

**Мироненко І.В.,**

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного права

Навчально-наукового юридичного інституту

ДВНЗ «Прикарпатський національний університет

імені Василя Стефаника»

ORCID: 0000-0003-2853-2597

## **ЗМІСТ ТА ЗНАЧЕННЯ НЕГАТИВНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ: ОКРЕМІ АСПЕКТИ**

### **THE CONTENT AND SIGNIFICANCE OF NEGATIVE LAND EASEMENTS: INDIVIDUAL ASPECTS**

*У статті розглянуто питання про зміст та правову природу негативних земельних сервітутів, а також їх взаємозв'язок з правилами про сусідство (добросусідство).*

*Негативний земельний сервітут визначено як вид земельних сервітутів, зміст якого полягає у встановленні певних заборон щодо використання земельної ділянки на користь володільця іншої ділянки. У зв'язку із цим у науковій літературі їх іноді ототожнюють з правилами про добросусідство, зміст яких полягає у заборонах на користь сусідів. Земельні сервітути і право сусідства (добросусідства) мають спільну історію розвитку, однак сьогодні вони є окремими правовими інститутами. Досліджено правову природу негативних земельних сервітутів і правил про сусідство (добросусідство), визначено їх спільні та відмінні ознаки. Розглянуто співвідношення позитивних та негативних земельних сервітутів. Встановлено, що за механізмом своєї дії негативні земельні сервітути достатньо аналогічні обмеженням, що встановлюються правом сусідства (добросусідства), оскільки звужують можливість здійснення прав на землю. Однак при цьому вони мають різну правову природу, оскільки положення про сусідство (добросусідство) належать до правових обмежень у сфері прав на землю, встановлених нормативними правовими актами, а негативні земельні сервітути – до обтяжень земельних ділянок, які встановлюються на підставі правочинів або індивідуальних правових актів.*

*Обґрунтовано необхідність закріплення конструкції негативного земельного сервітуту у чинному законодавстві. Негативні земельні сервітути забезпечують можливість індивідуального врегулювання тих аспектів відносин володільців пов'язаних земельних ділянок, які неможливо нормативно регламентувати за допомогою положень законодавства.*

**Ключові слова:** право сусідства, добросусідство, земельні сервітути, негативний сервітут, здійснення прав на землю.

*The article discusses the content and legal nature of negative land easements, as well as their relationship with the rules of neighbourhood (good neighbourliness).*

*A negative land easement is defined as a type of land easement, the meaning of which is to establish certain prohibitions on the use of a land plot in favour of the owner of another plot. In this regard, in the scientific literature they are sometimes identified with the rules of good neighbourliness, the content of which is to prohibit the benefit of neighbours. Land easements and neighbourhood rights (good neighbourliness) have a common history of development, however today they are separate legal institutions. The legal nature of negative land easements and the rules on neighbourhood (good neighbourliness) are investigated, their general and distinguishing features are determined. The ratio of positive and negative land easements is considered. It is established that, by the mechanism of their action, negative land easements are quite similar to the restrictions established by the right of the neighborhood (neighborhood), since they narrow the possibilities of exercising the rights to land. However, they have different legal nature, since the neighborhood (neighborliness) provisions belong to legal restrictions in the field of land rights established by normative legal acts, and negative land easements – to encumbrances of land plots established on the basis of transactions or individual legal acts.*

*The necessity of fixing the design of negative land easement in the current legislation is substantiated. Negative land easements provide the opportunity for an individual settlement of those aspects of the relationship of owners of related land plots that cannot be regulated by legislation.*

**Key words:** neighbourhood law, good neighbourliness, land easements, negative easement, exercise of land rights.

**Постановка проблеми.** На цей час впорядкування відносин власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок (земельних сусідських відносин) здійснюється з застосуванням як положень про сусідство (добросусідство), так і про земельні сервітути. В сучасній літературі їх прийнято розглядати як такі,

що становлять самостійні правові інститути. У сукупності вони забезпечують досягнення спільної мети – забезпечення та захист прав і законних інтересів власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок.

Взаємозв'язок цих правових інститутів у літературі відзначався неодноразово. Більш того,

як зазначає Т.О. Третяк, і в наш час правила про добросусідство та про встановлення земельних сервітутів не мають чіткого розмежування ні в теоретичних дослідженнях, ні в правозастосовчій практиці [1, с. 84–87].

У контексті викладеного актуальним є питання про зміст та правову природу негативних земельних сервітутів як різновиду земельних сервітутів, які за своїм змістом є найбільш наближеними до правил (положень) про сусідство (добросусідство).

**Стан наукового дослідження проблеми.** Окремі аспекти питання щодо змісту та правової природи негативних земельних сервітутів, а також їх взаємозв'язку із правом сусідства (добросусідства), розглядалися в працях П.Ф. Кулинича, М.В. Шульги, А.М. Мірошниченка, Д.В. Бусуйок, Т.О. Третяка, О.А. Халабуденка, Р.І. Марусенка, М.Б. Гончаренка, В.І. Нагнибіди та інших авторів. Також слід згадати дослідження в цій сфері К.П. Победоносцева, Г.Ф. Шершеневича, Й.О. Покровського, В.І. Синайського та деяких інших авторів того часу. Однак загалом це питання у літературі досліджено недостатньо.

**Мета дослідження.** Наше дослідження має на меті розглянути зміст, правову природу та призначення негативних земельних сервітутів, а також їх взаємозв'язок з положеннями про сусідство (добросусідство).

**Виклад основного матеріалу.** Якщо звернутися до історії розвитку правового регулювання в сфері земельних майнових відносин, то можна відзначити взаємозв'язок процесів формування положень про сусідство (добросусідство) та земельні сервітути.

Так, Г.Г. Харченко пов'язує появу прав на чужі речі у римському приватному праві із правом сусідства. На його думку, спочатку земельні сервітути, а згодом і інші права на чужі речі у Римі виникли і розвивалися у рамках відносин між власниками-сусідами земельних ділянок [2, с. 119, 200].

На думку Ю.В. Виниченко, сучасні положення щодо регулювання сусідських відносин виникли у римському приватному праві як підвид земельних (предіальних) сервітутів, які застосовувалися у відносинах власників сусідніх об'єктів нерухомого майна [3, с. 27–29]. Іншими словами, «в римському праві обмеження на користь сусідів навпаки первинно належали до різновиду сервітутів (так звані «легальні сервітути») і залежно від того, накладають вони на власника обов'язок утриматися від певних актів користування або зобов'язують його терпіти певні акти користування з боку третіх осіб, поділялися на негативні і позитивні» [4, с. 53].

Підтвердженням вказаного може бути звернення до «Дигестів» як джерела приватного права Стародавнього Риму: чимала частина положень щодо прав і обов'язків сусідів дійсно знаходилися саме в розділі «Про сервітути» (книга 8); при цьому про інтереси сусідів йдеться і під час пояснення природи сервітути, яка полягає в тому, щоб особа допускала щонебудь або *не робила чого-небудь* (виділено автором) на користь сусіда [3, с. 27–29].

Однак загалом, на нашу думку, питання про первинність виникнення положень про сусідство чи земельні сервітути є дещо риторичним, оскільки виникнення даних правових конструкцій було зумовлено схожими причинами: міський характер давньоримських поселень та скупченість заселення, дрібність землеволодінь, сімейні поділи тощо [5, с. 303, 310]. При цьому чіткого розмежування між ними в римському приватному праві не проводилося, оскільки сусідське право тоді ще не сформувалося у правовий інститут і фактично було системою позовів, що впливали з подій або дій, пов'язаних з фактом сусідства [6, с. 23–24]. Відповідно, певний час у літературі не було єдності з питання, наскільки допустимим є розглядати положення права сусідства (*iura vicinitatis*) в якості легальних (встановлених законом) сервітутів.

Сьогодні можна констатувати, що положення щодо регулювання сусідських відносин («право сусідства» чи «сусідське право») і земельні сервітути, які первинно формувалися як специфічні обмеження права власності, з часом трансформувалися в окремі правові інститути. Сучасне тлумачення правової природи регулювання сусідських відносин ближче до його розуміння як специфічного правового обмеження щодо здійснення речових прав, тоді як сервітут – це речове право на чуже майно [7, с. 37]. Як відзначається в літературі, незважаючи на тісний взаємозв'язок і взаємну зумовленість правового регулювання відносин між власниками сусіднього нерухомого майна, сервітути і обмеження, що становлять зміст сусідського права, мають різну правову природу [6, с. 24].

Таким чином, виникнення цих правових явищ – це процес взаємозв'язаний. При цьому окремо необхідно вказати на роль у цьому процесі негативних земельних сервітутів. Адже в літературі висловлюються припущення, що саме на основі так званих «негативних» сервітутів, що за своїм змістом забороняли вчиняти щодо нерухомого майна певні дії, які б порушували інтереси сусідів, сформувалися положення права сусідства як певні законодавчі обмеження «на користь сусідів», а «позитивні» сервітути, що надавали право обмежено використовувати сусідню нерухомість, продовжили свій розвиток як речові права [7, с. 107–111; 8, с. 44–46].

Загалом підтримуючи вказане, слід відзначити, що, відігравши значну роль у формуванні права сусідства (сусідського права), негативні земельні сервітути все ж не зникли. Вони залишаються є універсальною правовою категорією, яка існує в країнах як романо-германської, так і англо-саксонської правової сім'ї [9, с. 131].

Однак їх законодавче регулювання має свої особливості у кожній країні. Так, Німецьке цивільне уложення (§ 1018) і Швейцарський цивільний кодекс (ст. 730) містять легальні дефініції, що відображають зміст негативного сервітути та надають загальне уявлення про нього. Водночас Французький цивільний кодекс не містить прямої вказівки на можливість

існування негативних сервітутів, однак у його тексті в якості прикладів безперервних і неявних сервітутів наведені окремі їх різновиди (ст. 689). У Загальному цивільному кодексі Австрії зміст сервітуту відображено у § 472 («внаслідок права сервітуту власник зобов'язується на користь іншої особи щодо своєї речі щось терпіти або *чого-небудь не робити*»), а в § 476 вказані можливі різновиди негативних сервітутів: заборони на зміну висоти свого будинку, відведення ринви будинку з земельної ділянки сусіда, сервітути виду (огляду), світла і повітря [9, с. 131].

Отримали своє закріплення негативні сервітути і в законодавствах окремих пострадянських країн. Як приклад, згідно з ч. 3 ст. 430 ЦК Республіки Молдова позитивними визнаються сервітути, що надають власнику домінуючої земельної ділянки право здійснювати певні дії щодо використання обтяженої сервітутом земельної ділянки, а негативними – сервітути, що покладають на власника земельної ділянки, обтяженої сервітутом, певні обмеження під час здійснення свого права власності. При цьому відповідно до ч. 1 ст. 434 ЦК РМ сервітут може полягати в обов'язку власника утримуватися від здійснення певних дій на користь власника домінуючої земельної ділянки.

Однак в умовах, коли національне законодавство не закріплює конструкції негативних сервітутів (як це, зокрема, має місце в нашій державі), можливість існування подібних земельних сервітутів, що за своїм змістом передбачають заборону для власника (землекористувача) службової (підлеглої) земельної ділянки вчиняти певні дії щодо своєї нерухомості, аж ніяк не очевидна і вимагає окремого розгляду [10, с. 68]. Адже за таких обставин більшість дослідників речового права зосереджується на розробці категорії позитивних сервітутів, а питання, що стосуються негативних сервітутів, починаючи від самої можливості їх встановлення та особливостей функціонування, не мають однозначного вирішення ні в теорії, ні на практиці [11, с. 87].

Якщо звернутися до літератури, то науковцями загалом визнається існування доктринального поділу сервітутів на позитивні та негативні: позитивні передбачають можливість активних дій сервітуарія та його впливу на річ (право проїзду, проходу), а негативні виражаються у позбавленні власника майна можливості вчиняти визначені дії [12, с. 124]. Так, Д.В. Бусуйок розрізняє позитивні та негативні земельні сервітути під час здійснення їх класифікації за змістом прав та обов'язків учасників правовідносин [13, с. 167–170]. В.І. Нагнибіда вказує на існування класифікації сервітутів на позитивні та негативні, відзначаючи, що останні полягають у забороні на певні дії як фактичного, так і юридичного характеру [14, с. 73]. На думку О.А. Халабуденка, сервітути поділяються на позитивні та негативні за способом здійснення; при цьому негативними пропонується найменувати ті сервітути, що покладають на власника обслуговуючої (підлеглої) земельної ділянки конкретних обмежень під час здійснення права власності [15, с. 258–259].

До негативних сервітутів традиційно відносять: сервітути світла (власнику ділянки забороняється зводити на ньому будівлі понад певну висоту, які можуть вплинути на освітленість сусідньої ділянки), сервітути огляду (власнику ділянки забороняється зводити споруди або садити дерева таким чином, щоб вони закривали огляд з сусідньої ділянки), сервітути води (заборона спрямовувати стоки вод на сусідні ділянки чи обмежувати їх, добувати воду з джерела понад певний обсяг) та деякі інші [16, с. 155–156].

Однак з приводу їх правової природи єдина точка зору в літературі відсутня, оскільки навіть ті автори, які відзначають саме існування негативних за змістом сервітутів (право вимагати, щоб особа утримувалася від того або іншого користування своєю річчю), зазначають, що вони не є речовими правами на чуже майно, а виступають обмеженнями щодо здійснення права власності або інших речових прав [16, с. 156; 17, с. 225].

Зокрема, вказується, що справжніми можна вважати лише позитивні сервітути, оскільки вони не тільки звужують права на сусідню нерухомість, але й надають право реального обмеженого її використання. Своєю чергою заборона певним чином користуватися своєю власністю розглядається як така, що не передбачає реального використання чужої нерухомості, а тому свідчить про відсутність негативних сервітутів, оскільки йдеться не про «негативне користування», а про встановлення меж власності [10, с. 69–70]. У зв'язку із цим у сфері сервітутного права пропонується зберегти лише ті конструкції, які складають зміст «позитивних сервітутів» [6, с. 24], а «негативні» сервітути – відносити до заборон, що накладаються правом сусідства (сусідським правом) [17, с. 195–196].

Однак, на нашу думку, в основі подібної дискусії лежать теоретико-філософські суперечності, що слід розуміти під «обмеженим користуванням чужим майном». За вузького підходу (особа наділяється правом вчиняти активні дії безпосередньо на чужій нерухомості) сервітути зводяться винятково до позитивних, а за широкого (отримання вигоди від чужої речі не обов'язково передбачає безпосередній вплив на неї) – речовими правами визнаються також і негативні сервітути. При цьому необхідно враховувати, що негативні сервітути являють собою не просто абстрактні теоретичні конструкції, а реальні правові явища, що існували протягом історії розвитку права і присутні в законодавстві ряду іноземних держав [10, с. 70]. Так, відповідно до ч. 1 ст. 71 розділу 6 книги 5 ЦК Нідерландів тягар, який земельний сервітут покладає на обтяжену земельну ділянку, полягає в обов'язку або допускати які-небудь дії на, над чи під однією з двох земельних ділянок, або *не здійснювати жодних дій* [18, с. 259].

Таким чином, під час реалізації негативного сервітуту сервітуарій здійснює користування своєю нерухомістю з додатковими, порівняно з встановленим правовим режимом, перевагами і заборонами



певне користування чужою нерухомістю. При цьому має місце розширене розуміння категорії «користування», оскільки подібне тлумачення змісту сервітуту включає до нього як безпосереднє користування чужою річчю, так і вилучення з неї корисних властивостей шляхом створення більш сприятливих умов для експлуатації власного нерухомого майна [19, с. 109].

Також у літературі зустрічаються висловлювання, що у сучасному праві немає необхідності в одночасному існуванні негативних сервітутів та права сусідства (сусідського права) [16, с. 159]. Певне раціональне обґрунтування у вказаному наявне, оскільки положення про право сусідства (добросусідства) та земельні сервітуту мають, в принципі, однакову сферу застосування (відносини володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна), а значна частина правил сусідства (добросусідства), що полягає у «заборонах на користь сусідів», та негативні сервітуту мають однаковий механізм дії, оскільки в кінцевому підсумку призводять до обмеження можливостей уповноваженої особи здійснювати ті чи інші дії, пов'язані із реалізацією прав на майно (земельну ділянку).

Однак є принципова відмінність у правовій природі цих явищ, оскільки у будь-якому разі негативні сервітуту встановлюються на підставі індивідуальних правових актів або правочинів стосовно конкретних земельних ділянок, а положення права сусідства встановлюються в нормативно-правових актах і стосуються усіх власників та землекористувачів, є складовою законодавчо встановленого правового режиму земель. З указаного випливає обґрунтування потреби у негативних сервітутах у сфері земельних відносин: оскільки далеко не всі аспекти сусідських відносин можуть бути врегульовані на законодавчому рівні, то за допомогою правочинів чи індивідуальних правових актів (передусім судових рішень) можна встановити додаткові обмеження для володільців сусідньої нерухомості (земельних ділянок) та більш детально врегулювати ті чи інші аспекти цих відносин [9, с. 133].

Відповідно, у літературі висловлюються пропозиції прямо передбачати у законодавстві можливість встановлення негативних сервітутів, оскільки це сприяє більш повному захисту прав власників нерухомого майна [8, с. 70]. Вказане обґрунтовується зарубіжним досвідом та вітчизняною судовою практикою [20, с. 12]. Підтримуючи вказане, вважаємо, що необхідність в негативних сервітутах об'єктивно існує, оскільки вони надають можливість в конкретній ситуації встановити для врегулювання відносин володільців сусідньої нерухомості ті обмеження, які не закріплено або неможливо закріпити на рівні нормативного правового регулювання.

**Висновки.** Негативні земельні сервітуту є різновидом земельних сервітутів, зміст яких полягає у встановленні для власника чи землекористувача певних заборон щодо використання його земельної ділянки на користь (в інтересах) власника чи землекористувача іншої ділянки. Найчастіше вони пов'язані з встановленням зобов'язання не погіршувати умови експлуатації іншої земельної ділянки (не обмежувати освітлення чи огляд, не змінювати природний рівень чи течію вод тощо).

За механізмом своєї дії негативні земельні сервітуту достатньо аналогічні обмеженням, що встановлюються правом сусідства (добросусідства), оскільки звужують можливості здійснення прав на землю. Однак при цьому вони мають різну правову природу, оскільки положення про сусідство (добросусідство) належать до правових обмежень у сфері прав на землю, встановлених нормативними правовими актами, а негативні земельні сервітуту – до обтяжень земельних ділянок, які встановлюються на підставі правочинів або індивідуальних правових актів.

Вітчизняна та зарубіжна практика правового регулювання земельних майнових відносин вказує на необхідність існування конструкції негативних земельних сервітутів, оскільки вони надають можливість у конкретній ситуації встановити для врегулювання відносин володільців сусідніх ділянок ті обмеження, які не закріплено або неможливо закріпити на рівні законодавства.

#### Список використаних джерел:

1. Третяк Т.О. Конфлікти прав власників сусідніх земельних ділянок. *Юридична Україна*. 2017. № 5–6. С. 84–87.
2. Харченко Г.Г. Речові права: монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2015. 432 с.
3. Виниченко Ю.В. Jura vicinitatis в римском частном праве. *История государства и права*. 2012. № 12. С. 27–29.
4. Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 49–55.
5. Покровський І.А. История римского права. Минск : Харвест, 2002. 528 с.
6. Живов А.А. О соседском праве и предельных сервитутах. *История государства и права*. 2012. № 2. С. 23–24.
7. Остапенко А.Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов : дис. ... канд. юр. Наук : 12.00.03 / Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2012. 202 с.
8. Копылов А.В. Вещные права на землю. Москва : Статут, 2000. 255 с.
9. Томилов А.Ю., Томилова В.А. Отрицательные сервитуты в законодательстве зарубежных стран. *Вестник Челябинского государственного университета*. 2015. № 17. С. 131–136.
10. Рябов А.А. Отрицательные сервитуты и сервитуты вида в российском гражданском праве. *Журн. рос. права*. 2007. № 5. С. 67–75.
11. Томилов А.Ю., Томилова В.А. Формирование норм права об отрицательных сервитутах в российском законодательстве. *Вестник Челябинского государственного университета. Серия «Право»*. 2015. № 4. С. 87–92.
12. Слома В. Сервітут як вид речових прав на чуже майно. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 2. С. 123–126.
13. Бусуйок Д.В. Види обмежень прав на землю. *Підприємництво, господарство і право*. 2006. № 7. С. 167–170.

14. Нагнибіда В.І. Проблеми формування сучасної моделі сервітутних прав в Україні в контексті досвіду європейських країн. *Приватне право і підприємництво: зб. наук. пр.* Вип. 8 / редкол. : О. Д. Крупчан (гол. ред.) та ін. Київ : Наук.-досл. ін.-т приватного права і підприємництва АПрНУ, 2009. С. 70–73.
15. Халабуденко О.А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев : Международ. независимый ун-т Молдовы, 2011. 305 с.
16. Афанасьев И. В. Сервитут в гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / МГЮА. Москва, 2015. 194 с.
17. Скрябин С.В. Вещное право: учебное пособие. Алматы : Научно-издательский центр КООУ, 2009. 292 с.
18. Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фергшман, отв. редактор Ф.Й.М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. 372 с.
19. Краснова Т.С. Отрицательный сервитут в российском праве. *Ленинградский юридический журнал*. 2017. № 1. С. 102–112.
20. Нагнибіда В.І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. Київ, 2010. 20 с.