

*Рыхлицкая Людмила Степановна, магистр
кафедра гражданского и предпринимательского права
Новосибирский государственный университет
экономики и управления «НИНХ»
ФГБОУ ВО «НИНХ» НГУЭУ*

ЗЕМЕЛЬНЫЙ СЕРВИТУТ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что сервитут является инструментом воздействия на различные сферы общественных интересов. Правовая структура сервитута была разработана еще римскими юристами, которые рассматривали сервитут как право ограниченного пользования чужой вещью, устанавливаемое для выгод какой-либо недвижимости или в пользу определенных лиц. В случаях, когда земельный участок не может быть нормально использован, в частности, отрезан от дороги общего пользования. Поэтому возникает необходимость в пользовании соседней землей. В наше время право сервитута приобрело еще больший интерес в связи с развитием технического прогресса и общественных отношений. Отношения, возникающие между собственником вещи и обладателем ограниченного права пользования этой вещью, регулируются нормами земельного и гражданского права. Сервитуту посвящены статьи 274 - 277 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статья 23 Земельного кодекса Российской Федерации .

Цель данной работы - провести всестороннее исследование сервитута как объекта правового регулирования на основе теории земельного и гражданского права, изучить основные виды сервитута, выявить их отличия, рассмотреть порядок установления и прекращения земельных сервитутов. В первую очередь решить следующие задачи: 1) определить понятие, виды и

правовую природу сервитута; 2) исследовать исторические аспекты становления и развития института сервитута; 3) изучить правовое регулирование возникновения и прекращения сервитута, защиту прав сторон при установлении сервитута, а также регистрации сервитута Едином государственном реестре недвижимости. Объектом исследования - выступают общественные правоотношения, возникающие в процессе установления, функционирования и прекращения земельных сервитутов. Предмет исследования работы является действующее законодательство Российской Федерации, регулирующее установление, функционирование и прекращение земельных сервитутов. Методологическими основами исследования являются:

диалектический метод, историко-правовой, системный, формально-логический, сравнительный и другие. Первоначально право пользования чужой землей возникало с помощью заключения сделок (например, договор аренды), однако данный способ не был достаточно надежен, так как при смене собственника – договор утрачивал силу. Удовлетворение бытовых потребностей собственников земельных участков, находившихся на неблагоприятных территориях, необходимо было обеспечить более надежным способом, который бы не зависел от смены собственника соседнего участка. Данная проблема была решена в римском праве в форме создания земельных сервитутов.

Ключевые слова. Земельный сервитут, ограниченное вещное право, право собственности.

ВВЕДЕНИЕ

Понятие сервитута, как права ограниченного пользования чужим земельным участком, в земельном праве СССР, Земельном кодексе РСФСР и Гражданском кодексе РСФСР отсутствовало. Отношения в этой сфере регулировались в 1917 году Декретом «О земле» и Основным законом «О социализации земли» от 28 января 1918 года. Советское законодательство исключило сервитут как понятие в силу того, что земля была изъята из гражданского оборота и не являлась предметом гражданско-правовых

сделок. Одним из первых нормативных актов, затрагивающих ограничения прав собственника в пользу других лиц, был Земельный кодекс РСФСР 1991 года. Так, статья 54 ЗК РСФСР устанавливала, что права собственника земельного участка, землепользователя и землевладельца могут быть ограничены в интересах других пользователей. В законе «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 в пункте 8 ст. 2 указывалось, что «в случаях, на условиях и в пределах, предусмотренных законом, на собственника может быть возложена обязанность допустить ограниченное пользование его имуществом другими лицами»¹. Пункт 4 ст. 45 Основ гражданского законодательства Союза ССР и Союзных Республик предусматривал, что «в случаях, на условиях и в пределах, предусмотренных законодательными актами, собственник обязан допускать ограниченное пользование его имуществом другими лицами»². Из вышеизложенного можно сказать о том, что в конце XX века в РСФСР появился на законодательном уровне легальный сервитут. Можно рассмотреть этот вопрос в странах континентальной Европы. Регулирование сервитутного права в законодательствах стран Европы в основном схоже. Классическим примером национального законодательства, раскрывающего содержание сервитутного права, является Франция. Согласно ст. 637 Французского гражданского кодекса (далее – ФГК)³, сервитут – это ограниченное вещное право, которое представляет собой обременение, налагаемое на владение, для употребления и извлечения пользы от владения, принадлежащего другому собственнику⁴. По германскому законодательству, согласно ст. 1018 Гражданского уложения Германии (далее – ГГУ), земельные сервитуты – это «ограниченные права пользования земельным участком, сущность которых проявляется в том, что они представляют правообладателю возможность получения отдельных пользований и выгод»⁵.

1. Земельный кодекс РСФСР, утв. ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103 // [Электронный ресурс]: КонсультантПлюс. Проф. (дата обращения 30.10.2018) (утратил силу). 29 Закон РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24.12.1990 № 443-1 // [Электронный ресурс]: КонсультантПлюс. Проф. (дата обращения 30.10.2018) (утратил силу).

2. Основы гражданского законодательства Союза ССР и Союзных Республик // [Электронный ресурс]: КонсультантПлюс. Проф. (дата обращения 30.10.2018) (утратил силу)

В 1993 году в Российской Федерации был обозначен курс на развитие рыночной экономики и признание таких общепризнанных частноправовых принципов, как автономия воли, неприкосновенность и защита частной собственности, а также принцип свободы договора, которые потребовали изменения и внесения дополнений в правовые основы государства и, в том числе, гражданского законодательства и законодательства в области земельных правоотношений с целью определения принципов их регулирования. Ведущие ученые России (например, Е.А. Суханов, Н.Н. Мисник, Е.М.) считают, что основной вопрос, который возникает в области гражданского и земельного законодательства - это соотношение Земельного и Гражданского кодексов.

Правовая природа сервитутов

В ЗК РФ установлено, что отношения по владению, пользованию и распоряжению землей, т.е. имущественные отношения, регулируются гражданским законодательством, если иное не установлено земельным законодательством. Подвергаются рассмотрению понятия «ограничение права собственности» и «ограниченное вещное право» как синонимы или все-таки следует их различать? В настоящее время нет единого мнения по данной теме, одни авторы рассматривают их как синонимы (например, Л.В. Щенникова), другие (например, В.П. Камышанский), наоборот, считают эти понятия различимыми. Можно разобраться в данной проблеме с использованием классификацией вещных прав, в которой происходит их разделение по основанию принадлежности имущества. В данной классификации выделяют два вида прав:

- 1) права на свои вещи (право собственности);
- 2) право на чужие вещи.

3. Французский гражданский кодекс 1804 г. / Пер. с франц. – М., 1941. С.21

4. Бышков П.А. Вещные земельные сервитуты в праве стран континентальной Европы // Вестник РУДН. Серия: Юридические науки. 2011. №3 // [Электронный ресурс]: URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/veschnye-zemelnye-servituty> (дата обращения: 28.05.2018)

5. Гражданское уложение Германии. Пер. с нем. / Науч. ред. В. Бергман и др. — М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 33

Законодатель в статье 216 ГК РФ относит сервитут к вещным правам лиц, не являющихся собственниками этого имущества. Относя сервитут к самостоятельным видам ограниченных вещных прав, он должен отвечает всем классическим признакам вещных прав, таким как:

1) абсолютный характер самого права, который подразумевает в себе то, что все без каких-либо исключений третьих лиц обязаны не препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи.

2) абсолютный характер защиты права;

3) свойство следования («право следует за вещью»);

4) принудительная эксплуатация (означает, что само вещное право и его содержание должны быть установлены законом);

5) обладатель вещного права удовлетворяет свой интерес своими действиями;

6) объектом вещных прав выступает всегда индивидуально-определенная вещь.

Регулируются сервитутные отношения ст. 274-277 ГК РФ, статьей 23 ЗК РФ и главой VЗ ЗК РФ. Так, статья 274 ГК РФ гласит – «Сервитут может быть установлен для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов,

не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута»⁷

В ГК представлены общие типы сервитутов по их содержанию, что позволяет формировать любые сервитуты, что недопустимо, поскольку одним из признаков всех ограниченных вещных прав является то, что они могут быть установлены только законом.

Существует неполнота определения термина «сервитут» .

В ГК РФ не определены требования к договору об установлении сервитута, также не были установлены принципы платы за сервитут, не решены вопросы конкуренции сервитутов, прекращения сервитутов и защиты сервитута, в частности особый иск для защиты сервитутного права от нарушений со стороны собственника имущества и (или) третьих лиц отсутствует.

Субъектами сервитутных отношений являются – собственник обременяемого имущества и лицо, в интересах которого установлен сервитут. Особым признаком сервитута в РФ является его обязательная государственной регистрации в соответствии со ст. 131 и п.3 ст. 274 ГК РФ. В земельном праве выделяет 4 основные классификации сервитутов: Безвозмездный и возмездный сервитут (основание – плата за пользование, т.к. закон предполагает за собственником обремененного земельного участка право требовать платы за пользование);

- Срочные и бессрочные сервитуты (в зависимости от времени);

-В зависимости от объекта - земельные, водные, городские, лесные и т.д

-Четвертая классификация представляет из себя единственную легальную классификацию сервитутов, которая подразделяет ограниченное вещное право пользования чужим земельным участком на частный.

Иная классификация сервитутов в некоторых зарубежных правовых порядках позволяет нам расширить представление о многообразии этого института.

Так, в рамках ст. 687 ФГК приводится разграничение сервитутов на городские (для пользования строениями) и сельские (для пользования земельными участками). При этом городские сервитуты устанавливаются вне зависимости от места нахождения строения в городе или за чертой.

Основанием установления частного сервитута является соглашение между

7 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.01.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации . – 1994. – № 41

лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях частного сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления частного сервитута. Природные объекты находятся в собственности РФ в соответствии со ст. 71 Конституции РФ, а управление и регулирование ими находится в совместной собственности РФ и ее субъектов в соотв. со ст. 72 Конституции РФ, и поскольку одной из сторон правоотношения является публичный орган, сервитут, который может быть установлен в соответствии с действующим законодательством должен считаться – публичным. Появление частных сервитутов применительно к природным объектам возможно лишь в случаях предоставления земельных участков, на которых расположены природные объекты, в пользование лицу (например, по договору аренды) по соглашению с лицом, требующим его установления, т.е. собственником соседнего земельного участка. Проблемы, возникающие в рамках образования конкретных юридических фактов в настоящее время существуют, так в случаях, когда проход или проезд через необремененный земельный участок является единственным путем подхода, например, к водоему, в отношении которого установлен публичный сервитут и соответственно разрешен доступ для неопределенного круга лиц. Установления частного сервитута возникает тогда, когда пользователь или собственник земельного участка имеет недостаточный доступ к дороге общего назначения. Такой доступ необходим ему для реализации своих личных, а также профессиональных потребностей.. Таким образом, поднятые проблемы частного сервитута водных и лесных природных объектов, в том числе в соотношении с публичным сервитутом на данный момент не решены и требуют дальнейшего рассмотрения. Следуя традициям римского частного права, стоит заметить, что обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Также, среди особенностей сервитутов данного вида

называют их временный характер, как и мероприятий их породивших. Собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату за пользование участком. Данное требование о возмездности сервитута оговаривается или судом, или соглашением сторон. Определенных правил установления платы или пределов, оговоренных в законодательстве в настоящий момент не существует. По требованию собственника земельного участка сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Или если земельный участок не может больше использоваться по назначению, собственник земельного участка получает возможность требовать в судебном порядке прекращения сервитута.

Частные сервитуты могут быть разделены в зависимости от порядка его установления:

1) Установленные в общем порядке, правила содержатся в ГК РФ;

-Сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом). Так же согласно российскому законодательству владелец земельного участка, на котором установлен сервитут, может требовать соразмерную плату за пользование сервитутом. Право пользования земельным сервитутом не означает, что его обладатель может продавать, сдавать в аренду и оставлять его в залог. Он имеет лишь право ограниченного пользования недвижимостью, обремененной сервитутом, но не распоряжение ею. Земельный сервитут устанавливается на земельных участках, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности. Один из самых важных вопросов при установлении сервитута - о плате за устанавливаемый сервитут - до сих пор не урегулирован надлежащим образом. Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ и пункту 6 статьи 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в

интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Лица, нуждающиеся в установлении сервитута, вынуждены тратить большое количество времени и денежных средств, пытаясь договориться с собственником земельного участка, на котором необходимо установить сервитут, а при не достижении соглашения – обращаться в суд, что также связано в первую очередь с временными затратами. Решение вопроса о плате за устанавливаемый сервитут является приоритетным, поскольку иначе сервитут так и останется малораспространённым в российской практике институтом . Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут является вещным правом ограниченного пользования чужим земельным участком. и подлежит государственной регистрации. Сервитут возникает на основании соглашения, судебного решения, либо правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления. Сервитут делится на срочный и постоянный в зависимости от срока , на который он установлен. На возмездный и безвозмездный в зависимости от того, установлена плата за право ограниченного пользования или нет. При этом стоит отметить, что сервитут должен быть наименее обременительным для собственника (п. 5 ст. 23 Земельного кодекса РФ), а значит, он устанавливается в том случае, если это единственный способ удовлетворить нужды другого собственника. Собственник участка даже, несмотря на установку сервитута, остается его полноправным владельцем.

Обычно обременение затрагивает лишь небольшой отрезок земли. За собственником при этом сохраняются права продать, обменять, подарить надел, сдать его в аренду. Субъектом со стороны сервитутодателя может выступать собственник земельного участка (п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ), кроме того субъектом может быть и другое лицо, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. В случае если стороны не пришли к соглашению, то собственник, желающий получить право ограниченного пользования, может обратиться в суд. Если будет доказано, что сервитут – единственный и наименее обременительный для сервитутодателя способ удовлетворить его нужды, то сервитут будет установлен не по соглашению, а на основании решения суда. Основания возникновения, а так же прекращения регулируются нормами из раздела II Гражданского кодекса РФ. Основания прекращения частного сервитута содержатся в ст. 276 Гражданского кодекса РФ. К ним относятся требование собственника прекратить данные отношения в связи с тем, что отпали основания, по которым установлен сервитут, либо в связи с невозможностью использовать земельный участок по целевому назначению из-за установленного сервитута. В законе прямо не указано, к кому собственник должен предъявлять требование о прекращении сервитута в связи с отпадением оснований установления. Гражданское право содержит в себе общие нормы о сервитутах, включающие в себя понятие, основания возникновения и прекращения, способы защиты прав и законных интересов сторон сервитута. Сервитут имеет право на существование в правовой системе РФ, так как, во первых, это одно из первых прав после права собственности, появившихся в римском праве. Во-вторых, сервитут невозможно заменить другим правом. В-третьих, отсутствие сервитута в дореволюционном праве объясняется отсутствием развития частной собственности в это время. Обременение сервитутом земельного участка практически не сужает правомочия собственника. Право владения и

распоряжения остается неизменным. Право пользования ограничивается основаниями установления сервитута. Если сервитут доставляет существенные затруднения в использовании земельного участка, собственник имеет право требовать соразмерную плату. Раньше Земельный кодекс РФ содержал в себе положение о возможности требования собственником изъятия земельного участка в случае невозможности его дальнейшего использования из-за установленного сервитута. Представляется, что существенные затруднения должны быть близки к невозможности дальнейшего использования, по крайней мере, они точно включают его в себя. В действующем законодательстве можно выделить следующие недостатки: - отсутствие явных признаков иных нужд, для удовлетворения которых устанавливается сервитут; -признание частного сервитута, установленного решением суда, выражением воли сторон в связи с чем, право ограниченного пользования сервитуария преобладает над права пользования сервитудателя ; -отсутствие таких прямо указанных оснований прекращения сервитута, как истечение срока, требование сервитуария; -отсутствие единой утвержденной методики расчета соразмерной платы за сервитут; -отсутствие прямого указания на порядок прекращения сервитута.

Заключение

Анализ российской конструкции сервитутов позволяет говорить о ее несовершенстве, связанное с отсутствием четкой классификации сервитутов. Классификация сервитутов должна быть закреплена в Гражданском кодексе РФ, и именно Гражданский кодекс должен обладать большей юридической силой по вопросу правового регулирования сервитутов. Гражданский кодекс должен обеспечить единообразие толкования, как понятия сервитута, классификации, способов возникновения, осуществления и защиты сервитута. Законодательство в области регулирования сервитутов развивается. Гражданский кодекс содержит в себе общие положения, а

Земельный кодекс специальные, применяемые при установлении сервитута на земли, находящиеся в частной собственности.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. Французский гражданский кодекс 1804 г. / Пер. с франц. – М., 1941. С.21
4. Гражданское уложение Германии. Пер.с нем. / Науч. ред. В. Бергман и др. — М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 33
5. Калинин А. В. Земельный сервитут в российском законодательстве: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Андрей Васильевич Калинин – М., 2007. С. 36.
6. Аверьянова Н.Н. Новое законодательство о земельных сервитутах // Право и экономика. 2015. № 3. Арсналиев М.А. Особенности государственной регистрации публичных сервитутов // Общество и право. 2014. №3.
7. Болтанова Е. С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. 2-е изд. М.: ИНФРА-М., 2014.