ПРАВОВАЯ ПРИРОДА СЕРВИТУТА В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

LEGAL NATURE OF THE EASEMENT IN MODERN RUSSIA

УДК 002.304

Лапшакова Екатерина Сергеевна, магистрант, 2 курс, юридический институт ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, Россия, г. Красноярск

Научный руководитель: Дадаян Елена Владимировна, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры «Гражданское право и процесс», ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ, Россия, г. Красноярск

Lapshakova Ekaterina Sergeevna, e-mail 79994408975@ya.ru

Scientific adviser: Dadayan Elena Vladimirovna

Аннотация

Статья посвящена правовой природе земельного сервитута в российском законодательстве. В целях установления правовой природы земельного сервитута как ограниченного вещного права проводится анализ правовых норм, содержащихся в Гражданском кодексе Российской Федерации. Для более полного понимания сервитута приведен анализ его исторического происхождения. В ходе исследования выделены основные недостатки правого регулирования сервитута, содержащиеся в четырех статьях Гражданского кодекса Российской Федерации. В результате исследования предлагается устранить недостатки правого регулирования введением в Гражданский кодекс Российской Федерации новой статьи «Соглашение об установлении сервитута».

Annotation

The article is dedicated to the legal nature of the easement in Russian legislation. The author analyzes the legal norms of the Civil Code of the Russian Federation on

easements to establish the legal nature of the easement. This article examines the historical aspect of the origin of easements. To understand the easement, an analysis of its historical origin is presented. The author proposes to solve the problem of legal regulation of easements by inclusion of a new article in the Civil Code of the Russian Federation, establishing the rules for concluding an easement agreement.A

Ключевые слова: сервитут, сервитуарий, ограниченное вещное право, соглашение об установлении сервитута, служебная вещь, господствующая вещь.

Keywords: easement, easement appurtenant, limited property rights, easement agreement, service thing, dominant thing.

Прежде чем перейти к правовой природе и содержанию сервитута по российскому законодательству, необходимо изучить историю его происхождения. Вопрос возникновения сервитута являлся объектом интереса многих исследователей, во многом причина такой заинтересованности была скрыта в желании установить связь сервитута с развитием права частной собственности.

Исследователи, среди которых можно выделить А. Гусакова [2] и Г.Ф. Шершеневича [6, С.327], придерживались мнения, что первоначальным или коренным правом, предшествовавшим появлению сервитута, являлось право собственности на вещь, содержащее в себе пользование всеми её ценностями. По их мнению, лишь с развитием права мелкой поземельной собственности и необходимостью обеспечения хозяйственных интересов последней, назрела потребность в ограниченном праве, которое восполнило бы естественные недостатки одних участков за счет природных богатств других. Важно отметить, что сервитуты призваны дополнять частную собственность и сглаживать неравномерное распределение благ, что можно отнести к высшей цели сервитута.

Однако вышеизложенная точка зрения была не единственной. Во второй половине 18 века существовала иная позиция, сторонниками которой были Эльвере и Шёнеман. Они относили сервитут к более древнему происхождению

нежели право собственности. В подтверждение своего взгляда Эльвере и Шёнеман приводили в пример кочующие племена, которые долго не могли установить полного господства над землей. Кочующие племена пользовались только частными сторонами вещи – травою в поле, водопоем т.е. осуществляли свое право в том объеме, какой характеризует современные сервитуты. Изложенное не позволяет сделать заключение будто отношение кочевых племен к земле может быть охарактеризовано как сервитутное право, а не как право собственности. Право кочевых племен на землю все же отличалось исключительностью для посторонних, которая составляет признак права собственности. Г.Ф. Шершеневич указывал, что если малоразвитые племена не умели извлекать всей пользы из занимаемых ими земель, то это доказывает лишь их низкую ступень культурного развития [6, С.327]. Хочется отметить, что взгляд Эльвере и Шёнемана на происхождение сервитута встретил большое количество критики, в том числе в лице А. Гусакова и Г.Ф. Шершеневича, но среди российских исследователей встречались и высказывавшиеся в поддержку неклассического взгляда, так И.И. Горонович в своих трудах «Исследование о сервитутах» поддерживает воззрения Шёнемана [1].

Возникновение и развитие сервитутов связано с правом частной собственности. Распад общинного землевладения и возникновение мелкой поземельной собственности привело к необходимости создания правового механизма, обеспечивающего хозяйственные интересы собственников земельных участков. Отсутствие создания такого механизма как сервитут привило бы к утрате экономического значения земли.

История становления сервитутного права уходит корнями в Древний Рим. Именно неравномерное распределение имущественных благ, в условиях особенного экономико-географического расположения древнеримского государства, приведшее часть земельных участков к обособленности, выраженной в отсутствии доступа к публичным дорогам и/или доступа к источникам воды, сподвигло римских юристов разработать конструкцию сервитута.

Римские сервитуты принято делить на два больших класса: реальные и личные. Российскому праву известны только реальные, или имущественные, сервитуты, назначением которых является удовлетворять потребности управомоченного лица на пользование служебной вещью в целях улучшения свойств господствующей вещи.

Реальные сервитуты по 8 книге Дигестов Юстиниана имели следующие отличительные черты [3], которые не чужды и российскому праву:

1) установление сервитута не прекращало прав собственника в отношении служащего земельного участка;

2) сервитут состоял не в том, чтобы кто-либо произвел определенные действия в отношении чужого имущества, а в том, чтобы лицо допускало определенные действия в отношении своего имущества;

3) реальный сервитут представлял собой право господствующего земельного участка, а не конкретного лица;

4) сервитут сохранял свое действие, в случае смены правообладателей участков (за исключением совпадения собственника обслуживающего и господствующего земельных участков в одном лице);

5) сервитут был неотчуждаем.

Природа сервитута в римском праве заключалась в том, чтобы собственник служащей вещи допускал в отношении этой вещи какие-либо действия, либо воздерживался от совершения действий, которые могли бы повлечь за собой нарушение прав собственника господствующей вещи.

В 90-х годах 20-го столетия для сервитутов в российском праве началась новая веха. Первое упоминание сервитута в постсоветском законодательстве содержалось в Указе Президента Российской Федерации от 22.07.1994 № 1535 «Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года».

Сервитут в известном нам сегодня виде появился с принятием первой части Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Законодатель в главе 17 ГК РФ определил содержание сервитута, особенности и порядок его установления, прекращения, все эти положения уместились всего в четыре статьи и не подвергались корректировкам с учетом существующих реалий. Правовой анализа статей ГК РФ, регулирующих право ограниченного пользования чужим земельным участком позволяет утверждать следующее:

1) понятие сервитута, которое раскрывается через цели его установления отражает его правовую природу по российскому законодательству;

2) отсутствие четкого перечня целей установления сервитутов допускает его установление по любым основания, отвечающим сущности сервитута, что соответствует основам гражданского законодательства;

3) отсутствуют требования, предъявляемые к содержанию соглашения об установлении сервитута и к порядку определения соразмерной платы;

4) сервитут обладает правом следования;

5) сервитут подлежит прекращению ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен, по требованию собственника обремененного земельного участка, или в случаях, если обремененный земельный участок невозможно использовать в соответствии с его целевым назначением.

Практика показала, что изложенные выше утверждения, которые содержатся в 274-276 статьях ГК РФ, устарели и являются недостаточными для регулирования сервитута [5].

Первые два утверждения допускаются к существованию без внесения изменений в гражданское законодательство. Как сказано выше понятие сервитута и его составные части, изложенные законодателем в статьях 274-276 ГК РФ позволяют определить правовую природу сервитута. Так можно сделать вывод о том, что правовая природа сервитута заключается в праве пользования чужим земельным участком в целях установленных соглашением сторон и способом не препятствующим целевому использованию обремененного земельного участка.

Открытый перечень целей установления сервитута дает возможность субъектам гражданского права самостоятельно определять основания для

установления сервитута, критерием которых является обеспечение нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Анализ судебной практики показывает, что отсутствие требований к содержанию и определению соразмерной платы за установление сервитута создает почву для злоупотребления правом со стороны собственника обременяемого имущества [4], что обусловлено нежеланием правообладателей накладывать ограничения на своё право собственности, кроме как за существенное вознаграждение. Дополнительно стоит отметить, что разработка требований к содержанию соглашения об установления сервитута на примере уже существующих требований в земельном законодательстве позволит внести ясность в права и обязанности собственника обременяемого имущества и сервитуария.

С учетом, вышеизложенного можно сделать вывод о том, что необходимость внести изменения в гражданское законодательство в части регулирования сервитутов давно назрела. В связи с этим предлагается дополнить главу 17 части 1 ГК РФ статьей 274.1 следующего содержания:

«274.1. Соглашение об установлении сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником обременяемой вещи. Существенными условиями соглашения об установлении сервитута являются:

1) сведения о сторонах соглашения;
2) кадастровый номер недвижимого имущества, в отношении которого предполагается установить сервитут;
3) цель установления сервитута;
4) цель использования вещи для которой устанавливается сервитут;
5) основание установления сервитута;
6) срок действия сервитута;

7) размер платы по соглашению, определяемой как разница рыночной стоимости недвижимого имущества до установления сервитута и после, если иное не предусмотрено законом;

8) порядок внесения платы по соглашению о сервитуте;

9) размер компенсации собственнику обремененного земельного участка за использование сервитута в коммерческих целях;

10) права лица, в интересах которого установлен сервитут, на осуществление деятельности, в целях обеспечения которой установлен сервитут;

11) обязанность лица, в интересах которого установлен сервитут, после прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием;

12) обязанность собственника обремененного недвижимого имущества не чинить препятствия при осуществлении сервитута.»

Резюмируя вышеизложенное, стоит указать, что право ограниченного пользования представляет собой большую ценность для развития гражданско-правовых и земельно-правовых отношений. Постоянное дробление земли на индивидуально-определенные земельные участки приводит к увеличению потребности в правовом механизме, позволяющем использовать чужие земельные участки для нужд правообладателей недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены способом отличным от сервитутов. Недостатки в правовом регулировании сервитутов влекут за собой сложности в его использовании, которых можно избежать за счет изменений в законодательстве, регулирующем сетвитутные отношения с учетом современных реалий.

Литература

1. Горонович И.И. Исследование о сервитутах [Электронный ресурс] URL: https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_003614076 (дата обращения 12.01.2021).

2. Гусаков А. К вопросу о теории сервитутного права // Журнал гражданского и уголовного права. 1884. № 8. С. 31-62.
3. Источники Римского права. Книга 8: Дигесты Юстиниана [Электронный ресурс] URL: https://rimpravo.ru/8-kniga-digest-iustiniana (дата обращения 12.01.2021).
4. Обзор судебной практики Двадцатого арбитражного апелляционного суда по рассмотрению споров, связанных с установлением сервитута на земельные участки [Электронный ресурс] URL: https://20aas.arbitr.ru/files/pdf/ obzor_serv_zem_uch.pdf (дата обращения: 12.01.2021).
5. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017). [Электронный ресурс] URL: https://www.vsrf.ru/documents/thematics/15912/ (дата обращения 12.01.2021).
6. Шершеневич Г.Ф. Избранное. Т. 5: Учебник русского гражданского права / Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2017. 832 с.

Literature

1. Goronovich I.I. Research on easements [Electronic resource] URL: https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_003614076 (date of access 12.01.2021).
2. Gusakov A. On the theory of servitude law // Journal of civil and criminal law. 1884. No. 8. S. 31-62.
3. Sources of Roman law. Book 8: Digests of Justinian [Electronic resource] URL: https://rimpravo.ru/8-kniga-digest-iustiniana (date of access 12.01.2021).
4. Review of the judicial practice of the Twentieth Arbitration Court of Appeal on the consideration of disputes related to the establishment of easement on land [Electronic resource] URL: https://20aas.arbitr.ru/files/pdf/ obzor_serv_zem_uch.pdf (date of access: 12.01 .2021).
5. Review of judicial practice in cases of establishing easement on a land plot (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on

April 26, 2017). [Electronic resource] URL: https://www.vsrf.ru/documents/thematics/15912/ (date of treatment 01/12/2021).

6. Shershenevich G.F. Favorites. T. 5: Textbook of Russian civil law / Vstup. word, comp .: P.V. Krasheninnikov. - M .: Statut, 2017.832 p.