

УДК 332.38

Литвиненко І.В.

ФОРМУВАННЯ ПРАВА СЕРВІТУТУ В ЗАКОРДОННОМУ ДОСВІДІ

Постановка проблеми.

Право сервітуту застосовується в багатьох країнах світу, де існує правова база для такої сутності як сервітут. Проте концепція права сервітуту суттєво відрізняється в різних країнах, оскільки існує багато підходів до визначення створення, трансформації та відміни сервітутів.

В даній статті розглядаються загальні підходи до визначення та трактування права сервітуту, особливості формування та основні відмінності різних типів сервітутів в англомовних країнах.

Виклад основного матеріалу дослідження.

В країнах, що відносяться до групи “Загального права”, право сервітуту (англ. servitude) або ізмент (англ. easement) визначається як “вчинення певних дій, або, навпаки, запобігання вчиненню будь-ким таких дій відносно чужої нерухомості” та трактується як вид права власності, хоча в багатьох юрисдикціях сервітут визначається як вид нерухомості. В деяких юрисдикціях іншим визначенням сервітуту є “справедливий сервітут” (англ. “equitable servitude”) [1].

Право сервітуту часто описують як право використовувати чужу земельну ділянку для спеціальних цілей. На противагу оренді (англ. lease), сервітут не дає його власнику право володіння власністю, а надає лише право користування. Право сервітуту також є відмінним від дозволу (англ. license), який дає право певній особі персональну привілею на певні дії на чужій землі. Прикладом дозволу є право паркування авто на паркувальному майданчику з дозволу його власника. Взагалі, дозвіл може бути обмежений та відкликаний власником нерухомості набагато простіше, ніж сервітут. Дозволи та ліцензії можна визначити як свого роду неформальні сервітути, які часто носять характер усної домовленості, і відповідно, не мають таких правових наслідків, як офіційно зареєстроване право сервітуту. Сервітут також відрізняється від дозволу тим, що більшість сервітутів межують та отримують переваги від іншої земельної ділянки, так звані “easements appurtenant”, або ті, що відносяться до певної земельної ділянки, на противагу сервітутам, що надаються на користь певної особи (“easements in gross”). Суть останніх полягає в тому, що на противагу “easements appurtenant” особа, на користь якої наданий сервітут,

продовжує користуватися наданим правом навіть у випадку, коли обтяжена сервітутом земельна ділянка переходить до іншого господаря.

Розрізняють сервітути позитивні (“affirmative easements”) та негативні (“negative easements”). Наявність позитивного сервітуту вимагає вчинення певних дій, наприклад, надати іншим персонам право проходу наскрізь або через певну ділянку власності. Більшість сервітутів відноситься до цієї категорії. Негативний сервітут характеризується як обіцянка не вчиняти певних дій з певною частиною власності, наприклад, не будувати будівлі більш ніж один поверх тощо. Сервітути умовно можна розділити на міські та сільські. До кожної категорії належать як негативні, так і позитивні види сервітутів. Так, яскравим прикладом міського негативного сервітуту є заборона зводити будь-які конструкції на ділянці з інженерними мережами.

Розрізняють також приватні сервітути (“private easements”), що обмежені певною особою або надають певне право власнику суміжної ділянки, та публічні (“public easements”), які надають право великій групі осіб або громадськості в цілому. Це стосується таких сервітутів, як громадські вулиці, швидкісні шляхи або право судноплавства на річках.

До окремої категорії належить так званий “плаваючий” сервітут (“floating easements”). Це випадок, коли не існує певного місцерозташування, напрямку, методу прокладання або певних обмежень щодо права прокладання шляху, наприклад, для евакуації у випадку пожежі через сусідню будівлю. Однак, після зведення будівлі на земельній ділянці “плаваючий” сервітут перетворюється на постійний і після цього не може бути змінений. Ці сервітути можуть бути публічними та приватними, такими, що відносяться до певної ділянки або особи.

Формування права сервітуту може відбуватися в різні способи, але виділяють такі основні: шляхом безумовного надання права (by an express grant); непрямым шляхом (by implication); за нагальної потреби (by strict necessity); за дозволом (by permission); за правом набувальної давності (by prescription) [2].

Право сервітуту, що надається безумовно (express easements) створюється шляхом складання акту (deed) або за заповітом, а також при переході земельної ділянки іншому власнику зі збереженням або резервуванням сервітуту. Дане право має обов’язково бути оформлене в письмовому вигляді.

Для створення сервітуту непрямым шляхом, при певних умовах (implied easements), необхідно виконання трьох умов. По-перше, сервітут повинен бути дійсно необхідний для первинної (original) частини власності. По-друге, земельна ділянка повинна бути поділена і (або) продана так, щоб усі її частини опинились у власності різних осіб. І нарешті, надання права сервітуту можливе

лише за умови, що потреба, для задовільнення якої створюється сервітут, існувала і до поділу або продажу земельної ділянки.

Сервітут, що створюється за нагальної потреби (*necessity easement*) виникає за обставин, коли неможливо в інший спосіб задовольнити потреби іншої земельної ділянки, наприклад, необхідність в доступі до громадської дороги.

Сервітут, що має характер дозволу (*permissive easement*) обмежує використання землі іншими особами. Найбільш типовим прикладом такого сервітуту є надпис, який найчастіше можна побачити на приватних дорогах “Це приватна дорога. Користування цією дорогою є дозволеним та може бути відмінено в будь-який час”.

Найбільш оскаржуваними в суді є сервітути, що утворилися без дозволу. Це так звані сервітути набувальної давності (*prescriptive easement*), що базуються на принципі незаконного володіння. Найчастіше вони виникають у сільській місцевості у випадку, коли землевласник не використовує частину своєї землі, натомість нею користується його сусід. Огорожі, що встановлюються в неналежному місці часто є сервітутами набувальної давності. Для отримання сервітуту офіційно користувачу необхідно надати докази користування сервітутом достатньо довгий проміжок часу, (такий, що встановлений державою), користування повинно бути відкритим, безперервним та постійним. У випадку рідкого користування сервітутом вимога на його отримання може бути відхилена.

Висновки

При подальшому зростанні навантаження на земельні ресурси, особливо в містах, застосування права сервітуту постає надзвичайно гостро. Враховуючи недосконалість українського законодавства в цьому напрямку, а саме – відсутність нормативно-правових актів, що детально прописують процедуру встановлення, формування, реєстрації права сервітуту, а також визначення розміру компенсації власнику обслуговуючої нерухомості тощо надзвичайно цінним є закордонний досвід з цих питань; необхідність його вивчення та застосування у вітчизняному правовому полі.

Література.

1. Easements, <http://en.wikipedia.org/wiki/Easement>
2. Easements. Encyclopedia of Everyday Law, <http://www.enotes.com/everyday-law-encyclopedia>
3. Сервітути та подібні права в різних країнах світу. К.Машкевич, НВЦ “Геоматика”, www.geomatica.kiev.ua

4. Петраковська О.С., Гузченко Ю.М. Огляд світового досвіду становлення права сервітуту. // Містобудування та територіальне планування. – К.:КНУБА, 2004. - №18. – С. 52 – 58.

5. Гузченко Ю.М., Петраковська О.С. Необхідність становлення процедури формування і реєстрації земельного сервітуту в містах України. // Містобудування та територіальне планування. – К.:КНУБА, 2003. - №16. – С. 57 – 61.

6. Петраковська О.С., Литвиненко І.В. Особливості формування права сервітуту в українському законодавстві. // Містобудування та територіальне планування. – К.:КНУБА, 2008. - №29. – С. 250 – 256.

Анотація.

В статті наводяться основні характеристики та принципи формування різних типів права сервітуту в закордонному досвіді. Матеріал статті ґрунтується на англомовних джерелах.

Аннотация.

В статье приведены основные характеристики и принципы формирования разных типов права сервитута в зарубежном опыте. Материал статьи основывается на англоязычных источниках.