Научная статья
Original article
УДК 347.2/.3

СЕРВИТУТ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

EASEMENT IN THE CIVIL LAW OF THE RUSSIAN FEDERATION

Деревяникин Антон Андреевич, Студент 2 курс, факультет "Юриспруденция", Оренбургский государственный университет, Россия, г. Оренбург

Ситникова Мария Сергеевна, Студент 2 курс, факультет "Юриспруденция" Оренбургский государственный университет, Россия, г. Оренбург

Научный руководитель: Ерохина Елена Васильевна, Оренбургский государственный университет, Россия, г. Оренбург

Derevyanikin Anton Andreevich, 2nd year student, faculty of "Jurisprudence", Orenburg State University, Russia, Orenburg

Sitnikova Maria Sergeevna, 2nd year student, faculty of "Jurisprudence", Orenburg State University, Russia, Orenburg

Scientific adviser: Erokhina Elena Vasilievna, Orenburg State University, Russia, Orenburg

Аннотация: В статье дано определение понятия сервитута, согласно действующему законодательству, представлены мнения ученых-правоведов о сущности сервитута. Приведена система признаков, характеризующих сервитутное право. В статье освещаются проблемы установления сервитута и его отделение от иных вещных прав, таких как права узуфрукта, эмфитевзиса,

суперфиция. А так же решения данной проблемы. Рассмотрены позиции ученых, касательно способов установления сервитута по давности и в судебном порядке. Исходя из результатов исследования данной темы, нами сделаны выводы и даны предложения по совершенствованию гражданского законодательства, касающегося сервитутного права путем введения института соседских прав.

Annotation: The article defines the concept of an easement according to the current legislation, and presents the opinions of legal scholars on the essence of an easement. The system of signs characterizing the servitude right is given. The article highlights the problems of establishing an easement and its separation from other proprietary rights, such as the rights of usufruct, emphyteusis, superficies, as well as solutions to this problem. The positions of scientists regarding the ways of establishing an easement by statute of limitations and in court are considered. Based on the results of the study of this topic, we have drawn conclusions and made proposals for improving civil legislation concerning servitude law by introducing the institution of neighborhood rights.

Ключевые слова: сервитут, гражданское право, вещные права, иные вещные права

Key words: easement, civil law, rights in rem, other rights in rem

Сервитут представляет собой одно из ограниченных вещных прав, получивших закрепление в современном Гражданском кодексе Российской Федерации. В наиболее широком первоначальном смысле сервитут означает «повинность, обязанность» – от латинского «servitus» («рабство», «повинность», «обязанность»). Сервитут является одним из древнейших институтов законодательства, возникший еще в эпоху древнего римского права, он применяется в законодательстве различных стран.

В российском законодательстве определение сервитута закреплено в статье 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [1], согласно которой сервитут – это право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого

имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения

Говоря о сервитуте в российском гражданском праве, мы считаем необходимым затронуть ряд проблем как теоретического, так и практического характера.

Гражданский кодекс Российской Федерации под сервитутом понимает право ограниченного пользования соседним участком, зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом.

В научном же сообществе мнение о сущности сервитута разнятся.

В. И. Синайский в свое время предлагал трактовать сервитут как вещное право пользования чужим имуществом в определенном отношении, не обязывающее собственника к положительным действиям [2].

И. Б. Новицкий под сервитутами понимает «вещное право пользования чужой вещью в том или ином отношении» [3].

Ю. К. Толстой придерживается следующей позиции - «Под сервитутом следует понимать право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении» [4].

В тоже время В.В. Метельская предлагает следующую систему признаков, характеризующих право сервитута:

1. Общие признаки вещных прав: непосредственная власть, господство лица над вещью, право следования, абсолютность, которые являются выражением юридической прочности вещного права;

2. Специальные признаки сервитута: – объект – чужое (юридический признак) соседнее (физический признак) недвижимое имущество);

– содержание, которое заключается, во-первых, в праве сервитуария пользоваться чужим соседним недвижимым имуществом в целях создания

больших удобств в использовании собственной недвижимости; во-вторых, в пассивной обязанности собственника служебного недвижимого имущества претерпевать определенные действия со стороны собственника господствующей недвижимости или самому воздерживаться от осуществления действий, которые были бы правомерными в отсутствие сервитута [5].

Важной задачей современного гражданского права является отделения сервитута от иных вещных прав, таких как, право узуфрукта и псевдосервитутных прав с необходимостью внедрения прав узуфрукта, эмфитевзиса и суперфиция. Это позволило бы уточнить сферу действия сервитута исключая неоднозначное понимание сервитута в условиях недостаточной законодательной регламентации, существующей на данный момент.

Данный вопрос был вынесен в Концепции развития законодательства о вещном праве от 2009 года.

Разработчики Концепции развития законодательства о вещном праве, предлагали расширить перечень вещных прав по Гражданскому кодексу Российской Федерации, в том числе включая в него права узуфрукта. Отличие узуфрукта от сервитута проявляется в отсутствии в сервитуте правомочия владения чужой вещью, а также в обязанности узфруктуария содержать вещь (нести все затраты на содержание вещи за собственный счет)» [6].

Если рассматривать узуфрукт как самостоятельное вещное право личного характера, то необходимо отделить от него сервитут по признаку реального (земельного, предиального), а не «личного сервитута», который устанавливается в пользу лица, а не для удобства недвижимости.

Подтверждением довода о необходимости отделения сервитута от иных вещных прав служит то, что при анализе ст. 274 ГК РФ становится понятно, что закон не содержит критериев для установления сервитута. В свою очередь данное положение вещей вызывает затруднения в судебной практике [1].

Исаева, А. В. Правовая природа сервитута / А. В. Исаева, Е. В. Ерохина // Modern Science. – 2019. – № 12-3. – С. 226-230.

Тем не менее, законодатель признает несовершенство правового регулирования сервитута. 1 марта 2015 года в Земельный Кодекс РФ были внесены изменения, касающиеся, в том числе, земельных сервитутов. Раннее в Земельном кодексе РФ существовала классификация земельных сервитутов разделяющая сервитут на частный и публичный. Законодатель убрал частный земельный сервитут, оставив только публичный [7].

Мы считаем, что законодателю следовало наоборот, расширить классификацию сервитута, не только выделяя публичный и частный сервитуты, но также, ввести понятие отрицательного сервитута, который предоставляет управомоченному лицу право запретить обязанному лицу совершать те или иные действия в отношении собственного имущества последнего. Примером такого права может служить ограничение высоты здания на соседнем участке.

Это приводит нас к вопросу о способах установления сервитута.

В п. 3 ст. 274 Гражданского кодекса РФ определено, что сервитут может быть приобретен в силу соглашения о его установлении либо на основании решения суда.

Существует позиция о необходимости исключения такого способа, как установление сервитута в судебном порядке, другая позиция заключается в возможности введения права приобретения сервитута по давности [8].

Ряд ученых высказываются против судебного порядка установления сервитута. По их мнению, судебный акт как основание установления сервитута нарушает один из важнейших принципов: приобретение и осуществление лицами прав своей волей и в своем интересе [9].

М.М. Пестов считает, что установление принудительного сервитута является реакцией законодателя на потребности современного общества, обусловленные увеличением численности населения при сохранении общей сухопутной площади земного шара [10].

Относительно приобретения сервитута по давности, некоторые ученые полагают, что сервитут не подлежит установлению по давности. «Во-первых, сервитут не дает правообладателю возможности владеть чужой вещью, а, во-

вторых, подобное допущение навредит добрососедским отношениям, поскольку, зная о таком ограничении, собственник вряд ли позволит свободно пользоваться своим участком соседу» - такое обоснование приводит М.М. Пестов [11].

На наш взгляд, решением данной проблемы может являться введение права участия частного (оно же института соседских прав). Данные права не предоставляют никаких самостоятельных прав, вместо этого стесняя собственника участка в осуществлении своих прав. Например, предоставляет право прохода по соседнему участку. Данное предложение нам видится справедливой альтернативной установления сервитута в судебном порядке и введению права приобретения сервитута по давности.

Изложенное позволяет сделать вывод, что сервитут – это сложный правовой институт. Имеющийся правовой потенциал сервитута, позволяющий раскрыть сферы его применения до сих пор не исчерпан. Это позволяет вести дальнейшие теоретические разработки и практические наработки по расширению сферы применения сервитута.

Мы считаем, что имеющиеся пробелы в регламентации сервитута возможно устранить путем внесения изменений в гражданский кодекс РФ. Так же, отдельные вопросы о урегулировании сервитута, например, вопросы о определенных видах сервитута, могут быть закреплены специальными правовыми актами.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации
2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. №30. Ст. 3594
3. Концепция развития законодательства о вещном праве: проект рекомендован Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского

законодательства (протокол от 18.03.2009 № 3) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 4. С. 160.

4. Гражданское право: Учебник / Ю. К. Толстой, А. П. Сергеев. М., 1998. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.alleng.ru/d/jur/jur076.htm.
5. Исаева А. В. Правовая природа сервитута / А. В. Исаева, Е. В. Ерохина // Modern Science. – 2019. – № 12-3. – С. 226-230.
6. Метельская В.В. Понятие и признаки сервитутов по испанскому законодательству // Приложение к журналу «Хозяйство и право». 2008. № 6. С. 40.
7. Новицкий И. Б. Римское право.-6-е изд. М.: ТЕИС, 1995. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Pravo/nov
8. Пестов М.М. К вопросу о способах установления сервитута // Эволюция российского права: Сб. ст. XVI Междунар. науч. конф. молодых ученых и студентов. 2018. С. 183-184.
9. Пестов М.М. Указанное сочинение С. 184.
10. Синайский В. И. Русское гражданское право. Вып. 1: Общая часть. Вещное право. Авторское право. Киев: Типо-лит. «Прогресс», 1917.
11. Щенникова Л.В. Сервитуты: история и современная судебно-арбитражная практика // Вестник Пермского ун-та. Сер.: Юрид. науки. 2009. № 2.

List of literature

1. The Land Code of the Russian Federation: feder. the law grew. Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ: adopted by the State Duma Feder. Sobr. Grew. Federation 28.09.2001: approved. Federation Council Feder. Sobr. Grew. Federations
2. On state registration of rights to immovable property and transactions with it: Federal Law No. 122-FZ of 21.07.1997 // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1997. No. 30. St. 3594

3. The concept of the development of legislation on property law: the draft was recommended by the Presidium of the Council under the President of the Russian Federation for the Codification and Improvement of Civil Legislation (Protocol No. 3 of 18.03.2009) // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2009. No. 4. p. 160.
4. Civil Law: Textbook / Yu. K. Tolstoy, A. P. Sergeev. M., 1998. [electronic resource]. Access mode: http://www.alleng.ru/d/jur/jur076.htm
5. Isaeva A.V. The legal nature of the easement / A.V. Isaeva, E. V. Erokhina // Modern Science. – 2019. – No. 12-3. – pp. 226-230.
6. Metelskaya V.V. The concept and features of easements under Spanish law // Appendix to the journal "Economy and Law". 2008. No. 6. p. 40.
7. Novitsky I. B. Roman Law.-6th ed. M.: TEIS, 1995. [electronic resource]. Access mode: http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Pravo/nov
8. Pestov M.M. On the question of ways to establish an easement // Evolution of Russian Law: Collection of art. XVI International Scientific Conference of Young Scientists and Students. 2018. pp. 183-184.
9. Pestov M.M. The specified essay p. 184.
10. Sinaisky V. I. Russian civil law. Vol. 1: The general part. Property law. Copyright. Kiev: Tipo-lit. "Progress", 1917.
11. Schennikova L.V. Easements: history and modern judicial and arbitration practice // Bulletin of the Perm University. Ser.: Legal Sciences. 2009. № 2.

© Деревяникин А.А., Ситникова М.С., 2022 Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №5/2022.

Для цитирования: Деревяникин А.А., Ситникова М.С. СЕРВИТУТ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ// Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №5/2022.