

**Шифр:** НЕГАТИВНІ СЕРВІТУТИ

**Назва роботи:** «Негативні сервітути за римським правом та правом Англії:  
питання рецепції»

## ЗМІСТ

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВСТУП.....                                                                                                                         | 3  |
| РОЗДІЛ 1. НЕГАТИВНІ СЕРВІТУТИ У РИМСЬКОМУ ПРИВАТНОМУ ПРАВІ.                                                                        |    |
| 1.1. Поняття сервітуту у римському праві та місце негативних сервітутів у загальній класифікації сервітутів.....                   | 5  |
| 1.2. Специфічні риси та види негативних сервітутів у римському приватному праві.....                                               | 10 |
| РОЗДІЛ 2. НЕГАТИВНІ СЕРВІТУТИ ТА РЕСТРИКТИВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ У ПРАВІ АНГЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЇХ ЗАПРОВАДЖЕННЯ В ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ. |    |
| 2.1. Виникнення негативних сервітутів у праві Англії. Вплив римського права.....                                                   | 15 |
| 2.2. Законодавче регулювання негативних сервітутів у праві Англії та судова практика.....                                          | 21 |
| 2.3. Місце негативних сервітутів в українському законодавстві та перспектива їх розвитку.....                                      | 25 |
| ВИСНОВКИ.....                                                                                                                      | 29 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....                                                                                                    | 31 |

## ВСТУП

*Актуальність* заявленої теми зумовлена, перш за все, розвитком приватноправових відносин щодо нерухомого майна. Разом із розвитком права приватної власності на нерухоме майно отримують розвиток права на чуже майно. Одним з найпоширеніших видів таких прав є сервітут. Встановлення сервітуту вже стало досить розповсюдженим способом задоволення інтересів землевласників. Але сервітути, які передбачені чинним законодавством України, надають землевласникам можливість безпосередньо користуватись сусідньою земельною діяльністю (будівлею) у певному відношенні. Водночас західноєвропейська правова традиція знає сервітути, які полягають у можливості встановлення впливу (заборони) щодо сусідньої нерухомості. У доктрині цивільного права такі права отримали назву «негативні сервітути».

Законодавство не може охопити всі можливі види заборон, які учасники приватноправових відносин бажають встановити щодо своєї чи сусідньої нерухомості. Тому єдиним способом встановлення таких заборон може бути договір, який встановлює сервітут, зміст якого полягає в утриманні зобов'язаної сторони від вчинення певних дій. Цей вид речового права на чуже майно знайшов своє місце у праві багатьох країн, зокрема в Англії. Англійські негативні сервітути та рестриктивні зобов'язання являють собою унікальні правові конструкції, які є цікавими не тільки через призму дослідження цього питання, а й з огляду подальшого можливого наслідування їхнього досвіду Україною. Тому вивчення юридичної природи та особливостей негативних сервітутів у римському праві та праві Англії допоможуть визначити доцільність та можливі шляхи запровадження цих речових прав у цивільне законодавство України.

Негативний сервітут та загалом сервітутне право було предметом дослідження багатьох вчених у галузі як римського права, так і порівняльного права, серед них: Горонович І. І., Копилов О. В., Краснова Т. С., Марусенко Р. І., Рябов О. О., Савчак В. В., Томілов О. Ю. та Томілова В. О., Хвостов В. М. та інші.

**Метою** дослідження є визначення юридичної природи негативного сервітуту у римському праві та праві Англії та з'ясування перспективи встановлення негативного сервітуту у праві України.

Для досягнення зазначеної мети в дослідженні були поставлені наступні **завдання**:

- визначити поняття сервітуту та дослідити місце негативного сервітуту в римському приватному праві;
- з'ясувати та проаналізувати види та ознаки негативних сервітутів;
- дослідити історію становлення негативних сервітутів в Англії;
- розкрити зміст рестриктивних зобов'язань за англійським правом;
- проаналізувати англійську судову практику та законодавство щодо рестриктивних зобов'язань;
- з'ясувати сучасний стан сервітутного права в Україні та визначити перспективу встановлення негативного сервітуту.

**Об'єктом** дослідження є негативний сервітут як речове право на чуже майно у римському праві та праві Англії.

**Предметом** дослідження є теоретичні питання, що стосуються негативних сервітутів у римському праві, та нормативне регулювання і судова практика в Англії стосовно даного інституту та рестриктивних зобов'язань.

Під час написання роботи використовувалися як загальнонаукові, так й спеціальні юридичні методи дослідження. Системно-структурний метод зумовив створення структури досліджуваної роботи. Для проведення аналізу проблемних питань використовувались історичний метод, який дозволив з'ясувати становлення інститутів негативного сервітуту та рестриктивних зобов'язань, формально-логічний, порівняльний, завдяки якому вдалося здійснити порівняльний аналіз негативного сервітуту за римським правом та правом Англії, структурно-функціональний та інші методи пізнання процесів та явищ, а також юридичні методи аналізу й тлумачення правових норм.

## РОЗДІЛ 1

### НЕГАТИВНІ СЕРВІТУТИ У РИМСЬКОМУ ПРИВАТНОМУ ПРАВІ

#### 1.1. Поняття сервітуту у римському праві та місце негативних сервітутів у загальній класифікації сервітутів

Виникнення сервітутів у римському праві пов'язано із появою права приватної власності на землю (розділення рілля - *ager publicus*, яке належало громаді, між приватними особами). Разом з тим, зважаючи на нерівність земель у властивостях та якості, виникала нагальна потреба компенсувати наявні «недоліки» земельної ділянки шляхом користування певним чином сусідньою ділянкою. Іншою причиною появи даного інституту стала ненадійність та неефективність регулювання відносин щодо користування сусідньою земельною ділянкою у тому чи іншому відношенні за допомогою зобов'язання, що за своєю природою має особистий характер та, загалом, не може задовольнити всі потреби суб'єктів відносин, на відміну від сервітуту. Але на завжди власнику земельної ділянки потрібен був певний природний ресурс на сусідній ділянці. Іноді інтерес полягав у тому, щоб сусід не здійснював зі на своїй ділянці певних дій, які б могли створити невигоду для власника. Треба зазначити, що головна відмінність негативного сервітуту від позитивного полягала у тому, що звичайний сервітут був спрямований на надання певного ресурсу, який міститься на сусідній ділянці, а негативний полягав у забороні для сусіда здійснювати певні дії щодо своєї нерухомості, які можуть позбавити власника іншої ділянки якогось блага (води, піску, руди, виду, світла тощо).

Земельний сервітут є найдавнішим *jus in re aliena*, тому ще в Законах XII таблиць регламентуються чотири види сільських предіальних сервітутів: *iter* (право проходу і проїзду верхи по сусідній земельній ділянці), *actus* (право проїзду і прогону худоби по чужій земельній ділянці), *via* (право провозити по чужій земельній ділянці важкі вантажі) і *aquaeductus* (право провести воду з чужої ділянки на свою ділянку) [12, с. 32; 13, с. 14].

Науковцями, зокрема В. М. Хвостовим та О. В. Копиловим, було висловлено думку щодо правової природи сервітутів у час створення і дії

Законів XII таблиць, в якій вказують, що спочатку сервітутами вважалися не права користуватися чужою річчю для певних потреб, а права на частину чужої речі, предметом сервітуту була безпосередньо та частина чужого майна, якою користувався сервітуарій для здійснення своїх прав. Тобто сервітут розглядався як своєрідне право власності на частину чужої речі [13, с. 15; 12, с. 35; 26, с. 8].

Сервітут отримує значення як один з видів *ius in re aliena* у період кінця Республіки та початку Імперії. Це відбулося по двом причинам: по-перше, з'являються нові права на чужі речі – емфітевзис та суперфіцій, по-друге, виникає розуміння сервітуту як права особи на користування чужою власністю у відповідному відношенні, а не як право на частину чужої речі [13, с. 16-17].

Отже, сервітут (від лат. *servitus* – «служіння») – це право користування чужою річчю, яке встановлювалося або для створення певної вигоди при експлуатації окремої земельної ділянки, або на користь певної особи [5, с. 109; 21, с. 219-220].

Традиційно сервітути поділяють на предіальні (речові, реальні) – *servitutes preadiorum* та особисті – *servitutes personarum* [12, с. 43; 21, с. 221-222]. Земельний сервітут належав особі, як власнику так званої панівної земельної ділянки, тобто тієї ділянки, в інтересах використання якої встановлений сервітут. Такий сервітут належав не особі, а ділянці. Особистий сервітут встановлювався на користь конкретно визначеної особи [20, с. 107]. Проте треба зазначити, що особисті сервітути почали відноситися до поняття «сервітут» лише у посткласичний період [21, с. 222].

Речові сервітути, у свою чергу, поділялися на сільські сервітути (*servitutes preadiorum rusticorum*) та міські сервітути (*servitutes preadiorum urbanorum*) [26, с. 112; 15, с. 64; 20, с. 108; 13, с. 23]. Цей поділ зумовлений не місцезнаходженням земельної ділянки, а господарським призначенням панівної ділянки. Сервітути, що застосовувалися до незабудованих, польових ділянок, були сільськими сервітутами, а ті, які призначалися для задоволення цілей міських (забудованих) ділянок – міськими [15, с. 64; 13, с. 23; 12, с. 44]. Саме у часи розвитку Риму створюється категорія міських сервітутів. Вперше ці

сервітути виникають в Римі після нашествя галлів, коли місто почало відновлюватися і, відповідно, змінювати сам характер забудови. Замість ізольованих один від одного одноповерхових будинків з вікнами, що виходять у двір, тепер з'являються будови (нерідко багатоповерхові), які тісно прилягають один до одного. Така щільність будівель викликала необхідність появи нових видів сервітуту: право вимагати, щоб сусід жодним чином (ні підвищенням чи зниженням будівлі, ні насадженням дерев тощо) не перешкоджав надходженню сонячного світла; право вимагати від сусіда, щоб він жодним чином не затуляв вид тощо [13, с. 16].

Тому, відповідно, сервітути поділяють на позитивні та негативні, зважаючи на сутність прав, що надаються сервітутом [12, с. 44; 6, с. 20; 2, с. 411; 13, с. 27; 7, с. 138]. Якщо сервітуарію надається право користуватися чужою річчю для власних потреб, такий сервітут є позитивним. Тобто на власника речі покладался обов'язок терпіти дії іншої особи щодо його речі. Якщо ж сервітуарію надано право вимагати невчинення певних дій іншою особою, а на зобов'язану за сервітутом особу покладался обов'язок не вчиняти дій, які б обмежували права сусіда, такий сервітут називався негативним. Наприклад, право сервітуарія на сонячне світло та належний вид із вікна, якому кореспондує обов'язок сусіда не будувати високого будинку, щоб не затуляти розташованому поряд будинку сонячного світла і краєвиду [12, с. 44].

Тобто, об'єктом позитивного сервітуту є благо (природний ресурс), яке перебуває на чужій земельній ділянці (в чужій будівлі), а об'єктом негативного сервітуту є саме благо (вид, доступ до світла, вода, пісок тощо), яке пов'язано з нерухомістю сервітуарія і, внаслідок правомірних дій власника сусідньої нерухомості, може бути втрачено. Саме тому, щоб не втратити певне благо, виникає потреба у встановленні заборони вчиняти певні дії власнику сусідньої нерухомості. Але така заборона, оскільки пов'язана з нерухомістю і не залежить від зміни власника, має не особистий (зобов'язальний) характер, а речовий. Додаткове порівняння цих сервітутів наведене у Додатку 1.

І. Горонович у своєму дослідженні зазначав, що, на думку німецького вченого О. Шонеманна, немає підстав ділити сервітути на позитивні та негативні. Причиною, як вважає німецький вчений, є неправильне розуміння сервітути з точки зору його впливу на власність, яку він обтяжує. Сервітутне право не залежить від існування права власності, свій зміст сервітут отримує незалежно від права власності. Те, що власник обслуговуючої ділянки не може вчиняти будь-які активні дії, а лише може терпіти дії з боку сервітуарія або, навпаки, щось не робити – лише змішує зобов'язальні відносини з речовими правами. Зобов'язальні відносини вимагають робити активні дії, а речове право, навпаки, встановлює безпосереднє відношення до речі, а по відношенню до інших осіб вводить негативне відношення: *ut aliquid patiatur aut non faciat*. Обов'язок щось терпіти – наслідки позитивної природи сервітутного права, яке за своїм речовим характером при безпосередньому відношенні до речі захищається від будь-кого, як від власника, так і від третіх осіб, які й повинні щось терпіти або утримуватись від будь-яких дій. Зважаючи, що це тільки вказує в якому положенні знаходиться сервітутне право до третіх осіб та те, що це не відноситься до сутності сервітути, це не може бути підставою для поділу цього інституту речових прав на позитивні та негативні види [6, с. 20].

Проте з даною думкою І. І. Горонович повністю не погоджується, наводячи аргументи:

1. Існує перелік сервітутів, які не можуть бути встановлені до виникнення приватної власності (наприклад, сервітут сонячного освітлення та виду). Користуючись світлом та видом при відсутності сусіднього права власності, особа не може мати сервітут. Сервітут є не фактом користування світлом чи видом, а є правом, яке повинно поважатися при забудові сусідньої ділянки. У цьому і полягає взаємозалежність сервітутного права з правом власності, адже сервітут може встановлюватися лише з умовою обмеження власності сусідньої земельної ділянки.

2. Сервітути, які відносяться до негативних, виражаються у негативній формі та не містять у собі позитивного характеру не тільки через те, що власник обслуговуючої ділянки повинен щось не робити, а також через те, що власник панівної ділянки отримує не право користування чужою ділянкою, а вигоду від користування своєю ділянкою, завдяки якій особа не позбавляється освітлення та виду.
3. Такий поділ безперечно створює юридичні наслідки: зокрема, для позитивного та негативного сервітутів повинні бути різні способи захисту [6, с. 21-22].

Визнавав поділ сервітутів на позитивні та негативні також німецький правознавець XIX ст. Ю. Барон, який вказував на те, що позитивний сервітут являє собою обмеження негативної сторони права власності: власник обслуговуючої речі зобов'язаний терпіти те, чого при відсутності сервітуту він міг би не допускати (*servitus in patiendo*); негативний сервітут становить обмеження позитивної сторони права власності: власник обслуговуючої речі не може здійснювати права, які б він міг здійснювати, якби не було сервітуту (*servitus in non faciendo*) [2, с. 411].

Сервітути могли встановлюватися одностороннім актом (наприклад, заповітом щодо надання певній особі право довічного користування земельною ділянкою, будинком тощо), договором, судовим рішенням, іноді сервітут встановлювався законом. У деякі періоди римської історії дозволялось набуття права сервітуту за давністю [15, с. 65].

Сервітут втрачався із загибеллю речі, користування якою слугувало предметом сервітуту. Сервітутне право припинялось, якщо воно поєднувалось з правом власності на ту ж річ, якщо сервітуарій відмовлявся від даного права, а також у разі некористування річчю протягом 10 років для *inter praesentes* та протягом 20 років для *inter absentes* [15, с. 65; 13, с. 37-39].

Отже, сервітут є найдавнішим речовим правом на чужі речі, що виникло для забезпечення потреб земельних ділянок. Загалом, сервітути поділялися на земельні (реальні) та особисті, на сільські та міські, а також на позитивні та

негативні. Наявність багатьох критеріїв для поділу дає підставу стверджувати про широке використання даного права та про ефективність вирішення проблем, які виникали у власників майна. Негативні сервітути стали темою дискусій багатьох вчених, проте наявність даного виду сервітуту все-таки є безспірною, зокрема, з огляду на те, що існував перелік видів сервітутів, які відносяться до негативних. Змістом негативного сервітуту є утримання власника сусідньої (служуючої) нерухомості від певних дій, вчинення яких може позбавити сервітуарія (власника пануючої нерухомості) певного блага, природного (води, піска, корисних копалин) або естетичного (світла, виду). Разом з тим, об'єкт негативного сервітуту, на відміну від позитивного сервітуту, містить у собі благо, що пов'язане з власністю саме сервітуарія та яке може бути втрачено навіть правомірними діями власника сусідньої ділянки. У такому випадку, дійсно виникає потреба у захисті свого блага шляхом встановлення заборони вчиняти певні дії власнику сусідньої ділянки у формі негативного сервітуту.

## **1.2. Специфічні риси та види негативних сервітутів у римському приватному праві.**

Негативним сервітутам властиві ознаки, які притаманні усім речовим сервітутам, зокрема:

1. *Servitus in faciendo consistere non potest* – зміст сервітуту не може полягати у вчиненні дій, тобто власник обслуговуючої речі не повинен вчиняти активних дій на користь сервітуарія.
2. *Servitus servitutes esse non potest* – не можна встановлювати сервітут на сервітут, адже служити може тільки реальна, тілесна річ. А сервітут є правом, яким не можна безпосередньо задовольняти інтереси осіб.
3. *Nemini res sua servit iure servitutes* – не можна встановити сервітут для себе на власну річ, адже власник має право користуватися своєю ділянкою у повному обсязі на основі права власності.

4. *Servitutes dividi non possunt* – частина сервітуту не може мати самостійного правового існування, сервітут є неподільним.
5. *Sine utilitate servitus consistere nequit* – сервітут повинен представляти конкретний інтерес для особи, що його встановлює, бути їй корисним. Не може бути визнано сервітутом обмеження власника у здійсненні певних дій по відношенню до своєї землі, якщо це не дає іншій особі якої-небудь вигоди [12, с. 39, 43; 13, с. 21-22].

Негативні сервітути, у свою чергу, відрізняються від позитивних тим, що мають негативний зміст, тобто власник панівної ділянки отримує вигоду не від користування сусідньою ділянкою, а від експлуатації своєї ділянки з доступом до виду, завдяки якому був встановлений негативний сервітут. Інтерес сервітуарія складає певна бездіяльність (пасивна поведінка) сусіда щодо своєї нерухомості. Саме невчинення певних дій власника сусідньої нерухомості не позбавляє певного блага сервітуарія.

На відміну від позитивного сервітуту, який може встановлюватися по відношенню як до особи, так і до земельної ділянки, негативний сервітут може стосуватися лише ділянки. Тому, наприклад, не можна встановлювати сервітут щодо заборони зводити будівлі вище певної висоти до конкретної особи, це повинно стосуватися ділянки в цілому. Разом з тим, не можна встановлювати негативний сервітут, якщо він буде створювати вигоду особисто для власника панівної ділянки.

Метою встановлення негативного сервітуту було не надання права користування чужою нерухомістю, а навпаки – позбавити власника сусідньої нерухомості права здійснювати зі своєю нерухомістю певні дії (або обмежити його у праві). Власник сусідньої (служуючої) нерухомості у разі встановлення негативного сервітуту повинен був не терпіти дії сервітуарія (як при позитивному сервітуті), а сам утримуватися від дій, на які у нього було право до встановлення негативного сервітуту як у власника. Якщо це був сільський негативний сервітут, то власник служуючої земельної ділянки був обмежений у надмірному користуванні певним природним ресурсом (видобуванні води,

піску, вапна, корисних копалин). Якщо ж це був міський негативний сервітут, то власний слугуючої будівлі повинен був утримуватися від дій, які б призвели до зміни його нерухомості (надбудови поверху, насадженні дерев, зведенні паркану тощо).

Щодо видів негативних сервітутів, то треба зазначити, що майже всі вони у римському праві відносилися до міських сервітутів (не надбудовувати – *s. altius non tollendi*, не затуляти світло, вид – *s. ne luminibus et prospectui officiatur*, право заборонити сусіду займатися певним ремеслом, якщо це відповідає інтересам панівної ділянки), крім одного сільського сервітуту (право на заборону для сусіда добувати воду (пісок, вапно) на своїй землі, якщо це призводить до зменшення запасів води на панівній ділянці) [2, с. 429; 13, с. 24, 26-27].

*Servitus altius non tollendi* – право забороняти сусіду зводити будь-які будівлі або будівлі до певної висоти, щоб не перешкоджати доступу сонячного світла чи належному вигляду із вікна [34, с. 232].

*Servitus ne luminibus officiatur* – право вимагати, щоб сусід жодним чином (ні підвищенням чи зниженням будівлі, ні насадженням дерев тощо) не перешкоджав надходженню сонячного світла.

*Servitus ne prospectui officiatur* – право вимагати від сусіда, щоб він жодним чином не затуляв вид [12, с. 138; 7, с. 138; 10, с. 88-89].

Розмежування між сонячним світлом та видом подає Павло в 2-й книзі «Скорочення дигест Алфена»: сонячне світло наявне тоді, коли видно небо. Вид існує навіть з місць, що розташовані внизу, а світла з місця, розташованого внизу, може не бути [10, с. 89].

Разом з тим, виокремлювали також сервітут, який забороняв фарбувати стіну, на яку виходили вікна власника будівлі, у червоний або чорний колір.

Ще одним видом негативного сервітуту є право забороняти сусіду займатися певним ремеслом, якщо це відповідає інтересам панівної ділянки. Встановити такий сервітут можна лише за умови, що заборона займатися певним ремеслом буде приносити вигоду панівній ділянці, наприклад, буде

зменшувати небезпеку від вогню, що може виникати від заняття певною господарською діяльністю. Сервітутом не можна забороняти займатися певною діяльністю, якщо це буде створювати вигоду лише для власника панівної ділянки, а не для ділянки взагалі [9, с. 211].

Один за найпоширеніших негативних сервітутів – сервітут не затуляти світло – можна проілюструвати такими казусами з Дигест Юстиніана.

Гавр консультувався у Марцела: «Я (Гавр) є власником двох будинків, один з яких надаю у спадок тобі (Тицій). Мій спадкоємець (Ульпій) збільшує висоту будинка та тим самим перекриває тобі світло. Як ти думаєш, чи має значення, чи збільшує він висоту власної або заповіданої будівлі?» [4, с. 392-394].

Насправді, у будь-якому випадку, дії спадкоємця будуть правомірними, зважаючи на відсутність встановлення будь-якої заборони на збільшення висоти будівлі. Однак, маючи можливість збільшувати висоту будинку, треба розуміти, що затемнювати іншу будівлю можна лише до певного ступеню: щоб світло всередині не затулялось повністю та його б було стільки, скільки достатньо для мешканців цього будинку для денного користування. Якщо ж при передачі у спадок щодо будівлі буде встановлений негативний сервітут, то, звісно, спадкоємець повинен буде утримуватись від певних дій, що передбачені змістом даного речового права. Отже, спадкоємець (Ульпій) буде мати можливість збільшити висоту будівлі або іншим чином затуляти світло сусідній будівлі, якщо не буде встановлений негативний сервітут, за допомогою якого можна зберегти первинний вигляд будівель.

Гай, власник будинку, обтяженого сервітутом на заборону збільшувати висоту будови на користь будинку Тиція, посадив поруч зі своїм будинком дерево, яке закрило вид його сусідові (Тицію). Прошло два роки, але Тицій не протестував, і тоді Гай заявив, що сервітут припинено, і почав будівництво ще одного поверху [4, с. 394-395].

Аналізуючи правову природу негативного сервітуту, треба зазначити, що загалом вкрай важко визнати припинення сервітуту за давністю. Разом з тим,

треба акцентувати увагу на тому, що сервітут, яким був обтяжений будинок Гая встановлювався по відношенню саме до зміни висоти будівлі, а не загалом до заборони будь-яким чином затуляти вид або світло. Водночас, є думка, що будинки, які обтяжені негативним сервітутом, можуть містити у собі й сади, що також не повинні перевищувати визначену сервітутом висоту, але якщо сервітут стосується виду й сад буде затуляти його, то власники будинку не можуть мати такі сади (D.8.1.12). Проте, вважаємо, дерева не можна порівнювати з будівлею, зважаючи на змінюваність рослин як щодо висоти, так і щодо свого положення, а тому й порівнювати наслідки закритого виду від дерева та від стіни неможливо.

Дійсно, досить логічним є думка щодо можливості у даній ситуації припинення сервітуту за давністю, оскільки не було жодних протестів з боку Тиція, хоча дерево закривало раніше обумовлений між сторонами вид так само, якби затуляв його ще один поверх будівлі. Однак, вважаємо дії Гая неправомірними, оскільки, по-перше, встановлений негативний сервітут стосувався саме будівлі, а не виду загалом; по-друге, затулений вид від дерева може не мати такі ж наслідки, як від закритого виду будівлею; по-третє, дерева, і загалом рослини, мають властивість змінюватися, на відміну від будинку, надбудованого поверху тощо.

Таким чином, римське право, в якому було розроблено юридичну конструкцію сервітуту, запропонувало також такий вид сервітуту, який у сучасному цивільному праві називають негативним. Особливістю такого виду сервітуту є можливість сервітуарія впливати на сусідню нерухомість (будівлю або ділянку) таким чином, що її власник повинен був утримуватись від певних дій. Тобто змістом негативного сервітуту є не позитивні дії сервітуарія, а заборона сусідові здійснювати зі своєю нерухомістю певні дії, які можуть негативно вплинути на користування сервітуарієм своєю нерухомістю (як то: надбудова поверху чи зведення паркану, яке призведе до затуляння світла чи виду сервітуарію, видобування води, піску або вапна на земельній ділянці у такій кількості, що це призведе до зменшення їх запасів на ділянці сервітуарія).

## РОЗДІЛ 2

### НЕГАТИВНІ СЕРВІТУТИ У ПРАВІ АНГЛІЇ

#### 2.1. Виникнення негативних сервітутів у праві Англії. Вплив римського права.

Англійське право, як й у цілому система загального права, ніколи не перебувало під впливом римської правової традиції у тій же мірі, що й країни континентальної правової сім'ї. Проте сервітутне право Англії, будучи «найбільш римською частиною англійського права» [41, с. 148], багато у чому ґрунтується саме на римських правових принципах [24, с. 64].

Загалом, сервітут порівняно нещодавно сформувався як правовий інститут в англійському праві. До початку XIX століття правовідносини, які були пов'язані з сервітутом, не були врегульовані, а судові рішення суперечили одне одному. У цей період не було сформульовано навіть поняття сервітуту, а розглядалося лише як «особливе право, що є в розпорядженні одного сусіда по відношенню до іншого на підставі письмового документу або набувальної давності без права отримання прибутку, як, наприклад, право проходу через сусідню ділянку». Також до початку XIX століття ще не було уявлення щодо ознак, за допомогою яких була б можливість відрізнити сервітут від схожого з сервітутом права, заснованого на місцевому правовому звичаї або права по сусідству [24, с. 64].

У подальшому в доктрині англійського права, а згодом й у прецедентному праві, сформувалось поняття сервітуту, яке розуміється як «особливе право, що не включає правомочність отримання прибутку, яке власник однієї ділянки здійснює по відношенню до сусідньої ділянки і яке існує у зв'язку з їх роздільними ділянками; на підставі даного права власник обслуговуючої ділянки зобов'язаний «терпіти або не здійснювати» якусь дію на своїй землі для вигоди власника панівної ділянки» [36, с. 5]. Дана дефініція була розроблена англійськими науковцями безпосередньо під впливом римського права.

Чарльз Джеймс Гейл – провідний науковець XIX століття – у 1839 році опублікував свою книгу «Трактат про сервітутне право», в якій, окрім поняття сервітуту та його ознак, зазначив про належність прав на доступ до світла, повітря, води до сервітутних прав. Отже, можна зазначити, що правознавці починають виділяти й негативні сервітути поряд із позитивними, проте широкого розвитку даний вид сервітутів не мав до другої половини XIX століття.

Як зазначають О. Ю. Томілов та В. О. Томілова, в англійському праві у той період, сформувались дві правові конструкції, які були практично аналогічні негативним сервітутам у правових системах континентальної правової сім'ї: легальні негативні сервітути (negative easement), рестриктивні зобов'язання (restrictive covenants) або сервітути за правом справедливості (equitable easement) [25, с. 131].

Перший інститут даного сервітутного права – легальні негативні сервітути – з'явився в англійському праві шляхом прийняття Акту про давність 1832 року. Цим правовим актом було закріплено лише сервітут світла, проте у подальшому судова практика розширила перелік цього виду сервітутів і визнала ще сервітут повітря (передбачає заборону перекривати доступ повітря через відповідний канал), сервітут опори (право вимагати від сусіда утримуватись від знесення нерухомості або прибирання ґрунту, що дає опору для споруди сусіда), сервітут доступу до надр [32, с. 510-533]. Разом з тим, цей перелік легальних негативних сервітутів є вичерпним, зважаючи на правило про недопущення створення їхніх нових форм, яке було закріплено у справі *Rhipps v Pears* (1965). У даній справі суд відмовив у визнанні сервітуту, що забороняв власнику обслуговуючої ділянки зносити будівлі, які захищають нерухомість панівної ділянки від непогоди [25, с. 131].

Встановлення вичерпного переліку негативних сервітутів вплинуло на те, що даний шлях регулювання сервітутного права не встигав за розвитком суспільних відносин та, у деяких випадках, обмежував його. Тому виникла нагальна потреба у створенні іншої правової конструкції, яка б змогла

правильно регулювати відносини, що постійно розвиваються. Такою конструкцією стали *restrictive covenants* (рестриктивні зобов'язання). Треба акцентувати увагу на тому, що, незважаючи на зовсім різні назви даних правових конструкцій, вони є досить схожими, майже однаковими, що ускладнює розрізнення цих інститутів. Навіть англійські суди нерідко називають рестриктивні зобов'язання «взаємними негативними сервітутами» [28].

Єдині відмінності, які є між легальними негативними сервітутами та рестриктивними зобов'язаннями, полягають у наступному (Додаток 2):

- 1) якщо обмеження стосується використання певним чином всієї ділянки, то це, ймовірно, рестриктивне зобов'язання; якщо ж обмеження забороняє певним чином використовувати ділянку лише на певній її частині – негативний сервітут;
- 2) негативні сервітути застосовуються лише у певних випадках, їхній перелік є вичерпним, у той час, як рестриктивні зобов'язання мають визначені критерії, яким повинна відповідати дана правова конструкція [30, с. 139];
- 3) сервітути у будь-якому разі стосуються землі, тому підпадають під дію норм щодо шахрайства, які вимагають встановлювати сервітут лише у письмовій формі, аби чітко була виражена згода та зацікавленість у ньому. Щодо рестриктивних зобов'язань, то деякі суди вважають, що дана правова конструкція не відповідає нормам щодо шахрайства, тому може бути виражено і в усній формі [28].

Рестриктивні зобов'язання трактуються інакше, ніж інші види зобов'язань, завдяки застосуванню права справедливості Канцлерським судом Англії (Судом справедливості) у своїй практиці. У 1848 році Суд у справі *Tulk v Moxhay* визнав *restrictive covenants* фактично новим видом речових прав, так як було визначено, що дана правова конструкція зберігає свою дію і при зміні власника обтяженої ділянки, тобто слідує за річчю [43, с. 5-6; 48, с. 74; 25, с. 132]. Саме право слідування характеризує рестриктивні зобов'язання як

правовий інститут, який містить ознаки речового права, через що деякі вчені відносять їх до сервітутів загалом. Зокрема, Майданик Р. А. зазначає, що рестриктивні зобов'язання хоча виникли та розвивалися в межах договірного права, проте сьогодні їх відносять до обмежених речових прав, зважаючи на збереження ними дії при відчуженні обтяженої ними нерухомості [16, с. 252-253].

На сьогоднішній день, рестриктивні зобов'язання мають риси як договірного, так і речового права [43, с. 3]. Однак, до справи *Tulk v Moxhay* рестриктивні зобов'язання, як й інші зобов'язання, були суто договірними, навіть інші суди, що керувались загальним правом, деякий час розглядали даний інститут таким чином. Загалом, історія рестриктивних зобов'язань у галузі договірного права почалася ще з системи учнівства у доіндустріальній Англії. У той час викладачі намагались запобігти конкуренції з боку своїх учнів після їхнього навчання саме за допомогою застосування рестриктивних зобов'язань. Проте, в одній з найвідоміших справ – *The Dyer's Case* (1414) – Суд постановив, що дані зобов'язання є недійсними незалежно від його умов, зважаючи на те, що учень після свого навчання має лише певні навички для відповідної діяльності та тим самим має обмежену конкурентоспроможність. Суд вирішив, що ця правова конструкція порушує право учнів на реалізацію своїх здібностей та здобування засобів для існування.

У подальшому дані обмежувальні угоди вже визнавались судами, зокрема у справі *Mitchel v. Reynolds* (1711) [29].

Повертаючись до справи *Tulk v Moxhay* (1848), треба зазначити, що її рішенням було визначено, що рестриктивні зобов'язання набувають тих ознак, які мають речові права, дозволяючи більш гнучко та ефективно регулювати відносини, ніж звичайні негативні сервітути. Зміст даної справи полягає у наступному: на початку XIX століття власник площі Лестер-сквер (*Leicester Square*) в Лондоні продав її, включивши в договір обов'язок не забудовувати вільний простір. Згодом, ця площа була перепродана та новий власник вирішив, що не пов'язаний обмеженням, включеним в перший договір продажу. Однак

коли правонаступник продавця дізнався про плани щодо забудови цієї площі, він вирішив звернутися до суду для заборони подальшої забудови. Суд своїм рішенням цю вимогу підтримав, аргументувавши тим, що забудова площі може знизити ціну сусідніх ділянок, що, у свою чергу, є несправедливим [43, с. 5-6].

Через півстоліття після винесення рішення по справі *Tulk v Moxhay* було сформульовано критерії, яким повинні відповідати рестриктивні зобов'язання, аби до них застосовувалось право справедливості. Серед них:

- обмежувальні угоди повинні зберігати свою дію навіть при зміні власника ділянки;
- повинні надавати певну вигоду земельній ділянці, що є панівною відповідно до угоди;
- дані угоди є «обмежувальними» у тому сенсі, що цією правовою конструкцією забороняється певним чином використовувати обслуговуючу ділянку [48, с. 74].

Як вже зазначалось, сервітутне право Англії багато у чому відображає ті принципи, поняття та ознаки сервітуту, що сформувались у римському праві. Порівнюючи англійське право та римське приватне право, можна виділити як схожості, так і відмінності. Обидві системи погоджуються з тим, що сервітут обмежує певну ділянку в інтересах користування власником домінуючої (панівної) ділянки. Як в англійській системі права, так і в римській [13, с. 22] кількість видів сервітутів не є обмеженою (окрім негативних сервітутів (*negative easements*) у праві Англії), можуть створюватися нові види, зважаючи на потреби та розвиток відносин [30, с. 139].

Однак, в англійському законодавстві, на відміну від римського права, окрім традиційного поділу сервітутів на негативні та позитивні, виділяється ще один поділ саме негативних сервітутів. Відповідно, існують легальні негативні сервітути (*negative easements*) та рестриктивні зобов'язання (*restrictive covenants*), які прирівнюються до речових прав, про що йшлося раніше [42, с. 521]. Разом з тим, головна відмінність цих двох систем полягає у тому, що договір, як найбільш поширена підстава встановлення сервітуту, породжує в

англійському праві зобов'язальне відношення, а у римському – речове право, яке не залежить від зміни власника нерухомості.

На сьогоднішній день, рестриктивні зобов'язання залишаються одним з найбільш популярних способів регулювання відносин між особами, які володіють сусідніми ділянками. Рестриктивне зобов'язання – надання обіцянки одним землевласником утримуватись від певних дій на своїй землі (обслуговуючої ділянки) для вигоди іншої землі (панівної ділянки). Дана правова конструкція буде мати силу навіть у випадках зміни власників будь-якої з ділянок [39, с. 970; 33, с. 8].

Зазначається, що рестриктивні зобов'язання можуть виражатися у різних видах, проте найбільш використовуваними є:

- домовленість щодо заборони займатися певною діяльністю (наприклад, заборона на продаж алкоголю або розведення великої рогатої худоби);
- домовленість щодо використання землі лише у певний спосіб (наприклад, використання власності лише в якості жилого будинку);
- правила, які забороняють певну неприйнятну поведінку (заборона на відтворення музики після 23-тьї години);
- правила, що контролюють технічні характеристики нових будівель (наприклад, зобов'язання нічого не будувати до отримання плану, який є затвердженим власником панівної ділянки; не зводити паркани між садами) [40, с. 1].

Отже, рестриктивні зобов'язання є правовим інститутом в Англії, що має тривалу історію становлення та загалом неоднозначну правову природу. Негативні сервітути, зокрема і рестриктивні зобов'язання, вдало поєднують риси як права справедливості, англійського права, так і римського приватного права, за допомогою чого формується унікальна правова конструкція, що може стати прикладом для наслідування. Важливо, що рестриктивні зобов'язання, маючи ознаки договірного та речового права, формують той вид «сервітутів», який більш ефективно регулює відносини, аніж звичайні негативні сервітути (negative easements).

## 2.2. Законодавче регулювання негативних сервітутів у праві Англії та судова практика

Прецедентна практика має чи не найбільший вплив на регулювання відносин в Англії, тому важливо дослідити окремі судові справи щодо рестриктивних зобов'язань для правильного розуміння даного правового інституту. Звичайно, найбільш відомою та важливою судовою справою є *Tulk v Moxhay* (1848), однак, крім даної справи, є ще низка прецедентів, які також відіграють важливу роль у розумінні та застосуванні рестриктивних зобов'язань.

Один з головних принципів у сервітутних правах – право слідування – також закріплюється прецедентним правом. До речі, рестриктивні сервітути завжди слідують за річчю, на відміну від позитивних зобов'язань (*positive covenants*) відповідно до справи *Rhone v. Stephens* (1994) [41]. Однією із справ, яка розкриває принцип слідування, є *Rogers v Hosegood* (1900). Зміст даної справи полягає у тому, що попередні власники земельної ділянки продали її з обмежувальною умовою, яка вказувала: на ділянці не повинно бути більше одного житлового будинку. Окрім того, в угоді зазначалось, що дане зобов'язання буде обмежувати й майбутніх власників цієї ділянки. Згодом, ділянка знову була перепродана і вона опинилась у власності відповідача, який побудував на ділянці ще одну будівлю, незважаючи на обмежувальні умови. Відповідач, у свою чергу, стверджував, що при купівлі даної власності він не був повідомлений про рестриктивні умови, а позивач вимагав виконання рестриктивного зобов'язання відповідачем. Суд задовольнив дану вимогу позивача на підставі того, що негативні сервітути передаються разом із власністю, тобто слідують за річчю [42].

Справа *Gafford v Graham* (1998), як і справа *Tulk v Moxhay* (1848), демонструє правило, що при встановленні негативних сервітутів та рестриктивних зобов'язань потрібно чітко вираження їхнього обмежувального характеру для подальшого виконання своїх обов'язків сторонами та для можливості захисту своїх прав у суді. Зміст даної справи полягає у тому, що

після початку будівництва приватної школи верхової їзди відповідачем, позивач почав скаржитися на будівельні роботи на підставі того, що відповідач не отримав дозволу на перебудову землі та використання її з іншою метою. Зважаючи на те, що в угоді між позивачем та відповідачем чітко були прописані рестриктивні зобов'язання, позивач вимагав виплатити йому компенсацію та постановити судову заборону на використання землі для будування школи верхової їзди. Суд задовольнив вимоги позивача, зокрема, присудив відповідачу відшкодувати збитки у розмірі 36 750 фунтів за порушення угоди [34].

Ще одним прецедентом стала справа *London County Council v Allen and Others* (1914). Відповідно до розділу 7 Закону про будівництво Лондона 1894 року (*the London Building Act 1894*), власник земельної ділянки звернувся до Лондонської ради для отримання дозволу на забудову вулиці на його ділянці. Рада погодилась надати дозвіл, проте з умовою, відповідно до якої власник повинен утримуватись від забудови частини землі, яка була розміщена у кінці вулиці. Цікаво, що Рада не мала у власності жодної з земель, на які вона встановила рестриктивне зобов'язання. У подальшому, даний власник земельної ділянки продав її відповідачу, який приступив до забудови ділянки, яка була обмежена рестриктивним зобов'язанням, без згоди Лондонської ради. Тому позивач – Лондонська рада – подав позов до суду щодо порушення зобов'язання. Проте, суд дійшов висновку, що Рада не мала права встановлювати рестриктивне зобов'язання проти відповідача, адже вона не мала права власності на землі, які перебувають під дією цього негативного сервітуту, тому й не може вважатися особою, яка отримує вигоду від встановлення даного обмеження на землю. Отже, правило, яке простежується у справі *London County Council v Allen and Others* (1914), полягає у тому, що, по-перше, рестриктивне зобов'язання повинно створювати вигоду для панівної ділянки, а по-друге, ділянки, які перебувають під дією даного речового права повинні бути у власності конкретних осіб, які мають повноваження встановлювати рестриктивні зобов'язання на цю власність [37].

Окрім того, у справі *Whitgift Homes v Stocks* (2001) закріплюється принцип створення вигоди саме для земельної ділянки, а не для конкретної особи [47]. Дана справа також перегукується із справою *London County Council v Allen and Others* (1914) у тому, що рестриктивне зобов'язання не буде мати сили, якщо особа, яка його встановлювала, не мала у праві власності ділянки, для якої буде отримуватись вигода від обслуговуючої ділянки. У справі *Kelly v Barrett* (1924) закріплюється принцип «сусідства», тобто чим ближче знаходяться ділянки відносно одна до одного, тим більше можна отримати вигоди для панівної ділянки від обслуговуючої.

Право та судова практика Англії передбачають два варіанти правового захисту від порушення негативного сервітуту. Звичайним засобом правового захисту є вимога щодо відшкодування збитків, однак наявна також можливість застосувати судову заборону щодо дій особи, яка порушує рестриктивне зобов'язання. Розглядаючи питання правового захисту, необхідно згадати справу *Shelfer v City of London Electric Lighting Co Ltd* (1895), в якій суд зазначив чотири критерії, завдяки яким може бути присуджено відшкодування шкоди замість судової заборони. Зміст справи полягає у тому, що компанія *London Electric Lighting* завдала шкоди своєю роботою та шумом поблизу будинку, який орендував позивач. Зважаючи на заподіяну шкоду та незручності від роботи даної компанії, позивач подав позов про накладення судової заборони та відшкодування збитків. Суд відмовив у наданні судової заборони, проте присудив відповідачу відшкодувати завдану шкоду [46].

У свою чергу, суд також визначив чотири критерії для задоволення вимоги про відшкодування шкоди:

- шкода, яка була заподіяна позивачу, є невеликою;
- шкода може оцінюватися у грошовому еквіваленті;
- збитки можуть бути компенсовані невеликою грошовою виплатою;
- якщо судова заборона є надто жорстоким покаранням для відповідача.

Проте відшкодування збитків вказує на зобов'язальну природу цього права, адже такий спосіб захисту застосовується саме у зобов'язальних

правовідносинах. Однак встановлення судом заборони створювати шум поблизу будинку може розглядатись як встановлення сервітуту, якщо така заборона буде діяти щодо не лише цього власника, а й усіх наступних власників будинку.

Однак, у 2014 році у справі *Coventry v Lawrence* суд визнав, що критерії, які сформульовані у справі *Shelfer v City of London Electric Lighting Co Ltd* (1895), є застарілими та, незважаючи на те, що кожний критерій дотримується, це не означає, що не може бути присуджена відповідачу судова заборона [31].

Окрім прецедентного права, щодо рестриктивних зобов'язань застосовуються норми законодавчих актів. Найголовнішим актом є Закон про власність 1925 року (*Law of Property Act 1925*), де, зокрема, у розділі 84 зазначається можливість анулювання або зміни рестриктивного зобов'язання у судовому порядку. У даному випадку, цю правову конструкцію можна визнати недійсною, якщо: рестриктивне зобов'язання застаріло; суперечить громадським інтересам; створює перешкоди для нормального використання обслуговуючої ділянки та одночасно не приносить вигоди іншій ділянці; анулювання або зміна рестриктивного зобов'язання не принесе шкоди панівній ділянці [25, с. 133].

У розділі 27 (2) Закону про реєстрацію земель 2002 року (*Land Registration Act 2002*) (раніше у Законі про реєстрацію земель 1925 року) містяться положення щодо обов'язкової реєстрації рестриктивного зобов'язання на ділянці, якщо вона також підлягає реєстрації. У випадку, якщо рестриктивне зобов'язання не буде зареєстровано, воно буде вважатися недійсним.

Разом з тим, норми щодо рестриктивного зобов'язання містяться також у Законах про планування 1990 та 2008 рр. (*Planning Act 1990, 2008*). У даних актах розглядається можливість анулювання рестриктивних зобов'язань в адміністративному порядку, якщо вони несумісні з затвердженим планом забудови території [25, с. 133].

Отже, дослідивши судову практику та деякі законодавчі акти, можна стверджувати про достатньо широке використання рестриктивних зобов'язань у земельних відносинах в Англії. Разом з тим, вважаємо, що рестриктивні зобов'язання не відносяться до речових прав, а тому, відповідно, не є сервітутами. Однак, деякі обмежувальні угоди мають такі ж ознаки, як і звичайні сервітути, зокрема якщо такі угоди регулюють відносини щодо нерухомості, та встановлюють заборони, які мають право слідування щодо обтяженої нерухомості. Важливо, що принципи, які застосовуються до рестриктивних зобов'язань та до сервітутів у цілому, не змінюються, незважаючи на досить об'ємну та постійно зростаючу судову практику з даного питання. Це дозволяє правильно розуміти та застосовувати цю правову конструкцію до відповідних відносин. Крім того, спірні та проблемні питання також знаходять своє рішення у судових справах (наприклад, *Coventry v Lawton* (2014)), що ще раз підтверджує важливу роль прецедентів у вдосконаленні та реформуванні англійського права.

### **2.3. Місце негативних сервітутів в українському законодавстві та перспектива їх розвитку**

Сервітут, будучи класичним інститутом цивільного права багатьох країн, звичайно знаходить своє місце у законодавстві України, зокрема у Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) та Земельному кодексі України (далі – ЗК України). Як у ст. 401 ЦК України, так і в ст. 98 ЗК України, сервітут визначається як право користування чужим майном, що може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна [11; 27].

Дійсно, у ЗК України встановлюється відкритий перелік земельних сервітутів (наприклад, право проходу та проїзду на велосипеді, право прогону худоби по наявному шляху тощо). Однак, незважаючи на відсутність чіткого переліку видів сервітутів, не можна стверджувати про можливість встановлення

негативних сервітутів, зважаючи на дефініцію у нормах кодексів, яка розглядає сервітут саме як безпосереднє користування чужою власністю.

Наразі можна виокремити декілька аспектів, що підтверджують необхідність впровадження інституту негативних сервітутів в українське законодавство:

- 1) у спірних відносинах особи можуть звертатися для захисту своїх прав та в обґрунтуванні своїх вимог у суді лише до положень Державних будівельних норм, які не завжди можна дієво застосувати;
- 2) є випадки, коли особи розпочинають будівництво об'єктів нерухомості, ігноруючи вимоги щодо мінімальних відступів від сусідніх будівель, кліматичні, геодезичні умови, вимоги щодо освітлення, затінення тощо. Тому в таких умовах закріплення можливості обмеження власників через встановлення сервітутних прав могло б стати засобом задоволення інтересів сервітуаріїв [19, с. 73];
- 3) проблема виду, який відкривається із земельної ділянки, за своєю економічною значимістю стала не менш важливою, ніж забезпечення ділянок лініями електропередачі, зв'язку або водопостачанням. Вирішити проблему доступу до гарного виду або забезпечити однаковий архітектурний стиль найбільш ефективно може негативний сервітут, який передбачає чіткі правові зв'язки між суб'єктами [23, с. 67].

Отже, закріплення негативних сервітутів у законодавстві України є актуальним, зважаючи на зростаючий попит регулювання відносин даним видом сервітуту. На сьогоднішній день, є цілий ряд країн, у законодавстві яких передбачений негативний сервітут, серед них: Іспанія, Італія, Німеччина, Франція, Австрія, Швейцарія, Англія, США, Канада тощо.

Наприклад, у Німецькому цивільному уложенні (ст. 1018) передбачається два види негативних сервітутів: перший – заборона для власника нерухомості вчиняти окремі правомочності, що виникають з його права власності на земельну ділянку (пред'являти негаторний позов); другий – наявність обмежень

на використання ділянки певним чином, наприклад, шляхом будівництва фабрики тощо [3, с. 383-384].

У ст. 533 Цивільного кодексу Іспанії розрізняють позитивні та негативні сервітути, зокрема зазначається: негативний сервітут (*negativus*) забороняє власнику слугуючої ділянки вчиняти певні дії [17].

Безперечно, наявність негативного сервітуту у праві будь-якої країни можна розглядати як позитивний момент, однак найкращим прикладом для можливого реформування сервітутного права в Україні, на нашу думку, є англійське право, з огляду на багатовіковий розвиток судової практики. Найбільш використовуваним інструментом в Англії є все ж таки рестриктивні зобов'язання, попри існування більш звичного інституту речового права – негативних сервітутів. Дійсно, рестриктивні зобов'язання мають правову природу договірної права, однак сьогодні – це правова конструкція речових прав. На перший погляд, досить схожим у нашому законодавстві є інститут негативних зобов'язань (ст. 509 ЦК України), однак при їхньому порівнянні доводиться, що це абсолютно різні правові категорії. Головне зводиться до того, що негативні сервітути, як і рестриктивні зобов'язання, на відміну від негативних зобов'язань, обтяжують саме нерухомість, а не накладають зобов'язань на певну особу [8, с. 54-57].

Треба акцентувати увагу на таких відмінностях цих конструкцій: рестриктивні зобов'язання мають речовий характер, у той час як негативні зобов'язання – особистий; підставою встановлення негативного зобов'язання є лише договір, а рестриктивні зобов'язання можуть встановлюватися також судовим рішенням та заповітом; на відміну від рестриктивних зобов'язань, негативні зобов'язання не мають права слідування та вимоги реєстрації. Отже, досвід Англії у використанні як негативних сервітутів, так і рестриктивних зобов'язань, підтверджує, що ці конструкції є ефективним інструментом регулювання відносин, а тому у світлі заявленого процесу з рекодифікації цивільного законодавства вважаємо за необхідне запровадити цю правову конструкцію до оновленого Цивільного кодексу України.

Певні обмеження у використанні земельних ділянок на користь сусідів встановлені у Земельному кодексі України, у главі 17 «Добросусідство». Так, у ст. 103 ЗК України, ч. 1, 2 встановлено, що «власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив)».

Втім вказані норми надають власнику нерухомості досить обмежений інструментарій для захисту своїх інтересів. По-перше, вказані норми стосуються лише земельних ділянок і не зобов'язують дотримуватися правил добросусідства безпосередньо власників сусідніх будівель. По-друге, норми ст. 103 ЗК України стосуються лише випадків обмеження у користуванні земельними ділянками, яке створюють 1) незручності власникам сусідніх ділянок; 2) неприпустимий вплив, тобто неможливість власникам сусідніх ділянок використовувати їх за цільовим призначенням, а всі інші можливості щодо накладення заборон – виключаються. Наприклад, власник майстерні щодо ремонту взуття не зможе на підставі цих норм встановити заборону щодо сусідньої будівлі щодо проведення в ній того ж самого виду діяльності. По-третє, норми ЗК України про добросусідство мають загальний характер і не можуть бути використані у врахуванні індивідуальних особливостей відносин власників сусідньої нерухомості. Так, наприклад, на підставі норм про добросусідство, особа-власник нерухомості, яка має алергію на бджіл, не може встановити власнику сусідньої нерухомості займатися пасікою.

Зважаючи на об'єктивну необхідність закріплення негативного сервітуту в чинному національному законодавстві, пропонується внести деякі зміни у ЦК України та ЗК України, які наведені у Додатку 3.

## ВИСНОВКИ

Негативний сервітут являє собою правовий інститут, який виник та розвивався ще в римському праві, а сьогодні це речове право знайшло своє місце в законодавстві багатьох країн.

Поява цього речового права на чужу річ безпосередньо пов'язана з виникненням права приватної власності, з наявністю потреби компенсувати наявні недоліки земельної ділянки або будівлі, а також з неефективністю регулювання сусідських відносин суто у межах зобов'язального правовідношення та неможливість застосування до нього права слідування.

Після відбудови Риму, який було знищено під час галльської навали, одноповерхове місто замінюється мегаполісом щільної забудови багатоповерхівками, що призводить до появи міських сервітутів, які були спрямовані на врегулювання відносин між власниками сусідніх будівель. Відсутність публічно-правового регулювання (містобудівних архітектурних норм та правил) викликала необхідність в охороні інтересів власників будівель приватноправовими засобами – сервітутами світла та виду, які встановлювали заборони надбудови поверхів сусідніх будівель, зведення парканів, засадження дерев перед вікнами сусіда тощо. Ці міські сервітути і стали першими регуляторами відносин у сфері містобудування.

Найголовніша відмінність між позитивним та негативним сервітутами полягає у тому, що об'єктом позитивного сервітуту є благо, яке перебуває на чужій земельній ділянці (в чужій будівлі), а об'єктом негативного сервітуту є саме благо (вид, доступ до світла, води тощо), яке пов'язано з нерухомістю самого сервітуарія.

Негативні сервітути, окрім загальних ознак сервітуту, були наділені спеціальними ознаками: негативні сервітути мали своїм змістом заборону, встановлену щодо користування певним чином сусідньою нерухомістю; метою встановлення негативного сервітуту було позбавити власника сусідньої нерухомості права здійснювати зі своєю нерухомістю певні дії (або обмежити його у праві).

Поява негативних сервітутів у римському праві, змістом яких були не активні дії сервітуарія, а право забороняти власнику сусідньої нерухомості вчиняти певні дії, надало підставу для перегляду розуміння сервітуту як права користування. Негативний сервітут розуміється вже як право впливати на нерухомість сусіда у певному відношенні, яке складає вигоду для сервітуарія.

Розвиток сервітутного права у римському праві мав у подальшому вплив на велику кількість країн, зокрема й на Англію. Особливість негативних сервітутів за англійським правом полягає у тому, що в англійському праві є дві конструкції, які мають ознаки сервітутного права: легальні негативні сервітути та рестриктивні зобов'язання.

Рестриктивні зобов'язання до 1848 року (справа *Tulk v Moxhay*) визнавалися виключно як договірні права, однак після цієї судової справи такі обмежувальні угоди почали визнавати тим правовим інститутом, який наділений правом слідування, тобто однією з характерних ознак речового права. Розглянувши історію становлення та сучасне положення рестриктивних зобов'язань, можна зазначити: ця конструкція хоча й від початку не була речовим правом, однак сьогодні цей інститут наділений всіма ознаками речового права. Тому сучасні рестриктивні зобов'язання розглядаються як надання обіцянки одним землевласником утримуватись від певних дій на своїй землі (обслуговуючої ділянки) для вигоди іншої землі (панівної ділянки).

Судова практика має найбільший вплив в англійському праві, зокрема прецедентами закріплюється право слідування рестриктивних зобов'язань (справи *Tulk v Moxhay*, *Rogers v Hosegood*), правило чіткого вираження обмежувального характеру (справа *Gafford v Graham*). Визначається також, що, по-перше, рестриктивне зобов'язання повинно створювати вигоду для панівної ділянки, а по-друге, ділянки, які перебувають під дією рестриктивного зобов'язання повинні бути у власності осіб, які мають повноваження встановлювати на цю власність таке обтяження (*London County Council v Allen and Others*). Крім того, рестриктивні зобов'язання регулюються законодавством (*Law of Property Act 1925*, *Land Registration Act 2002*, *Planning Act 1990*, 2008).

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Багаев В. А. Негативные сервитуты в Англии – локальный градостроительный кодекс: конспект лекции. 2017. URL: [https://zakon.ru/discussion/2017/5/18/negativnye\\_servituty\\_v\\_anglii\\_-\\_lokalnyj\\_gradostroitelnyj\\_kodeks\\_lekciya\\_vladimira\\_bagaeva](https://zakon.ru/discussion/2017/5/18/negativnye_servituty_v_anglii_-_lokalnyj_gradostroitelnyj_kodeks_lekciya_vladimira_bagaeva) (Дата звернення: 23.01.2019).
2. Барон Ю. Система римского гражданского права. В 6 кн. Книга 2. Право владения. Книга 3. Вещные права. Санкт-Петербург: Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2005. 1100 с. С.309-512.
3. Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. Москва, 2004. 537 с.
4. Гарсиа Гаррида М. Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты / перевод с испанского; отв. ред. Л. Л. Кофанов. Москва: Статут, 2005. 812 с.
5. Гладкий С. О. Римське приватне право: навч.-метод. посібник. Полтава: ВНЗ Укоопспілки «ПУЕТ». 2016. 251 с.
6. Горонович И. И. Исследование о сервитутах : Докл., чит. в Киев. юрид. о-ве 13 нояб. 1882 г. Санкт-Петербург. 1883. 117 с.
7. Гримм Д. Д. Лекции по догме римского права / Под редакцией, с предисл. В. А. Томсинов. Москва: Зерцало, 2003. 496 с.
8. Гужва А. М. Негативні зобов'язання у цивільному праві: постановка проблеми. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія «ПРАВО»*. 2019. Вип. 28. С. 50-59.
9. Дернбург Г. Пандекты: в 3 т. Т. 1, ч. 2. Вещное право / под ред. А. Ф. Мейендорфа; пер. с нем. А. Ю. Блоха и др. Санкт-Петербург, 1905. 364 с.
10. Заболотна Г. І. Сервітути у римському праві та їх рецепція у праві України: монографія. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2017. 340 с.
11. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Дата звернення: 26.01.2019).

12. Ковалик Г. І. Сервітути у римському праві та їх рецепція у праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Львівський нац. ун-т ім. І. Франка. Львів, 2016. 237 с.
13. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. Москва: Статут, 2000. 255 с.
14. Краснова Т. С. Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Санкт-Петербургский государственный университет. Санкт-Петербург, 2017. 263 с.
15. Кузнецов В. К. Римское право: учеб. пособие для дистанционного обучения. Новосибирск: СибАГС. 2005. 110 с.
16. Майданик Р. А. Речове право: підручник. Київ: Алерта, 2019. 1102 с.
17. Медведев С. Н. Гражданский кодекс Испании 1889 г. о сервитутах. *Северо-кавказский юридический вестник*. №1. 2014.
18. Монахов Д. А. О необходимости возвращения отрицательных сервитутов в российское законодательство. *Вестник гражданского права*. Москва: ООО "Издат. дом В. Ема", 2012, Т. 12 №1. С. 50-71.
19. Нагнибіда В. І. Проблеми формування сучасної моделі сервітутних прав в Україні в контексті досвіду європейських країн. *Цивільне право та процес: актуальні питання*. URL: [http://library.nlu.edu.ua/POLN\\_TEXT/SBORNIKI\\_2010/PPP\\_8\\_2009/Nagnibida.pdf](http://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/SBORNIKI_2010/PPP_8_2009/Nagnibida.pdf) (Дата звернення: 27.01.2019).
20. Основи римського приватного права: підр. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. Харків: Право, 2008. 224 с.
21. Римское частное право: учебник / под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. Москва: ИКД «Зерцало-М». 2012. 560 с.
22. Ріпенко А. І. Правові питання використання надземного та підземного простору земельних ділянок. *Форум права*. 2012. №1. С.820-829.

23. Рябов А. А. Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве. *Журнал российского права*. № 5. 2007. С. 67-75. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otritsatelnye-servituty-i-servitut-vida-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave/viewer> (Дата звернення: 26.01.2019).
24. Сильвестрова Е. В. Римские корни английского сервитутного права. *Ежегодник сравнительного права*. Москва: Статут, 2011. 327 с. С. 64-71.
25. Томилов А. Ю., Томилова В. А. Отрицательные сервитуты в законодательстве зарубежных стран. *Вестник Челябинского государственного университета*. Челябинск, 2015. Вып. 43. С. 131-136.
26. Хвостов В. М. История римского права: пособие к лекциям. Третье издание (исправленное и дополненное). Москва: Типография Т-ва И.Д.Сытина, 1907. 463 с.
27. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (Дата звернення: 26.01.2019).
28. Alan R. Romero. The difference between easements and covenants. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc. 2013.
29. Brief History Of Restrictive Covenant Law. 2013. URL: <https://www.hnrklaw.com/NonCompeteBlog/brief-history-of-restrictive-covenant-law> (Last accessed: 20.01.2019).
30. Buckland W. W., Arnold D. McNair, Lawson F. H. Roman law and Common law: a comparison in outline. New York: Cambridge University Press, 2008. 439 p.
31. Coventry v Lawrence (2014): court case. URL: <http://ukscblog.com/case-comment-coventry-ors-v-lawrence-anor-2014-uksc-13/> (Last accessed: 25.01.2019).
32. Dawson, I., Dunn A. Negative easements – a crumb of analysis. *Legal studies*, 1998. Vol. 18, no. 4. Pp. 510–533.
33. Department for Communities and Local Government. The use of restrictive covenants in the pub industry and their impact on local communities. 2011. 25 p. URL: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/8468/1957901.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/8468/1957901.pdf) (Last accessed: 24.01.2019).

34. Fernand Bernard. *The First Year of Roman Law* / trans. Charles P. Sherman. New York: The Lawbook Exchange. 2008. 326 p.
35. Gafford v Graham (1998): court case. URL: <https://www.lawteacher.net/cases/gafford-v-graham.php> (Last accessed: 25.01.2019).
36. Gale on the Law of Easements: Main work & Supplement / Ed. J. Gaunt, P. Morgan. London, 2005.
37. Howard Daley. *Land: Frequently Asked Questions* (.England and Wales). 2014. 8 p. URL: <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06989/SN06989.pdf> (Last accessed: 25.01.2019).
38. London County Council v Allen and Others (1914): court case. URL: <https://www.lawteacher.net/cases/lcc-v-allen-and-others.php> (Last accessed: 25.01.2019).
39. McFarlane Ben, Nicholas Hopkins. *Land Law: Text, Cases, and Materials*. Oxford: Oxford University Press, 2012. 1050 p.
40. Neil Toner, *IT'S THE LAW: A what, when, where, why and how guide to restrictive covenants*. URL: <https://www.devonshires.com/wp-content/uploads/2016/09/ITL-Restrictive-Covenants.pdf> (Last accessed: 25.01.2019).
41. Nicholas B. *An Introduction to Roman Law*. Oxford, 1962. 320 p.
42. Paul J. du Plessis, Clifford Ando, Kaius Tuori. *The Oxford Handbook of Roman Law and Society*. Oxford: Oxford University Press, 2016. 650 p.
43. *Report on Restrictive Covenants*. Vancouver: British Columbia Law Institute, 2012. 80 p.
44. Rhone v Stephens (1994): court case. URL: [https://www.lawteacher.net/cases/rhone-v-stephens-1994.php?\\_\\_cf\\_chl\\_captcha\\_tk](https://www.lawteacher.net/cases/rhone-v-stephens-1994.php?__cf_chl_captcha_tk) (Last accessed: 25.01.2019).
45. Rogers v Hosegood (1900): court case. URL: [https://www.lawteacher.net/cases/rogers-v-hosegood.php?\\_\\_cf\\_chl\\_captcha\\_tk\\_\\_=81a1609aaf4dc4406af7e0e3ea7baa4bbb74e8d5-1578612492-0](https://www.lawteacher.net/cases/rogers-v-hosegood.php?__cf_chl_captcha_tk__=81a1609aaf4dc4406af7e0e3ea7baa4bbb74e8d5-1578612492-0) (Last accessed: 25.01.2019).

46. Schoenemann. Die Servituten. Leipzig. 1866. S. 15.
47. Shelfer v City of London Electric Lighting Co Ltd (1895): court case. URL: [https://casebrief.fandom.com/wiki/Shelfer\\_v\\_City\\_of\\_London\\_Electrical\\_Lighting\\_Co](https://casebrief.fandom.com/wiki/Shelfer_v_City_of_London_Electrical_Lighting_Co). (Last accessed: 25.01.2019).
48. Victorian Law Reform Commission. Easements and Covenants: Final Report 22. Chapter 6: Purpose and Nature of Covenants. P. 73-92.
49. Whitgift Homes v Stocks (2001): court case. URL: <https://www.casemine.com/judgement/uk/5a8ff71460d03e7f57ea7409> (Last accessed: 25.01.2019).

## ПОРІВНЯННЯ ПОЗИТИВНОГО ТА НЕГАТИВНОГО СЕРВІТУТІВ

### ПОЗИТИВНИЙ СЕРВІТУТ

### НЕГАТИВНИЙ СЕРВІТУТ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Встановлюється на підставі:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• судового вироку</li> <li>• приватного договору між власниками ділянок</li> <li>• заповітом</li> </ul>                                                                                                                                 |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Встановлюється як щодо земельної ділянки / будівлі, так і конкретної особи                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                | Встановлюється тільки щодо земельної ділянки / будівлі                                                                                                                                                                                                                            |
| Власник панівної ділянки отримує вигоду від користування сусідньою ділянкою                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Зміст сервітуту</b>         | Власник панівної ділянки отримує вигоду від експлуатації своєї ділянки з доступом до виду, світла тощо                                                                                                                                                                            |
| Встановлюється як на певний строк, так і безстроково; довічний особистий сервітут припиняє дію з настанням смерті особи                                                                                                                                                                                                                       | <b>Строк встановлення</b>      | Встановлюється як на певний строк, так і безстроково                                                                                                                                                                                                                              |
| Абсолютний захист свого права                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Захист права</b>            | Абсолютний захист свого права                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• загибель речі, яка була об'єктом сервітуту;</li> <li>• смертю особи, якій надавався сервітут;</li> <li>• закінченням строку, на який він встановлювався;</li> <li>• зміна сутності речі;</li> <li>• поєднанням в одній особі власника та користувача сервітуту;</li> <li>• невикористання</li> </ul> | <b>Підстави припинення дії</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• загибель речі, яка була об'єктом сервітуту;</li> <li>• закінченням строку, на який він встановлювався;</li> <li>• поєднанням в одній особі власника та користувача сервітуту;</li> <li>• відмова сервітуарія від свого права;</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>сервітуту протягом певного терміну;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• відмова сервітуарія від свого права;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Дорожні сервітути</i>: право проходу пішки, проїзду верхи на коні по стежкою, що пролягає по сусідній ділянці, право проганяти через сусідську ділянку худобу, право проїзду на возі з важкою поклажею;</li> <li>• <i>Водні сервітути</i>: право проводити воду з іншої ділянки, право черпання води з чужої ділянки, право вигону худоби до водопою на чужій землі, право відводити воду зі своєї землі на землю сусіда, тощо;</li> <li>• <i>Міські сервітути</i>: право провести через чужу ділянку трубу для відведення нечистот зі свого двору в більшу публічну клоаку, право протягнути від даху або стіни свого будинку в повітряний простір сусіда балкон або покрівельний скат, право спуску дощової води через сусідню ділянку потоками, право мати ванну в чужому домі, право пропускати на ділянку сусіда надмірний дим з труби або пар з лазні тощо.</li> </ul> | <p><b><i>Види сервітутів</i></b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Сервітут «не надбудовувати»; Servitus altius non tollendi;</li> <li>• Сервітут «не затуляти світло»; Servitus ne luminibus officiatur;</li> <li>• Сервітут «не затуляти вид»; Servitus ne prospectui officiatur;</li> <li>• Заборона фарбувати стіну, на яку виходили вікна власника будівлі, у червоний або чорний колір;</li> </ul> |

## ПОРІВНЯННЯ НЕГАТИВНОГО СЕРВІТУТУ ТА РЕСТРИКТИВНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ЗА ПРАВОМ АНГЛІЇ

### НЕГАТИВНИЙ СЕРВІТУТ (negative easements)

### РЕСТРИКТИВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ (restrictive covenants)

Встановлюється по відношенню до нерухомості (земельна ділянка / будівля)

Підставою встановлення є:

- договір
- судові рішення
- заповіт

| Речове право                                                                                                                                                                           | <i>Правова природа</i>                          | Зобов'язальне право                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Шляхом прийняття Акту про давність 1832 року                                                                                                                                           | <i>Поява правової конструкції</i>               | Шляхом винесення судового рішення по справі Tulk v Moxhay (1848)    |
| Письмова форма                                                                                                                                                                         | <i>Форма встановлення</i>                       | Письмова форма, проте деякі суди вважають, що можливою є усна форма |
| Вичерпний перелік видів: <ul style="list-style-type: none"> <li>• сервітут світла</li> <li>• сервітут повітря</li> <li>• сервітут опори</li> <li>• сервітут доступу до надр</li> </ul> | <i>Види</i>                                     | Невичерпний перелік видів                                           |
| Обмежується використання певним чином частини земельної ділянки                                                                                                                        | <i>Площа поширення дії правової конструкції</i> | Обмежується використання певним чином всієї площі земельної ділянки |
| +                                                                                                                                                                                      | <i>Право слідування</i>                         | +                                                                   |
| +                                                                                                                                                                                      | <i>Вимога реєстрації</i>                        | +                                                                   |

**ПРОПОЗИЦІЯ ЩОДО ЗМІНИ ПОЛОЖЕНЬ У ЦИВІЛЬНОМУ ТА  
ЗЕМЕЛЬНОМУ КОДЕКСАХ УКРАЇНИ**

**ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ**

| <i>Чинна редакція</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Рекомендовані зміни</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>«Стаття 401. Поняття користування чужим майном</p> <p>«1. 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».</p> | <p>Пропонуємо ч. 1 ст. 401 ЦК України змінити, виклавши її у такій редакції:</p> <p>«1. Право користування чужим майном <i>або право забороняти власнику нерухомості вчиняти певні дії щодо його майна</i> (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».</p> |
| <p>«Стаття 403. Зміст сервітуту</p> <p>1. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. ...»</p>                                                                                                                                                                                                | <p>Пропонуємо ч. 1 ст. 403 ЦК України доповнити абзацом другим такого змісту: «Сервітут може полягати у праві сервітуарія користуватися чужим нерухомим майном або у праві забороняти власнику майна, обтяженого сервітутом, вчиняти певні дії. »</p>                                                                                                                                                                               |
| <p>«Стаття 404 Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном</p> <p>1. Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі,</p>                      | <p>Пропонуємо ч. 1 ст. 404 ЦК України змінити, виклавши її у такій редакції:</p> <p>1. Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення</p>                                                                                                       |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо». | водопостачання, меліорації тощо, або у можливості забороняти власнику нерухомого майна, обтяженого сервітутом, вчиняти певні дії, які можуть створити перешкоди у користуванні сервітуарієм своєю нерухомістю. |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

| <i>Дійсна редакція</i>                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Рекомендовані зміни</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>«Стаття 98. Зміст права земельного сервітуту</p> <p>1. Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). ...»</p> | <p>Пропонуємо доповнити дефініцію у ч. 1 ст. 98 ЗК України: «Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками), а також право вимагати від власника ділянки, обтяженої сервітутом, утримуватись від вчинення певних дій, які можуть створити перешкоди землекористувачу у здійсненні користування його земельною ділянкою. ».</p> |