



закріплення цих ресурсів за окремими особами, без надання відповідних дозволів, для задоволення життєво-необхідних потреб, обмеження щодо такого використання можуть встановлюватись законодавством України. Наведене положення також в повній мірі відноситься до права загального землекористування. Адже базовий принцип земельного законодавства передбачає поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу<sup>15</sup> і основного засобу виробництва.

Керуючись матеріалами дослідження можна стверджувати:

- право загального землекористування громадян виникає з приводу використання землі як необхідної умови, джерела, засобу і місця забезпечення життєдіяльності людини<sup>16</sup>; частини довкілля що задовольняє її пізнавальні, естетичні, наукові, рекреаційні, оздоровчі, комунікативні та інші потреби;
- право загального землекористування громадян по своїй суті є Конституційним земельним правом;
- обґрунтування загального землекористування зумовлює переосмислення права землекористування взагалі, передбачає його розподіл на право загального та спеціального землекористування;
- сфера регулювання права загального землекористування крім земель загального користування поширюється в певних межах і на землі сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, рекреаційного, природо-заповідного призначення, лісового та водного фонду.
- право загального землекористування не передбачає закріплення земельної ділянки за окремими особами для його здійснення.
- реалізація права загального землекористування не вимагає одержання відповідних дозволів, здійснюється безоплатно, виходячи з потреб особи.

<sup>1</sup> Шульга М.В. Актуальні проблеми правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Дис. докт. юрид. наук: 12.00.06. – К., 1998.-С. 97.

<sup>2</sup> Див.: Андрейцев В.І. Екологічне право: Особлива частина: Підруч. для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. акад. АПрН В.І. Андрейцева. – К.: Істина, 2001. – С. 205

<sup>3</sup> Див.: Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. – М.: Госюриздат, 1958. - С.204

<sup>4</sup> Див.: Балезин В.П. Правовой режим земель населённых пунктов. – М.: Юрид. лит., 1980 – 93 с.; Ерофеев Б.Ф. Правовой режим земель городов. – М.: Юрид. лит., 1971. – 200с.; Советское земельное право. – М., 1977. – 448 с.

<sup>5</sup> Див.: Лісовий кодекс України від 21.01. 94. // ВВР України. – 1994. - №17. – Ст.99.

<sup>6</sup> Див.: Відомості Верховної Ради України. – 1991. - № 41. – Ст.546.

<sup>7</sup> Див.: Земельне право: Підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / За ред. В.І. Семчука і П.Ф. Кулинича. – К.: Видавничий Дім "Ін Юр", 2001. – С. 149.

<sup>8</sup> Див.: Земельное право / Под ред. проф. Н.Д. Казанцева і проф. И.В. Павлова. - М.: Юрид. лит., 1971. - С.131.

<sup>9</sup> Див.: Аксененок Г.А. Земельное право. М: Юрид. Лит., 1969. – С. 204.

<sup>10</sup> Див.: Лісовий кодекс України від 21.01. 94. // ВВР України. – 1994. - №17.

<sup>11</sup> Див.: Водний кодекс України від 6. 06. 95. // ВВР України. – 1995. - №24. – Ст.183.

<sup>12</sup> Див.: Офіційний вісник України, 2002. – 2. – Ст.47.

<sup>13</sup> Див.: Земельное право.: Учебник для вузов Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор – доктор юридических наук, профессор С.А. Боголюбов. – М.: Издательская группа Норма – Инфра, 1998. – С.11.

<sup>14</sup> Див.: Відомості Верховної Ради України. – 1991. - № 41. – Ст.546.

<sup>15</sup> Земельний кодекс України від 25. 10. 2001// Урядовий кур'єр. – 2001. – 15 листопада.

<sup>16</sup> Див.: Андрейцев В.І. Екологічне право: Особлива частина: Підруч. для студ. юрид. вузів і фак.: Повний акад. курс / За ред. акад. АПрН В.І. Андрейцева. – К.: Істина, 2001. – С. 205

**Р. Марусенко,**  
асpirант 1 року наочання Київського  
національного університету  
імені Тараса Шевченка

### ДО ПИТАННЯ ПРО СУБ'ЄКТНИЙ СКЛАД СЕРВІТУТНИХ ПРАВОВІДНОСИН

До суб'єктного складу сервітутного правовідношення за Земельним Кодексом України від 25 жовтня 2001р.<sup>1</sup> (надалі - ЗК) відносяться власники і користувачі (орендарі) земельних ділянок, на користь яких встановлюється земельний сервітут, та власники і користувачі (орендарі) обтяжених сервітутом земельних ділянок.

Кодекс чітко визначає, що, якщо земельні ділянки перебувають у власності зацікавлених у встановленні сервітуту суб'єктів, сервітут встановлюється за домовленістю між такими власниками, або рішенням суду (ч.2 ст.100 ЗК). На противагу цьому Кодекс не дає чіткої відповіді на питання допустимості участі користувача чи орендара у встановленні, припиненні сервітутного права при знаходженні вказаних земельних ділянок (або однієї з них) на праві постійного користування або оренді, та не визначає їх прав і обов'язків у співвідношенні з відповідними правами та обов'язками власників цих земельних ділянок.

Що стосується уповноваженої сторони сервітутного правовідношення: а) ст.98 вказує, що право земельного сервітуту може належати **власнику земельної ділянки або землекористувачу**, ч.1 ст.100 ЗК за **власником або землекористувачем** закріплює право вимагати встановлення земельного сервітуту; б) з іншого боку, ч.2 ст.100 зазначає, що земельний сервітут встановлюється за домовленістю між **власниками земельних ділянок** на підставі договору або рішення суду. Очевидна неузгодженість між нормами з приводу допустимості користувачу бути уповноваженою стороною правовідношення та встановлювати сервітут.

Розглянемо випадки встановлення земельного сервітуту, у яких користування земельною ділянкою, що отримує вигоди від сервітуту, здійснюється не власником, а користувачем (орендарем).

У такому користуванні зацікавлена саме особа, якій належить **правомочність користування ділянкою**, що потребує встановлення сервітуту, і яка фактично це користування здійснює. В даному випадку – це користувач (орендар), оскільки права постійного користування та оренді передбачають передачу їм правомочності користування, - власник цієї правомочності на час користування (оренді) позбавляється. Так, користувач (орендар) може подавати негаторний позов до будь-яких осіб, у тому числі **власника земельної ділянки**<sup>2</sup>. Плату за встановлений сервітут теж має вносити сервітуарій, тобто користувач (орендар) земельної ділянки як особа, що фактично користується вигодами сервітуту.



Власник, який не здійснює фактичного користування земельною ділянкою, зрозуміло, не може знати потреби користувача у встановленні тих чи інших сервітутів, а тому не може виступати уповноваженою стороною сервітутного правовідношення. Весь інтерес, пов'язаний із встановленням сервітутного права, зосереджений у користувача (орендаря) земельної ділянки.

Керуючись наведеною аргументацією, вважаємо за доцільне на рівні ЗК визнати право на встановлення сервітуту з боку уповноваженої сторони за користувачем (орендарем) земельної ділянки, якщо вона передана у постійне користування (оренду). Саме такий підхід закріплений, зокрема, у аналогічних українському законодавствах Республіки Білорусь<sup>3</sup> та Російської Федерації<sup>4</sup>.

Необхідність погодження встановлення сервітуту із власником пануючої земельної ділянки видається спірною з наступних міркувань.

По-перше, встановлений користувачем (орендарем) сервітут, при його непотрібності власникові, може бути на вимогу останнього припинений (ч.1 (б) ст.102 ЗК). Крім того, договір між власником та користувачем земельної ділянки може передбачати однією з умов повернення земельної ділянки у належному стані припинення самим користувачем встановлених ним сервітутів за тією ж підставою.

По-друге, існує точка зору, що можливе припинення сервітуту за загальною для акцесорних прав, яким є земельний сервітут<sup>5</sup>, підставою – *resolutio iure concedentis resoluitur ius concessum* (втрати сили сервітутом з припиненням права, що належало сервітуарію по відношенню до земельної ділянки, яка потребувала встановлення сервітуту, тобто припинення права користування (оренди))<sup>6</sup>.

Враховуючи викладене, вважаємо доцільним допустити *встановлення земельного сервітуту користувачем (орендарем)* без попереднього погодження із власником земельної ділянки, задля вигоди якої сервітут встановлюється.

Що стосується інших варіантів вирішення законодавчої колізії, а саме: а) визнання сервітуарієм тільки власника земельної ділянки, або; б) встановлення вимоги погодження з ним встановлення сервітуту користувачем, то при застосуванні таких конструкцій матимемо наступне.

У першому випадку, як видно з вищевикладеного, власник, котрий передав земельну ділянку у користування, не матиме ніякого інтересу до встановлення сервітуту. Крім того, він не зможе ним користуватись, адже правомочність користування передана і повністю належить користувачу (орендареві). Відповідно, сервітуарієм може бути тільки користувач (орендар).

Другий випадок: вимога погодження із власником встановлення сервітуту теж є недоцільною, оскільки можливість встановити сервітут залежатиме тоді не тільки від згоди зобов'язаної сторони, а й від власника земельної ділянки, який може чинити безпідставний опір його встановленню, що у підсумку може унеможливити ефективне користування земельною ділянкою і спричинити зайві судові процеси. Неучасть же власника у процесі встановлення сервітуту, як доведено вище, не створює для нього жодних негативних наслідків. Отже, останні два варіанти є неприйнятними.

Стосовно зобов'язаної сторони сервітутних правовідносин ЗК, зокрема, передбачає наступне: а) земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками (ч.2 ст. 100 ЗК), саме власник обтяженої земельної ділянки має право на відшкодування заподіяних сервітутом збитків (ч.4 ст. 101 ЗК); б) власник, землекористувач земельної ділянки, на яку встановлений земельний сервітут, має право вимагати плату за його встановлення (ч.3 ст. 101 ЗК). Знову маємо суперечності, пов'язані із суб'єктним складом, адже, крім того, що повноваження зобов'язаної сторони сервітутних правовідносин розщеплюються між двома особами, сумнівною з точки зору доцільності виглядає позиція усунення користувача земельної ділянки від здійснення прав та обов'язків, породжуваних сервітутним правом і здійснення їх тільки власником.

Сервітут зачіпає та певним чином обмежує правомочність користування обтяженою земельною ділянкою. Використання земельної ділянки здійснюється у частині, що не перешкоджає сервітутові, або (що залежить від виду сервітуту) взагалі не здійснюється у просторових межах, на які поширюється сервітутне право. Сервітуарій не має права використовувати своє сервітутне право способом, що обтяжує або взагалі унеможливлює використання земельної ділянки за цільовим призначенням. З наведеного недвозначно випливає, що здійснення сервітуту в усякому разі може впливати лише на права особи, якій належить правомочність користування земельною ділянкою, але не на власника.

На відміну від уповноваженої сторони, обтяжена має право вимагати припинення сервітуту тільки у випадках зникнення підстав його встановлення та неможливості використання обтяженої земельної ділянки (ст. 102 ЗК). Отже, при поверненні земельної ділянки до власника, після закінчення терміну оренди чи припинення права постійного землекористування, якщо на неї був встановлений сервітут за згодою користувача обтяженої земельної ділянки, власник не буде мати можливості припинити сервітут (закон не передбачає інших підстав припинення сервітуту), і, відповідно, його право буде порушено. Отже, у цьому випадку при встановленні сервітуту має бути врахований інтерес власника. Це може бути зроблено тільки шляхом надання ним згоди на укладення користувачем обтяженої земельної ділянки договору про встановлення сервітуту. Якщо ж згоди не буде, користувач не матиме права укладати договір, оскільки інакше він порушить право власника. Уповноважена ж сторона сервітутного правовідношення у будь-якому випадку матиме право на звернення до суду до власника земельної ділянки, на яку встановлюється сервітут, із приводу його встановлення.

<sup>1</sup> Урядовий кур'єр.- 2001.- 15 листопада.

<sup>2</sup> Ч. 2 ст. 24 Закону України "Про оренду землі" від 06.10.1998 зі змінами та доповненнями // Відомості Верховної Ради України.- 1998.-№46-47.- Ст. 280.

<sup>3</sup> Ч. 2 ст. 14 Кодексу Республіки Білорусь про землю від 04.01.1999 // Станкевич Н. Г. Земельное право Республики Беларусь: Учебное пособие.- Минск, 2000.- С. 165.

<sup>4</sup> Ч. 4 ст. 274 Цивільного Кодексу РФ (введений в дію 01.01.1995р.) // Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный).- М., 1998.- С. 508.

<sup>5</sup> Див. наприклад: Азімов Ч. Сервітути в цивільному праві України // Вісник академії правових наук України.- 2000.- №1.- С. 108.

<sup>6</sup> Копилов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве.- М., 2000.- С. 75.

**С. Марченко,**  
асpirантка Київського національного  
університету імені Тараса Шевченка

## ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ВИРОБНИЧО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ СУБ'ЄКТІВ АГРАРНОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА

Одним із основних напрямків державної аграрної політики України на сучасному етапі є створення належних правових умов для ефективного здійснення суб'єктами аграрного підприємництва виробничо-господарської діяльності.