9. Рассудовский В.А. Государственная организация науки в СССР / В.А. Рассудовский. – М.: Юрид. Лит., 1971. – 247 с.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации: текст, комментарии, алфавитно-предметный указатель / под ред. О.М. Козырь, А.Л. Маковского, С.А. Хохлова. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1996. – 687 с.

11. Толстой В.С. Исполнение обязательств / В.С. Толстой. – М.: Юрид. лит., 1973. – 208 с.

12. Шишка Р.Б. Договорные отношения вузов в области научно-технического прогресса: дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Р.Б. Шишка. – Х., 1985. – 167 с.

13. Советское гражданское право / под общ. ред. В.Ф. Маслова, А.А. Пушкина. – К.: Вища школа, 1983. – Ч. 2. – 1983. – 504 с.

14. Дозорцев В.А. Правовые вопросы научно-технического прогресса в СССР / В.А. Дозорцев. – М.: Наука, 1967. – 511 с.

15. Гражданское право / под ред. Е.А. Суханова. – М.: БЕК, 1993. – Т.1. – 1993. – 382 с.

16. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с.

17. Новий словник української мови: в 2 т. / уклад. Василь Яременко, Оксана Сліпушко. – видання друге, виправлене. – К.: Вид-во «Аконіт», 2008. – Т. 2. – 2008. – 926 с.

18. Новий словник української мови: в 2 т. / уклад. Василь Яременко, Оксана Сліпушко. – видання друге, виправлене. – К.: Вид-во «Аконіт», 2008. – Т. 1 – А-К. – 2008. – 926 с.

19. Яворська О.С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти: монографія. / О.С. Яворська. – Тернопіль: Підручники і посібники, 2009. – 384 с.

УДК 349.4

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЗА КОРДОНОМ

Савчак В.В., ст. викладач

Ужгородський національний університет

Галузь земельних відносин в Україні перебуває в стані тривалої «реорганізації», тому на даний момент ще зарано говорити про стале та стабільне нормативно-правове регулювання обтяжень прав на землю на вітчизняних просторах. При цьому, в Україні, у межах удосконалення власного законодавства, може бути використано досвід більш розвинутих країн світу, у яких становлення відповідних правовідносин вже зазнало різних інтерпретацій та отримало усталену модель правового регулювання. Тому, у межах даної статті визначено позитивні приклади іноземного правового регулювання обтяжень прав на землю, серед яких виділяємо німецький узуфрукт, англійські негативні сервітути та американські сервітути, не обумовлені розташуванням земельної ділянки.

Ключові слова: обтяження прав на землю, узуфрукт, негативні сервітути, сервітути, необумовлені розташуванням земельної ділянки, Цивільне уложення Німеччини 1900 року.

Савчак В.В. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТЯГОЩЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЗА РУБЕЖОМ / Ужгородский национальный университет, Украина

Отрасль земельных отношений в Украине находится в состоянии длительной «реорганизации», поэтому на данный момент еще рано говорить о постоянном и стабильном нормативно-правовом регулировании обременений прав на землю на отечественных просторах. При этом, в Украине, в рамках усовершенствования собственного законодательства, может быть использован опыт более развитых стран мира, в которых становление соответствующих правоотношений уже понесло различные интерпретации и получило устойчивую модель правового регулирования. Поэтому в рамках данной статьи определены положительные примеры иностранного правового регулирования обременений прав на землю, среди которых выделяем немецкий узуфрукт, английские негативные сервитуты и американские сервитуты, не обусловленные расположением земельного участка.

Ключевые слова: обременения прав на землю, узуфрукт, негативные сервитуты, сервитуты, неоговоренные расположением земельного участка, Гражданское уложение Германии 1900 года.

Savchak V.V. LEGAL REGULATION BURDENED LAND RIGHTS ABROAD / Uzhgorod national university, Ukraine
Branch of land relations in Ukraine is in a state of continuous reform, because at the moment it is too early to talk about a sustainable legal regulation burdens land rights in national spaces. Thus for improving legislation Ukraine could use the experience of more developed countries in which these relations are modeled differently and there became a model regulation. Within this article we have identified the positive examples of foreign regulation burdens land rights, including usufruct distinguish German, British and American negative easements servitudes, not due to the location of the land.

Under § 103 of the Civil code of Germany in 1900 the term "burden" is defined as follows: a person who is obliged to carry burdens on things or the right to a certain date or starting from a known point, shall, unless otherwise stated, bear the burden periodically repeating proportion to the duration its obligations, the other burdens it must bear insofar as such should be performed during the existence of its obligations.

Under German law weights rights to land is land easements, usufruct, limited personal servitude preferential right to purchase, real encumbrance, mortgage debt on land, rental debt.

The list of these types of charges land rights is special for national legislation that no legal act in Ukraine has not settled usufruct, limited personal easements, property encumbrances on land or rental debt.

Usufruct in Germany is the right person in whose favor the encumbrance extract all the benefits from the use of the thing.

We believe that the Land Code of Ukraine should also be possible to install this type of encumbrances land rights as usufruct.

In English-speaking countries is a category of negative easements, which is a promise not to perform certain actions on a specific portion of the property. For example, do not build a building of more than one floor.

Determination of easement in the right English speaking countries as "certain acts concerning foreign property" echoes the Ukrainian "right to use someone else's land." Thus, based on the norms natsionalho legislation drives easement consider actions aimed at preventing the occurrence of actions against foreign ownership, no.

If you draw a parallel between the rules of English law and Article 99 of the Land Code of Ukraine, we come to the conclusion that the Ukrainian easements are positive land easements, and rights to determine the presence of someone else's property.

The presence of negative easements in the norms of the law of any country is a positive thing. So, often the owners of neighboring land can not settle the question between obstacles beyond their areas (neighbor's house wall obscures the view from the window, the neighbor's roof obscures the light source to the area, etc.) that are the subject of litigation. In this case, the parties to the dispute could have been avoided lengthy litigation if the law was settled the possibility of establishing negative easements.

§ 801 of the Civil Code of the State of California regulates "Servitudes, aggravating the land." This agrarian burden that may be associated with other property as his belongings and called in this case, the duty in favor of the property.

By easements that burden the land of California Civil Code include: the right to pasture, the right to fish, the right to hunt, the right of passage and travel, the right to use water, timber, mining and others, the right to use another's property for doing business, the right to organize is not prohibited by law sports activities in a foreign land, the right to receive air, light or heat from a foreign land or through or pass them on someone else's land or through others.

In addition, of particular interest to us are American easements that are not caused by the location of land. Ukrainian legislation is not familiar with these types of land easements that would establish some credit without ruling the land. In this case, the weights should not be the owner (user) of neighboring land.

Key words: encumbrance of land rights, usufruct, negative easements, easements, unspecified location land, the Civil code of Germany 1900.

На сьогодні не потребує доказування той факт, що досвід регулювання земельних відносин у країнах Європейського союзу, Сполучених штатів Америки є набагато більшим та досконалішим, аніж в України. Враховуючи наявні в українському законодавстві прогалини в регулюванні обтяжень прав на землю, напрацювання у цій сфері більш досвідчених держав можуть стати вагомим внеском у розвиток сфери обтяжень прав на землю та дати їм поштовх до належного практичного функціонування.

Вважаємо, що досвід передових країн світу, де присутні різноманітні права на землю, побудовані на принципах раціонального використання земель та охорони останніх, перш за все потрібно ретельно проаналізувати, та, по-друге, визначити ймовірні варіанти рецепції та імплементації норм закордонних правових систем у норми вітчизняного законодавства.

Метою даної статті є дослідження досвіду правового регулювання обтяжень прав на землю у Німеччині, Великобританії та США, а також визначення можливих аспектів зарубіжного досвіду для імплементації відповідних норм у вітчизняне законодавство.

Питання зарубіжного досвіду врегулювання обтяжень прав на землю піднімалось у публікаціях та окремих працях Л.І. Дембо [1], І.В. Литвиненка [2], Р.І. Марусенка [3], Р.Л. Наришкіної [4], О.С. Петраковської та Ю.М. Гузченка [5], О.А. Підопригори [6], С.Б. Розновської [7], Ю.В. Чижа [8] тощо.

Згідно §103 Цивільного уложення Німеччини 1900 року поняття «обтяження» визначається таким чином: особа, яка зобов'язана нести обтяження щодо речі або права до відомого моменту або починаючи з відомого моменту, повинна, якщо не встановлено інше, нести періодично повторювані обтяження пропорційно тривалості свого зобов'язання, інші ж обтяження вона повинно нести остільки, оскільки такі повинні виконуватися за час існування її зобов'язання [9, 112].

Зазначимо, що в тексті Уложення термін «обтяження» вживається як зобов'язання на користь третіх осіб. Зокрема, §577 Уложення врегульовано, якщо здану в оренду земельну ділянку після її передачі наймачу буде обтяжено зі сторони наймодавця правом третьої особи, то відповідно діють § §571-576 (надання наймачем майнового забезпечення, попереднє розпорядження про найманої платі, угоди щодо внесення найманої плати, залік у відношенні набувача, повідомлення про перехід права власності) в тих випадках, коли здійснення права третьою особою позбавляє наймача права користування, встановленого договором. Якщо здійснення права третьою особою тільки обмежує наймача в здійсненні права користування, встановленого договором, то третя особа зобов'язана у відношенні наймача утримуватися від здійснювання своїх прав остільки, оскільки воно може перешкоджати здійсненню права користування, встановленого договором.

Як бачимо, згідно норм німецького законодавства, обтяження розглядається передусім як зобов'язання особи-власника перед третьою особою.

Слід зазначити, що під обмеженням права власності в німецькому цивільному праві в §905 Уложення розуміється наступне: право власника земельної ділянки поширюється як на простір, що знаходиться над поверхнею, так і на надра землі. Власник не може, однак, заборонити вплив, здійснюваний на такій висоті або глибині, що усунення впливу не представляє для нього інтересу.

Отже, обмеження права на землю, з огляду на приведену норму німецького законодавства, що відмінно від досвіду України, становлять собою межі здійснення прав, тобто допустиму міру поведінки, за якої не ущемляється здійснення відповідного права та не порушуються права інших суб'єктів та суспільства вцілому.

На наш погляд, те, що в Німеччині обмеження та обтяження прав розглядаються як докорінно різні та незалежні поняття є позитивним досвідом країни. При цьому, залишаємося при думці, що обмеження прав на землю є звуженнями правомочностей права власності або іншого речового права, яке виникає з юридичних фактів (договір, рішення суду, рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади тощо), а не межами здійснення відповідних прав. Тому, не розглядаємо актуальним до застосування в даній частині досвід Німеччини.

Цивільне уложення Німеччини не містить чіткого переліку обтяжень прав на землю, однак в нормах даного кодифікованого нормативно-правового акту знаходимо не один вид обтяжень, число яких переважає за вітчизняні.

Зокрема, за німецьким законодавством обтяженнями прав на землю вважаються земельні сервітути (§1018 – §1029), узуфрукт (§1030 – §1089), обмежений особистий сервітут (§1090 – §1093), переважне право купівлі (§1094 – §1104), речове обтяження (§1105 – §1112), іпотека (§1113 – §1190) поземельний борг, рентний борг (§1191 – §1203) [9, 112-130].

Перелік названих видів обтяжень прав на землю особливий для вітчизняного законодавства вже тим, що жодним нормативно-правовим актом в Україні не врегульовуються узуфрукт, обмежені особисті сервітути, речові обтяження, поземельний чи рентний борг.

Так, під узуфруктом в Німеччині розуміється право особи, на користь якої вироблено обтяження витягувати всі вигоди від користування річчю.

Фактичну наявність узуфрукта вбачаємо в п.«д» ч.2 ст.111 ЗК України, що передбачає такий спосіб встановлення обмеження у використанні землі, як встановлення умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку [10]. Враховуючи, що така умова встановлюється на користь третіх осіб, останні і виступатимуть узуфруктаріями у відношенні до чужої земельної ділянки.

Таким чином, вважаємо, що в нормах ЗК України необхідно передбачити можливість встановлення такого виду обтяжень прав на землю як узуфрукт.

Згідно з §1090 Цивільного уложення Німеччини земельна ділянка може бути обтяжена таким чином, щоб особа, на користь якої встановлено обтяження, мала право користуватися земельною ділянкою лише для певних цілей або щоб їй було надано інше повноваження, яке може служити змістом земельного сервітуту (обмежений особистий сервітут) [9, 119].

За аналізом норм німецького законодавства, такі цілі використання земельної ділянки не уточнюються. Зарубіжний законодавець, очевидно, дозволяє вирішувати дане питання між обтяжувачем та власником обтяженої земельної ділянки, що нами розцінюється як позитивний аспект правового регулювання. У різних регіонах країни, а також у конкретно взятих ситуаціях мета використання чужих земельних ділянок може відрізнятися між собою, а відсутність відповідного правого регулювання унеможливлює використання інших актуальних цілей використання землі.

З даного приводу зауважимо, що в теорії земельного права України загальноприйнятим є віднесення суперфіцію та емфітевзису до особистих земельних сервітутів. При цьому в нормах ЦК України та ЗК України подібні визначення відсутні. Однак право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) є нічим іншим, як визначеними законодавчо цілями використання земельних ділянок – для сільськогосподарських потреб та для забудови.

Також зазначимо, що умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку згідно ст.111 ЗК України визначено як обмеження у використанні землі.

При цьому, враховуючи норми німецького законодавства, користування чужою земельною ділянкою для певних цілей вважається обтяженням та отримало назву обмежений особистий сервітут.

Автор даної статті не переслідує мету об’єднати суперфіцій, емфітевзис та умову надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці у єдину групу обмежених особистих сервітутів, однак вбачаємо доцільним необхідність правового регулювання названих понять у нормах ЗК України як обтяжень прав на землю.

Сервітут, як класичний елемент цивільного (земельного) права будь-якої правової системи, виявляється, теж по-різному трактується. Зокрема, відмічає І.В. Литвиненко, в країнах англосаксонської правової сім’ї право сервітуту або ізмент визначається як «вчинення певних дій, або, навпаки, запобігання вчиненню будь-ким таких дій відносно чужої нерухомості».

Одночасно І.В. Литвиненко наголошує на існуванні в англомовних країнах негативних сервітутів, що полягають в обіцянці не вчиняти певних дій з певною частиною власності, наприклад, не будувати будівлі більш ніж один поверх [2].

Як бачимо, визначення сервітуту в праві англомовних країн як «вчинення певних дій відносно чужої нерухомості» перекликається з українським «правом користування чужою земельною ділянкою». При цьому, виходячи із норм вітчизняного законодавства, приводів вважати сервітут діями, спрямованими на запобігання вчиненню дій по відношенню до чужої власності, немає.

Якщо провести паралель між нормами англійського законодавства та статтею 99 ЗК України, то приходимо до висновку, що українські сервітути без виключень є позитивними земельними сервітутами, та визначають наявність прав на чуже майно.

Відносно англійських негативних сервітутів зазначимо, що наявність останніх у нормах законодавства будь-якої країни безспірно слід розглядати як позитивний момент. Адже нерідко власники сусідніх земельних ділянок не можуть врегулювати між собою питання перешкод на межі їх ділянок (стіна сусідського дому затуляє вид з вікна, сусідський дах затуляє потрапляння сонячного світла на ділянку тощо) , що згодом стають предметом судового спору. На обґрунтування своїх вимог в таких випадках сторони спору виходять із положень Державних будівельних норм [11, 7], що визначають допустимі відстані від крайньої межі будинку до огорожі, а також відстань між житловими будинками та господарськими будівлями і спорудами.

У той же час, сторонам спору вдалося б уникнути довготривалих судових тяганин, якщо б законодавством було врегульовано можливість встановлення негативних сервітутів, за якими б встановлювалася обіцянка зводити будинок у спосіб, який би не затуляв вид з вікна сусіда.

Таким чином, застосування негативних сервітутів вітчизняним законодавством, особливо у великих містах, може набути особливої актуальності через велику густоту приватизованих земельних ділянок, різну мету їх використання, необхідність врахування інтересів всіх власників та користувачів тощо.

Необхідно зауважити, що основу земельного законодавства Великобританії складає закон «Про реєстрацію прав на земельні ділянки» 2002 року (the Land Registration Act 2002). Останній містить поняття про право «profit a prendre in gross», яке являє собою обмежене право на використання чужої земельної ділянки. Найчастіше воно існує у формі права збирати дари природи, полювати чи рибалити на території земельної ділянки. Вищевказаним законом допускається державна реєстрація такого права і, відповідно, вчинення з ним угод незалежно від прав власника земельної ділянки.

Відмітимо, що дане право є надзвичайно схожим із німецьким узуфруктом, що визначається як право витягувати всі вигоди від користування річчю, та ще більш схожим із обмеженням у використанні земельної ділянки у вигляді встановлення умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку, передбаченим ч.2 ст.111 ЗК України.

Обмежене право на використання чужої земельної ділянки в Англії відрізняється від інших схожих на нього прав: сервітуту, ліцензії і традиційного права. Воно існує як самостійне право на земельну ділянку (на відміну від ліцензії, яка не створює окремі права) і може бути зареєстровано в реєстрі прав на земельні ділянки (на відміну від сервітуту, який не може існувати незалежно від прав власника землі). Що стосується традиційного права, то воно являє собою право, надане деяким або всім жителям певної території, і тому склад уповноважених осіб може змінюватися. Воно не може бути зареєстрована як окремо існуюче право.

Крім вищевказаних прав, деяке відношення до права користування «profit a prendre in gross» має право на спільне використання дарів флори на території певної земельної ділянки (the right of common). Воно введено законом «Про реєстрацію прав на спільне використання земельних ділянок» 1965 року (the Commons Registration Act 1965). До числа доступних фізичним особам прав спільного використання належать: право випасу великої рогатої худоби, право видобутку торфу, право на збір деревини, право спільної з іншими особами рибної ловлі, право користування ґрунтом (збирати каміння, гравій тощо).

При цьому, право спільного використання землі в деяких випадках може бути визнано правом обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Однак це можливо не у всіх випадках. Наприклад, Закон 1965 року забороняє здачу права спільного використання в оренду [12].

І.В. Литвиненко, аналізуючи англійське законодавство, окремо виділяє також «плаваючі сервітути». Останні являють собою випадок, коли не існує певного місця розташування, напрямку, методу прокладання або певних обмежень щодо права прокладання шляху, наприклад для евакуації у випадку пожежі через сусідню будівлю. Однак після зведення будівлі на земельній ділянці «плаваючий» сервітут перетворюється на постійний і після цього вже не може бути змінений [2].

З огляду на такий вид сервітуту, як «плаваючий», зауважимо, що його існування на теренах українського законодавства в перспективі є актуальним. Наразі в населених пунктах України

ще не бракує нагально територій, відсутнє надмірне перевантаження земельних ресурсів власниками та користувачами, що б породжувало необхідність застосування такого модернізованого виду земельних сервітутів.

Ю.В. Чиж, досліджуючи законодавство Великобританії, стверджує, що оренда сільськогосподарської землі в даній правовій системі відноситься до одного з видів узуфруктних прав [8, 320]. При цьому, згідно з нормами римського права, узуфрукт є особистим сервітутом, речовим правом певної особи користуватися і вилучати прибутки з чужої неспоживчої речі без зміни її субстанції [6, 160].

Отже, англійським законодавством оренда землі розцінюється як особистий сервітут.

Вцілому, оренда землі, як і сервітут є правом користування чужим майном для власних потреб. Однак, беручи до уваги виключно ЗК України, оренда землі становить сукупність таких особливостей, які не притаманні сервітуту. Зокрема, керуючись ч.1 ст.93 та ч.1 ст.98 ЗК України, ч.2 ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень», встановлено, що сервітут не передбачає права володіння, не може встановлюватися на землях, не переданих у власність чи користування, при цьому в оренду земельна ділянка передається для здійснення певної діяльності, а не для проходу чи проїзду через земельну ділянку тощо.

Тому, на наш погляд, розглядати оренду землі як вид сервітуту є необґрунтованим та недоцільним.

Як бачимо, Великобританія, так само як і Німеччина, налічує набагато більший спектр прав на чужу земельну ділянку в порівнянні з вітчизняним законодавством. Такі приклади дозволяють стверджувати, що в обох названих країнах Європи обтяження є дієвими і широко застосовуваними. У нашому ж випадку практика застосування переважної більшості обтяжень прав на землю закінчується на етапі їх правового регулювання.

Аналізуючи законодавство США, Ю.В. Чиж зазначає, що в даній країні об’єктом регулювання земельних відносин є переважно фермерська діяльність, тому і земельне законодавство носить назву фермерського, та є складовою автономної підгалузі аграрного законодавства [8, 320].

Л.І. Дембо відзначав, що аграрне законодавство США майже повністю вкладається в рамки цивільного права. А по конституції США цивільно-правове законодавство віднесено до компетенції окремих штатів. Отже, регулювання аграрних відносин в цілому в США здійснюється законодавством відповідних штатів. При цьому, багато питань, що стосуються сільського господарства, правового режиму земель, надр, лісів і вод, віднесені до компетенції федерального законодавства [1, 20].

Р.Л. Наришкіна також відзначає, що законодавча діяльність у США в галузі цивільного права в основному відноситься до компетенції штатів. Кілька штатів мають свої цивільні кодекси, які в більшості випадків являють собою кодифікацію норм загального права і дотримуються всіх його основних концепцій. Найбільший інтерес серед них представляє цивільний кодекс штату Каліфорнія 1873 року, оскільки саме він вплинув на кодифікацію цивільного законодавства інших штатів. Особливе місце займає штат Луїзіана, де цивільне право сформувалося під впливом цивільного права Франції. У багатьох штатах цивільних кодексів немає, але є закони, що регулюють окремі інститути цивільного права, наприклад [4, 54].

Як бачимо, у США особливості земельних правовідносин, унаслідок їх правового регулювання кожним штатом в індивідуальному порядку, неможливо дослідити взявши до уваги один окремо взятий цивільний кодекс. При цьому, враховуючи, що саме Цивільний кодекс штату Каліфорнія 1873 року послужив основою для прийняття цивільних кодексів іншими штатами, сприймемо його норми як такі, що характеризують США в цілому.

Таким чином, §801 Цивільного кодексу штату Каліфорнія визначено «Сервітути, що обтяжують земельні ділянки». Під останніми розуміються поземельні обтяження, що можуть бути пов’язані з іншим майном у якості його приналежності та називатися в такому випадку обов’язком на користь цього майна.

До сервітутів, що обтяжують земельні ділянки Цивільний кодекс штату Каліфорнія відносить: право на випас худоби; право на рибну ловлю; право на полювання; право проходу та проїзду;

право користування водами, заготівлі деревини, видобування корисних копалин та ін.; право користування чужим майном для ведення підприємницької діяльності; право влаштовувати не заборонені законом спортивні заходи на чужій землі; право одержувати повітря, світло або тепло з чужої ділянки або через нього або пропускати їх на чужу ділянку або через нього; право на забір води з джерела, розташованого на чужій ділянці, а також право на скидання води на чужу ділянку; право на підтоплення чужої ділянки; право вимагати, щоб кількість води, що протікає через ділянку не зменшувалася або щоб її течія не перегороджувалася; право користування чужою стіною в якості загальної; право на використання сусідньої ділянки або зведених на ній будівель у якості природної опори; право вимагати, щоб вся огорожа, яка розділяє ділянки, утримувалася сусідом; право вимагати зупинки громадських транспортних засобів або зупиняти такі в межах земельної ділянки; право на місце в церкві; право на поховання; право на отримання сонячного світла через чужу ділянку.

Крім того, Цивільний кодекс штату Каліфорнія передбачає, що право на випас худоби, рибну ловлю та полювання, право на місце в церкві, право на поховання, право стягувати ренту і мита, право проходу та проїзду та право використовувати воду, ліс, викопні чи інші предмети можуть встановлюватися щодо земельної ділянки і складати предмет володіння третьої особи незалежно від наявності в її володінні відповідного майна (сервітути, не обумовлені розташуванням земельної ділянки) [13].

Як бачимо, американське цивільне законодавство виділяє цілу низку різноманітних сервітутів різного цільового використання. При цьому, особливий інтерес для нас складають сервітути, не обумовлені розташуванням земельної ділянки. Адже українському законодавству не знайомі такі види земельних сервітутів, які б полягали у встановленні певного права без наявності панівної земельної ділянки. У даному випадку обтяжувачу не потрібно бути власником (користувачем) сусідньої земельної ділянки.

Подібні норми знаходимо в ст.111 ЗК України, однак законодавець відповідні поняття називає обмеженнями у використанні землі.

До прикладу п.п.«г», «ґ» ст.111 ЗК України врегульовано такі способи встановлення обмежень у використанні землі, як умова здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умова виконання визначених робіт [11].

Зауважимо, якщо власнику земельної ділянки ставиться умова виконати визначені роботи, надати право полювання, вилову риби тощо, то результат виконання таких робіт або ж право на полювання чи вилов риби повинен отримати суб'єкт такого права. На наш погляд, даний суб'єкт повинен іменуватися обтяжувачем, а правовідносини, що виникають – правовідносинами по встановленню обтяжень прав на землю. Такий вид обтяжень прав на землю нами виділено в окрему групу під назвою «зобов'язальні обтяження».

Сервітути в США, відмічають О.С. Петраковська та Ю.М. Гузченко, є подібними до англійських, але дещо відрізняються за функцією, порядком формування і скасування. Крім того, у США поряд з правом сервітуту існують інші права, що доповнюють можливості використання однією особою або особами нерухомості інших, наприклад – право брати природні ресурси з землі іншої особи, ліцензія (персональне право знаходитися на чужій земельній ділянці), дозвіл (угода, яка дає право іншому використовувати земельну ділянку) [5, 53].

С.Б. Розновська встановила, що згідно законодавства США будівлі і все, що міцно пов'язане із земельною ділянкою виступає приналежністю земельної ділянки. Будинки та інші подібні об'єкти розглядаються як нерухомість. Такі постійно і міцно пов'язані із землею об'єкти називаються improvements (поліпшення) або fixtures (постійне приналежності нерухомості) [7, 277].

Власне термін «поліпшення» розуміється як вдосконалення якості, властивості, дії по вдосконаленню чого-небудь, здійснення чого-небудь більш задовільним, покращувати що-небудь [14, 643].

Таким чином, вважаємо, що земельний сервітут у США вважається поліпшенням земельної ділянки обтяжувача. Адже шляхом встановлення права проходу чи проїзду через чужу земельну ділянку, права забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці тощо усуваються недоліки пануючої земельної ділянки, іншими словами – покращуються її властивості.

Сервітут, стверджує Р.І. Марусенко, слід відрізняти від подібного за змістом права, що надається за ліцензією. Різницю вбачають у суті сервітуту – він є «інтересом у землі» (interest in land) та встановлюється довічно чи на певний строк на відміну від права за ліцензією, котре існує до вимоги припинити користування; сервітут є «правом», а право за ліцензією – «привілеєм» [3, 36]

Отже, визначати право за ліцензією як ще один вид обтяжень прав на землю в США не будемо, оскільки в нашому розумінні обтяження є передусім правом третьої особи (обтяжувача) на певне благо.

Слід зауважити, що Цивільний кодекс штату Каліфорнія в §815-816 врегульовує ще одні види обтяжень прав на землю – природоохоронні обтяження [13].

Згідно з положеннями названого Кодексу встановлено, що поняття «природоохоронне обтяження» означає будь-яке обмеження, що накладається за допомогою угоди, заповіту або іншим способом у формі обтяження, ущемлення, застереження або умови, висунутих або таких, що висуваються власником або представником власника земельної ділянки, що зачіпає обтяженням, причому останнє зобов'язує всіх наступних власників згаданої ділянки зберігати землю переважно в її природному історичному, пейзажному, сільськогосподарському, залісненому або безлісному стані.

Як бачимо, для законодавства США ущемлення, застереження, умова та обтяження розглядаються в сукупності як способи обтяження права на землю. Однак, на наш погляд, дані поняття слід розглядати окремо, оскільки за юридичною природою вони є різними.

Зокрема, на наш погляд обмеження (ущемлення) прав на землю слід розуміти як звуження правомочностей права власності або іншого речового права, яке виникає з юридичних фактів (договір, рішення суду, рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади тощо). Поряд з цим, обтяження прав на землю – це права третіх осіб на чуже майно, які одночасно виступають обмеженням прав власників(користувачів) обтяженого майна.

Таким чином, за підсумком викладеного приходимо до наступних висновків.

Врегульований Цивільним уложенням Німеччини вид обтяжень прав на землю – узуфрукт як право особи, на користь якої вироблено обтяження, витягувати всі вигоди від користування річчю вбачаємо актуальним до імплементації в норми ЗК України. Такі види обтяжень прав на землю, на наш погляд, повинні врегульовуватися окремо від обмежень у використанні землі, у ст.111 ЗК України як обтяження прав на землю.

Досліджуючи досвід встановлення обтяжень прав на землю в Англії, актуальними до застосування вважаємо англійські негативні сервітути. Сторонам спору вдалося б уникнути довготривалих судових тяганин, якщо б законодавством було врегульовано можливість встановлення негативних сервітутів, за якими б встановлювалася обіцянка не вчиняти певних дій з певною частиною власності.

Американське цивільне законодавство складає для нас особливий інтерес нормативним врегулюванням сервітутів, не обумовлених розташуванням земельної ділянки. Адже українському законодавству не знайомі такі види земельних сервітутів, які б полягали у встановленні певного права без наявності панівної земельної ділянки. У даному випадку обтяжувачу не потрібно бути власником (користувачем) сусідньої земельної ділянки.

Тому, на наш погляд, поряд із узуфруктом у ст.111 ЗК України необхідно передбачити такий вид обтяжень прав на землю, які не обумовлені розташуванням земельної ділянки (у вигляді умови здійснити ремонт або утримання дороги, ділянки дороги тощо).

ЛІТЕРАТУРА

1. Дембо Л.И. Очерки современного аграрного законодательства капиталистических стран: [США, Англия, Франция, Италия, ФРГ] / Л.И. Дембо. – М.: Госюриздат, 1962. – 245 с.

2. Литвиненко І.В. Формування права сервітуту в закордонному досвіді [Електронний ресурс] / І.В. Литвиненко // Науково-технічний збірник «Містобудування та територіальне планування». – 2009. – № 34. – С. 261-264. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/ natural/MTP/2009_34/pdf/mtp3437.pdf

3. Марусенко Р.І. Деякі особливості правової регламентації земельних сервітутів у США / Р.І. Марусенко // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2005. – № 65-66.– С. 35-38.

4. Гражданское и торговое право капиталистических государств / [отв. ред. к.ю.н, доц. Е.А. Васильев]. – [3-е изд., перер. и доп.]. – М.: Международные отношения, 1993.– 548 с.

5. Петраковська О.С. Огляд світового досвіду становлення права сервітуту / О.С. Петраковська, Ю.М. Гузченко // Містобудування та територіальне планування. – 2004. – Вип. 18. – С. 52-58.

6. Підопригора О.А. Основи римського приватного права: підручник [для студентів юрид. вузів та факультетів] / О.А. Підопригора. – К.: Вентурі, 1997. – 336 с.

7. Розновська С.Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянок і розташованого на ній нерухомого майна / С.Б. Розновська // Часопис Київського університету права. – 2009. – №4. – С. 276-280.

8. Чиж Ю.В. Зарубіжний досвід правового регулювання орендно-земельних відносин / Ю.В. Чиж // Митна справа. – 2011. – Частина 2. – № 4(76). – С. 319-324.

9. Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложенню / [пер. с нем. / науч. ред.: Елисеев Н.Г., Маковский А.Л., Яковлева Т.Ф.; введ.: Бергманн В.]. –3-е изд., [перераб. и доп.]. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – 850 с.

10. Земельний кодекс України: за станом на 07 листопада 2012 року // Верховна Рада України. – Офіц.вид. – К.: Голос України, 2012. – № 209.

11. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень: Державні будівельні норми України 360-92**. – Офіц.вид.-Держбуд України. – К.: Державний комітет України у справах містобудування і архітектури, 2002. – 128 с.

12. Право пользования чужим земельным участком / [переводческое общество «Осип Непея»] // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://osip-nepeya.ru/publications/uk-legal-system/land-law/item/101-uk-land-profit-a-prendre-in-gross.

13. Гражданский кодекс штата Калифорния 1872 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://constitutions.ru/ archives/7705/2. – Назва з екрану.

14. Великий тлумачний словник сучасної української мови / [уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел.]. – К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», 2001. – 1440 с.

УДК 347.42: 338.46

ПРАВОВА ПРИРОДА ТА СУТНІСТЬ ДОГОВОРУ ПРО НАДАННЯ ТУРИСТИЧНИХ ПОСЛУГ

Славова О.Г., аспірант

Запорізький національний університет

Статтю присвячено дослідженню окремих особливостей регулювання туристичних відносин за допомогою договору про надання туристичних послуг. Зокрема, автор робить висновок щодо доцільності законодавчого закріплення дефініції «договір про надання туристичних послуг» замість дефініції «договір на туристичне обслуговування».

Ключові слова: договір, туристичні послуги, туристичне обслуговування, туризм, турист, туроператор.

Славова А.Г. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И СУЩНОСТЬ ДОГОВОРА О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ТУРИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ / Запорожский национальный университет, Украина