

Ми користуємося проїздом по земельній ділянці, власниками якої є наші сусіди. Останнім часом вони стали на нас скаржитися і не дозволяють користуватися їх дорогою. Нам порадили звернутися до суду за встановленням сервітуту. Що називається сервітутом і як можна його встановити?

Дійсно, чинне цивільне законодавство надає можливість встановлення права користування чужим майном. Відповідно до ст.401 Цивільного кодексу України, право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Отже, сервітут може бути визначений як право обмеженого користування чужими речами (майном) встановлений в інтересах конкретних осіб. Сервітут належить до таких прав, які підпорядковують річ уповноваженій за ним особі у певному напрямку та з певною метою. Сервітут дозволяє суб'єкту сервітутного права користуватися природними властивостями речі, стосовно якої встановлено сервітут.

Чинне законодавство пропонує декілька шляхів для встановлення сервітуту. Відповідно до ст. 402 Цивільного кодексу України, сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Договір є загальною підставою встановлення сервітуту. Він укладається між особою, яка вимагає встановлення сервітуту та на користь якої встановлюється сервітут, та власником (володільцем) обслуговуючої речі. Сторонами такого договору є, з однієї сторони, особа, майно якої обтяжене сервітутом, у якості такої особи може виступати власник або в окремих випадках володільць цього майна. Іншою стороною договору є сервітуарій – особа, на користь якої встановлено право обмеженого користування чужим майном (сервітут).

Звертаємо вашу увагу на те, що договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. (п.2 ч.2 ст.402 Цивільного кодексу України). Такий правочин вважається вчиненим з моменту державної реєстрації (ч.1 ст.210 Цивільного кодексу України).

У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту. Тобто, окремою підставою для встановлення сервітуту є судові рішення. Воно також згадується в п.2 ст.100 Земельного кодексу, в який зазначене право власника або землекористувача вимагати встановлення сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Позивач має в даному випадку довести у суді, що нормальне господарське використання його земельної ділянки або іншої нерухомості неможливо без обтяження сервітутом чужого нерухомого майна. При цьому задоволення потреб сервітуарія неможливо здійснити яким-небудь іншим способом.

Щодо змісту сервітуту, то він визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку і не підлягає відчуженню. Важливим є те, що сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпорядження цим майном, а також зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений. Основні підстави припинення сервітуту зазначені в ст.406 Цивільного кодексу України. До них відноситься відмова від сервітуту особи, в інтересах якої він встановлений, спливу строку на який було встановлений сервітут, припинення обставин, які були підставою для встановлення сервітуту, тощо.

Звертаємо вашу увагу і а те, що власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Підготовлено юридичною фірмою «Куцак & Партнери»