощо. На підставі аналізу вищенаведених нормативно-правових актів можна зробити висновок, що наявність статусу постачальника електронних комунікаційних мереж та/або послуг надає право суб'єктам господарювання відповідно до ст. 75 ЗК України та ч. 3 ст. 25 Закону України «Про електронні комунікації» вимагати встановлення сервітуту щодо земель електронних комунікацій.

Зокрема, Т. В. Предчук вважає, що доцільно використовувати термін «законодавство» як підставу встановлення сервітуту, та пропонує внести відповідні зміни до ч. 1 ст. 402 ЦК України. Аргументується це тим, що такий підхід дасть змогу охопити підзаконні нормативно-правові акти органів місцевого самоврядування. Адже Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» дозволяє відповідним органам приймати підзаконні нормативно-правові акти, в тому числі щодо встановлення сервітутів [128, с. 49–50]. Згідно з Рішенням Конституційного Суду України у справі за конституційним

зверненням Київської міської ради професійних спілок щодо офіційного тлумачення частини третьої статті 21 Кодексу законів про працю України (справа про тлумачення терміна «законодавство»), термін «законодавство» треба розуміти так, що ним охоплюються закони України, чинні міжнародні договори України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також постанови Верховної Ради України, укази Президента України, декрети і постанови Кабінету Міністрів України, прийняті в межах їх повноважень та відповідно до Конституції України і законів України [163]. Тому з вищеподаною позицією важко погодитися, оскільки вона не узгоджується з Конституцією України та іншими законодавчими актами. Зокрема, ст. 41 Основного Закону закріплює право кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Хоча власник і вільний у здійсненні свого права, але відповідно до ч. 7 ст. 319 ЦК України його діяльність може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб у випадках і в порядку, встановлених законом. Сервітут є обтяженням права власності. Тому права власника можуть бути обтяжені сервітутом лише на підставі закону. Крім цього, рішення органів місцевого самоврядування приймаються на основі законів.

Рішення органів місцевого самоврядування як юридичний факт у механізмі регулювання сервітутних відносин можуть виступати підставою виникнення сервітуту лише в сукупності з договором, тобто як елемент юридичного (фактичного) складу. Вони не здатні бути самостійною підставою виникнення сервітуту. У зв'язку з цим не погоджуємося з висловленою у науковій літературі думкою, що до підстав виникнення сервітутів необхідно додати також і рішення органів місцевого самоврядування чи органів державної влади [185, с. 171]. Свого часу А. М. Мірошніченко звертав увагу на те, що не відповідає закону практика реєстрації земельних сервітутів безпосередньо на підставі рішень органів місцевого самоврядування або державної влади про надання земельної ділянки, в якому міститься, наприклад,

вимога до набувача земельної ділянки «забезпечити вільний прохід до...». У подібних випадках необхідним є укладення договору [83, с287].

Окрім цього, 15.07.2021 року ЗК України доповнено ст. 124<sup>1</sup>, яка регламентує порядок встановлення земельних сервітутів на землях державної та комунальної власності [134]. Рішення про надання згоди на встановлення земельного сервітуту є підставою для укладення договору про встановлення земельного сервітуту.

Однією із підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту) за ч. 1 ст. 402 ЦК України є заповіт – особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. У літературі вказують, що розуміння характеру заповіту означає, що заповідачі розуміють, що вони передають своє майно одному або декільком суб'єктам. Заповідачі не зобов'язані точно знати своє майно, але повинні мати уявлення про те, в якій формі воно перебуває [247].

Право встановити у заповіті сервітут закріплене в ст. 1246 ЦК України. Таким правом наділяється спадкодавець. Однак варто погодитися з В. В. Цюрою, що у ст. 1246 ЦК України законодавцем зроблено термінологічну помилку, оскільки статус «спадкодавця» асоціюється з померлим власником [226, с. 127]. Натомість особу, яка має право на заповіт, у юридичній науці прийнято називати заповідачем [13, с. 77]. Поряд із цим, відповідна стаття відзначається також загальністю формулювання у вигляді лише констатації можливості встановлення сервітуту заповітом, частково повторюючи положення ч. 1 ст. 401 ЦК України щодо об'єктного складу сервітутних правовідносин [72, с. 147].

У науковій літературі термін «заповіт» застосовується в декількох значеннях. Л. В. Шевчук зазначає, що заповіт у момент його вчинення є правовою дією особи і має значення юридичного факту, що входить до юридичного (фактичного) складу спадкування за заповітом [231, с. 8]. В. Ю. Чуйкова звертає увагу на те, що заповіт є юридичним актом [229, с. 7]. Водночас З. В. Ромовська відзначає, що заповітом називається як сам

документ, у якому знаходить вираз воля заповідача, так і сам акт виразу волі заповідача. В останньому значенні заповіт являє собою односторонній правочин (тобто дію фізичної особи, яка має правові наслідки) і не припускає якого-небудь зустрічного волевиявлення іншої особи [174].

Традиційним для науки цивільного права залишається те, що заповіт розглядають як односторонній правочин [14, с. 39]. Тому заповідач одноосібно, без врахування волі як спадкоємця, так і власне майбутнього сервітуарія, повинен розробити модель сервітуту в заповіті. Незважаючи на те, що спадкоємець і сервітуарій не брали участі в розробці майбутньої моделі сервітуту, їх волі мають пряме значення для його виникнення та проявляються значно пізніше. Зокрема, з моменту відкриття спадщини відповідні суб'єкти виражають свою волю шляхом прийняття або неприйняття спадщини і, відповідно, погоджуються чи не погоджуються з умовами заповіту, в тому числі в частині встановлення сервітуту [72, с. 148].

Із приписів ч. 2 ст. 1238 ЦК України вбачається, що право користування чужим майном (сервітут) може встановлюватись у порядку заповідального відказу. У наукових джерелах виникла певна полеміка щодо співвідношення ст. 1246 ЦК України (встановлення сервітуту в заповіті) та ч. 2 ст. 1238 ЦК України (заповідальний відказ з обов'язком надати сервітут). Варто звернути увагу на такі два підходи. Прихильники першого підходу вважають, що встановлення сервітуту в заповіті нічим не відрізняється від заповідального відказу з обов'язком надати сервітут. Тому пропонують залишити з двох статей 1238 і 1246 ЦК України одну. Зокрема, на думку В. В. Цюри, за стилем та термінологією, яка застосовується в усьому ЦК України явні переваги на боці ст. 1246 [226]. Натомість О. Ю. Цибульська [208, с. 13] та О. В. Розгон [169, с. 112] обґрунтовують доцільність виключення ст. 1246 ЦК України як такої, що немає жодного значення.

На думку представників другої позиції, між встановленням сервітуту в заповіті (ст. 1246 ЦК України) та заповідальний відказ з обов'язком надати сервітут (ч. 2 ст. 1238 ЦК України) існують певні відмінності. Зокрема,

1) відказоодержувачем є завжди чітко визначений суб'єкт, якому надається суб'єктивне право вимоги про надання сервітуту до спадкоємця, тоді як при встановленні сервітуту сервітуарій має визначатися тільки в особистих сервітутах; 2) 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; 3) 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 [47, с. 186].

Як видається, ст. 1238 ЦК України регулює ширше коло відносин, адже ст. 1246 стосується винятково сервітутів. При цьому ст. 1246 ЦК України викладена термінологічно неточно, адже, якщо її аналізувати дослівно, то вбачається, що вона ототожнює «природні ресурси» із нерухомим майном, що юридично некоректно. Відтак, на наше переконання, варто погодитися з тими авторами, які вважають за необхідне зберегти у ЦК України лише ст. 1238 ЦК України, яка з більшою мірою деталізації врегульовує досліджувані відносини.

Право користування чужим майном (сервітут) може виникнути також на підставі судового рішення.

Варто зазначити, що як раніше, так і сьогодні рішення суду беззаперечно визнається юридичним фактом у цивільному процесуальному праві. Однак щодо його правової природи як юридичного факту, який може зумовлювати виникнення матеріальних правовідносин, у тому числі й сервітутних, то у наукових джерелах існували три підходи. Прихильники першого підходу вважали, що судові рішення – це результат діяльності суду, який тільки підтверджує певні обставини дійсності та не має характеру юридичного факту. На думку представників другої позиції, тільки перетворювальне (конститутивне) рішення суду є юридичним фактом матеріального права, з



яким пов'язуються матеріально-правові наслідки. Натомість представники третього підходу розглядають його як окремий, самостійний юридичний факт [56, с. 214].

Підґрунтям для існування таких кардинально різних позицій була відсутність у цивільному законодавстві прямої вказівки на судові рішення як підставу виникнення цивільних правовідносин. Однак, як слушно зазначає В. С. Ковальська, на сьогодні гострота зазначених дискусій знята, оскільки судові рішення включено до підстав виникнення цивільних прав та обов'язків. Зокрема, в приписах ч. 5 ст. 11 ЦК України міститься вказівка на те, що «у випадках, встановлених актами цивільного законодавства, цивільні права та обов'язки можуть виникати з рішення суду» [51, с. 134]. Водночас право особи вимагати встановлення сервітуту судом закріплено у ст. 402 ЦК України.

Учена З. В. Ромовська звертає увагу на те, що теза «суд права не творить» відійшла у минуле. Суд є активним учасником суспільного життя, він не лише розглядає спори між конкретними особами, а й творить право для них [173, с. 325].

Рішення суду, на думку Г. В. Сосніної, є однією із найбільш універсальних і всеосяжних підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту), оскільки тільки суд як незалежний суб'єкт може всебічно вивчити сформовану ситуацію і при встановленні сервітуту оцінити його реальну необхідність [185, с. 159].

Переважна більшість цивілістів на сьогодні відносять судові рішення до юридичного акта як різновиду правомірного діяння. За своєю правовою природою рішення суду є публічним актом правозастосування державного органу (що приймається одноосібним суддею, колегією у складі одного судді і двох присяжних, колегією суддів чи складом відповідної судової палати), спеціально уповноваженого здійснювати судочинство від імені держави Україна [97, с. 347]. Водночас сюди не варто відносити рішення Конституційного Суду України та Європейського суду з прав людини, які

посідають особливе місце, виконуючи роль інтерпретаційно-правових актів та джерел права відповідно.

Науковці О. О. Щипанова та О. Т. Шеховцева зауважують, що за загальним правилом, встановлення права користування чужим майном (сервітуту) за рішенням суду є крайнім засобом вирішення питання, оскільки відповідно до приписів ч. 3 ст. 402 ЦК України, застосовується у випадку, якщо між сторонами не була досягнута домовленість про встановлення сервітуту та про його умови [235, с. 42]. Тому рішення суду виступає і як підстава виникнення сервітуту, і як засіб захисту прав особи, яка вимагає встановлення сервітуту, у разі неможливості сторін домовитися між собою [216, с. 249].

Аналіз ч. 3 ст. 402 ЦК України дає підстави висловити такі судження щодо її змістовного «наповнення». Якщо особа, яка вимагає встановлення сервітуту, не зверталася до власника (володільця) нерухомого майна з пропозицією щодо укладення договору про встановлення сервітуту, у неї відсутня підстава для звернення до суду. Поданий позов до суду без такого звернення не підлягає задоволенню у зв'язку з відсутністю в такої особи права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

Зокрема, розглядаючи справу № 370/1923/21, Макарівський районний суд Київської області залишив без задоволення позовну заяву ТзОВ «Завод готових сніданків “Аеро-зет”» до Особи\_1, третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору: Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив “Нова Березівка сервіс”» про встановлення права користування чужими земельними ділянками (земельного сервітуту) з таких підстав. Суд встановив, що позивач направив пропозицію укласти договір сервітуту (оферту) відповідачу поштовим відправленням Експрес № 0304010619261, прийняте у відділенні поштового зв'язку Київ 03040 12.08.2021. За повідомленням керівника відділення поштового зв'язку Київ 01015, зазначений лист надійшов до відділення 13.08.2021 та 27.08.2021 був повернутий за закінченням терміну зберігання. Вищевказана обставина

свідчить про те, що пропозиція від позивача про встановлення сервітуту на його земельних ділянках Особа\_1 не отримував, а відтак між сторонами не було домовленостей у позасудовому порядку про встановлення земельного сервітуту, адже позовну заяву було подано до суду 17.08.2021, а квитанція про сплату судового збору сплачена в день направлення пропозиції про укладення договору сервітуту 12.08.2021 [165].

Вимога про встановлення сервітуту має пред'являтися до власника (володільця) нерухомого майна, щодо якого встановлюється сервітут. Зокрема, така правова позиція була висловлена у Постанові Верховного суду у складі колегії суддів Другої судової палати КЦС від 01.11.2018 (справа № 642/3165/17) [123].

Зацікавлені особи мають право заявляти позовні вимоги про визнання укладеним або спонукання укласти договір сервітуту. В результаті розгляду спору суд може прийняти такі 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 у тому випадку, якщо обидві сторони не проти встановлення сервітуту в принципі, однак не змогли дійти згоди щодо умов договору (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) [68, с. 344].

Дискусійний характер має питання щодо моменту виникнення права користування чужим майном (сервітуту) за рішенням суду. Зокрема, на думку К. М. Тоцької, сервітут у цьому разі виникає з моменту реєстрації відповідного договору («інкорпорованого» у рішення суду), а не безпосередньо після набрання рішенням суду законної сили [195, с. 118]. Подібну думку висловлює і Н. А. Лукомська [70, с. 40]. Натомість С. М. Бервено зазначає, що судовий

порядок укладення договору є окремою стадією, що регулюється спільно матеріальними і процесуальними нормами законодавства, з тією особливістю, що волевиявлення сторін затверджується судовим рішенням та вступає в дію з моменту набрання чинності самого рішення суду [5, с. 200].

Варто зазначити, що Вищий господарський суд України у своєму Інформаційному листі «Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України» від 07.04.2008 № 01-8/211 дав відповідь на питання: як правильно треба зазначити у резолютивній частині рішення про спонукання укласти договір при задоволенні позовних вимог: «Зобов'язати укласти договір» чи «Договір № ... від ... вважати укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду», оскільки, керуючись положеннями ч. 2 ст. 187 ГК України, день набрання чинності рішенням суду, яким вирішено питання щодо переддоговірного спору, вважається днем укладення відповідного господарського договору, а відповідно до приписів ст. 84 ГПК України (ч. 9 ст. 238 ГПК України в редакції від 03.10.2017 року) суд приймає рішення про зобов'язання укласти договір?

Згідно з ч. 2 ст. 187 ГК України день набрання чинності рішенням суду, яким вирішено питання щодо переддоговірного спору, вважається днем укладення відповідного господарського договору, якщо рішенням суду не визначено інше. Згідно з ч. 3 ст. 84 ГПК України (ч. 9 ст. 238 ГПК України в редакції від 03.10.2017 року) у спорі, що виник при укладенні або зміні договору, в резолютивній частині вказано рішення з кожної спірної умови договору, а у спорі про спонукання укласти договір – умови, на яких сторони зобов'язані укласти договір, з посиланням на поданий позивачем проект договору. Зазначені норми не суперечать одна одній, оскільки суд вправі задовольнити позов про спонукання укласти договір лише в разі, якщо встановить, що існує правовідношення, з огляду на яке сторони зобов'язані укласти договір, але одна зі сторін ухилялася від цього. Тому в резолютивній частині рішення, яким задовольняється позов про спонукання укласти договір, варто вказувати на те, що спірний договір є укладеним [141]. Аналогічна

позиція висловлена в абз. 1 п. 9.9 постанови Пленуму ВГСУ «Про судові рішення» від 23.03.2021 № 6 [154].

Прийняття судом рішення, за яким особа, яка ухиляється від укладення договору, зобов'язується укласти відповідний договір, є неефективним. Неефективність такого судового рішення зумовлюється тим, що його прийняття не гарантує того, що недобросовісна сторона й надалі не буде уникати від виконання зобов'язання щодо укладення договору [92, с. 57].

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 [67, с. 344].

Відносно питання виправданості застосування судового способу укладення цивільно-правового договору, в тому числі й договору про встановлення сервітуту, в науковій літературі виникла певна полеміка. Зокрема, В. В. Васильєв зазначає, що укладення цивільно-правового договору за рішенням суду у цілому виглядає аномально для цивільного права. Судовий спосіб укладення цивільно-правового договору на рівні положень чинного цивільного законодавства не узгоджується з основними ознаками договору як феномену цивільного права. Адже цивільне законодавство стоїть переважно на позиціях забезпечення волюнтарності договору. В основі договору лежить відсутність будь-якого примусу, оскільки визначальним принципом цивільного права є свобода договору [7, с. 68].

Зокрема, В. О. Горєв звертає увагу на те, що у випадку примусового укладення договору про встановлення сервітуту за рішенням суду наявне обмеження вільного волевиявлення особи на його укладення. Таке обмеження вільного волевиявлення особи на укладення договору є нормативним, оскільки передбачене ч. 3 ст. 402 ЦК України. Воно має об'єктивний характер, тому що не залежить від волі учасників цивільних відносин [18, с. 96].

Однак варто відзначити, що ВС України у своїй постанові від 10.10.2012 (справа № 6-110цс12) шляхом розширювального тлумачення ст. 6 ЦК України вказав на механізм судового вирішення спору щодо укладення цивільно-правових договорів у тих випадках, коли укладення таких договорів є обов'язковим. Зокрема, Суд зазначив, що, закріпивши принцип свободи договору, ЦК України разом із тим визначив, що свобода договору не є безмежною, оскільки відповідно до абз. 2 ч. 3 ст. 6 та ст. 627 ЦК України при укладенні договору, виборі контрагентів, визначенні умов договору сторони не можуть діяти всупереч положенням цього кодексу та інших актів цивільного законодавства. Так, ст. ст. 19, 20 Закону України «Про житлово-комунальні послуги» передбачають обов'язок споживача житлово-комунальних послуг укласти письмовий договір з виконавцем послуг на основі типового договору. У разі відмови споживача послуг від укладення договору відповідно до положень ст. 3, 6, 12-15, 20, 630, 640, 642, 643 ЦК України виконавець послуг має право звернутися до суду за захистом свого права, яке підлягає захисту на підставі п. 1 ч. 2 ст. 6 ЦК України шляхом визнання договору укладеним на умовах, передбачених нормативним актом, що містить відповідний обов'язок [120].

Механізм судового способу укладення договору про встановлення сервітуту є способом подолання «безвихідної ситуації», коли власник нерухомості не може задовольнити свої потреби іншим шляхом, ніж встановлення сервітуту.

Зауважмо, що цивільне законодавство окремих зарубіжних держав закріплює за судом право в окремих випадках встановити сервітут без попереднього звернення особи з пропозицією укласти договір про встановлення сервітуту до власника майна. Так, згідно з ЦК Республіки Польща рішення суду може бути підставою виникнення сервітуту при поділі спільного майна (ст. 212), а також у випадках, коли сторони не можуть добровільно встановити сервітут (ст. ст. 145, 146, 151 та 64) [243]. Відповідно до ст. 212 ЦК Республіки Польща у разі поділу в натурі земельної ділянки, що

є у спільній власності, суд може обтяжити окремі її частини земельними сервітутами. Така необхідність зумовлена тим, що відокремлені частини земельних ділянок на практиці можуть бути непридатними для самостійного (без відповідного сервітуту) використання. Як приклад, наводиться випадок, коли поділ земельної ділянки позбавляє власника одного з новостворених об'єктів нерухомості доступу до дороги загального користування. Може скластися також ситуація, коли необхідним буде встановлення сервітуту на користування колодязем, який у результаті поділу залишився на території одного з об'єктів нерухомості [248]

Поряд із цим, у наукових джерелах зазначається, що приписи ст. 212 ЦК Республіки Польща застосовуються у випадку поділу спадщини, якщо в її склад входять земельна ділянка, а також при поділі спільного майна подружжя [241].

Досить цікавою у цьому контексті є наступна судова справа. ВС у складі суддів Першої судової палати КЦС у постанові від 22.09.2022 (справа № 127/23946/19) встановив, що сторони у справі (ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2) перебували у шлюбі та мали у спільній сумісній власності житловий будинок із земельною ділянкою. 26.02.2008 року рішенням Староміського районного суду відповідний житловий будинок та земельну ділянку розділено між сторонами. Кожній із сторін виділено 1/2 частки відповідного нерухомого майна. Після поділу майна ОСОБА\_2 перекрив газопостачання в частину будинку ОСОБИ\_1 та заборонив працівникам аварійно-диспетчерської служби регіональної газової компанії доступ до системи газопостачання, частина якої знаходилась на його приватній території. ОСОБА\_1 неодноразово зверталася до ОСОБИ\_2 з пропозицією мирним шляхом вирішити спірні питання, а саме: встановити земельні сервітути зі сторони ОСОБИ\_1 – для обслуговування системи газопостачання, зі сторони ОСОБИ\_2 – для обслуговування погребу. Однак ОСОБА\_2 не відреагувала на них. Рішенням Вінницького міського суду Вінницької області від 05.04.2019, залишеним без змін постановою Вінницького апеляційного суду від 11.07.2019 (справа № 127/27400/18) та

постановою ВС у складі суддів Першої судової палати КЦС від 22.09.2022 (справа № 127/23946/19), встановлено на користь ОСОБИ\_1 постійно на безоплатній основі сервітут для обслуговування системи газопостачання будинку [117].

Вважаємо, що варто запозичити досвід Республіки Польщі та в окремих випадках надати суду право встановлювати сервітут без попереднього звернення зацікавленої особи до власника (володільця) нерухомого майна. У вищенаведеній судовій справі з моменту поділу майна тривалий час порушувалися права одного із членів колишнього подружжя. Сторони перебували в неприязних стосунках, тому зрозуміло, що в подальшому вони не змогли врегулювати питання щодо встановлення сервітуту на добровільних засадах.

У зв'язку із цим пропонуємо внести зміни шляхом доповнення ч. 3 ст. 402 ЦК України таким реченням: «У разі поділу нерухомого майна суд може обтяжити одну з частин розділеного майна сервітутом на користь іншої».

У юридичній літературі звернуто увагу на те, що специфіка судового рішення в системі підстав виникнення цивільних правовідносин полягає ще в тому, що воно завжди діє у складі сукупності юридичних фактів, породжуючи відповідні наслідки тільки разом із іншими елементами юридичних складів [209, с. 109].

Рішення суду як юридичний факт у механізмі правового регулювання сервітутних відносин може виступати підставою виникнення сервітуту в сукупності з договором про його встановлення, тобто як елемент юридичного (фактичного) складу. Водночас для юридичного складу, що має наслідком виникнення сервітуту щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів, характерною є наявність ще одного елемента – його державної реєстрації. Поряд із цим, рішення суду як підстава виникнення сервітуту щодо іншого нерухомого майна у юридичному (фактичному) складі відіграє конститутивну роль. Адже правові наслідки настають винятково за рішенням суду [223, с. 421].



ЦК України та інші нормативно-правові акти, які регулюють сервітутні відносини, не передбачають можливість встановлення сервітуту за набувальною давністю. Однак у наукових джерелах обґрунтовується необхідність запровадження цієї підстави для встановлення сервітуту в законодавство. На користь цього наведено такі аргументи. Зокрема, наголошено на тому, що доцільність впровадження набувальної давності як підстави виникнення сервітуту перевірена як історично, так і досвідом інших правових систем [185, с. 172]. Адже виникнення сервітуту за цієї підставою допускало ще римське приватне право, а також законодавство Австрійської імперії, яке тривалий час діяло на землях Західної України [76, с. 73]. Окрім цього, ця підстава встановлення сервітутів закріплена у законодавстві деяких зарубіжних країн (Іспанія, Молдова, Нідерланди, Німеччина, США, Франція, Японія) [79, с. 106; 86, с. 87].

На думку Р. І. Марусенка, аргументом на користь виникнення сервітуту за набувальною давністю є припинення сервітуту у разі його невикористання. Якщо давність некористування правом визнана ЗК України підставою припинення земельного сервітуту, то, на думку цього вченого, логічно було б і легітимувати дії щодо користування земельною ділянкою, які з огляду на свою необхідність фактично здійснюються протягом певного тривалого періоду часу з дотриманням відповідних умов [79, с. 105].

Зокрема, В. Скрипник зауважує, що оскільки серед способів встановлення сервітуту названо і рішення суду, яким може бути підтверджена чи засвідчена давність добросовісного користування, законодавець, по суті, не виключає і можливість набуття сервітуту за давністю [179, с. 46].

Натомість Т. О. Третяк вважає, що правила про набувальну давність можна застосовувати лише до сервітутів, що набуті добросовісно, тобто в ситуації, за якої особа, що користується сервітутом не знала і не могла знати про те, що сервітут у неї виник [196, с. 34].

Підхід про необхідність встановлення сервітуту на підставі набувальної давності знаходить і опонентів. Зокрема, О. О. Михайленко зауважує, що

«незважаючи на історичну витриманість, набувальна давність як підстава встановлення сучасних сервітутних прав не може бути запроваджена, оскільки незаконне, досить тривале використання чужого майна без згоди його власника значною мірою обмежуватиме права останнього та суперечитиме передбаченому ст. 41 Конституції України, ст. 321 ЦК України принципу непорушності права власності» [81, с. 161].

Як уже вказувалось у цій роботі, вважаємо, що запровадження набувальної давності як підстави виникнення сервітутних відносин в Україні було б передчасним кроком. Адже право власності на цій підставі на нерухоме майно відповідно до приписів чинного законодавства України набувається за рішенням суду. Судовий порядок встановлення сервітуту за набувальною давністю може призвести до його змішування зі встановленням сервітуту за рішенням суду на підставі ст. 402 ЦК України та ст. 100 ЗК України. Крім цього, варто погодитися з В. В. Мазуром, що при давності користування, як підстави виникнення сервітуту, на зацікавлену особу покладатиметься додатковий тягар доказування через необхідність доведення не лише факту об'єктивної потреби у сервітуті, але й додатково факту давнісного користування відповідним нерухомим майном [72, с. 154].

## Висновки до Розділу 2

1. Найбільш поширеною підставою встановлення сервітуту є договір. Договір є універсальною правовою категорією та унікальним засобом правового регулювання. Як домовленість, спрямована на встановлення, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків, він може породжувати різноманітні відносини. Серед таких правовідносин, зумовлених договором, – право користування чужим майном, іменоване у цивільному праві сервітутом. Проте у цивільному законодавстві України вид договору, на підставі якого може виникати сервітут, є непоіменованим.

2. Дарувальник може мати право користування (сервітут) щодо майна, яке він передає за договором дарування. У цьому випадку, зважаючи на реальну правову природу договору дарування, право власності в обдаровуваного виникатиме на майно, яке вже до укладення договору дарування було обтяжено сервітутом (тобто, сторони вправі у змісті договору дарування визначити об'єктом дарування майно, обтяжене сервітутом для дарувальника). Однак, якщо умовами договору дарування буде передбачено встановлення сервітуту для дарувальника у майбутньому, після виникнення права власності обдаровуваного на дарунок, то це суперечитиме ч. 2 ст. 717 ЦК України.

3. На час дії воєнного стану в законодавстві міститься пряма заборона щодо можливості встановлення земельного сервітуту в договорі оренди та опосередкована заборона на його встановлення в договорі суборенди.

4. У ЦК України доцільно закріпити поняття договору про встановлення сервітуту. При цьому, якщо керуватися назвою глави 32 ЦК України, яка регулює сервітутні відносини, то його найменування має бути означено: договір про встановлення права користування чужим майном (сервітуту). Однак у наукових джерелах як синонім може використовуватись і найменування договір про встановлення сервітуту.

5. Договори про встановлення сервітуту щодо житла або іншого нерухомого майна можуть бути як оплатними, так і безоплатними. За договором про встановлення сервітуту його сторони наділяються низкою прав та обов'язків. Тому відповідний договір є двостороннім. Оплатний договір про встановлення сервітуту завжди є двостороннім. Договір про встановлення земельного сервітуту належить до консенсуальних договорів, тобто вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди щодо всіх істотних умов договору. Однак варто відзначити, що земельний сервітут виникає після його державної реєстрації у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Натомість договір про встановлення сервітуту щодо житла та іншого нерухомого майна може бути як консенсуальним, так і реальним. Також досліджуваний договір може бути строковим або безстроковим (постійним). Договір про встановлення сервітуту щодо житла та іншого нерухомого майна, як правило, діє протягом усього життя особи, для якої встановлено сервітут.

6. Необхідно в ст. 209 ЦК України, ст. ст. 100, 102-1 ЗК України та ст. 14 Закону України «Про оренду землі» передбачити, що у випадку встановлення такої вимоги, обов'язки щодо нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), договору оренди землі виникатимуть у третіх осіб, які мають право на укладення таких договорів.

7. З метою збалансування публічних і приватних інтересів, достойною альтернативою та засобом полегшення може виступити якнайширше запровадження чинної системи е-нотаріату та її подальше вдосконалення. Зокрема, система е-нотаріату зможе стати ефективним інструментом нотаріальної охорони та нотаріального захисту речових прав.

8. У законодавстві України встановлено спеціальний порядок укладення договору про встановлення земельного сервітуту для потреб нафтогазової

галузі. Особливість укладення відповідного договору полягає у строках подання відповіді на пропозицію щодо укладення договору та врегулювання розбіжностей при його укладенні. На вчинення усіх дій, які мають юридичне значення в процесі укладення договору про встановлення земельного сервітуту для потреб нафтогазової галузі, встановлено єдиний 15-денний строк. Іншими словами, обмін пропозиціями та відповідями на них у процесі укладення відповідного договору завжди має відбуватись у 15-денний строк.

9. Стаття 41 Основного Закону закріплює право кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Хоча власник і вільний у здійсненні свого права, але відповідно до ч. 7 ст. 319 ЦК України його діяльність може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб у випадках і в порядку, встановлених законом. Сервітут є обтяженням права власності. Тому права власника можуть бути обтяжені сервітутом лише на підставі закону. Крім цього, рішення органів місцевого самоврядування приймають на основі законів.

10. Рішення органів місцевого самоврядування як юридичний факт у механізмі регулювання сервітутних відносин можуть виступати підставою виникнення сервітуту лише в сукупності з договором, тобто як елемент юридичного (фактичного) складу. Вони не здатні бути самостійною підставою виникнення сервітуту.

11. Ст. 1238 ЦК України регулює ширше коло відносин, адже ст. 1246 стосується винятково сервітутів. При цьому ст. 1246 ЦК України викладена термінологічно неточно, адже, якщо її аналізувати дослівно, то вбачається, що вона ототожнює «природні ресурси» із нерухомим майном, що юридично некоректно. Відтак, на наше переконання, варто погодитися з тими авторами, які вважають за необхідне зберегти у ЦК України лише ст. 1238 ЦК України, яка з більшою мірою деталізації врегульовує досліджувані відносини.

12. Аналіз ч. 3 ст. 402 ЦК України дає підстави висловити такі судження щодо її змістовного «наповнення». Якщо особа, яка вимагає встановлення

сервітуту, не зверталася до власника (володільця) нерухомого майна з пропозицією щодо укладення договору про встановлення сервітуту, у неї відсутня підстава для звернення до суду. Поданий позов до суду без такого звернення не підлягає задоволенню у зв'язку з відсутністю в такої особи права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

13. Механізм судового способу укладення договору про встановлення сервітуту є способом подолання «безвихідної ситуації», коли власник нерухомості не може задовольнити свої потреби іншим шляхом, ніж встановлення сервітуту.

## **РОЗДІЛ 3. ВИДИ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖИМ МАЙНОМ (СЕРВІТУТУ) ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ**

### **3.1. Особливості правового регулювання сервітутів щодо земельних ділянок та природних ресурсів**

Право сервітуту відноситься до одного із різновидів речових прав та полягає у наданні обмеженої можливості користуватися чужим майном за плату або безоплатно, на певний строк чи безстроково. Як влучно зазначає Т. Є. Харитонова, сервітут належить до таких прав, що підпорядковує річ уповноваженій особі (сервітуарію) для використання із певною метою та в певному напрямку [202, с. 120].

Майно, щодо якого потенційно можна встановити сервітут, законодавчо обмежене об'єктами нерухомості, природними ресурсами, до яких у тому числі належать земельні ділянки та природні ресурси, що стало підставою для законодавчого виокремлення земельних сервітутів у окремий вид. Як вже вказано у цій роботі, чинне цивільне законодавство України потрібно трактувати як таке, що передбачає можливість встановлення сервітутів винятково щодо нерухомого майна, поділяючи їх на дві групи, серед яких земельні сервітути, які можуть встановлюватися щодо земельної ділянки чи інших природних ресурсів. При цьому ми дотримуємося позиції, що усі інші підвиди сервітутів щодо природних ресурсів (лісові, щодо користування надр і т. п.) є підвидами саме земельних сервітутів. Також слушною вважаємо думку, висловлену у літературі, що особливістю лісової земельної ділянки є перш за все її цільове призначення. Тому характерною ознакою змісту лісового сервітуту вважають те, що сервітуарій використовує не тільки земельну ділянку, але й лісові ресурси, що на ній розташовані [94, с. 145].

Наприклад, Н. Г. Юрчишин висувала, що право лісового сервітуту передбачає: по-перше, наявність двох, як правило, суміжних земельних ділянок, з яких одна обслуговує іншу, а також наявність й будь-якої іншої земельної ділянки; по-друге, юридичну можливість сусіднього власника (користувача) користуватися земельною лісовою або іншою ділянкою іншого власника; по-третє, встановлення лісового сервітуту не веде до позбавлення власника земельної лісової ділянки, щодо якої встановлений лісовий сервітут, права володіння, користування та розпоряджання нею, а користувача – володіння, користування; по-четверте, лісовий сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника лісів або користувача земельної лісової ділянки, щодо якої він установлений [239, с. 387]. При цьому Н. Р. Кобецька виділяє два види сервітутів: публічний і приватний. Специфіку публічних сервітутів учена вбачає у тому, що вони обумовлюються суспільними (публічними) інтересами та встановлюються стосовно невизначеного кола осіб [49, с. 64].

Своєю чергою мета земельного сервітуту полягає у забезпеченні потреб в ефективному використанні земельної ділянки сервітуарія (особи, на користь якої встановлюється сервітут), яку у науковій літературі традиційно іменують «пануючою» [184, с. 96]. Іншими словами, особа, на користь якої встановлюється сервітут, позбавлена можливості повноцінно використовувати належну їй земельну ділянку за відсутності доступу до сусідньої (суміжної) земельної ділянки, яку у наукових колах називають «обслуговуючою».

Краще зрозуміти особливості земельного сервітуту можна крізь призму римського права, в рамках якого первинно з'явився і знайшов свій подальший розвиток цей інститут. Передумовою виникнення права земельного сервітуту послугувала необхідність скоригувати «вади» однієї земельної ділянки та задовольнити майнові права її власника за рахунок чужого майна – іншої земельної ділянки [78, с. 130].

Земельний сервітут нерозривно пов'язаний із земельною ділянкою сервітуарія, а відтак законом забороняється поділ, відчуження на чийсь



користь, передання в заставу чи оренду права сервітуту окремо від прав на земельну ділянку, для повноцінного задоволення потреб у користування якою він встановлювався. Однак притаманне земельному сервітуту «право слідування за річчю» працює не завжди: існують випадки, коли зі смертю особи припиняється й належне їй право сервітуту. Такі сервітуту виокремлюють в окрему групу і класифікують як «особисті» чи «персональні». Особисті земельні сервітуту зазвичай виникають на підставі заповіту.

Право користуватися чужою земельною ділянкою є, як правило, чітко детермінованим та може полягати, до прикладу, у можливості «...проходу, проїзду, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації...» [212]. Залежно від вищезгаданих способів, у який здійснюватиметься користування чужою земельною ділянкою, законодавець у ст. 99 ЗК України конкретизував окремі види земельного сервітуту, такі як право проходу та проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо [38].

Варто зауважити, що перелік видів земельних сервітутів, наведений у ст. 99 ЗК України, не є вичерпним та підлягає розширювальному тлумаченню, що є цілком закономірним з огляду на широку різноманітність потенційно можливих способів користування землею. Проте, конкретизуючи обсяг та зміст користування чужою земельною ділянкою, у кожному окремому випадку варто неодмінно враховувати її цільове призначення.

Характеризуючи обсяг земельного сервітуту, варто зазначити, що ним охоплюється тільки обмежена можливість користуватися чужою земельною ділянкою, яка не повинна призводити до нівелювання чи надмірного ускладнення реалізації прав власника (землекористувача) земельної ділянки, щодо якої встановлений сервітут.

Натомість, незручності та перешкоди, які зазнає власник (землекористувач) «обслуговуючої» земельної ділянки в результаті дій сервітуарія, повинні бути зведені до мінімуму. Так, з огляду на положення ч. 4 ст. 98 ЗК України земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений [38]. Цікаво те, що у випадку вирішення питання про встановлення сервітуту у судовому порядку тягар доказування того, що «здійснення земельного сервітуту в обраний судом спосіб буде занадто обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений» покладається на відповідача – власника (землекористувача) земельної ділянки, щодо якої встановлюється сервітут [119]. Позивач – особа, яка бажає встановити сервітут – повинна довести, що нормальне користування земельною ділянкою без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки є неможливим [103].

Досліджуючи право земельного сервітуту, не можна не проводити паралелі із правом користування земельною ділянкою, яке виникає в силу договору оренди. Вирішальна відмінність між правом користуватися земельною ділянкою, яке виникає на підставі договору сервітуту, та договору оренди є те, що сервітут не обмежує власника (землекористувача) земельної ділянки, щодо якої він встановлений, у реалізації своїх повноважень (у тому числі в частині права володіння та користування), як це відбувається у випадку існування орендних правовідносин. Окрім цього, кардинально різняться і правова природа цих прав, оскільки право земельного сервітуту вважається різновидом речових прав, які мають абсолютний характер, тоді як право оренди є правом відносним.

Тому, неприпустимою є підміна понять та укладення договору сервітуту у випадку фактичного існування між сторонами договірних правовідносин оренди. Так, у випадку, якщо «сервітуарій» де-факто використовує земельну ділянку для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення потреб, передбачених ст. 404 ЦК України, ст. 99 ЗК України, суд може

кваліфікувати відповідний договір сервітуту як удаваний та визнати його недійсним [105].

На описану вище проблематику звертає увагу також Т. В. Предчук, зауважуючи, що укладення удаваного договору сервітуту, який приховує договірну конструкцію оренди може використовуватися як зловживання органами місцевого самоврядування, оскільки «плата за встановлення сервітуту надходить власнику земельної ділянки, а не спрямовується до відповідних бюджетів як орендна плата за землю відповідно до законодавства» [128, с. 141].

Пропонуємо більш детально розглянути питання підстав виникнення земельних сервітутів, серед яких законодавець виділяє договір, судові рішення, заповіт та, власне, закон.

У наукових колах неодноразово акцентовано увагу на тому, що ЦК України хоч і передбачає, що сервітут може виникнути в силу законодавчої вказівки, однак цей припис продовжує залишатися декларативним, оскільки чинне законодавство подібних норм щодо земельних сервітутів наразі не містить [207, с. 82]. Аналізуючи закон як одну із підстав виникнення сервітуту, ми солідарні із висловленою О. В. Розгон позицією про те, що у разі розміщення на земельній ділянці, яка перебуває у приватній власності на момент її приватизації певних лінійних споруд (ліній зв'язку, підземних трубопроводів тощо), право їх експлуатації повинно ґрунтуватися не на договірних правовідносинах сервітуту, а виникати з огляду на пряму законодавчу вказівку [167, с. 30]. Схожу за змістом думку висловлювали і вчені-цивілісти В. В. Луць, П. І. Лапечук, Т. Г. Попович, які зауважували, що для експлуатації та ремонту ліній електромереж право земельного сервітуту має бути безоплатним, доступ до цих мереж – вільним та постійним, а укладення договору – недоцільним, оскільки право користуватися чужим майно у цьому випадку повинно бути законодавчо закріплено за відповідними аварійними службами [71, с. 55]. Процитована нами позиція сьогодні набуває особливої актуальності, оскільки лінії електромереж є об'єктами ураження

держави-терориста російської федерації, що потребує швидкого реагування та негайної ліквідації негативних наслідків, а відтак доступ до земельних ділянок, на яких розташовані лінії електромереж повинен бути спрощеним та безоплатним.

Найпоширенішою підставою виникнення сервітутних правовідносин є договір. Однак сервітутні правовідносини, які виникають унаслідок укладення договору, не позбавлені недоліків, що зумовлено цілковитою відсутністю його правового регулювання. Ні ЗК України, ні інші законодавчі акти не надають легального визначення договору сервітуту, не містять примірною переліку його істотних умов, не встановлюють вимог до форми та змісту цього договору. Єдиною законодавчою вимогою є обов'язок державної реєстрації земельного сервітуту та диспозитивна норма про те, що договір земельного сервітуту за бажанням сторін може бути нотаріально посвідченим [38].

З одного боку, описаний стан речей розширює рамки свободи договору, оскільки сторони майже не обмежені законодавчими вимогами. З іншого боку, може скластися ситуація, за якої права та обов'язки сторін та (або) порядок їх реалізації, порядок розрахунків, обсяг земельного сервітуту, відповідальність сторін, що настає у разі неналежного виконання зобов'язання, будуть недостатньо чітко визначеними, що потенційно може призвести навіть до необхідності ініціювання судового спору. При цьому суд опиниться у ситуації, коли спір доведеться вирішувати, керуючись загальними положеннями про сервітут та принципами добросовісності, розумності та справедливості, оскільки спеціальні норми права, які повинні були б застосовуватися у разі неврегулювання сторонами у договорі того чи іншого питання, щодо договору сервітуту відсутні.

Як влучно зазначає Т. В. Предчук, у договорі про встановлення сервітуту оферта (пропозиція) на укладення договору може перетворюватися на оферту – вимогу [128, с. 141]. Цей висновок цілком кореспондує нормі ч. 1 ст. 99 ЗК України, якою врегульовано, що власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких

земельних сервітутів [38]. Водночас договір про встановлення сервітуту з огляду на основоположний для цивільного права принцип свободи договору все ж не може бути укладений проти волі власника чи землекористувача.

Судове рішення своєю чергою є радше субсидіарною підставою для виникнення сервітуту і може застосовуватися тільки у випадку доведення неможливості укладення договору сервітуту внаслідок недосягнення згоди між його сторонами. Так, потенційний сервітуарій попередньо, до подання позовної заяви до суду, має звернутися до власника (землекористувача) «обслуговуючої» земельної ділянки із пропозицією укласти договір про встановлення сервітуту та отримати відмову в акцептуванні цієї пропозиції. Усталена судова практика свідчить про те, що недотримання описаних вище передумов матиме наслідком відмову у задоволенні позовних вимог у зв'язку із відсутністю підстав для звернення до суду із позовом [102].

Вирішуючи спір про встановлення сервітуту, суд повинен з'ясувати, по-перше, чи існують підстави для встановлення земельного сервітуту і чи дійсно позивач не може використовувати належне йому майно в інший спосіб, без встановлення сервітуту; по-друге, встановити такі умови сервітуту, які б щонайменше обтяжували права власника (землекористувача) земельної ділянки, щодо якої встановлюється сервітут.

У разі встановлення сервітуту на підставі рішення суду, саме до компетенції останнього належить остаточне визначення таких істотних умов сервітуту, як оплатність (безоплатність) та порядок взаєморозрахунків. Пропонуємо більш детально розглянути порядок визначення судом цих умов.

Перш за все, варто зазначити, що у ч. 3 ст. 403 ЦК України закріплена презумпція оплатності сервітуту, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду [212]. Щодо земельних сервітутів, то як правильно зауважує Т. В. Предчук такі зазвичай є оплатними [129, с. 48]. Так, ч. 4 ст. 101 ЗК України передбачено, що власнику (землекористувачу) земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут, надано право вимагати від сервітуарія плату за його встановлення [38].

Відповідні положення хоча й є необхідними, однак їх недостатньо для того, щоб зрозуміти механізм визначення саме того розміру плати за сервітут, який відповідав би потребам як сервітутодавця, так і сервітуарія.

У науковій літературі також не напрацьовано чітких критеріїв визначення сервітутної плати. Пропонується, наприклад, при визначенні розміру оплати враховувати, що її розмір повинен бути адекватним тим незручностям, які виникають у власника землі або землекористувача в результаті встановлення земельного сервітуту [46, с. 39].

Свого часу Вищий господарський суд України наголошував на тому, що встановлюючи розмір плати за земельний сервітут, варто враховувати витрати власника (володільця) земельної ділянки щодо сплати орендної плати, земельного податку, утримання прибудинкової території тощо в частині тієї площі, на якій встановлено земельний сервітут [142].

У цьому контексті зауважимо, що при визначенні розміру плати за земельний сервітут, неправильним буде взяття за основу розміру орендної плати, яка сплачується/потенційно може сплачуватися за користування конкретною земельною ділянкою, оскільки, як правило, сервітуарію потрібна для користування лише окрема частина земельної ділянки, а користування нею відбуватиметься у певний узгоджений сторонами чи затверджений судом спосіб.

Отже, у кожному конкретному випадку судам треба враховувати специфіку спірних сервітутних правовідносин, що склалися між сторонами, фактичні обставини спору, наявні у матеріалах справи докази, думку сторін з приводу можливості чи неможливості встановлення сервітуту тощо. На основі цього, керуючись основоположними принципами цивільного права, закріпленими у ст. 3 ЦК України, дотримуючись вимог процесуального законодавства, суд зобов'язаний встановити такий розмір плати, який забезпечуватиме той баланс інтересів, якого сторонам спору не вдалося досягти у договірному порядку.

Оскільки будь-яких чітких критеріїв визначення розміру оплати, якими варто послуговуватися суду під час розгляду та вирішення спору, законом не передбачено, посилюється проблематика із забезпеченням єдиного правозастосування.

До прикладу, у рішенні Яремчанського міського суду Івано-Франківської області визнано правомірною та справедливою пропозицію позивача встановити плату за земельний сервітут, який полягав у праві проїзду, у розмірі 100 % від суми земельного податку за частину земельних ділянок, які охоплюються сервітутом з оплатою до тридцять першого грудня щорічно [166]. Натомість, у рішенні від 26.03.2018 у справі № 560/935/17, предметом якої також було встановлення проїзду чужою земельною ділянкою, Дубровицький районний суд Рівненської області погодився із проханням позивача встановити безоплатний земельний сервітут [159]. В обох випадках вирішальну роль при ухваленні рішення відіграла позиція сторін – наявність пропозиції позивача та відсутність заперечень сторони відповідача.

Складнішими є ситуації, коли сторони не можуть дійти згоди щодо розміру оплати за земельний сервітут, що утруднює правозастосування ще більше. Видається, що незалежно від того, наскільки зваженим буде рішення суду в частині встановлення розміру плати за земельний сервітут або його безоплатності, таке в будь-якому випадку ґрунтуватиметься на оцінних категоріях, що підвищуватиме ризики його скасування судом вищої інстанції.

Вирішення означених проблем можливе завдяки напрацюванню єдиного підходу до визначення розміру оплати за сервітут та удосконаленню національного законодавства у цій царині.

Що стосується строку, на який встановлюється земельний сервітут, то він зазвичай корелюється із його характером. До прикладу, якщо йдеться про право проходу чи проїзду через чужу земельну ділянку, то така потреба має постійний характер і не зникне через певний проміжок часу, а тому цей земельний сервітут повинен бути безстроковим. Натомість, якщо сервітуарій просить про встановлення на чужій земельній ділянці будівельних риштувань

та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд, то цілком очевидно, що у цьому разі земельний сервітут матиме обмежений у часі характер, а його строк визначатиметься з огляду на складність та орієнтовну тривалість будівельних робіт, що проводитимуться.

У своїй постанові від 07.02.2014 р. № 5 Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ зауважив, що встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки в ефективному її використанні [155].

Продовжуючи дослідження проблематики встановлення земельних сервітутів, пропонуємо зосередити увагу на наступному.

З аналізу положень ч. 2 ст. 100 ЗК України та ч. 2 ст. 402 ЦК України випливає, що сторонами договору про встановлення земельного сервітуту доцільно визнавати двох основних суб'єктів. Перш за все, це сервітуарій, тобто особа, на користь якої встановлюватиметься право обмеженого користування чужим майном. Нею може бути власник або користувач земельної ділянки, у яких є потреба у використанні суміжної (сусідньої) земельної ділянки, щоб усунути недоліки своєї ділянки, зумовлені її місцем розташування або природним станом [104].

При цьому кожен із них наділений однаковим правом на укладення договору про встановлення земельного сервітуту.

Правотворча техніка, застосована при викладенні означених вище норм, вказує на можливість диспозитивного визначення сервітуарієм контрагента договору про встановлення земельного сервітуту. Про існування такої опції свідчить також і судова практика, наприклад, постанова Вищого господарського суду України від 03.06.2008 р. № 5/4 [115].

ЦК України передбачає право сервітуарія укласти відповідний договір окремо із власником та титульним володільцем, а також особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію



(сервітутодавці). Своєю чергою у ч. 2 ст. 100 ЗК України йдеться про право сервітуарія укласти договір із землекористувачем.

Водночас незрозуміло, який порядок укладення договору про встановлення сервітуту щодо земельної ділянки, яка перебуває, наприклад, в оренді? Чи потрібно сервітуарію у такому випадку отримувати згоду власника та (або) орендаря на встановлення сервітуту; якщо так, то хто повинен звертатися за її отриманням; як діяти у разі відмови власника та (або) орендаря на встановлення земельного сервітуту та яке правове значення матимуть його заперечення?

Перш за все зазначимо, що норми ЦК України прямо не вказують на обов'язковість отримання згоди власника та (або) орендаря і не визначають чіткого алгоритму дій у разі отримання заперечень від будь-кого із них. Цим кодексом не передбачено також спеціального порядку укладення договору про встановлення сервітуту, який до того ж враховував би особливості сервітутних відносин, що, на наше переконання, є недоліком вітчизняного цивільного законодавства.

Що стосується Глави 16 «Право земельного сервітуту» ЗК України, яка є основним регулятором сервітутних правовідносин, то закріплені у ній норми за аналогією із ЦК України не надають чіткої відповіді на поставлені запитання.

У межах цього дослідження в якості спроби з'ясувати дійсний порядок укладення сервітуарієм договору про встановлення сервітуту пропонуємо звернутися до положень ст. 124<sup>1</sup> ЗК України, якою врегульовано порядок встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності.

Згідно із п. «б» ч. 1 цієї статті особа, заінтересована у встановленні земельного сервітуту, звертається з клопотанням до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності, або до землекористувача, у разі, якщо земельна ділянка перебуває у користуванні.

У разі необхідності встановлення земельного сервітуту на сформованій земельній ділянці особа відповідно до п. «б» ч. 1 ст. 124<sup>1</sup> ЗК України забезпечує укладення договору про встановлення земельного сервітуту або надає мотивовану відмову у його встановленні [38].

Варто зауважити, що одним із документів, який додається до клопотання про встановлення земельного сервітуту, є письмове погодження землекористувача, справжність підпису на якому засвідчують нотаріально. При цьому у ст. 124<sup>1</sup> ЗК України відсутня вказівка на те, що відповідне погодження подається лише у випадку встановлення сервітуту за договором із органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності.

Із цього може слідувати, по-перше, що законодавець схиляє сервітуарія до укладення договору саме із власником земельної ділянки, оскільки долучення до клопотання погодження землекористувача для укладення із ним же ж договору є нелогічним, а така згода може буде надана землекористувачем безпосередньо у тексті договору. На це вказує і той факт, що ст. 124<sup>1</sup> ЗК України не включає до переліку документів додатків до клопотання погодження власника. Зауважимо, що відповідний висновок не є свідченням обов'язковості згоди власника.

По-друге, отримання згоди землекористувача розглядають як необхідну передумову укладення договору про встановлення земельного сервітуту щодо земельних ділянок державної та комунальної власності.

Водночас однозначність другого висновку варто піддати сумніву, з огляду на спосіб викладення змісту норми ст. 124<sup>1</sup> ЗК України. Остання не містить прямої вказівки на те, що ненадання сервітуарієм погодження землекористувача має наслідком отримання відмови у задоволенні його клопотання про укладення договору, що може бути використано як зловживання зі сторони недобросовісних органів, які здійснюють розпорядження земельними ділянками. На додаток до цього, положення про отримання згоди землекористувача виражено саме у переліку документів

додатків до клопотання про укладення договору, а не як імперативна вимога, що може свідчити про формальне ставлення нормотворця до необхідності врахування позиції користувача.

Зважаючи на викладене вище, впевнено говорити про обов'язковість згоди землекористувача на укладення договору про встановлення сервіту не доводиться.

Що стосується порядку досягнення домовленості про встановлення сервіту щодо земельних ділянок приватної власності, то тут ситуація залишається невизначеною, оскільки норми схожої за своїм змістом нормі ст. 124<sup>1</sup> Земельним кодексом України взагалі не передбачено.

Одним із варіантів, який можна розглядати як прояв надання згоди на встановлення земельного сервіту, є виготовлення та затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюватимуться права сервіту.

Погодження технічної документації завжди передують укладенню договору, а її відсутність може мати наслідком визнання договору про встановлення земельного сервіту недійсним у судовому порядку.

Як передбачено приписами п. 1 ч. 5 ст. 186 ЗК України, технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервіту, погоджується землевласником (у разі встановлення сервіту щодо земельної ділянки, що не перебуває у користуванні, або у разі встановлення сервіту щодо земельної ділянки, що перебуває у користуванні, – за договором з її власником) або землекористувачем (в інших випадках) і затверджується особою, яка набуває право суборенди, сервіту [38].

Тобто, навіть у цьому випадку погодження відповідної технічної документації одночасно землевласником та землекористувачем не вимагається, що не дозволяє встановити існування вимоги про обов'язковість згоди кожного із них.

Принагідно зауважимо, що норма ст. 186 ЗК України раніше передбачала погодження технічної документації обома суб'єктами, з подальшим затвердженням особою, яка набувала право сервітуту.

Підсумовуючи, вважаємо, що актуальний стан законодавства негативно впливає на визначеність сервітутних правовідносин, а також на дотримання прав і законних інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів в Україні.

Ми переконані, що згоду власника земельної ділянки доцільно визнати обов'язковою умовою встановлення сервітуту договором між землекористувачем та сервітуарієм, оскільки такий правочин безпосередньо стосується його майна. Такої ж позиції дотримуються і в науковій літературі, вказуючи, що необхідність отримання згоди власника обумовлена самою правовою природою речового права, підтвердженням чого є той факт, що серед підстав припинення права земельного сервітуту не значиться припинення права користування земельною ділянкою особою, яка була орендарем земельної ділянки на час встановлення земельного сервітуту [191, с. 44].

Окрім цього, оскільки правові наслідки укладення договору можуть призводити до обмеження обсягу прав землекористувача, ускладнювати або робити неможливим здійснення користування земельною ділянкою, його участь у процедурі укладення договору про встановлення сервітуту є необхідною у кожному конкретному випадку. Землекористувач повинен мати забезпечені законом важелі впливу на правовідносини, які стосуються його правового становища, одним із яких варто визнавати надання згоди на встановлення земельного сервітуту. Завдяки цьому вдасться створити умови для запобігання порушенню його прав та законних інтересів (на скільки це узагалі можливо), а також належно відреагувати на їх порушення.

Пропонується на законодавчому рівні закріпити обов'язок сервітуарія попередньо звертатися до землекористувача із пропозицією укласти договір із наступним скеруванням її власнику земельної ділянки. Після отримання згоди

кожного із них, особа, яка вимагає встановлення сервітуту, вправі укласти договір відповідно до ч. 2 ст. 402 ЦК України та ч. 2 ст. 100 ЗК України. У тексті договору доцільно передбачати застереження щодо відсутності у власника або орендаря заперечень щодо встановлення сервітуту із проставленням відповідним суб'єктом підпису на тексті договору.

Зауважмо, що при цьому сервітуарій не буде позбавлений можливості встановити сервітут за договором із власником земельної ділянки та її землекористувачем, який опосередковуватиме їх взаємні права та обов'язки.

Спори, що виникатимуть у зв'язку із недосягненням домовленості про встановлення сервітуту та про його умови вирішуватимуться судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту, як це і передбачено ч. 3 ст. 402 ЦК України [212].

Враховуючи викладене вище, пропонуємо також внести зміни до ч. 4 ст. 98 ЗК України та зобов'язати сервітуарія здійснювати сервітут у спосіб, найменш обтяжливий для землекористувача, що гарантуватиме дотримання його прав і законних інтересів.

Як правильно зазначає А. М. Махінова, згідно із ЗК України право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача, а здійснюється земельний сервітут способом, найменш обтяжливим лише для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений, що є парадоксальним. Положення ст. 98 ЗК України суперечить положенням ст. 100 ЗК України, яка закріплює норму про те, що земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки [80, с. 44].

Також, правильним буде наділення користувача земельної ділянки правом вимагати припинення сервітуту в судовому порядку, у зв'язку із чим потрібно доповнити норму ч. 2 ст. 406 ЦК України.

Підсумовуючи вищесказане, можна констатувати, що українське законодавство містить базові приписи, які внаормовують інститут речових прав на чуже майно, серед яких важливе місце займає досліджуваний нами

земельний сервітут. Однак вітчизняне правове регулювання інституту земельного сервітуту все ж не позбавлене недоліків, які передусім пов'язані із його неповнотою та відсутністю законодавчих відповідей на базові питання. Як досліджувалося нами вище, кодифіковані акти не містять навіть легального визначення земельного сервітуту, яке б повністю розкривало його іманентні ознаки; як і не передбачають жодних вимог щодо змісту та форми договору про встановлення земельного сервітуту, який без перебільшень є основним регулятором права користування чужою земельною ділянкою. З цього закономірно випливають і складнощі у правозастосовному процесі: суди, які уповноважені своїм рішенням встановлювати сервітут, теж відчують брак законодавчого регулювання та змушені усувати цей недолік шляхом формування власних висновків у кожній конкретній справі, що загалом не сприяє сталості судової практики. Не надає законодавець однозначної відповіді і на запитання про те, чи є необхідним для сервітуарія отримання згоди на укладення договору про встановлення земельного сервітуту від власника чи землекористувача цієї земельної ділянки у разі її перебування у користуванні на підставі договору оренди.

На наше переконання, вищеописані проблеми можуть бути вирішені шляхом удосконалення та доповнення відповідних законодавчих норм, що сприятиме покращенню рівню визначеності сервітутних правовідносин та допоможе мінімізувати кількість спорів, що виникають унаслідок наявності у цій сфері законодавчих прогалин.

### **3.2. Особливості правового регулювання сервітутів щодо житла та іншого нерухомого майна**

Право користування є однією із трьох правомочностей права власності. Зокрема власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном (ст. 317 ЦК України) [212].

Проте право користування майном може належати не тільки його власнику, а й іншим особам. Так, ЦК України містить таке поняття, як «речові права на чуже майно». Згідно з ч. 1 ст. 395 ЦК України до таких прав належить і право користування (сервітут).

У своєму підручнику З. В. Ромовська до обов'язків власника відносить «бути слугою іншої особи». На її думку, за цією дещо інтригуючою фразою приховані норми глави 32 «Право користування чужим майном», згідно з якими власник зобов'язаний поступитися своїми інтересами задля задоволення інтересів іншої особи: члена сім'ї, сусіда тощо, які мають право користуватися його майном, тобто мають сервітут (лат. – означає бути рабом, невільником, нести повинність, бути підпорядкованим). Відповідно до поширеної думки, сервітут є правом обмеженого користування чужим майном: певною мірою, з певною метою, у встановлених межах [175].

При цьому, за приписом ст. 396 ЦК України, особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі і від власника майна, відповідно до положень глави 29 ЦК України. Тобто особі, якій належить сервітут, надано увесь інструментарій для захисту такого права на рівні із власником та навіть від самого власника.

Як стверджує В. М. Коссак, сервітут, як правова конструкція, надає можливість права обмеженого користування чужою річчю, допускаючи реалізацію окремих правомочностей, належних власнику щодо володіння та розпорядження. В цьому сенсі сервітут обтяжує абсолютне право власника на майно. Тож, встановлення сервітуту, не позбавляючи власника речі

суб'єктивного права володіти, користуватися та розпоряджатися річчю, обтяжує право власності, змістом якого є перелічені правомочності. Власник житла може мати кілька житлових приміщень, проживаючи тимчасово в кожному з них, маючи водночас одне зареєстроване місце проживання. Члени сім'ї власника можуть проживати в одному з приміщень як разом із власником, так і у разі його відсутності. Останнє не повинно впливати на правовий режим особистого житлового сервітуту. Тому, на думку В. М. Коссака, ч. 1 ст. 405 ЦК України доцільно викласти в такій редакції : «Члени сім'ї власника житла, які постійно чи тимчасово проживають разом із ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону» [55, с. 70].

Позаяк, за приписами ч. 1 ст. 401 ЦК України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Відтак, окрему групу складають сервітутути щодо житла та іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Отже, правомірність встановлення таких сервітутів обумовлена неможливістю задоволення сервітуарієм своїх прав та інтересів іншим способом, не пов'язаним із використанням обслуговуючої речі.

Як вказують у зарубіжних джерелах, нерухоме майно, як форма нерухомості, відрізняється від особистого майна, яке не прикріплене назавжди до землі, наприклад, транспортних засобів, човнів, коштовностей, меблів тощо. Прийнято вважати, що нерухоме майно включає землю та все, що назавжди прикріплено до неї або побудовано на ній, чи то природне чи створене людиною. При цьому виділяють п'ять основних категорій нерухомості, які охоплюють житлову, комерційну, промислову, сиру землю та спеціальне використання. Своєю чергою інвестиції в нерухомість включають придбання будинку, оренду нерухомості або землі [244]. Правовими особливостями



нерухомості за цивільним законодавством України є необхідність державної реєстрації речових прав на неї у встановленому порядку та момент виникнення прав на неї [139; 140]. Попри те, законодавець у ЦК України розмежовує особливості встановлення сервітутів щодо земельних ділянок (які є нерухомістю) та щодо іншого нерухомого майна (найпоширеніші серед них – житлові сервітути). Таким іншим нерухомим майном можуть бути інші нерухомі речі, які не є земельними ділянками. При цьому, на нашу думку, сервітут не може бути встановлений щодо речей, які не є нерухомим майном, а лише мають його ознаки. Наприклад, малі архітектурні форми, кранові колії козлових кранів тощо. З іншого боку, такі сервітути можуть встановлюватися щодо різного роду складів та складських приміщень (станом на сьогодні (з огляду на Наказ Мінрегіону від 08.04.2022 р. № 62 [136], яким було перенесено набрання чинності через 30 календарних днів з наступного дня після припинення або скасування воєнного стану в Україні ДБН В.2.2-43:2021 «Складські будівлі. Основні положення») досі орієнтиром при визначенні поняття складу є СНіП 2.11.01-85 [183]. Наприклад, СНіП 2.11.01-85 визначають, що будинки та приміщення складів залежно від збережених речовин, матеріалів, продукції, сировини та їх упаковки поділяються на категорії (А, Б, В та Д) за вибухопожежною та пожежною небезпекою. Також сервітути можуть встановлюватися і щодо речей, на які законом поширено правовий режим нерухомості, якщо інше не впливає зі звичаїв ділового обороту.

При цьому щодо найбільш поширеного – житлового сервітуту, то його досить часто виокремлюють як різновид особистого чи персонального сервітуту. Характерними ознаками особистого (персонального) сервітуту є те, що він: не тільки пов'язаний із певним майном, а й належить певній особі; обмежений строком: довічно належить певній особі і припиняється її смертю, якщо самим сервітутом не встановлено коротший строк, не має зобов'язально-правового характеру, оскільки сервітуарій зберігає права на чуже майно й у випадку переходу його до третьої особи, тобто сервітут «впливає» за речами.

Сервітуарієм за особистим сервітутом є певна особа, інтереси якої забезпечуються за допомогою користування обслуговуючим майном. Права, які впливають з особистого сервітуту, належать лише певній особі і не можуть бути передані сервітуарієм іншій особі, навіть її спадкоємцям [99].

Своєю чергою окремим підвидом сервітутів сміливо можемо виділити також право членів сім'ї наймача чи власника житла на користування цим житлом. При цьому на переконання автора, доцільно розрізняти право користування державним чи комунальним житлом та право користування приватним житлом. Так, у ЖК України містяться такі глави, як «Користування жилими приміщеннями в будинках державного і громадського житлового фонду», а також «Користування жилими приміщеннями в будинках (квартирах) приватного житлового фонду». У вказаних Главах містяться статті, які визначають право користування членів сім'ї наймача (ст. 64) та власника житла (ст. 156), які проживають разом із ним, користуються нарівні з ними усіма правами і несуть усі обов'язки, що впливають з договору найму жилого приміщення [33]. Користування жилими приміщеннями в будинках житлово-будівельних кооперативів до уваги брати не будемо.

Окрім норм ЖК України, відповідні норми щодо членів сім'ї власника житла містяться й у ЦК України. Так, за приписами ч. 1 ст. 405 ЦК України члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону.

До членів сім'ї наймача належать дружина наймача, їхні діти і батьки. Членами сім'ї наймача може бути визнано й інших осіб, якщо вони постійно проживають разом із наймачем і ведуть з ним спільне господарство (ч. 2 ст. 64 ЖК України).

Згідно з абз. 5 п. 6 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 03.06.1999 р. № 5-рп/99 (справа про офіційне тлумачення терміна «член сім'ї») членами сім'ї є, зокрема особи, які постійно з ним мешкають і ведуть спільне господарство. До таких осіб належать не тільки близькі родичі (рідні брати, сестри, онуки, дід і баба), але й інші родичі чи особи, які не

перебувають з особою у безпосередніх родинних зв'язках (брати, сестри дружини (чоловіка); неповнорідні брати і сестри; вітчим, мачуха; опікуни, піклувальники, пасинки, падчерки й інші). Обов'язковими умовами для визнання їх членами сім'ї, крім спільного проживання, є: ведення спільного господарства, тобто наявність спільних витрат, спільного бюджету, спільного харчування, купівля майна для спільного користування, участь у витратах та утримання житла, його ремонт, надання взаємної допомоги, наявність усних чи письмових домовленостей про порядок користування житловим приміщенням, інших обставин, які засвідчують реальність сімейних відносин [164].

За висновками, висловленими ВС в постанові від 31.03.2020 року у справі № 205/4245/17 (провадження № 61-17628св19) [5], законодавство не передбачає вичерпного переліку членів сім'ї та визначає критерії, за наявності яких особи складають сім'ю. Такими критеріями віднесення до кола членів однієї сім'ї є спільне проживання (за винятком можливості роздільного проживання подружжя з поважних причин і дитини з батьками), спільний побут і взаємні права й обов'язки осіб, які об'єдналися для спільного проживання. При цьому наймач вправі в установленому порядку за письмовою згодою всіх членів сім'ї, які проживають разом із ним, вселити в займане ним жиле приміщення свою дружину, дітей, батьків, а також інших осіб. На вселення до батьків їхніх неповнолітніх дітей зазначеної згоди не потрібно. Особи, що вселилися в жиле приміщення як члени сім'ї наймача, набувають рівного з іншими членами сім'ї права користування жилим приміщенням, якщо при вселенні між цими особами, наймачем та членами його сім'ї, які проживають з ним, не було іншої угоди про порядок користування жилим приміщенням. Викладене передбачено нормами ст. 65 ЖК України. Аналогічні норми містить й ст. 156 вказаного кодексу. Такі норми узгоджуються із приписами ч. 1 ст. 402 ЦК України, за якими сервітут може бути встановлений договором. Окрім прав, члени сім'ї несуть і обов'язки наймача, власника, зокрема щодо оплати квартирної плати та комунальних послуг, витрат з

утримання будинку (квартири) і придомової території та проведенню ремонту [114].

Надзвичайно цікавим є питання припинення сервітуту в досліджуваному випадку. У цій частині багато авторів звертають увагу на приписи ст. 64 та 156 ЖК України, згідно з якими припинення сімейних відносин з власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням. Своєю чергою відповідної норми ст. 405 ЦК України не містить. А за приписами п. 4 ст. 406 ЦК України, сервітут припиняється у разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту.

Крім того, з однієї сторони, власник, який володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд, що визначене ст. 319 ЦК України, з іншого користувач, права якого захищають ст. 64 та 156 ЖК України. Позаяк, права власника захищені ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, згідно з якою кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [156].

Права користувача захищається ст. 8 Європейської конвенції з прав людини, за якою кожен має право на повагу до свого приватного і сімейного життя, до свого житла і кореспонденції [32].

Зокрема в п. 27 рішення ЄСПЛ від 17.05.2018 р. у справі «Садов'як проти України» зазначено, що рішення про виселення становитиме порушення ст. 8 Конвенції, якщо тільки воно не ухвалене «згідно з законом», не переслідує одну із законних цілей, наведених у п. 2 ст. 8, і не вважається «необхідним у демократичному суспільстві» [161].

У постанові від 13.10.2020 р. у справі № 447/455/17 Велика Палата ВС звернула увагу, що ЖК України був прийнятий 30.06.1983 р. і він не відображає усіх реалій сьогодення. ЦК України є кодифікованим актом

законодавства, який прийнято пізніше у часі, тому темпоральна колізія вирішується саме на користь норм ЦК України [100].

Власне, треба згадати, що, за висновком вказаної постанови, при розгляді питання про припинення права користування колишнього члена сім'ї власника житла, суди мають брати до уваги як формальні підстави, передбачені ст. 406 ЦК України, так і зважати на те, що сам факт припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири) не позбавляє їх права користування займаним приміщенням, та вирішувати спір з урахуванням балансу інтересів обох сторін [225].

21.04.2022 р. було прийнято Закон України «Про деідактизацію законодавства України» (набрав чинності 07.05.2022 р.) [137], яким, серед іншого змінено назву кодифікованого акта у сфері регулювання житлових відносин на Житловий кодекс України (далі – ЖК України). Як вказано у пояснювальній записці до проекту цього закону на час подання, його метою є відряднення актів законодавства України, як шляхом внесення відповідних змін до існуючих законів, так і визнанням такими, що не застосовуються на території України деяких нормативно-правових актів (або їх положень) органів державної влади і управління Союзу РСР і Української РСР (Української СРР), які, формально зберігаючи свою чинність, не здійснюють регулюючого впливу або, навпаки, є такими, що донині регулюють певне коло суспільних відносин, хоча і застосовувана термінологія в них та підходи до предметного врегулювання є застарілими, неактуальними й концептуально несумісними із законодавством України [125]. При цьому питання регулювання житлових сервітутів в Україні досі регулюються, окрім ЦК України, також ЖК України, що був прийнятий ще у 1983 році. Як наслідок, це призводить до неоднакового правозастосування, що не може вважатися прийнятним явищем. Відтак, проблематика дослідження припинення житлових сервітутів в Україні є актуальною.

У наукових джерелах вказують, що, крім цілком природних прав особи на свої речі і правочинів, що з них випливають, римське право допускало

існування також прав на чужі речі, хоча не в тому обсязі, який передбачався для юридичного власника. Найважливіша сукупність можливих прав на чужі речі об'єднувалася під найменуванням сервітутів. Сервітут (servitus) полягав в обов'язку надавати своєю річчю певну послугу іншій особі або будь-яким третім особам. При цьому приватні (особисті) сервітути мали на увазі обмеження права власності на користь конкретної особи, якій у такий спосіб надавалися деякі права відносно речі. Найважливішими видами особистих сервітутів були: узуфрукт, користування та проживання [178].

У літературі зазначають, що речове право у вигляді сервітуту надає власнику можливість ефективно використовувати свою річ, а також передбачає право на задоволення немайнових інтересів інших осіб, речове право яких на чужу річ не пов'язане зі здійсненням майнових прав [179].

Зоерема, Р. М. Гейнц вважає, що в Україні закріплено легальний поділ сервітутів на земельні та особисті, строкові та безстрокові [17, с. 96].

Натомість О. В. Ільків вказує, що сутність житлового сервітуту полягає у задоволенні житлових потреб осіб, які не є власниками житла. Житлові сервітути обтяжують право власності. Йдеться про право користування та володіння. Це пов'язано із тим, що члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право користування житловим приміщенням згідно зі ст. 405 ЦК України [41, с. 198].

У зв'язку із дослідженням цієї проблематики, варто навести такий приклад із судової практики. Так, Хмельницький апеляційний суд залишив у силі рішення Красилівського районного суду, яким відмовлено позивачеві у виселенні його колишньої дружини з належного йому будинку. Як вбачається із матеріалів справи, звертаючись до суду, чоловік пояснив, що будинок у селі він успадкував після смерті свого батька у 2019 році. Того ж року він розлучився з дружиною. Тепер у нього інша жінка, однак колишня дружина досі живе з ним в одному помешканні. Відтак, позивач просив суд виселити її з будинку, адже вона не є членом його сім'ї й після смерті попереднього власника, його батька, втратила право користуватися цим житлом.

Красилівський районний суд відмовив йому у задоволенні позову. Рішення мотивував тим, що жінка має тривалий зв'язок зі спірним будинком, де жила 30 років, що є достатньою підставою вважати його житлом, яке їй належить (у розумінні ст. 8 ЄКПЛ), а виселення стане невиправданим втручанням у приватну сферу особи, порушенням прав на повагу до житла та може призвести до того, що жінка стане безхатком, позаяк іншого житла вона не має. Своєю чергою суд апеляційної інстанції встановив, що відповідач зареєстрована у спірному будинку з 1992 року, під час перебування у шлюбі з апелянтом – це підтверджує факт згоди власника будинку на її реєстрацію. Законно вселившись, вона набула право на мирне володіння майном як член сім'ї попереднього, а з 2008 року (після його смерті) вже нинішнього власника будинку, оскільки перебувала з ним у зареєстрованому шлюбі й мешкає там 30 років. При цьому, судом апеляційної інстанції також констатовано, що, оскільки у справі, що розглядалася, позивач, придбаваючи житло, знав про проживання в ньому відповідача – члена сім'ї власника цього житла, який іншого житла не має та набув охоронюване законом право на мирне володіння майном у законний спосіб, але проте не виявив розумну дбайливість про інтереси відповідача, не з'ясував, чи відмовляється відповідач від її права користування жилим приміщенням, у зв'язку з чим суд першої інстанції дійшов правильного висновку про відмову у задоволенні позову, оскільки ні у ЦК України, ані у ЖК України не передбачена можливість виселення члена сім'ї колишнього власника без надання іншого жилого приміщення (ст. 116 ЖК України та ст. 405 ЦК України) [121].

Варто зазначити, що Це судове рішення Хмельницького апеляційного суду кореспондує правовій позиції Великої Палати ВС, викладеній у постанові від 21.08.2019 р. у справі № 569/4373/16-ц [101].

Цікаво, що, натомість в іншій справі у постанові Хмельницького апеляційного суду від 16.08.2021 р., суд залишив без змін Рішення Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області від 07.05.2021 р., яким позов про виселення без надання іншого житла було задоволено. У цій же

справі, звертаючись до суду із позовом О\_1 вказувала, що їй, О\_4 та О\_5 на праві спільної часткової власності належить квартира, в якій, окрім позивача та О\_5 також зареєстрований відповідач О\_3. Позивач зазначила, що О\_3 систематично зловживає алкогольними напоями, впродовж останніх років вчиняє сварки та суперечки, здійснює психологічний тиск на неї та дітей, у зв'язку з чим у останніх розвинувся стан тривожності, що проявляється у вигляді: тремтіння голосу і рук, ковтання слів, важкого та прискороного дихання, раптових емоційних реакцій у вигляді сліз. О\_3 неодноразово притягувався до адміністративної відповідальності за насилля в сім'ї, проте заходи впливу зі сторони правоохоронних та судових органів виявилися безрезультатними. У зв'язку із вчиненням відповідачем протиправних дій у вигляді завдання психологічної шкоди О\_1 та дітям, що робить неможливим для вказаних осіб спільне проживання із О\_3 в одній квартирі, позивачка просила суд виселити О\_3 із квартири без надання іншого жилого приміщення. При цьому судами було, зокрема, констатовано, що, відповідно до вимог ст. 47 Конституції України, держава гарантує кожному право на житло. Ніхто не може бути позбавлений житла інакше як на підставі закону за рішенням суду. Згідно ж із приписами ст. 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Також суди звернули увагу, що, відповідно до ст. 8 ЄКПЛ, кожен має право на повагу до свого житла. Втрата житла є найбільш крайньою формою втручання у це право (рішення ЄСПЛ від 13.05.2008 р. у справі «МакКенн проти Сполученого Королівства»; рішення ЄСПЛ від 02.12.2010 р. у справі «Кривіцька та Кривіцький проти України»). Відтак, повно та всебічно дослідивши обставини справи, врахувавши характер порушень, а саме вчинення психічного насильства О\_3 щодо О\_1 суди виснували доведеність систематичності порушення О\_3 правил співжиття і заходи, що вжиті судом, ніякої результативності не мали, а тому наявні підстави для виселення відповідача без надання йому іншого житлового приміщення [122].



З іншого боку, Касаційний цивільний суд у складі ВС, задовольняючи вимоги про примусове виселення у справі № 702/101/18, керувався тим, що відповідач спільним побутом із позивачем не пов'язана, тому її право на користування чужим майном підлягає припиненню на вимогу власника цього майна на підставі ч. 2 ст. 406 ЦК України [112]. Однак у подальшому, Касаційний цивільний суд у складі ВС у справі № 686/26093/19-ц виснував, що сам факт припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири) не позбавляє колишнього члена сім'ї власника житла права користування займаним приміщенням та вирішувати спір з урахуванням балансу інтересів обох сторін [111].

На думку О. В. Розгон, при розгляді спірного питання про припинення права користування колишнього члена сім'ї власника житла суди мають брати до уваги формальні підстави, передбачені ст. 406 ЦК України, щодо припинення сервітуту за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення, і враховувати сам факт припинення сімейних відносин із власником будинку (квартири), який не позбавляє членів сім'ї права користування займаним приміщенням (за ст. 156 ЖК), тобто вирішувати спір з урахуванням балансу інтересів власника житлового будинку і його користувача та оцінювати його зважаючи на правові і фактичні підстави позову [168].

На думку Ю. М. Юркевича, в Україні діє принцип непорушності права власності, а, відповідно до ст. 391 ЦК України, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. Тому, як зазначає учений, саме керуючись такими засадами мають регламентуватися і питання припинення права користування житлом, що є у приватній власності інших осіб. При цьому станом на сьогодні очевидно є також необхідність повного оновлення житлового законодавства України та приведення його до сучасних реалій [236, с. 318]. Допоки це питання однозначно та чітко не врегулює вітчизняний законодавець, у справах про виселення не буде єдиної правозастосовної

практики, що не може розцінюватися як позитивне явище. Більше того, винятково за умови якісного врегулювання досліджуваних відносин можна забезпечити правову визначеність, яка є елементом принципу верховенства права [238, с. 121].

Учена К. Г. Некіт також вважає, що існує необхідність модернізації застарілих норм ЖК України, зокрема, у частині припинення прав користування житлом колишніх членів сім'ї власника. На її думку, варто взяти до уваги, що припинення сімейних відносин є по суті загальною підставою припинення сервітуту, як відпадиння обставини, що була підставою для його встановлення, закріпленою у ст. 406 ЦК України, а правило про збереження права користування житлом колишніх членів сім'ї власника видається радянським пережитком, прийнятим за часів, коли право приватної власності взагалі нівелювалося і на перше місце виводилися «колективні» інтереси, що ставилися понад особистими [93, с. 610].

Власне ми солідаризуємося із вищенаведеними позиціями науковців та вважаємо, що питання припинення житлових сервітутів, зокрема, колишніх членів сім'ї власника, мають бути належно урегульовані. Покликання у судовій практиці на положення ЖК України вважаємо не зовсім виправданими. Зокрема, цей кодекс був прийнятий 20.06.1983 року і, незважаючи на численні зміни та доповнення (наприклад, назва Житловий кодекс України [33] в редакції Закону України № 2215 від 21.04.2022 року), залишається морально застарілим законодавчим актом. Наприклад, у його ст. 97, 116, 147 досі вживається термін «соціалістичне співжиття». Відтак, підтримуємо думку про доцільність розробки нового законодавчого акту, який би урегулював житлові правовідносини, а в найближчій перспективі – про необхідність вилучення із чинного закону юридичних понять радянського періоду.

Правові наслідки розірвання шлюбу полягають у припиненні на майбутнє між подружжям особистих немайнових та майнових відносин, що існували між ними під час шлюбу. При цьому деякі з них припиняються саме з моменту

розірвання шлюбу, а деякі, за бажанням одного із подружжя чи відповідно до закону, продовжують тривати ще певний час [30, с. 119]. Водночас ми переконані, що регулювання порядку та підстав припинення права користування житлом колишніх членів сім'ї власника має ґрунтуватися на засадах, закріплених у ЦК України [212], зокрема, керуючись змістом ч. 2 ст. 405 ЦК України (член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом) та п. 4 ч. 1 ст. 406 ЦК України (сервітут припиняється у разі припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту). При цьому, наприклад, Рішенням Дніпровського районного суду м. Києва від 15.12.2014 р. відмовлено у задоволенні позовів про усунення перешкод у користуванні та про визнання особи, такою, що втратила право користування житлових приміщень і суд керувався тим, що визначений у нормах чинного законодавства України обсяг цивільної дієздатності до досягнення особою вісімнадцяти років не передбачає здійснення нею прав та обов'язків щодо житла, а повне усвідомлення значення своїх дій та керування ними настає з досягненням повноліття. У контексті справи, що розглядалася, здатність реалізувати свої права на житло та створювати для себе у зв'язку із цим обов'язки, а також нести відповідальність за свої дії, що полягає у втраті права на користування житловим приміщенням у разі непроживання в ньому понад встановлені строки, настає при досягненні особою повної цивільної дієздатності (повноліття). Отже, суд взяв до уваги доводи, відповідно до яких строк в один рік треба рахувати з дати повноліття О\_5 і, що, станом на час розгляду справи, такий строк не завершився [158].

Як вбачається із постанови ВС у справі № 206/3948/21 від 19.01.2023 р., малолітня дитина не може самостійно обирати місце свого проживання, тому факт її непроживання у спірній квартирі не є безумовною підставою для позбавлення дитини права користування цим житлом. Малолітня дитина з огляду на свій вік не має достатнього обсягу цивільної дієздатності самостійно

визначати місце свого проживання. Маючи право проживати за зареєстрованим місцем проживання, за місцем проживання будь-кого з батьків, дитина може реалізувати його лише за досягнення певного віку. На поважність причин непроживання дитини не впливає і наявність у того з батьків, з ким вона фактично проживає, права власності на житло, оскільки наявність майнових прав у батьків дитини не може бути підставою для втрати її особистих житлових прав. Визначальним у цьому є забезпечення найкращих інтересів дитини [107]. Зазначений висновок кореспондує правовим позиціям, викладеним Верховним Судом у постановках у справах: № 711/4431/17 від 04.07.2018 [113], № 466/7546/16-ц від 10.04.2019 [110], № 337/1760/17 від 27.06.2019 [108], № 368/750/16-ц від 27.11.2019 [109], № 206/3425/18 від 25.08.2020 [106] тощо.

На думку О. А. Негоди, право дитини на користування житлом є похідним від права на житло батьків, закон не передбачив при переході прав та обов'язків попереднього власника до нового власника в частині збереження права користування житлом членів сім'ї колишнього власника у випадку зміни власника будинку (квартири). Складність розгляду справ про визнання дитини такою, що втратила право користування житлом, зумовлюється встановленням судом обставин, які їх підтверджують (ці обставини встановлюються на підставі великої кількості доказів, які мають, зокрема, й побічний характер) [91, с. 88].

Однак, на нашу думку, варто погодитися і з тим, що брак дієздатності призводить не тільки до того, що дії особи не визнаються юридично значущими, але й бездіяльність такої особи також не призводить до того ефекту, який би мала така ж бездіяльність із належним обсягом дієздатності [217, с. 292]. Тому, як видається, строк відсутності має бути «більшим одного року» не тільки після досягнення особою повноліття, але, наприклад, й після відновлення її повної цивільної дієздатності і т.п. Позаяк, з метою недопущення різотлумачень, ч. 2 ст. 405 ЦК України доцільно викласти в такій редакції: «2. Член сім'ї власника житла, який володіє повною цивільною

дієздатністю, втрачає право на користування цим житлом у разі його відсутності без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом».

Що стосується практики ЄСПЛ, то, дійсно, у своїй діяльності він керується принципом пропорційності, а саме «справедливого балансу» між потребами загальної суспільної ваги та потребами збереження фундаментальних прав особи, враховуючи те, що заінтересована особа не повинна нести непропорційний та надмірний тягар, як про це зазначено, наприклад, у постанові Великої Палати ВС у справі № 447/455/17 [100].

Однак, на наше переконання, пріоритетним при цьому має вважатися охорона та захист права власності, втручання в яке може відбуватися винятково на підставах та у порядку, визначених законом. Врешті, по-перше, як зазначено у Рішенні ЄСПЛ від 06.06.2019 р. у справі «Брайловська проти України, положення ЖК України, які є частиною спадку радянської епохи та досі чинні в Україні, є частиною розділу, який регулює користування жилими приміщеннями в будинках державного та громадського житлового фонду та стосується, зокрема, виселення жильців з таких приміщень з наданням іншого жилого приміщення і з огляду на факти суд уважав сумнівним, що ці положення були достатньо чіткими, щоб зрозуміти, що вони стосувалися будинків, у яких знаходилися приватні квартири, як у справі заявниці [160]; по-друге у справі «Серявін та інші проти України» ЄСПЛ повторив, що ст. 1 Першого протоколу ЄКПЛ [32], по суті, гарантує право власності і містить три окремі норми: перша норма, що сформульована у першому реченні частини першої та має загальний характер, проголошує принцип мирного володіння своїм майном; друга, що міститься в другому реченні ч. 1 цієї статті, стосується позбавлення особи її майна і певною мірою це обумовлює; третя норма, зазначена в ч. 2, стосується, зокрема, права держави регулювати питання користування майном. Однак ці три норми не можна розглядати як «окремі», тобто не пов'язані між собою: друга і третя норми стосуються певних випадків втручання у право на мирне володіння майном і, отже, мають

тлумачитись у світлі загального принципу, проголошеного першою нормою [162]. При цьому національні суди, керуючись змістом ч. 1 ст. 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23.02.2006 р., мають застосовувати ЄКПЛ та практику Суду як джерело права [130]. Тому варто також погодитися, що зміцнення і розвиток інститутів громадянського суспільства та правової держави повинно відбуватися під гаслом всебічного захисту та охорони власності та інших речових прав на майно [237].

Що стосується того, що в окремих випадках суди, відмовляючи у задоволенні позовів про виселення, покликаються, що право користування членів сім'ї виникло до набуття права власності на житло, то доцільно у кожному конкретному випадку досліджувати усі обставини справ (наприклад, якщо право користування було обумовлене лише сімейними відносинами, і такі обставини припинилися, то, як видається, підстави для задоволення позову наявні і, навпаки, протилежною ситуація буде у разі наявності права користування на інших підставах, зокрема, у випадку зробленого на користь колишніх членів сім'ї заповідального відказу). Врешті, від підстави набуття права власності залежить характер претензій, які можуть бути заявлені до власника [199, с. 192–193] і, як вказує О. О. Кот, станом на тепер закритий перелік способів захисту цивільних прав і законних інтересів не відповідає сучасному рівню розвитку цивільно-правових відносин, їх доволі високому рівню динаміки [57, с. 209]. Позаяк, варто погодитися з О. В. Ільківим, що житловий сервітут має особисто-похідний характер від поняття сімейних відносин із власником житла. Тому навіть існування родинно-сімейних відносин з іншими членами сім'ї, які залишилися проживати з власником житла, не є підставою продовження сервітуту [41, с. 200].

Конституція України [53] у ст. 47 декларує право кожного на житло, яке може бути реалізовано, зокрема, шляхом набуття цього об'єкта цивільних відносин у власність чи користування на основі оплатних чи безоплатних правочинів або на інших, визначених законодавством України підставах. При

цьому правове регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні повинно забезпечувати пріоритет непорушності права власності та засад його реалізації [224, с. 135].

Підставами припинення сервітуту є: поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановленні сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом; відмова від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут; сплив строку, на який встановлено сервітут; припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту; невикористання сервітуту протягом трьох років підряд. Ч. 2 ст. 405 ЦК України встановлений скорочений строк невикористання особистого сервітуту, член сім'ї власника житла, який не використовує своє право користування ним понад один рік, втрачає сервітут; смерть особи, на користь якої встановлено особистий сервітут. Сервітут може бути також припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. Цей перелік, встановлений у ст. 406 ЦК України, має бути доповнений загальними підставами припинення речових прав; знищення майна, користування яким є змістом сервітутного права; відмова від права, поєднання в одній особі сервітуарія і власника майна, обтяженого сервітутом, тощо. Визнання недійсним правочину або розірвання договору, що був підставою встановлення сервітуту, природно, анулює і сервітут. Наприклад, визнання недійсним заповіту, в якому передбачено встановлення сервітуту, є підставою припинення й самого сервітуту [99].

Завершуючи розгляд цього питання, вважаємо за потрібне також зауважити про доцільність розмежування питань, пов'язаних із наявністю житлового сервітуту та державної реєстрації місця проживання фізичної особи за певною адресою. Так, відносини у сфері надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання (перебування) фізичних осіб в Україні, порядок надання таких послуг та порядок внесення, обробки, обміну відповідними відомостями в електронних реєстрах, базах даних для надання таких послуг регламентовано Законом України № 1871-ІХ від 05.11.2021 р. «Про надання публічних (електронних

публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні» [150], а процедурні питання урегульовано постановою Кабінету Міністрів України № 265 від 07.02.2022 р. «Деякі питання декларування і реєстрації місця проживання та ведення реєстрів територіальних громад» [25]. Відповідно до ст. 18 Закону України «Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні», зняття особи із задекларованого або зареєстрованого місця проживання (перебування) у разі звернення до органу реєстрації або через центр надання адміністративних послуг за місцем задекларованого або зареєстрованого місця проживання (перебування) здійснюється: 1) за заявою про зняття особи із задекларованого або зареєстрованого місця проживання (перебування), поданою у паперовій формі такою особою, її законним представником або представником; 2) за заявою власника житла приватної форми власності, поданої у паперовій формі, стосовно повнолітньої особи, місце проживання (перебування) якої зареєстровано або задекларовано в житлі, що належить власнику на підставі права власності. У разі подання власником житла заяви про зняття із задекларованого або зареєстрованого місця проживання (перебування) батьків або інших законних представників дитини чи одного з них така дитина підлягає зняттю із задекларованого або зареєстрованого місця проживання (перебування) разом із її батьками або іншими законними представниками чи одним із них. Незважаючи на це, необхідно наголосити, що дія цього Закону не поширюється на відносини, пов'язані з виникненням, переходом та припиненням права власності на житло та права користування житлом [150]. Відтак, варто погодитися, що треба розрізняти поняття права власності на нерухоме майно та права на житло. Останнє якраз і гарантується та охороняється як національним, так і міжнародним законодавством [11].

Власне, набуття права на проживання в житлі можливе на підставі відповідної моделі житлових відносин, зокрема це: 1) речово-правова модель, яка передбачає задоволення житлової потреби за допомогою інституцій



речового права, наприклад, придбання права власності на житло, сервітуту, легату; 2) зобов'язальна модель, що передбачає придбання права проживання в житлі за допомогою встановлення зобов'язання, зокрема договору найму (оренди) житла, договору піднайму; 3) соціальна модель – це модель, за якою набуття права на проживання в житлі виникає на підставі застосування норм права соціального забезпечення, шляхом надання соціального житла та укладання договору соціального найму; 4) модель пільг та привілеїв, що передбачає безкоштовне надання житла з державного житлового фонду за заслуги або діяльність в інтересах держави (йдеться про житло для військовослужбовців або службове житло) [2, с. 115].

При цьому, як видається, необхідно додатково врегулювати питання, пов'язані із доцільністю з'ясування уповноваженим працівником, який надає публічні послуги, обставин зняття власником житла іншої повнолітньої особи із зареєстрованого місця проживання, зокрема фактів наявності/відсутності домовленостей щодо права користування житлом та його строку.

### Висновки до Розділу 3

1. Чинне цивільне законодавство України передбачає можливість встановлення сервітутів винятково щодо нерухомого майна, поділяючи їх на дві групи, серед яких земельні сервітути, які можуть встановлюватися щодо земельної ділянки чи інших природних ресурсів. При цьому, ми притримуємося думки, що усі інші підвиди сервітутів щодо природних ресурсів (лісові, щодо користування надр і т. п.) є підвидами саме земельних сервітутів.

2. Земельний сервітут нерозривно пов'язаний із земельною ділянкою сервітуарія, а відтак законом забороняється поділ, відчуження на чиюсь користь, передання в заставу чи оренду права сервітуту окремо від прав на земельну ділянку, для повноцінного задоволення потреб, у користування якою він встановлювався. Однак притаманне земельному сервітуту «право слідування за річчю» працює не завжди: існують випадки, коли зі смертю особи припиняється й належне їй право сервітуту. Такі сервітути виокремлюють в окрему групу і класифікують як «особисті» чи «персональні». Особисті земельні сервітути зазвичай виникають на підставі заповіту.

3. Перелік видів земельних сервітутів, наведений у ст. 99 ЗК України, не є вичерпним та підлягає розширювальному тлумаченню, що є цілком закономірним з огляду на широку різноманітність потенційно можливих способів користування землею. Проте, конкретизуючи обсяг та зміст користування чужою земельною ділянкою, у кожному окремому випадку доцільно неодмінно враховувати її цільове призначення.

4. Складнішими є ситуації, коли сторони не можуть дійти згоди щодо розміру оплати за земельний сервітут, що утруднює правозастосування ще більше. Видається, що незалежно від того, наскільки зваженим буде рішення суду в частині встановлення розміру плати за земельний сервітут або його

безоплатності, таке в будь-якому випадку ґрунтуватиметься на оцінних категоріях, що підвищуватиме ризики його скасування судом вищої інстанції.

5. Що стосується строку, на який встановлюється земельний сервітут, то він зазвичай корелюється із його характером. До прикладу, якщо йдеться про право проходу чи проїзду через чужу земельну ділянку, то така потреба має постійний характер і не зникне через певний проміжок часу, а тому цей земельний сервітут повинен бути безстроковим. Натомість, якщо сервітуарій просить про встановлення на чужій земельній ділянці будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд, то очевидно, що у цьому разі земельний сервітут матиме обмежений у часі характер, а його строк визначатиметься з огляду на складність та орієнтовну тривалість будівельних робіт, що проводитимуться.

6. Оскільки правові наслідки укладення договору можуть призводити до обмеження обсягу прав землекористувача, ускладнювати або робити неможливим здійснення користування земельною ділянкою, його участь у процедурі укладення договору про встановлення сервітуту є необхідною у кожному конкретному випадку. Землекористувач повинен мати забезпечені законом важелі впливу на правовідносини, які стосуються його правового становища, одним із яких доцільно визнавати надання згоди на встановлення земельного сервітуту. Завдяки цьому вдасться створити умови для запобігання порушенню його прав та законних інтересів (наскільки це узагалі можливо), а також належно відреагувати на їх порушення.

7. Українське законодавство містить базові приписи, які встановлюють інститут речових прав на чуже майно, серед яких важливе місце займає земельний сервітут. Однак вітчизняне правове регулювання інституту земельного сервітуту все ж не позбавлене недоліків, які передусім пов'язані із його неповнотою та відсутністю законодавчих відповідей на базові питання. Кодифіковані акти не містять навіть легального визначення земельного сервітуту, яке б повністю розкривало його іманентні ознаки; як і не передбачають жодних вимог щодо змісту та форми договору про встановлення

земельного сервітуту, який без перебільшень є основним регулятором права користування чужою земельною ділянкою. З цього закономірно випливають і складнощі у правозастосовному процесі.

8. Окрему групу становлять сервітути щодо житла та іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Правомірність встановлення таких сервітутів обумовлена неможливістю задоволення сервітуарієм своїх прав та інтересів іншим способом, не пов'язаним із використанням обслуговуючої речі.

9. Питання регулювання житлових сервітутів в Україні досі регулюються, окрім ЦК України, також ЖК України, що був прийнятий ще у 1983 році. Як наслідок, це призводить до неоднакового правозастосування, що не може вважатися прийнятним явищем. Окрім цього, особливості припинення житлових сервітутів, зокрема, колишніх членів сім'ї власника, мають бути належно урегульовані. Покликання у судовій практиці на положення ЖК України вважаємо не зовсім виправданими. Зокрема, цей кодекс був прийнятий 20.06.1983 року і, незважаючи на численні зміни та доповнення, залишається морально застарілим законодавчим актом. Наприклад, у його ст. 97, 116, 147 досі зустрічається термін «соціалістичне співжиття». Відтак, підтримуємо думку про доцільність розроблення нового законодавчого акту, який би урегулював житлові правовідносини, а в найближчій перспективі – про необхідність вилучення із чинного закону юридичних понять радянського періоду.

10. У роботі підтримано думку, що брак дієздатності призводить не тільки до того, що дії особи не визнаються юридично значущими, але й бездіяльність такої особи також не призводить до того ефекту, який би мала така ж бездіяльність із належним обсягом дієздатності. Тому, як видається, строк відсутності має бути «більшим одного року» не тільки після досягнення особою повноліття, але, наприклад, й після відновлення її повної цивільної дієздатності і т. п. Позаяк, з метою недопущення різнотлумачень, ч. 2 ст. 405 ЦК України доцільно викласти в такій редакції: «2. Член сім'ї власника житла,

який володіє повною цивільною дієздатністю, втрачає право на користування цим житлом у разі його відсутності без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом».

11. Оскільки в окремих випадках суди, відмовляючи у задоволенні позовів про виселення, покликаються, що право користування членів сім'ї виникло до набуття права власності на житло, то доцільно у кожному конкретному випадку досліджувати усі обставини справ (наприклад, якщо право користування було обумовлене лише сімейними відносинами, і такі обставини припинилися, то, як видається, підстави для задоволення позову наявні і, навпаки, протилежною ситуація буде у разі наявності права користування на інших підставах, зокрема, у випадку зробленого на користь колишніх членів сім'ї заповідального відказу).

12. Варто погодитися, що треба розрізняти поняття права власності на нерухоме майно та права на житло. Останнє якраз і гарантується та охороняється як національним, так і міжнародним законодавством. При цьому, як видається, необхідно додатково врегулювати питання, пов'язані із доцільністю з'ясування уповноваженим працівником, який надає публічні послуги, обставин зняття власником житла іншої повнолітньої особи із зареєстрованого місця проживання, зокрема фактів наявності/відсутності домовленостей щодо права користування житлом та його строку.

## ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі зроблено науково-теоретичні узагальнення та запропоновано нові вирішення завдань, що стосуються цивільно-правових аспектів права користування чужим майном (сервітути). Основні висновки дослідження полягають у такому:

1. Інститут права користування чужим майном (сервітут) виник давно. Римські юристи надавали важливого значення підставам виникнення сервітуту, досить детально намагалися врегулювати їх. Адже сервітутні відносини зачіпали інтереси власника нерухомого майна щодо якого встановлювався сервітут. Нині відповідний інститут рецепійований у правовій системі більшості країн світу. В українську правову систему впровадження сервітуту обумовлено економічним розвитком України і введенням права приватної власності. У зв'язку з рекодифікацією та оновленням цивільного законодавства України, а також введенням воєнного стану, необхідність ґрунтовного дослідження питання щодо підстав виникнення права користування чужим майном (сервітуту) не викликає сумнівів.

2. Чинне цивільне законодавство України потрібно трактувати як таке, що передбачає можливість встановлення сервітутів винятково щодо нерухомого майна, поділяючи їх на дві групи: 1) земельні сервітути, які можуть встановлюватися щодо земельної ділянки чи інших природних ресурсів; 2) сервітути щодо житла та іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Власне друга група якраз і передбачає можливість встановлення особистих сервітутів. При цьому, на нашу думку, запроваджувати можливість встановлення сервітутів щодо рухомого майна в українське законодавство є недоцільним. Як видається, для урегулювання подібних відносин було б доцільно інкорпорувати у національне правове поле положення про узурфрукт, а тому подібний підхід

запропонований у Концепції оновлення Цивільного кодексу України є цілком обґрунтованим.

3. У роботі підтримано висновок, що лісовий сервітут не є окремим, самостійним видом сервітутів, а має вважатися за правовою природою підвидом земельних сервітутів. Водночас лісовий сервітут все-таки є правом речовим, яке регламентується ЦК України. Своєю чергою ЦК України є основоположним актом цивільного законодавства України, а інші акти, які регламентують цивільні відносини, мають йому відповідати. Тому відповідні приписи Лісового кодексу України мають бути відкоректовані з вказівкою на те, що «положення ЦК України та ЗК України застосовують до лісових сервітутів у частині, що не врегульовані Лісовим кодексом України». Попри те, вважаємо також, що станом на сьогодні у Кодексі України про надра окремо мають бути врегульовані особливості встановлення сервітутів на використання надр, адже ЦК України та ЗК України не можуть враховувати усю специфіку таких відносин.

4. Водний кодекс України поняттям «сервітут» не оперує. Попри те, відповідно до ст. 42 Водного кодексу України, водокористувачів поділяють на первинних і вторинних. Незважаючи на це, чинні законодавчі положення можуть слугувати підставою виокремлення окремого підвиду земельних сервітутів – водних сервітутів. Відтак, актуальною видається доцільність доповнення приписів Водного кодексу України відповідними нормативними положеннями із застереженням, що положення ЦК та ЗК України підлягають застосуванню до водних сервітутів у частині, що не врегульовані Водним кодексом України.

5. В історії становлення сервітутного законодавства України після відновлення її незалежності можна умовно виокремити три етапи: перший – з 1991 року по 2002 рік, який може бути схарактеризований відсутністю належної регламентації сервітутних відносин; другий – з 2002 року по 2004 рік, який характеризується наявністю фрагментарного регулювання сервітутних відносин, зокрема на рівні земельного законодавства України;

третій – з 2004 року дотепер, який може бути схарактеризований наявністю цивільно-правового регулювання сервітутних відносин та перманентними законодавчими ініціативами, спрямованими на його удосконалення.

6. Сервітут – це обмежене речове право, яке виникає на законодавчо визначених підставах та порядку і передбачає виникнення правомірного користування чужою нерухомістю для задоволення потреб сервітуарія, які не суперечать законодавству та моральним засадам суспільства.

7. Незважаючи на те, що сервітут є окремим речовим правом, він не підлягає самотійному відчуженню окремо від майна, для забезпечення користування яким його встановлено. Сервітут не може бути самотійним предметом купівлі-продажу, застави і не може передаватись яким-небудь іншим способом особам, які не є власниками нерухомого майна, для забезпечення користування яким сервітут був встановлений. У цьому змісті сервітут носить акцесорний (придатковий (підрядний)) характер стосовно того права, в інтересах якого його встановлено.

8. Сервітутам властиві три групи ознак: 1) загальні, тобто ті, які притаманні усім речовим правам; 2) спеціальні, тобто ті, які притаманні речовим правам на чуже майно; 3) специфічні, тобто ті, які іманентні саме цьому праву.

9. Орендодавець та орендар можуть бути сервітутодавцем в договорі про встановлення сервітуту лише за наявності такої правової можливості, яка зафіксована в договорі оренди землі. Поряд із тим, така згода має бути письмовою та нотаріально посвідченою, що стане додатковим засобом охорони прав і законних інтересів суб'єктів сервітутних відносин, виключаючи й запобігаючи при цьому різного роду їх порушенням.

10. Право користування чужим майном (сервітут) можна розглядати в декількох значеннях: як суб'єктивне право на чуже майно; як об'єкт права; як правовідносини, зміст яких конкретизується в правах та обов'язках сторін. Сервітуту як суб'єктивному праву властиві три групи ознак: 1) загальні, тобто ті, які притаманні усім речовим правам (речово-правова природа;



абсолютність); 2) спеціальні, тобто ті, які притаманні речовим правам на чуже майно (властивість «слідування»; незалежність від права власності; майновий характер); 3) специфічні, тобто ті, які іманентні саме цьому праву (обмежений характер користування майном; обтяження правомочностей власника; встановлюється з метою задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим способом; повинен бути встановлений найменш обтяжливим способом щодо власника).

11. Найбільш поширеною підставою встановлення сервітуту є договір. Договір є універсальною правовою категорією та унікальним засобом правового регулювання. Як домовленість, спрямована на встановлення, зміну та припинення цивільних прав та обов'язків, він може породжувати різноманітні відносини. Серед таких правовідносин, зумовлених договором, – право користування чужим майном, іменоване у цивільному праві сервітутом. Проте у цивільному законодавстві України вид договору, на підставі якого може виникати сервітут, є непоіменованим.

12. У ЦК України доцільно закріпити поняття договору про встановлення сервітуту. При цьому, якщо керуватися назвою глави 32 ЦК України, яка регулює сервітутні відносини, то його найменування має бути означено: договір про встановлення права користування чужим майном (сервітуту). Однак у наукових джерелах як синонім може використовуватись і найменування договір про встановлення сервітуту.

13. Договори про встановлення сервітуту щодо житла або іншого нерухомого майна можуть бути як оплатними, так і безоплатними. За договором про встановлення сервітуту його сторони наділяються низкою прав та обов'язків. Тому відповідний договір є двостороннім. Оплатний договір про встановлення сервітуту завжди є двостороннім. Договір про встановлення земельного сервітуту належить до консенсуальних договорів, тобто вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди щодо всіх істотних умов договору. Однак, варто відзначити, що земельний сервітут виникає після його державної реєстрації у порядку, передбаченому для державної реєстрації прав

на нерухоме майно. Натомість договір про встановлення сервітуту щодо житла та іншого нерухомого майна може бути як консенсуальним, так і реальним. Також досліджуваний договір може бути строковим або безстроковим (постійним). Договір про встановлення сервітуту щодо житла та іншого нерухомого майна, як правило, діє протягом усього життя особи, для якої встановлено сервітут.

14. Необхідно в ст. 209 ЦК України, ст. ст. 100, 102-1 ЗК України та ст. 14 Закону України «Про оренду землі» передбачити, що у випадку встановлення такої вимоги, обов'язки щодо нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, договору про встановлення земельного сервітуту, договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), договору оренди землі виникатимуть у третіх осіб, які мають право на укладення таких договорів.

15. У законодавстві України встановлено спеціальний порядок укладення договору про встановлення земельного сервітуту для потреб нафтогазової галузі. Особливість укладення відповідного договору полягає у строках подання відповіді на пропозицію щодо укладення договору та врегулювання розбіжностей при його укладенні. На вчинення усіх дій, які мають юридичне значення в процесі укладення договору про встановлення земельного сервітуту для потреб нафтогазової галузі, встановлено єдиний 15-денний строк. Іншими словами, обмін пропозиціями та відповідями на них у процесі укладення відповідного договору завжди має відбуватись у 15-денний строк.

16. Стаття 41 Основного Закону закріплює право кожного володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Хоча власник і вільний у здійсненні свого права, але відповідно до ч. 7 ст. 319 ЦК України його діяльність може бути обмежена чи припинена або власника може бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб у випадках і в порядку, встановлених законом. Сервітут є обтяженням права власності. Тому права власника можуть бути обтяжені сервітутом лише на підставі закону.

Рішення органів місцевого самоврядування як юридичний факт у механізмі регулювання сервітутних відносин можуть виступати підставою виникнення сервітуту лише в сукупності з договором, тобто як елемент юридичного (фактичного) складу. Вони не здатні бути самостійною підставою виникнення сервітуту.

17. Ст. 1238 ЦК України регулює ширше коло відносин, адже ст. 1246 стосується винятково сервітутів. При цьому ст. 1246 ЦК України викладена термінологічно неточно, адже, якщо її аналізувати дослівно, то вбачається, що вона ототожнює «природні ресурси» із нерухомим майном, що юридично некоректно. Відтак, на наше переконання, варто погодитися з тими авторами, які вважають за необхідне зберегти у ЦК України лише ст. 1238 ЦК України, яка з більшою мірою деталізації врегульовує досліджувані відносини.

18. Аналіз ч. 3 ст. 402 ЦК України дає підстави висловити такі судження щодо її змістовного «наповнення». Якщо особа, яка вимагає встановлення сервітуту, не зверталася до власника (володільця) нерухомого майна з пропозицією щодо укладення договору про встановлення сервітуту, у неї відсутня підстава для звернення до суду. Поданий позов до суду без такого звернення не підлягає задоволенню у зв'язку з відсутністю в такої особи права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

19. Земельний сервітут нерозривно пов'язаний із земельною ділянкою сервітуарія, а відтак законом забороняється поділ, відчуження на чийсь користь, передання в заставу чи оренду права сервітуту окремо від прав на земельну ділянку, для повноцінного задоволення потреб у користування якою він встановлювався. Однак притаманне земельному сервітуту «право слідування за річчю» працює не завжди: існують випадки, коли зі смертю особи припиняється й належне їй право сервітуту. Такі сервітути виокремлюють в окрему групу і класифікують як «особисті» чи «персональні». Особисті земельні сервітути зазвичай виникають на підставі заповіту. При цьому ми дотримуємося думки, що усі інші підвиди сервітутів щодо

природних ресурсів (лісові, щодо користування надр і т. п.) є підвидами саме земельних сервітутів.

20. Оскільки правові наслідки укладення договору можуть призводити до обмеження обсягу прав землекористувача, ускладнювати або робити неможливим здійснення користування земельною ділянкою, його участь у процедурі укладення договору про встановлення сервітуту є необхідною у кожному конкретному випадку. Землекористувач повинен мати забезпечені законом важелі впливу на правовідносини, які стосуються його правового становища, одним із яких варто визнавати надання згоди на встановлення земельного сервітуту. Завдяки цьому вдасться створити умови для запобігання порушенню його прав та законних інтересів (наскільки це взагалі можливо), а також належно відреагувати на їх порушення.

21. Українське законодавство містить базові приписи, які внаормують інститут речових прав на чуже майно, серед яких важливе місце займає земельний сервітут. Однак вітчизняне правове регулювання інституту земельного сервітуту все ж не позбавлене недоліків, які передусім пов'язані із його неповнотою та відсутністю законодавчих відповідей на базові питання. Кодифіковані акти не містять навіть легального визначення земельного сервітуту, яке б повністю розкривало його іманентні ознаки; як і не передбачають жодних вимог щодо змісту та форми договору про встановлення земельного сервітуту, який без перебільшень є основним регулятором права користування чужою земельною ділянкою. З цього закономірно випливають і складнощі у правозастосовному процесі.

22. Законодавець у ЦК України розмежовує особливості встановлення сервітутів щодо земельних ділянок (які є нерухомістю) та щодо іншого нерухомого майна (найпоширеніші серед них – житлові сервітути). Таким іншим нерухомим майном можуть бути інші нерухомі речі, які не є земельними ділянками. При цьому, на нашу думку, сервітут не може бути встановлений, щодо речей, які не є нерухомим майном, а лише мають його ознаки. Наприклад, малі архітектурні форми, кранові колії козлових кранів

тощо. З іншого боку, такі сервітути можуть встановлюватися щодо різного роду складів та складських приміщень. Також сервітути можуть встановлюватися і щодо речей, на які законом поширено правовий режим нерухомості, якщо інше не впливає зі звичаїв ділового обороту.

23. Питання припинення житлових сервітутів, зокрема, колишніх членів сім'ї власника, мають бути належно урегульовані. Покликання у судовій практиці на положення ЖК України вважаємо не зовсім виправданими. Зокрема, цей кодекс був прийнятий 20.06.1983 року і, незважаючи на численні зміни та доповнення, залишається морально застарілим законодавчим актом. Наприклад, у його ст. 97, 116, 147 досі зустрічається термін «соціалістичне співжиття». Відтак, підтримуємо думку про доцільність розробки нового законодавчого акту, який би урегулював житлові правовідносини, а в найближчій перспективі – про необхідність вилучення із чинного закону юридичних понять радянського періоду.

24. У роботі підтримано думку, що брак дієздатності призводить не тільки до того, що дії особи не визнаються юридично значимими, але й бездіяльність такої особи також не призводить до того ефекту, який би мала така ж бездіяльність із належним обсягом дієздатності. Тому, як видається, строк відсутності має бути «більшим одного року» не тільки після досягнення особою повноліття, але, наприклад, і після відновлення її повної цивільної дієздатності і т. п. Позаяк, з метою недопущення різнотлумачень, ч. 2 ст. 405 ЦК України доцільно викласти в такій редакції: «2. Член сім'ї власника житла, який володіє повною цивільною дієздатністю, втрачає право на користування цим житлом у разі його відсутності без поважних причин понад один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом».

25. Варто погодитися, що треба розрізняти поняття права власності на нерухоме майно та права на житло. Останнє якраз і гарантується та охороняється як національним, так і міжнародним законодавством. При цьому, як видається, необхідно додатково врегулювати питання, пов'язані із доцільністю з'ясування уповноваженим працівником, який надає публічні

послуги, обставин зняття власником житла іншої повнолітньої особи із зареєстрованого місця проживання, зокрема фактів наявності/відсутності домовленостей щодо права користування житлом та його строку.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Абрамов Я. В. Сервітут у новому Цивільному кодексі та його аналіз з точки зору римського приватного права. *Наукові записки*. 2002. Том 20. Спеціальний випуск. URL : [http://ekmair.ukma.edu.ua/bitstream/handle/123456789/8642/Abramov\\_Servitu\\_u\\_novomu\\_Cyvilnomu.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ekmair.ukma.edu.ua/bitstream/handle/123456789/8642/Abramov_Servitu_u_novomu_Cyvilnomu.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (дата звернення: 17.02.2023).
2. Аврамова О. Є. Теоретичні засади приватно-правового регулювання житлових відносин в Україні : монографія. Тернопіль : ЗУНУ, 2021. 426 с.
3. Аврамова О. Є. Юридичні факти у механізмі правового регулювання житлових відносин. *Право і безпека*. 2017. № 3 (66). С. 113–116.
4. Барабаш А. Г., Макогін О. Н. Види обмежень права власності на землю в Україні. *Молодий вчений*. 2020. № 6 (82). С. 238–242.
5. Бервено С. М. Проблеми договірної права України : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2006. 440 с.
6. Бородовський С. Проблеми одностороннього правочину. *Вісник Академії правових наук України*. 2010. № 3. С. 178–184.
7. Васильєв В. В. Укладення договору за рішенням суду: проблеми саморегулювання цивільних відносин. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2022. № 57. С. 66–69.
8. Васильєва В. А. Проблеми цивільно-правового регулювання відносин з надання посередницьких послуг : дис. ... д-ра юрид. наук: спец. 12.00.03. Івано-Франківськ, 2006. 409 с.
9. Васильєва В. А. Рекодифікація договірних зобов'язань: суб'єктивний погляд. *Договір як універсальна форма правового регулювання: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції* (м. Івано-

Франківськ, 26 березня 2021 р.). Івано-Франківськ : Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2021. С. 4–6.

10. Васильєва В. В. Закон та договір у системі юридичних фактів. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2014. Вип. 34. С. 125–134.

11. Виселення та зняття з реєстрації колишнього члена сім'ї. URL : <https://legalaid.ua/ua/vyselelnnya-ta-znyattya-z-reyestracziyi-kolyshnogo-chlena-simu/> (дата звернення: 04.03.2022).

12. Висновок на проект Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та деяких інших законодавчих актів щодо протидії рейдерству» від 02.04.2018. *Офіційний сайт Верховної ради України*. URL : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?pf3516=0858&skl=10](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?pf3516=0858&skl=10).

13. Вовк М. З. Право на заповіт. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. Серія юридична*. 2009. № 4. С. 76–83.

14. Вовк М. З. Юридична природа заповіту як механізму захисту приватного життя. Право на приватність: тенденції і перспективи : тези Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Львів, 14 листопада 2008 р.). Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2008. С. 38–40.

15. Вовк М. З., Юркевич Ю. М. До питання правового регулювання розрахунків та наслідків невиконання зобов'язань учасників цивільного обороту. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 151–155.

16. Водний кодекс України № 213/95-ВР від 06.06.1995. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80/conv#Text> (дата звернення: 17.02.2023).

17. Гейнц Р. М. Порівняльно-правова характеристика сервітутів за законодавством України та Франції. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2017. № 43. С. 85–98.

18. Горєв В. О. Свобода договору як загальна засада цивільного законодавства України : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2007. 203 с.



19. Губарєв С. В. Сервітути у цивільному праві України. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2018. Вип. 1 (22). Т. 5 Ч. 2. С. 23–26.
20. Гудима М. М. Конструкція речового договору: модне віяння зарубіжної правової доктрини чи реалія вітчизняного правопорядку? *Правова позиція*. 2021. № 1 (30). С. 58–62.
21. Гудима М. М. Речовий ефект договору. *Договір як універсальна форма правового регулювання* : Матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції (м. Івано-Франківськ, 26 березня 2021 р.). Івано-Франківськ : Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2021. С. 35–38.
22. Гудима-Підвербецька М. М. Щодо змістовних рамок категорії «предмет цивільно-правового договору». *Договір як універсальна форма правового регулювання*: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції (м. Івано-Франківськ, 26 березня 2021 р.). Івано-Франківськ : Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. 2021. С. 32–35.
23. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин (застосування норм матеріального права). Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 20.04.2018 по 18.09.2019. 75 с. URL : [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/dajdjest\\_VP\\_zemelni\\_sporu\\_2018\\_2019.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/dajdjest_VP_zemelni_sporu_2018_2019.pdf).
24. Дерев'яно Д. С. Охорона та захист корпоративних прав нотаріусом за цивільним законодавством України : дис. ... д-ра філософії: 081. Львів, 2022. 195 с.
25. Деякі питання декларування і реєстрації місця проживання та ведення реєстрів територіальних громад : постанова Кабінету Міністрів України № 265 від 07.02.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265-2022-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 04.03.2022).

26. Дзера О. В. Вчення про речові права. *Правова доктрина України* : у 5-ти томах. Харків : Право, 2013. Т. 3. Доктрина приватного права [Н. С. Кузнецова, О. Є. Харитонов, Р. А. Майданик та ін.]; за заг. ред. Н. С. Кузнецової. С. 264–290.
27. Дигести Юстиніана. URL : <https://epr.pp.ua/10161.html> (дата звернення: 19.02.2023).
28. Договір як універсальна договірна конструкція : монографія / А. П. Гетьман, В. І. Борисова, О. П. Євсєєв та ін.; за ред. А. П. Гетьмана, В. І. Борисової. Харків : Право, 2012. 432 с.
29. Договірне право України. Загальна частина: навч. посібник / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.; за ред. О. В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
30. Дякович М. М. Сімейне право України: навч. посібник. Харків : ЕКУС, 2022. 416 с.
31. Дякович М. М., Юркевич Ю. М. Питання реалізації порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: правові аспекти та проблемні питання. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2012. № 4. С. 72–78.
32. Європейська конвенція з прав людини від 04.11.1950. *Офіційний вісник України*. 1998. № 13. 16 квітн. /№ 32. 23 серп./.
33. Житловий кодекс України від 30.06.1983 № 5464-X (в редакції Закону від 21.04.2022 № 2215-IX). URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.
34. Завальний А. М. Методологічні та теоретичні основи пізнання юридичних фактів : монографія. Київ : Вид-во Європейського університету, 2011. 95 с.
35. Заверюха М. М. Правове регулювання використання та охорони лісів за лісовим та земельним законодавством України : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 / Марина Михайлівна Заверюха. Одеса, 2016. 225 с.

36. Загальна теорія держави і права : навч. посібник / А. М. Колодій, В. В. Копейчиков, С. Л. Лисенко та інші; за ред. В. В. Копейчикова. – Стер. вид. – Київ : Юрінком Інтер, 1999. 320 с.

37. Закони Хаммурапі. URL : [https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B8\\_%D0%A5%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%83%D1%80%D0%B0%D0%BF%D1%96](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%B8_%D0%A5%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%83%D1%80%D0%B0%D0%BF%D1%96) (дата звернення: 19.02.2023).

38. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed20230331/conv#Text> (дата звернення: 01.04.2023).

39. Зобов'язальне право: теорія і практика : навч. посібник / О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць та ін.; за ред. О. В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 1998. 912 с.

40. Зубачик Н. Б. Набуття права власності на підставі набувальної давності : дис... д-ра філософії в галузі права. ЛНУ імені Івана Франка. Львів, 2021. 195 с.

41. Ільків О. В. Підстави набуття сервітутних прав. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2020. № 4. С. 194–201.

42. 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.

43. Ільків О. В. Речові права в умовах новелізації цивільного законодавства України : монографія. Рівне : О. Зень, 2021. 456 с.

44. Ільків О. В. Сервітут як категорія обтяження для власника речі. *Юридична Україна*. 2020. № 12. С. 28–38.

45. Ільків О. В. Юридичний факт як підстава припинення речових прав на чужі речі. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2021. Вип. 63. С. 147–151.

46. Калініченко А. Майнові права на чужі земельні ділянки. *Юридичний радник*. 2005. № 5 (7).

47. 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.
48. Кісанов Д. Рецепція інституту речових прав за Французьким цивільним кодексом у ЦК України. *Юридична Україна*. 2013. № 6. С. 65–69.
49. Кобецька Н. Р. Дозвільне та договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні : дис. на здобуття наук. ступеня доктора юрид. наук : спец. 12.00.06. Київ, 2016. 424 с.
50. Ковалик Г. І. Сервітути у римському праві та їх рецепція у праві України : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. Львів, 2016. 237 с.
51. Ковальська В. С. Рішення суду як правозмінюючий та правоприпиняючий юридичний факт у сімейному праві. *Університетські наукові записки*. 2013. № 1 (45). С. 133–139.
52. Кодекс України про надра № 132/94-ВР від 27.07.1994. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80/conv#Text> (дата звернення: 17.02.2023).
53. Конституція України від 28.06.1996 (із змінами та доповненнями). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80/conv#Text> (дата звернення: 29.10.2022).
54. Концепція оновлення Цивільного кодексу України. Київ : Видавничий дім «АртЕк», 2020. 128 с.
55. Коссак В. М. Речові права на чуже майно в контексті рекодифікації Цивільного кодексу України. *На шляху до європейського приватного права* : збірник матеріалів XI Міжнародного цивілістичного форуму. Київ : Київський регіональний центр НАПрН України 2021. 180 с.
56. Коструба А. В. Рішення суду як правоприпиняючий юридичний факт у цивільному праві. *Актуальні проблеми юридичної науки* : збірник тез міжнар. наук. конф. «Десяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 18–

19 листоп. 2011): у 4-х частинах. – Ч. 3. – Хмельницький : Видавництво Хмельницького університету управління та права, 2011. С. 213–215.

57. Кот О. О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики : монографія. Київ : Алерта, 2017. 494 с.

58. Кузнецова Н. С. Проблемы гармонизации и унификации современного частного права. *Вибрані праці*. Київ : ПрАТ «Юридична практика», 2014. С. 309–334.

59. Кузнецова Н. С. Собственность как основа гражданского общества и демократического государства. *Вибрані праці*. Київ : ПрАТ «Юридична практика», 2014. С. 257–271.

60. Кузнецова Н. С. Вдосконалення механізму правового регулювання цивільних відносин в Україні. *Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства* : матеріали міжн. наук.-практ. конф. присв. пам'яті В.П. Маслова (м. Харків, 25 лютого 2011 р.). Харків, 2011.

61. Кузнецова Н. С. Договір у механізмі регулювання цивільно-правових відносин. *Вибрані праці*. Київ : ПрАТ «Юридична практика», 2014. С. 397–408.

62. Кузнецова Н. С. Шляхи розвитку комерційного законодавства в Україні (до питання про співвідношення Цивільного і Господарського (Комерційного) кодексів. *Вибрані праці*. Київ : ПрАТ «Юридична практика», 2014. С. 449–461.

63. Кулинич П. Особисті земельні сервітути за законодавством України. *Юридичний журнал*. 2007. № 10. С. 64-68.

64. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації. *Юридична Україна*. № 10. URL : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=817>

65. Кулинич П. Ф. Права на лісові земельні ділянки за новим Лісовим кодексом України. *Земельне право України: теорія і практика*. 2006. № 6. С. 25–30.

66. Лебедева Т. М. Правові засади реєстрації обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки. *Вісник Харківського національного університету внутрішніх справ*. 2015. № 3 (70). С. 199–206.
67. Литвиненко І. В. Підходи щодо встановлення земельного сервітуту за судовими рішеннями. *Містобудування та територіальне планування*. 2012. Вип. 46. С. 343–346.
68. Лісовий кодекс України № 3852-ХІІ від 21.01.1994. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12/ed20220710/conv#Text> (дата звернення: 17.02.2023).
69. Логіка : підручник / за заг. ред. проф. В. Д. Титова. Харків : Право, 2005. 207 с.
70. Лукомська Н. А. Особливості встановлення земельних сервітутів за судовими рішеннями: теоретичні та практичні аспекти. *Вісник Академії адвокатури України*. 2017. Т. 14. Ч. 2. (39). С. 37–43.
71. Луць В. В., Лапечук П. І., Попович Т. Г. Проблеми земельного сервітуту. *Юридична Україна*. 2010. №2. С. 53–55.
72. Мазур В. В. Механізм цивільно-правового регулювання сервітутних відносин в Україні : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2019. 253 с.
73. Мазур В. В. Система сервітутних правовідносин. *Право і суспільство*. 2018. № 1. Ч. 2. С. 62–68.
74. Майка Н. В. Реєстрація речових прав на чужу нерухомість як юридичний факт. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2017. № 4. С. 4–45. URL : [http://www.lsej.org.ua/4\\_2017/11.pdf](http://www.lsej.org.ua/4_2017/11.pdf) (дата звернення: 17.02.2023).
75. Маковій В. П. Строк (термін) як засіб до обмеження сервітутних прав. *Актуальні проблеми приватного права* : матеріали Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції (м. Ірпінь, 11 жовтня 2019 р.). Ірпінь : Університет державної фіскальної служби України, 2019. С. 128–131.
76. Мартин В. М. Право користування чужим майном : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Львів, 2006. 207 с.

77. Мартинюк В. А. Природні об'єкти та природні ресурси як об'єкти цивільних прав : дис... д-ра філософії в галузі права. ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника». Івано-Франківськ, 2020. 234 с.
78. Марусенко Р. І. До питання про правову природу земельного сервітуту. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2004. № 62. С. 129–132.
79. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2005. 204 с.
80. Махінова А. М. Правове регулювання земельного сервітуту: колізії та прогалини, які існують у Земельному та Цивільному кодексі України. *Юридичний журнал*. 2006. № 6 (46). С. 43–45.
81. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2003. 225 с.
82. Міліщук Н. С. Форма договору купівлі-продажу та наслідки її недодержання : дис. ... д-ра філософії в галузі права. Волинський національний університет імені Лесі Українки, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Київ, 2021. 191 с.
83. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. Київ : Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.
84. Мічурін Є. Земельні сервітути. *Нотаріат для вас*. 2007. № 11. С. 41–44.
85. Музика Л. А. Концепція цивільно-правової політики України : монографія. Київ : Паливода А.В., 2020. 504 с.
86. Нагнибіда В. І. Проблеми встановлення прав на чуже майно у сучасному цивільному праві. *Університетські наукові записки*. 2011. № 2. С. 87–92.

87. Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: досвід правового регулювання зарубіжних країн: монографія. Київ: НДІПрПіП НАПрН України, 2009. 181 с.
88. Надьон В. В. Майнові права та обов'язки (у сукупності) як складові спадщини. *Часопис Київського університету права*. 2016. № 1. С. 147–151.
89. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: [В 4 т.] / А. Г. Ярема, В. Я. Карабань, В. В. Кривенко, В. Г. Ротань. Т. 1. Київ: А.С.К.; Севастополь: Ін-т юрид. дослідж, 2004. 928 с.
90. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України: у 2 т. 6-те вид., перероб. і допов. / за заг. ред. О. В. Дзери (кер. авт. кол.), Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. Київ: Юрінком Інтер, 2019. Т. I. 752 с.
91. Негода О. А. Цивільно-правовий захист прав дитини на користування житлом. *Актуальні проблеми вітчизняної юриспруденції*. 2018. № 1. С. 85–88.
92. Недошовенко А. Судовий порядок укладення договору будівельного підряду. *Підприємництво, господарство і право*. 2018. № 6. С. 52–60.
93. Некіт К. Г. Сервітутне право членів сім'ї власника житла. *Молодий вчений*. 2016. № 12 (39). С. 608–611.
94. Оніка Я. В. Речові права на земельні ділянки лісогосподарського призначення: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2015. 186 с.
95. Паєнок А. Характеристика особливостей предмета договору роздрібної купівлі-продажу як однієї з його істотних умов. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 2. С. 40–45.
96. Печений О. Підстави виникнення цивільних прав та обов'язків: аналіз юридичної конструкції ст. 11 ЦК України. *Вісник академії правових наук України*. 2007. № 1 (48). С. 141–149.



97. Пленюк М. Д. Юридичні факти як підстави виникнення цивільно-правових зобов'язань (теоретичні та практичні аспекти) : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2016. 426 с.

98. Пономаренко К. Д. Належне здійснення права на забудову земельної ділянки : дис. ... канд. юрид. наук (доктора філософії): 12.00.03. Одеса 2021. 207 с.

99. Поняття сервітутів, як права обмеженого користування чужим майном. URL : <https://osvita.ua/vnz/reports/law/9281/> (дата звернення: 17.02.2023).

100. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 447/455/17 від 13.10.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93217994> (дата звернення: 29.10.2022).

101. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 569/4373/16-ц від 21.08.2019. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/84153043> (дата звернення: 29.10.2022).

102. Постанова Верховного Суду від 08.12.2021 р. у справі №686/18456/18. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101990494>.

103. Постанова Верховного суду від 18.01.2021 р. у справі №372/1567/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94237416>.

104. Постанова Верховного Суду від 19.06.2019 р. у справі №925/603/18. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82599560>.

105. Постанова Верховного суду від 23.09.2020 р. у справі №917/133/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91785470>.

106. Постанова Верховного Суду у справі № 206/3425/18 від 25.08.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91186383> (дата звернення: 17.02.2023).

107. Постанова Верховного Суду у справі № 206/3948/21 від 19.01.2023. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108488240> (дата звернення: 17.02.2023).

108. Постанова Верховного Суду у справі № 337/1760/17 від 27.06.2019. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82797811#> (дата звернення: 17.02.2023).
109. Постанова Верховного Суду у справі № 368/750/16-ц від 27.11.2019. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86139356> (дата звернення: 17.02.2023).
110. Постанова Верховного Суду у справі № 466/7546/16-ц від 10.04.2019. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81202996> (дата звернення: 17.02.2023).
111. Постанова Верховного Суду у справі № 686/26093/19-ц від 10.03.2021. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95533036> (дата звернення: 29.10.2022).
112. Постанова Верховного суду у справі № 702/101/18 від 14.08.2019. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83749229> (дата звернення: 29.10.2022).
113. Постанова Верховного Суду у справі № 711/4431/17 від 04.07.2018. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75370719> (дата звернення: 17.02.2023).
114. Постанова Верховного Суду у справі №205/4245/17 від 31.03.2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88602105> (дата звернення: 29.10.2022).
115. Постанова Вищого господарського суду України від 03.06.2008 р. у справі №5/4. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/1731639>.
116. Постанова Вищого господарського суду України від 29.11.2007 у справі № 40/118–07. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/1264652>.
117. Постанова ВС у складі суддів Першої судової палати КЦС від 22.09.2022 у справі № 127/23946/19. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106426623>.

118. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 19.06.2019 у справі № 914/269/18. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82599561>.

119. Постанова Київського апеляційного суду від 27.09.2022 р. у справі №363/620/19. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106989031>.

120. Постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 10.10.2012 у справі № 6-110цс12. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/26497408>.

121. Постанова Хмельницького апеляційного суду у справі № 677/380/21 від 27.09.2022. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106560057> (дата звернення: 29.10.2022).

122. Постанова Хмельницького апеляційного суду у справі № 686/23287/20 від 16.08.2021. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99045241> (дата звернення: 29.10.2022).

123. Постанова Верховного суду у складі колегії суддів Другої судової палати КЦС від 01.11.2018 у справі № 642/3165/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77586902>.

124. Почтарьов С. О. Договір дарування в цивільному праві та в нотаріальній діяльності : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2015. 253 с.

125. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про дерадяннізацію законодавства України». *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=70276](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=70276) (дата звернення: 29.10.2022).

126. Право нерухомості: крізь призму судової практики : монографія / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. 344 с.

127. Правотворчість в Україні: перспективи законодавчого врегулювання: збірник наукових праць / за заг. ред. О. О. Кота, А. Б. Гриняка, Н. В. Міловської. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2022. 226 с.

128. Предчук Т. В. Договір про встановлення сервітуту за цивільним законодавством України : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2019. 227 с.

129. Предчук Т. В. Правова природа договору про встановлення сервітуту. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 2. С. 46–50.

130. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини : Закон України № 3477-IV від 23.02.2006. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15/conv#Text> (дата звернення : 29.10.2022).

131. 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>.

132. 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>.

133. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству : Закон України від 05.12.2019 № 340-IX. *Офіційний сайт Верховної ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#n16>.

134. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж : Закон України від 15.07.2021 № 1657-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1657-20#n22>.

135. 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>.

136. Про внесення змін до Наказів Мінрегіону : Наказ Мінрегіону № 62 від 08.04.2022. URL : [http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=98020](http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=98020) (дата звернення: 04.03.2022).

137. Про дерадянизацію законодавства України : Закон України № 2215-IX від 21.04.2022. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2215-20/conv#Text> (дата звернення: 29.10.2022).

138. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.

139. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень : Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 (редакція нечинна). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15/ed20040701#Text> (дата звернення: 17.02.2023).

140. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 від 25.12.2015. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення: 19.01.2023).

141. Про деякі питання практики застосування норм Цивільного та Господарського кодексів України : Інформаційний лист Вищого господарського суду України від 07.04.2008 № 01-8/211. URL : [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v\\_211600-08#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v_211600-08#Text).

142. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. №6. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text>.

143. Про електронні комунікації : Закон України № 1089-IX від 16.12.2020. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1089-20/conv#Text> (дата звернення: 17.02.2023).

144. Про житлово-комунальні послуги : Закон України від 09.07.2017 № 2189-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>.

145. Про затвердження Порядку вирубання дерев і чагарників та використання одержаної при цьому деревини у разі зміни цільового призначення земельних лісових ділянок або встановлення сервітуту з метою їх використання в цілях, не пов'язаних із веденням лісового господарства, та переведення земельних лісових ділянок до нелісових земель : постанова Кабінету Міністрів України № 105 від 04.02.2023. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/105-2023-%D0%BF/conv#Text> (дата звернення: 17.02.2023).

146. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

147. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів : Закон України № 2480-VI від 09.07.2010. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17/conv#Text> (дата звернення: 17.02.2023).

148. Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання : Закон України від 22.06.2017 № 2119-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2079-20#Text>.

149. Про меліорацію земель : Закон України від 14.01.2000 № 1389-XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text>.

150. Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні : Закон України № 1871-IX від 05.11.2021. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1871-20/conv#Text> (дата зветнення: 04.03.2022).

151. Про нафту і газ : Закон України від 12.07.2001 № 2665-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2665-14#Text>.

152. 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>.

153. Про охорону дитинства : Закон України від 26.04.2001 № 2402-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2402-14#Text>.

154. Про судові рішення постанови : постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 23.03.2021 № 6. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-12#Text>.

155. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав : постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 р. №5. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14#Text>.

156. Протокол 1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952 (ратифікований Законом № 475/97-ВР від 17.07.97). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text) (дата звернення: 29.10.2022).

157. Рекодифікація цивільного законодавства України: виклики часу : монографія / за заг. ред. Н. С. Кузнецової. 2-ге вид., доп. та перероб. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2022. 908 с.

158. Рішення Дніпровського районного суду м. Києва у справі № 755/27263/14-ц від 15.12.2014. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/42222944> (дата звернення: 31.10.2022).

159. Рішення Дубровицького районного суду Рівненської області від 26.03.2018 р. у справі № 560/935/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73050250>.

160. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Брайловська проти України» від 06.06.2019. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_d93/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d93/conv#Text) (дата звернення: 29.10.2022).

161. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Садов'як проти України» від 17.05.2018. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_c59#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c59#Text) (дата звернення: 29.10.2022).

162. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Серявін та інші проти України» від 10.02.2010. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_672/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_672/conv#Text) (дата звернення: 29.10.2022).

163. Рішення Конституційного Суду України у справі № 17/81-97 за конституційним зверненням Київської міської ради професійних спілок щодо офіційного тлумачення частини третьої статті 21 Кодексу законів про працю України (справа про тлумачення терміну «законодавство») від 09.07.1998. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v012p710-98#Text> (дата звернення: 02.02.2023).

164. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційними поданнями Служби безпеки України, Державного комітету нафтової, газової та нафтопереробної промисловості України, Міністерства фінансів України щодо офіційного тлумачення положень п. 6 ст. 12 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей», ч. 4-5 ст. 22 Закону України «Про міліцію» та ч. 6 ст. 22 Закону України «Про пожежну безпеку» (справа про офіційне тлумачення терміна «член сім'ї») від 03.06.1999 року № 5-рп/99 у справі № 1-8/99. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-99#Text> (дата звернення: 29.10.2022).

165. Рішення Макарівського районного суду Київської області від 23.12.2021 у справі № 370/1923/21. URL : <https://youcontrol.com.ua/catalog/court-document/102299490/>.

166. Рішення Яремчанського міського суду Івано-Франківської області від 28.08.2019 р. у справі №354/392/18. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83937902>.

167. Розгон В. О. Організаційно-правові форми права землекористування: останні зміни у законодавстві. *Вісник Національної академії адвокатури України*. 2019. № 3 (51). С. 27–37.



168. Розгон О. Спiр щодо права користування жилим примiщенням у разi припинення сiмейних вiдносин колишнього члена сiм'ї iз власником будинку / квартири. *Вiсник*. Лютий 2021. № 1–2 (70). С. 49–62.

169. Розгон О. В. Актуальнi питання встановлення сервiтуту в заповiтi. *Вiсник Харкiвського нацiонального унiверситету iменi В. Н. Каразiна. Серiя право*. 2013. Вип. 14. С. 110–113.

170. Розгон О. В. Договори у сiмейному правi України : монографiя. Київ: Ін Юре, 2018. 301 с.

171. Розгон О. В. Межi та обмеження права власностi : монографiя. Харкiв, 2006. 188 с.

172. Розновська С. Б. Земельний сервiтут як окремий рiзновид обтяжень прав на землю. *Держава i право*. 2009. Вип. 44. С. 463–469.

173. Ромовська З. Українське цивiльне право: Загальна частина. Академiчний курс : пiдручник. Київ : Атiка, 2005. 560 с.

174. Ромовська З. В. Реформа цивiльного права. *Українське слово*. 1997. № 1.

175. Ромовська З. В. Українське цивiльне право. *Право власностi: академiчний курс* : пiдручник для студ. вищих навч. закладiв. Київ : Правова єдностiсть, 2011. 246 с. URL : <https://westudents.com.ua/glavy/71248-peredmova.html> (дата звернення: 03.03.2023).

176. Савчук Д. Запобiжних механiзмiв у боротьбi з рейдерством стає бiльше, але їх дiєвiсть не викликає оптимiзму. URL : [https://zib.com.ua/ua/133708-zapobizhnih\\_mehanizniv\\_u\\_borotbi\\_z\\_reyderstvom\\_bilshae\\_\\_proe.html](https://zib.com.ua/ua/133708-zapobizhnih_mehanizniv_u_borotbi_z_reyderstvom_bilshae__proe.html).

177. Сервiтут на помешкання. *Закон i Бiзнес*. № 45 (1395). 10.11–16.11.2018. URL : [https://zib.com.ua/ua/print/135223-vs\\_vislovivsya\\_schodo\\_nediysnosti\\_dogovoru\\_daruvannya\\_kvarti.html](https://zib.com.ua/ua/print/135223-vs_vislovivsya_schodo_nediysnosti_dogovoru_daruvannya_kvarti.html).

178. Сервiтуту: поняття i класифiкацiя. URL : <https://zen.in.ua/rimske-pravo/rechove-pravo/servituti-ponyattya-i-klasifikatsiya> (дата звернення: 29.10.2022).

179. Скрипник В. Сервітут як спосіб здійснення речових прав. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 1. С. 41–49.
180. Скрипник В. Л. Об'єкти цивільних прав: теоретичні і методологічні проблеми : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2021. 497 с.
181. Сліпченко О. І. До питання розмежування сервітутів, емфітевзису та суперфіцію. *Правове життя сучасної України* : матер. Міжнар. наук.-практ. конф. (16–17 травня 2013 р.) Т.2. / відп. за випуск д.ю.н., проф. В. М. Др'омін; Націон. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса: Фенікс, 2013. С. 644–645.
182. Слома В. Сервітут як вид речових прав на чуже майно. *Актуальні проблеми правознавства*. Вип. 2. 2016. С. 123–126.
183. СНиП 2.11.01-85. URL : [http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/11/SNiP-2.11.01-85\\_1991.pdf](http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/11/SNiP-2.11.01-85_1991.pdf) (дата звернення: 04.03.2022).
184. Сосніна Г. В. Особисті і земельні сервітути за законодавством України. *Часопис цивілістики*. Вип. 20. С. 95–99.
185. Сосніна Г. В. Правове регулювання сервітутів в Україні : дис. ... канд.. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2014. 222 с.
186. Спасибо І. А. Набуття права власності : монографія. Київ : Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва, 2009. 171 с.
187. Спасибо-Фатєєва І. В. Можливість встановлення особистого сервітуту в договорі дарування. *Цивілістика: на шляху формування доктрин* : вибр. наук. праці. Харків : Золоті сторінки, 2012.
188. Спасибо-Фатєєва І. В. Про деякі нетипові права, що мають правову природу, схожу з речовою. *Речове право: пріоритети та перспективи* : Матеріали Київських правових читань (м. Київ, 22 березня 2019 р.) / Р. А. Майданик, Я. М. Романюк та ін.; відп. ред. Р. А. Майданик. Київ : Алерта, 2019. С. 60–71.
189. Спасибо-Фатєєва І. В. Речові права за Цивільним і Господарським кодексами України. *Право України*. 2015. № 4. С. 60–68.

190. Спесівцев Д. С. Юридичні факти у механізмі виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2017. 225 с.
191. Старостенко Д. Договір про встановлення земельного сервітуту. *Юридична Україна*. 2015. № 2. С. 39–49.
192. Стусяк В. М. Лісовий сервітут: проблеми законодавчого регулювання. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2016. Випуск 42. С. 138–146.
193. Сучасні проблеми цивільного права та процесу : навч. посібник / за ред. Ю. М. Жорнокуя та Л. В. Красицької. Харків : Право, 2017. 808 с.
194. Томко В. Норма права та юридичний факт: співвідношення понять. *Юридичні факти в системі правового регулювання* : зб. наук. праць. Матеріали VI міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 26 лист. 2015 р.) / за заг. ред. Н. М. Пархоменко, М. М. Шумила, І. О. Ізарової. Київ : ВД «Дакор», 2015. С. 520–524.
195. Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 2015. 226 с.
196. Третяк Т. О. Проблеми набуття сервітутів за набувальною давністю за законодавством України. *Журнал східноєвропейського права*. 2017. № 42. С. 28–36.
197. Уразовська О. С. Спадкування права на земельну ділянку за законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2019. 23 с.
198. Харитонов Є. О., Старцев О. В. Цивільне право України : підручник. Вид. 2, перероб і доп. Київ : Істина, 2007. 816 с.
199. Харитонов Є. О., Харитонova О. І. Цивільні правовідносини : монографія. 2-ге вид, перероб. і доп. Одеса, Фенікс. 2011. 456 с.
200. Харитонов Є. О., Харитонova О. І., Старцев О. В. Цивільне право України: Підручник. Вид. 3, перероб. і доп. Київ : Істина, 2013. 808 с.

201. Харитоновна Т. Є. До питання встановлення земельного сервітуту За законодавством України. *Науковий Вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки*. 2015. Т. 1. Вип. 6. С. 107–110.

202. Харитоновна Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юридична література, 2016. 424 с.

203. Харитоновна Т. Є. Права на чужу земельну ділянку у юридичній романистиці. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 17. С. 189–192.

204. Харитоновна Т. Є. Правове регулювання відносин у сфері здійснення прав на чужі земельні ділянки за законодавством України: проблеми та перспективи. *Часопис цивілістики*. 2015. Вип. 18. С. 45–50.

205. Харченко Г. Г. Речові права у законодавстві, доктрині та судовій практиці України: дис. ... д-ра юрид. наук, спец. 12.00.03. Київ, 2017. 506 с. 205

206. Харченко Г. Г. Речові права: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2015. 432 с.

207. Цвігун Д. П. Особливості застосування сервітуту як одного із видів речових прав на чуже майно. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2021. № 51. С. 81–83.

208. Цибульська О. Ю. Правовідносини, що виникають внаслідок заповідальних розпоряджень за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Одеса, 2011. 21 с.

209. Цивільне право України: підручник: у 2 т. / за заг. ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. А. Яроцького. Харків, 2014. Т. 1. 656 с.

210. Цивільне право України. Загальна частина: підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – Київ: Юрінком Інтер, 2010. 976 с.

211. Цивільний кодекс Галичини / пер. з нім. Мар'яна Мартинюка, Олени Павлишинець. Івано-Франківськ: Вавилонська бібліотека, 2017. 272 с.

212. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003. *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 29.10.2022).

213. Цивільний кодекс України : Коментар. Видання друге із змінами за станом на 15 січня 2004 р. Харків : ТОВ «Одіссей», 2004. 856 с.

214. Цивільний кодекс України : Науково-правктичний коментар / за заг. ред. Є. О. Харитонова, О. І. Харитонової, Н. Ю. Голубевої. Київ : Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. 740 с.

215. 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. Харків : ФО-П Лисяк Л.С., 2011. 624 с.

216. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Є. О. Харитонова, О. І. Харитонової, Н. Ю. Голубевої. Київ : Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2008. 740 с.

217. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 1: Загальні положення. Особи / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2020. 928 с.

218. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 2: Об'єкти. Правочини. Представництво. Строки та терміни. Позовна давність. Особисті немайнові права фізичної особи / за ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків : ЕКУС, 2021. 784 с.

219. Цивільний кодекс Української РСР № 1540-VI від 18.07.1963 (втратив чинність). *Офіційний сайт Верховної Ради України*. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06/conv#Text> (дата звернення: 17.02.2023).

220. Цивільно-правовий механізм регулювання відносин із надання послуг в Україні: монографія / за заг. ред. О. Д. Крупчана, Ю. О. Заїки. Київ :

НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2021. 293 с.

221. Цитульський В. Джерела правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту). *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні* : збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. С. 355–359.

222. Цитульський В. І. Підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2022. № 6. С. 111–116.

223. Цитульський В. І. Рішення суду як підстава виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 28 лют. 2023 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. С. 419–422.

224. Цитульський В. І. Деякі проблеми правового регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. Вип. 74. Ч. 1. 2022. С. 132–136.

225. Цитульський В. І. Право користування житлом як різновид сервітутів. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні* : збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (11 листопада 2021 року) / за заг. ред. М. С. Долинської, І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича. Львів : ЛьвДУВС, 2021. С. 132–136.

226. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2007. 226 с.

227. Цюра В. В. Речові права на чуже майно : науково-практ. посібник. Київ : КНТ, 2006. 136 с.

228. Чорна Ж. Л. До питання про об'єкти сервітуту. *Університетські наукові записки*. 2019 № 69–70. С. 81–92.

229. Чуйкова В. Ю. Правові питання спадкування за заповітом : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Харків, 1999. 19 с.

230. 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>.

231. Шевчук Л. В. Заповіт як підстава виникнення правонаступництва в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2001. 17 с.

232. Шимон С. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії. *Юридична Україна*. 2011. № 4. С. 58–64.

233. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2014. 664 с.

234. Щипанова О. О. Договірний спосіб виникнення права земельного сервітуту за законодавством України. *Вісник Запорізького національного університету*. 2016. № 3. С. 135–141.

235. Щипанова О. О., Шеховцева Т. О. Проблемні питання цивільно-правового регулювання підстав установа сервітутних прав. *Вісник Запорізького національного університету*. 2016. №1. С. 39–45.

236. Юркевич Ю. Проблеми правового регулювання припинення права користування житлом (на основі аналізу прикладів із судової практики). *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні* : збірник матеріалів наук.-практ. конф. (м. Львів, 06 грудня 2019 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів: ЛьвДУВС, 2019. С. 314–319.

237. Юркевич Ю. М. Зміст права власності та автономне значення поняття «майно» у практиці Європейського суду з прав людини. *Науковий журнал «Приватне та публічне право»*. 2019. № 2. С. 50–54.

238. Юркевич Ю. М., Майкут Х. В. Деякі питання припинення права користування житлом. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія Право*. Вип. 73. Ч. 1. 2022. С. 118–122.

239. Юрчишин Н. Г. До питання про обмеження права приватної власності на земельні лісові ділянки. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 68. С. 385–391.

240. Яворська О. С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: монографія. Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. 384 с.

241. Fermus-Bobowiec A., Szpringer I. Przegląd sposobów powstania służebności – od prawa rzymskiego do współczesnego prawa polskiego. URL : [https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:nV6UDITuYBUJ:https://repozytorium.ka.edu.pl/bitstream/handle/11315/27814/FERMUS\\_Przeglad\\_sposobow\\_powstania\\_sluzebnosci\\_2010.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy&cd=6&hl=uk&ct=clnk&gl=ua](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:nV6UDITuYBUJ:https://repozytorium.ka.edu.pl/bitstream/handle/11315/27814/FERMUS_Przeglad_sposobow_powstania_sluzebnosci_2010.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy&cd=6&hl=uk&ct=clnk&gl=ua).

242. Legal System of Civil Law in the Netherlands. URL : <http://www.dutchcivillaw.com/content/legalsystem022aa.htm> (date of access: 01.03.2023).

243. Nowakowski Z. K. Służebności. URL : <https://repozytorium.amu.edu.pl/bitstream/10593/18478/1/014%20ZYGMUNT%20KONRAD%20NOWAKOWSKI.pdf>.

244. Real Estate: Definition, Types, How to Invest in It. *Investopedia*. URL : <https://www.investopedia.com/terms/r/realestate.asp> (date of access: 04.03.2022).

245. Topildiev B., Khursanov R. Legal fact based on occurrence civil rights and obligations. *Ilkogretim Online – Elementary Education Online*. 2021. № 20 (3). P. 1695-1698. URL : <https://www.ilkogretim-online.org/fulltext/218-1612858791.pdf> (date of access: 01.03.2023).

246. Tsytulskyi V. I. The form of easement agreement under the civil legislation of Ukraine. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2023. № 61. С. 2.10–2.16.

247. Understanding the nature of the will. URL : <https://www.lawinsider.com/dictionary/understanding-the-nature-of-the-will> (date of access: 02.02.2023).



248. W jaki sposób może dojść do powstania służebności? URL : <https://www.edukacjaprawnicza.pl/w-jaki-sposob-moze-dojsc-do-powstania-sluzebnosci/>.

249. What Is Written Contract: Everything You Need to Know. URL : <https://www.upcounsel.com/what-is-written-contract>.

## ДОДАТКИ

## Додаток А.

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:****Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації:**

1. Цитульський В. І. Підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 6. С. 111–116. URL : <http://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/02/21.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.06.19>).

2. Цитульський В. І. Деякі проблеми правового регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні. *Науковий Вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2022. Вип. 74. Ч. 1. С. 132–136. URL : <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/272947/268454> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.74.22>).

3. Tsyulskyi V. I. The form of easement agreement under the civil legislation of Ukraine. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2023. № 61. С. 2.10–2.16. URL : <https://scijournals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/6625/6862> (DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.61.2.10-2.17>).

**Наукові публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:**

1. Цитульський В. І. Право користування житлом як різновид сервітутів. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні* : збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (11 листопада 2021 року) / за заг. ред. М. С. Долинської, І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича. Львів : ЛьвДУВС, 2021. С. 132–136.

2. Цитульський В. Джерела правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту). *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні* : збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.-практ.

конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. С. 355–359.

3. Цитульський В. І. Рішення суду як підстава виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів* : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпро, 28 лют. 2023 р.). Дніпро : Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2023. С. 419–422.

Додток Б

ЗАТВЕРДЖУЮ

Проректор

Львівського державного університету

внутрішніх справ

доктор юридичних наук, професор



Ольга БАЛИНСЬКА

2023

АКТ

24.04. 2023

Львів

№ 27

**Про впровадження результатів дисертації  
Цитульського Володимира Ігоровича  
«Право користування чужим майном  
(сервітут): цивільно-правові аспекти» в  
освітній процес ЛьвДУВС**

Уклала експертна комісія з виявлення, узагальнення та впровадження позитивного досвіду роботи у складі:

- начальника відділу забезпечення якості освіти та методичної роботи кандидата юридичних наук, доцента Руслана СТРОЦЬКОГО;
- заступника начальника відділу організації наукової роботи кандидата юридичних наук Галини САВЧИН;
- директора Інституту права ЛьвДУВС кандидата юридичних наук, професора Івана КРАСНИЦЬКОГО;
- завідувача кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права доктора юридичних наук, професора Юрія ЮРКЕВИЧА;
- директора загальної бібліотеки Ірини КРАВЕЦЬ.

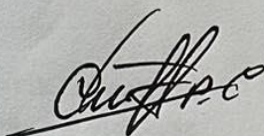
Комісія відповідно до наказу по університету від 24 березня 2021 року № 100 розглянула й узагальнила матеріали дисертації, поданої на здобуття ступеня доктора філософії зі спеціальності 081 «Право» (напрямок підготовки – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право) та наукові праці аспіранта кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права ЛьвДУВС Цитульського Володимира Ігоровича «Право користування чужим майном (сервітут): цивільно-правові аспекти».

Проаналізовано основні результати дослідження Володимира ЦИТУЛЬСЬКОГО, зокрема наукові праці, в яких опубліковані теоретичні положення дисертації:

1. Цитульський В. І. Деякі проблеми правового регулювання підстав припинення житлових сервітутів в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. Том 1. № 74. 2022. С. 132-136. URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/272947/268454> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2022.74.22>).
2. Цитульський В. І. Підстави виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 6. С. 111-116. URL: <http://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2023/02/21.pdf> (DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.06.19>).
3. Tsyulskyi V. I. The form of easement agreement under the civil legislation of Ukraine. *Actual problems of improving of current legislation of Ukraine*. 2023. № 61. P. 2.10-2.17. URL: <https://journals.pnu.edu.ua/index.php/apiclu/article/view/6625/6862> (DOI: <https://doi.org/10.15330/apiclu.61.2.10-2.17>).
4. Цитульський В.І. Право користування житлом як різновид сервітутів. *Актуальні проблеми приватного права в умовах євроінтеграційних процесів в Україні: збірник тез доповідей учасників науково-практичного семінару (11 листопада 2021 року) / за заг. ред. М. С. Долинської, І. В. Красницького, Ю. М. Юркевича*. Львів: ЛьвДУВС, 2021. 228 с. С. 132-136.
5. Цитульський В. І. Рішення суду як підстава виникнення права користування чужим майном (сервітуту). *Верховенство права: доктрина і практика в умовах сучасних світових викликів: збірник матеріалів Міжнародної науково-практична конференція (М. Дніпро, 28 лютого 2023 р.)*.
6. Цитульський В. Джерела правового регулювання права користування чужим майном (сервітуту). *Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні: збірник матеріалів VI Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 09 грудня 2022 р.) / за заг. ред. І. В. Красницького*. Львів: Львівський державний університет внутрішніх справ, 2022. 524 с. С.355-359.

На основі проведеного аналізу комісія зробила висновок, що наукові праці Володимира ЦИГУЛЬСЬКОГО містять науково обґрунтовані теоретичні положення і практичні рекомендації, що дає підстави запровадити їх для використання в освітньому процесі Львівського державного університету внутрішніх справ, зокрема при викладанні навчальної дисциплін «Цивільне право України», а також рекомендувати їх до вивчення під час самостійної роботи здобувачів вищої освіти освітнього ступеня «бакалавр», «магістр» та освітньо-наукового ступеня «доктор філософії».

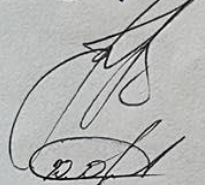
**Члени комісії:**



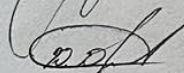
**Руслан СТРОЦЬКИЙ**



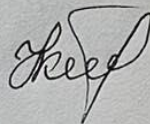
**Галина САВЧИН**



**Іван КРАСНИЦЬКИЙ**



**Юрій ЮРКЕВИЧ**



**Ірина КРАВЕЦЬ**

Додаток В

**АКТ ВПРОВАДЖЕННЯ**

На підставі розгляду результатів дисертаційного дослідження аспіранта кафедри цивільно-правових дисциплін Інституту права Львівського державного університету внутрішніх справ ЦИТУЛЬСЬКОГО Володимира Ігоровича на здобуття ступеня доктора філософії в галузі права за спеціальністю 081 «Право» на тему: «Право користування чужим майном (сервітут): цивільно-правові аспекти», вважаємо за можливе зазначити, що вказані у дисертації положення щодо поняття та правової природи права користування чужим майном (сервітуту), підстав його виникнення та особливостей правового регулювання їх видів, зокрема сервітутів щодо земельних ділянок та природних ресурсів та сервітутів щодо житла та іншого нерухомого майна є доцільними та аргументованими, а тому можуть бути враховані під час здійснення повноважень суду, а також підлягають застосуванню під час обґрунтування висновків та внесення пропозицій щодо змін до чинних нормативно-правових актів.

**Голова Бабушкінського районного  
суду м. Дніпропетровська**



Л.О. Татарчук

**Суддя Бабушкінського  
районного суду м. Дніпропетровська  
доктор філософії, галузь знань Право**

Д.О. Яковлев

**Суддя Бабушкінського  
районного суду м. Дніпропетровська**

В.В. Куцевол