

А. И. Соловьёв,
магистрант 1 курса напр. «Гражданское право. Гражданский процесс»,
науч. рук.: А.Ю. Александров,
и.о. зав. кафедрой процессуального права,
к.ю.н., доц.,
КГУ им. К.Э. Циолковского, г. Калуга

A. I. Solovyov,
Master degree 1st year student, faculty: "Civil law. Civil proceedings".
Academic Advisor: A.Y. Aleksandrov, Head of Procedural Law Department,
Cand.Sc.Law, Docent,
Kaluga State University n.a. K.E. Tsiolkovskiy, Kaluga city.

СЕРВИТУТ: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ

Easement: concept, types.

Аннотация: *Актуальность данной темы обусловлена тем, что сервитут, как право ограниченного пользования чужим земельным участком (недвижимостью) в земельном праве СССР, Земельном и Гражданском Кодексе РСФСР отсутствовал, а реальные отношения в этой сфере регулировались с помощью институтов постоянного или временного пользования либо с помощью иных законодательных инструментов.*

Насущная потребность в регулировании сервитутных отношений на современном этапе обусловлена конституционным признанием многообразия и равноправия различных форм собственности на землю, переходом страны к общепризнанным рыночным отношениям.

Annotation: *The relevance of this topic is due to the fact that the easement, as the right of limited use of someone else's land plot (real estate) in the land law of the USSR, Land and There was no civil Code of the RSFSR, and real relations in this sphere were regulated by institutions of permanent or temporary use or by other legislative instruments.*

The urgent need to regulate easement relations at the present stage is due to the constitutional recognition of the diversity and equality of various forms of land ownership, the transition of the country to generally recognized market relations.

Ключевые слова: *Сервитут, частный, публичный, собственник, кодекс.*

Key words: *Easement, private, public, owner, code.*

Понятие сервитута – специальная юридическая конструкция, при помощи которой человек получает возможность воспользоваться чужим участком земли в специально оговоренных случаях. В рамках гражданского законодательства сервитут является правом, которое позволяет одному собственнику участка пользоваться участком соседа в специально оговоренных случаях.

Земельный кодекс закрепляет два вида сервитутов: частные и публичные. Порядок установления частных сервитутов регулируется гражданским законодательством, а публичных - земельным и иным специальным законодательством. [2]

Правила установления частных сервитутов закреплены в ст.274-277 ГК. Суть их в следующем. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).[3]

Земельный кодекс (ст. 23) определяет данный сервитут как частный (поскольку он устанавливается в интересах одного лица) и предусматривает наряду с ним также публичный сервитут, устанавливаемый для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. При этом публичный сервитут может быть установлен как в отношении земельных участков, находящихся в собственности, так и в отношении земельных участков, предоставленных соответствующим лицам на праве постоянного

(бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения (п. 7 ст. 23). Концепция публичного сервитута оставляет без ответа вопрос, кто конкретно является субъектом данного вещного права, принимая во внимание весьма расплывчатый круг субъектов, в чьих интересах он устанавливается. А это в свою очередь делает затруднительным регистрацию данного права, что предусмотрено ст. 131 ГК и п. 9 ст. 23 ЗК.

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. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. [2]

Основанием установления сервитута является соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. Сервитут подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования. [8]

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. В соответствии со ст. 553 ГК, если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка,

которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

Согласно ст.613 ГК собственник земельного участка при передаче его в аренду обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на передаваемый в аренду участок, в том числе и об обременении этого земельного участка сервитутом. В случае, если арендодатель - собственник участка не выполнил этого условия, то арендатор вправе либо потребовать уменьшения арендной платы, либо расторгнуть договор аренды и требовать возмещения причиненных ему убытков.

В случае заключения договора ссуды (ст.689 ГК) ссудодатель лицо, передающее свою вещь (земельный участок) в безвозмездное пользование другому лицу, также обязан предупредить ссудополучателя об обременении этого земельного участка сервитутом (ст.694 ГК). Невыполнение этой обязанности предоставляет право ссудополучателю потребовать расторжения договора ссуды и возмещения понесенного им реального ущерба.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Частный сервитут регулируется нормами ГК РФ, так как ЗК РФ в п. 1 ст. 23 в части установления частного сервитута отсылает к нормам ГК РФ. ЗК РФ вводит новую для сервитутных отношений норму, согласно которой осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Отсутствие этой нормы в иных нормативно-правовых актах порождало недобросовестное отношение к земельному участку, в отношении которого устанавливался сервитут (особенно если речь шла о публичном сервитуте), что и являлось одной из основных причин споров между участниками сервитута и отрицательно сказывалось на состоянии самого участка. [7]

ЗК РФ, следуя общему правилу п. 2 ст. 8 ГК РФ, вводит обязательность государственной регистрации сервитута и его прекращения в соответствии с нормами Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон). Сам сервитут возникает, изменяется, прекращается только с момента государственной регистрации. Государственной регистрации частных сервитутов отведена специальная статья Закона - 27.[4]

Соглашение о сервитуте будет являться правоустанавливающим документом, однако право сервитута (или просто сервитут, как и иные вещные права) не регистрируется. Все сервитуты регистрируются в Едином государственном реестре прав как обременение (ограничение) права собственности. Это существенно отличает регистрацию сервитута от регистрации иных вещных прав и никак не комментируется законодателем. В случае если сервитут устанавливается решением суда - регистрируется на основании решения суда по заявлению одной из сторон сервитута и возникает также с момента государственной регистрации. При регистрации частного сервитута несложно соблюсти требования п. 2 ст. 6 Закона об обязательной регистрации сначала права собственности на обременяемый земельный участок, а потом самого обременения. Прекращение сервитута также подлежит государственной регистрации.

Во всех случаях регистрации сервитутов свидетельство о государственной регистрации не выдается, делается лишь отметка на правоустанавливающих документах, что также отличает регистрацию сервитутов от регистрации других вещных прав. [10]

ГК РФ не уделяет внимания публичным сервитутам, зато порядок их установления и прекращения закрепил ЗК РФ. Так, п. 3 ст. 23 ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень оснований для установления публичных сервитутов. Отсутствие иных оснований установления публичного сервитута ограничивает органы местного самоуправления и государственной власти в установлении публичных сервитутов по иным

основаниям. Это порой препятствует надлежащему регулированию земельных отношений. При этом законодатель указывает, что установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Однако процедуры и формы проведения этих слушаний ни кодекс, ни иной нормативный акт не устанавливают, как и того, о чем именно должны быть эти слушания. Означает ли такая формулировка закона, что в случае отсутствия общественных слушаний соответствующий орган не сможет принять решение об установлении публичного сервитута либо принятое решение может быть оспорено по этим основаниям? Практика применения указанных норм показала, что никаких слушаний не проводится, решение принимается уполномоченным органом в «общественных интересах».[5]

Публичный сервитут носит некий императивный характер и практически не зависит от воли собственника, в отношении участка которого устанавливается.

Установление публичного сервитута в отличие от частного не всегда является основанием для требований о соразмерной плате за пользование участком. ЗК РФ устанавливает допустимость таких требований только, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка. Так как существенность таких затруднений собственнику придется, скорее всего, доказывать в суде, то и сама возможность установления платы, видимо, приобретет судебный порядок. Тому же порядку будет следовать и требование изъятия земельного участка путем выкупа с возмещением убытков либо предоставление равноценного участка с возмещением убытков в случае, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка.

Публичный сервитут также подлежит государственной регистрации в соответствии с нормами Закона, но только в ином порядке, чем частный. При этом необходимо, чтобы само право на земельный участок,

обременяемое сервитутом, уже было зарегистрировано в ЕГРП (ст. 13 Закона). А если право собственности не зарегистрировано, может ли государство, субъект РФ, орган местного самоуправления заставить собственника участка, права которого будут обременяться, зарегистрировать свое право, предоставить правоустанавливающие документы, кто будет компенсировать ему затраты на проведение землеустроительных и кадастровых работ, регистрационный сбор?

Конечно, принудительная регистрация права недопустима, учитывая не обязательственный характер сервитутов, способов иного воздействия на собственника тоже нет. Таким образом, остается либо требовать в судебном порядке понуждения к такой регистрации (насколько это возможно?), либо упрощать систему государственной регистрации и проводить ее без предварительной перерегистрации права собственности, но только в тех случаях, когда право собственности возникло до вступления в силу Закона. [9]

Основанием для регистрации публичного сервитута и его изменения, прекращения будет являться соответствующий акт уполномоченного органа либо решение суда (в случае прекращения).

Ограничения права собственности могут вводиться, если это необходимо для обеспечения безопасности, защиты жизни и здоровья людей, охраны природы и культурных ценностей. В числе таких ограничений находится и сервитутное право. Оно достаточно широко распространено во многих современных государствах. Сервитуты устанавливаются в целях обеспечения национальной безопасности, здравоохранения, градостроительства, охраны окружающей природной среды, нормального осуществления судоходства, а также обеспечения других публичных интересов. Многочисленные сервитутные нормы содержатся в гражданском, земельном, административном, горном законодательстве США, ФРГ, Франции, Италии.

Использованные источники

1. Конституция Российской Федерации. Принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. №237. 25.12.1993г.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 44. Ст. 4147.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1. Ст. 16.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Часть первая. // Собрание Законодательства Российской Федерации. 1994. № 32.Ст. 3301.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ. Часть третья. // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 49. Ст. 4552.
6. Боголюбов С.А. Земельное право. М., 2001. 420 с.
7. Гражданское право. Том I. / Под ред. доктора юридических наук, профессора Е.А.Суханова. М., 2004. 780 с.
8. Ерофеев Б.В. Земельное право России. Учебник. 9-е издание. М., 2004. 365 с.
9. Иконницкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. М., 2003. 280 с.
10. Романова Е.В.,Третьякова Т.В. Земельное право. Учебник для вузов. М., 2004. 275 с.

© А. И. СОЛОВЬЁВ, 2020