

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЗА КОРДОНОМ

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, в межах удосконалення власного законодавства, може бути використано досвід більш розвинутих країн світу, в яких становлення відповідних правовідносин вже зазнало різних інтерпретацій та отримало усталену модель правового регулювання. Зокрема, до позитивних прикладів іноземного правового регулювання відносимо 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, Цивільного уложення Німеччини 1900 року, закон Великобританії «Про реєстрацію прав на земельні ділянки» 2002 року, цивільний кодекс штату Каліфорнія 1873 року.

**Вступ.** 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 Україні. 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.

**Виклад основного матеріалу.** 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 повинна нести остільки, оскільки такі повинні виконуватися за час існування її зобов'язання [1, С.112].

Зазначимо, що в тексті Уложення термін «обтяження» вживається як зобов'язання на користь третіх осіб. Зокрема, § 577 Уложення врегульовано, що 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 найману плату, угоди щодо внесення найману 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 у здійсненні права користування, встановленого договором, то третя особа зобов'язана у відношенні наймача утримуватися від здійснення 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 у німецькому цивільному праві у § 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, про які йдеться у підрозділі 1.2 даного рукопису, тобто допустимі міру поведінки, за якої не ущемляється здійснення відповідного права та не порушуються права інших суб'єктів та суспільства в цілому.

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) по-

земельний борг, рентний борг (§1191 - § 1203) [2, С. 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 установленій час і в установленому порядку[3]. 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 § 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) [4, С. 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. В різних регіонах країни, а також у конкретно взятих ситуаціях мета використання чужих земельних ділянок може відрізнятися між собою, а відсутність відповідного правового регулювання унеможли-

лює 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 обмеженої особистий сервітут.

Автор даного рукопису 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 в 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 англосаксонських країнах негативних сервітутів, що полягають в обіцянці не вчиняти певних дій з певною частиною власності, наприклад, не будувати будівлі більш ніж один поверх[5].

Як бачимо, визначення сервітуту у праві англосаксонських 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 сервітутути без виключень є позитивними земельними сервітутами, та визначають наявність прав на чуже майно.

Відносно англійських негативних сервітутів зазначимо, що наявність останніх в 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 [6, С. 7], що визначають допустимі відстані від крайньої межі будинку до огорожі, а також відстань між житловими будинками та господарськими будівлями і спорудами.

В 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, не-

обхідність 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 узурфруктом, 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 установленій 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 зареєстровано 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: пра-

во 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[7].

І.В. Литвиненко, аналізуючи англійське законодавство, окремо виділяє також «плаваючі сервітутути». 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[8].

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 узурфруктних прав[9, С. 320]. При цьому, згідно норм римського права, узурфрукт є особистим сервітутом, речовим правом певної особи користуватися і вилучати прибутки з чужої неспоживчої речі без зміни її субстанції[10, С. 160].

Отже, англійським законодавством оренда землі розцінюється як особистий сервітут.

В цілому, 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 у порівнянні із вітчизняним законодавством. Такі приклади дозволяють стверджувати, що в обох названих країнах Європи обтяження є дієвими і широко застосовуваними. В 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[11, С. 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[12, с. 20].

Р.Л. Нарішкіна також відзначає, що законодавча діяльність в США в галузі цивільного права в основному відноситься до компетенції штатів. Кілька штатів мають свої цивільні кодекси, які в більшості випад-

ків 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 [13, с. 54]

Як бачимо, в США особливості земельних правовідносин, в силу 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, сприйmemo його норми як такі, що характеризують США в цілому.

Таким чином, § 801 Цивільного кодексу штату Каліфорнія визначено «Сервітуту, що обтяжують земельні ділянки». Під останніми розуміються поземельні обтяження, що можуть бути пов'язані з іншим майном в 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 в 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 у її володінні відповідного майна (сервітути, не обумовлені розташуванням земельної ділянки) [14].

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. В даному випадку обтяжувачу не потрібно бути власником (користувачем) сусідньої земельної ділянки.

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

До прикладу п. п. «г», «г», «д» 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, умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленний час і в установленому порядку [15].

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, про що нами відзначається також у підрозділі 1.2 даного дисертаційного дослідження. Такий вид обтяжень прав на землю нами виділено в окрему групу під назвою «обтяження з умовою».

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, в 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) [16, С. 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) [17, С. 277].

Власне термін «поліпшення» розуміється як вдосконалення якості, властивості, дії по вдосконаленню чого-небудь, здійснення чого-небудь більш задовільним, покращувати що-небудь [18].

Таким чином, вважаємо, що земельний сервітут в 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 відрізнити 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» [19, С. 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 у § 815-816 врегульовує ще одні види обтяжень прав на землю – природоохоронні обтяження[20].

Згідно положень 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.

**Висновки та пропозиції.** 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 сервітутути. 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. В 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).

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Гражданское уложение Германии = DeutschesBuergerlichesGesetzbuchmitEin fuehrungsgesetz : ввод. закон к Гражд. уложению ; пер. с нем. 3-е изд., перераб. и доп. / В. Бергманн. - WoltersKluwerRussia, 2008. -850 с.

2. Там само.
3. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III// Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. - № 3-4. – Ст. 27.
4. Гражданское уложение Германии = Deutsches Buergerliches Gesetzbuch mit Einfuehrungsgesetz: ввод. закон к Гражд. уложению ; пер. с нем. 3-е изд., перераб. и доп. / В. Бергманн. - WoltersKluwerRussia, 2008. -850 с.
5. Литвиненко І.В. Формування права сервітуту в закордонному досвіді/ І.В. Литвиненко// [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/MTP/2009\\_34/pdf/mtp3437.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/MTP/2009_34/pdf/mtp3437.pdf).
6. Державні будівельні норми України «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» ДБН 360-92\*\*. – Держбуд України. – Київ. – 2002. – 128 с.
7. Право пользования чужим земельным участком/ Переводческое общество «Осип Непея». – 2012// Режим доступу: [Електронний ресурс]: <http://osip-nepeya.ru/publications/uk-legal-system/land-law/item/101-uk-land-profit-a-prendre-in-gross>.
8. Литвиненко І.В. Формування права сервітуту в закордонному досвіді/ І.В. Литвиненко// [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/MTP/2009\\_34/pdf/mtp3437.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/MTP/2009_34/pdf/mtp3437.pdf).
9. Чиж Ю.В. Зарубіжний досвід правового регулювання орендно-земельних відносин/ Ю.В. Чиж// Митна справа. Частина 2. - № 4(76). – 2011. – С. 319-324.
10. Подопрігора О.А. Основи римського приватного права: підручник для студентів юрид. вузів та факультетів. – К.: Вентурі, 1997. – 336 с.
11. Чиж Ю.В. Зарубіжний досвід правового регулювання орендно-земельних відносин/ Ю.В. Чиж// Митна справа. Частина 2. - № 4(76). – 2011. – С. 319-324.
12. Дембо Л.І. Очерки современного аграрного законодательства капиталистических стран (США, Англия, Франция, Италия, ФРГ)/ Л. И. Дембо. - М., Госюриздат, 1962. - 245 стр.
13. Гражданское и торговое право капиталистических государств. Издание третье, переработанное и дополненное/Отв. ред. к.ю.н, доц. Е. А. Васильев. – Москва:«Международные отношения», 1993.- 548 с.
14. Гражданский кодекс штата Калифорния США 1872 г.: [витяг]: за станом на 19 червня 2012 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://constitutions.ru/archives/7705/2>.
15. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III// Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. - № 3-4. – Ст. 27.
16. Петраковська О.С., Гузченко Ю.М. Огляд світового досвіду становлення права сервітуту/ Петраковська О.С., Гузченко Ю.М.// Містобудування та територіальне планування. – 2004. Вип. 18. - С. 52-58.
17. Розновська С.Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна/ С.Б. Розновська// Аграрне, земельне та екологічне право. – 2009. – С. 276-280.
18. Великий тлумачний словник сучасної української мови/ Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. – К.; Ірпінь: ВТФ «Перун», - 2001. – 1440 с.
19. Марусенко Р.І. Деякі особливості правової регламентації земельних сервітутів у США/ Р.І. Марусенко.//Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки – № 65-66. – 2005.- С. 35-38.
20. Гражданский кодекс штата Калифорния 1872 г.// Режим доступу: [Електронний ресурс]: <http://constitutions.ru/archives/7705/2>.



V.V. Savchak

Senior Lecturer, Department of Land Management and Cadastre Geography Department SU "Uzhgorod National University",  
88000 Uzhgorod city, University street, 14, Ukraine

### **LEGAL REGULATION BURDENED LAND RIGHTS ABROAD**

Areas of land relations in Ukraine is in a state of prolonged " reorganization " because at the moment it is too early to talk about sustainable and stable regulatory burdens of regulation of land rights in domestic spaces. Thus, in the Ukraine , by improving its own law, can be applied experience of more developed countries, where the establishment of appropriate relations have undergone different interpretations and was established model of regulation. In particular, the positive examples of foreign regulation refer usufruct German , British and American negative easements easements do not result from a land.

**Keywords:** burden of land ownership , usufruct , negative easements, easements, location unspecified land , the Civil Law in Germany in 1900 , the UK law "On registration of land rights " in 2002 , the Civil Code of California in 1873.

В.В. Савчак

старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра географического факультета ГВУЗ « Ужгородский национальный университет»,  
88000 г. Ужгород, ул. Университетская , 14 , Украина

### **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЗА РУБЕЖОМ**

Отрасль земельных отношений в Украине находится в состоянии длительной « реорганизации » , поэтому на данный момент еще рано говорить о постоянном и стабильном нормативно - правовое регулирование 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 претерпело различных интерпретаций и получило устойчивую модель правового регулирования . В частности , к положительным примерам иностранного правового регулирования относим 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 , Гражданского уложения Германии 1900 года, закон Великобритании « О регистрации прав на земельные участки » 2002 года, Гражданский кодекс штата Калифорния 1873.