

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА

Аннотация. Целью данной статьи является изучение института ограниченного вещного права пользования – сервитута; в частности, исследуются такие вопросы, как соотношение частного и публичного сервитута, плата за установление сервитута, субъекты сервитутного права. В настоящее время российское законодательство о сервитутах находится на стадии реформирования. Формирующаяся разнообразная юридическая практика по многим вопросам в области установления частных земельных сервитутов нуждается в научно обоснованных рекомендациях, единообразном толковании и применении норм гражданского и земельного законодательства.

Ключевые слова: земельный сервитут, частый сервитут, публичный сервитут, земельное право.

Abstract The purpose of this article is to study the institution of a limited proprietary right of use – an easement; in particular, such issues as the ratio of private and public easement, payment for the establishment of an easement, subjects of easement law are investigated. Currently, the Russian legislation on easements is at the stage of reform. The emerging diverse legal practice on many issues in the field of establishing private land easements needs scientifically sound recommendations, uniform interpretation and application of the norms of civil and land legislation.

Key words: land easement, private easement, public easement, land law.

Ограниченные права собственности на землю являются таким же важным и релевантным институтом гражданского права, как и институт собственности. В свое время С. А. Боголюбов справедливо отметил, что «только самая примитивная экономическая жизнь могла быть удовлетворена одним правом собственности»¹. Чтобы понять юридическую суть сервитута, необходимо совершить экскурс в историю его развития. В раннем римском праве XII века земельные сервитуты изначально воспринимались римскими юристами не как право на чужую вещь, а как реальная ценность. Предметом сервитута было не право пользования чужой вещью, а непосредственно та часть чужого имущества, которой пользуется сервитут. Другими словами, это полоса или пространство чужой земли, которая была выделена в пользование владельцу сервитута. Сервитут фактически отождествлялся с правом на земельный участок.

Целью данной статьи является изучение института ограниченного вещного права пользования – сервитута; в частности, исследуются такие вопросы, как соотношение частного и публичного сервитута, плата за установление сервитута, субъекты сервитутного права. В настоящее время российское законодательство о сервитутах находится на стадии реформирования. Формирующаяся разнообразная юридическая практика по многим вопросам в области установления частных земельных сервитутов нуждается в научно обоснованных рекомендациях, единообразном толковании и применении норм гражданского и земельного законодательства.

Актуальность данной статьи заключается в том, что процесс реализации правоотношений, связанных с таким важным институтом, как сервитут, обеспечивающий баланс интересов сторон, до сих пор не ясен, то

¹ Боголюбов С. А. Земельное право : учебник для среднего профессионального образования / С. А. Боголюбов. — 9-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — С. 87.

есть возникают трудности в правовой основе его возникновения. Различные коллизии, касающиеся принудительного исполнения сервитута, не позволяют четко регламентировать судебную практику по этому вопросу. Таким образом, отсутствует установленный порядок принятия решения об установлении публичного сервитута, отсутствует регламентация процедуры публичных слушаний. Законодательство не разъясняет момент доказывания наличия оснований для установления сервитута в досудебном порядке.

Сервитут не должен быть обременительным для владельца земельного участка, следовательно, существует реальная необходимость в установлении сервитута, а именно оснований для этой процедуры. К лицу, которое ходатайствует об установлении в суде сервитута, необходимо подтвердить причину предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом для удовлетворения его потребностей. Проблема правового регулирования выражается и в процессе оформления сервитута, она проявляется в постановке участка на кадастровый государственный учет, но российское законодательство также имеет свои отличительные особенности в этом вопросе.

Также не определен порядок оплаты за пользование земельными участками на условиях сервитута, что ухудшает правовое регулирование этих отношений.

Также возникает вопрос о спросе на публичные и частные сервитуты, поскольку часто используемыми процедурами передачи прав собственности и аренды являются сделки купли-продажи и аренды, которые также способны удовлетворить потребности обеих сторон сделки, кроме того, этот процесс может быть завершен быстрее. Однако бывают обстоятельства, когда необходимо установить сервитут и правоотношения, вытекающие из договоров купли-продажи и аренды, когда они не смогут его заменить.

В законодательстве сервитут определяется как право ограниченного пользования чужой землей или иным недвижимым имуществом (ст. 274

Гражданского кодекса Российской Федерации)². Это называется вещными правами, поэтому оно обладает всеми характеристиками этих прав, а именно: вещью как объектом (индивидуально определенным), бессрочностью (как общее правило), абсолютным характером (воздержание от нарушения вещных прав), публичностью. Сервитут устанавливается по соглашению граждан или через суд в целях обеспечения проезда по соседнему земельному участку, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, коммуникаций и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и других нужд владельца недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В соответствии со статьей 23 ГК РФ можно выделить следующие виды сервитутов: срочный, постоянный, частный, публичный³. Говоря о различиях между частными и публичными сервитутами, можно подчеркнуть, что частный сервитут устанавливается соглашением между собственником земельного участка и лицом для определенных нужд по использованию чужого имущества. Также возможно установить постановлением органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов самоуправления муниципального образования для конкретного земельного участка, а также возможно установить судом в результате судебного разбирательства по земельному участку при подаче требования о сервитуте.

Публичный сервитут устанавливается законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, представительными органами муниципальных образований, то есть законом или иным НПА в одностороннем порядке в общественных интересах. Таким образом, на разницу указывает и определение Московского областного суда от 2019 года, согласно которому особенностью установления публичного сервитута

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2022) (с изм. и доп. от 06.08.2021) [Электронный ресурс] – http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

³ Там же

является общественный интерес, который напрямую не связан с потребностями соседнего земельного участка конкретными лицами⁴.

Правовой анализ статей ГК РФ, регулирующих право ограниченного пользования чужим земельным участком, позволяет нам констатировать 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 основаниям, соответствующим сути сервитута, что соответствует основам гражданского законодательства;

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

4) сервитут имеет право следовать;

5) сервитут подлежит прекращению в связи с исчезновением оснований, на которых он был установлен, по требованию владельца обремененного земельного участка или в случаях, когда обремененный земельный участок не может быть использован в соответствии с его целевым назначением.

Анализ судебной практики показывает, что отсутствие требований к содержанию и определению соразмерной платы за установление сервитута создает почву для злоупотребления правом собственником обремененного имущества, что обусловлено нежеланием правообладателей накладывать ограничения на свое владение права, за исключением существенного вознаграждения, также считаем необходимым внедрение современных информационных технологий в деятельность судебной системы, а в частности, ввести в судах общей юрисдикции электронное судопроизводство, целью которого будет упрощение процедуры подачи в суд исковых заявлений и жалоб в электронном виде, получения копий документов и ознакомления с материа-

⁴ Николаева А. Д. Проблемы правового регулирования ограниченного пользования чужим земельным участком: частный и публичный сервитуты // научные записки молодых исследователей. 2021. № 4. С. 22.

лами дела⁵. Дополнительно стоит отметить, что разработка требований к содержанию соглашения об установлении сервитута на примере существующих требований в земельном законодательстве позволит уточнить права и обязанности владельца обремененного имущества и сервитута⁶.

Подводя итог вышесказанному, стоит отметить, что право ограниченного пользования имеет большое значение для развития гражданских и земельных отношений. Постоянное дробление земли на индивидуально определенные земельные участки приводит к увеличению потребности в правовом механизме, позволяющем использовать чужие земельные участки для нужд правообладателей недвижимости, которые не могут быть предоставлены иным способом, кроме сервитутов. Недостатки в правовом регулировании сервитутов влекут за собой трудности в его использовании, которых можно избежать благодаря изменениям в законодательстве, регулирующем сетевые отношения с учетом современных реалий.

⁵ Хисматуллин О.Ю., Курбанов Д. А. Некоторые особенности подготовки дела к судебному разбирательству/ О.Ю. Хисматуллин – Текст : электронный // Аграрное и земельное право. – 2016. – С. 129.

⁶ Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017). [Электронный ресурс] URL: <https://www.vsrif.ru/documents/thematics/15912/> (дата обращения 26.01.2023).

Использованные источники:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 01.07.2020 N 11-ФКЗ) // Текст Конституции опубликован в «Российской газете» от 25 декабря 1993 г. N 237 (первоначальный текст).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2022) (с изм. и доп. от 06.08.2021) [Электронный ресурс] – http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/

3. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017). [Электронный ресурс] URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/thematics/15912/> (дата обращения 26.01.2023).

4. Боголюбов С. А. Земельное право : учебник для среднего профессионального образования / С. А. Боголюбов. — 9-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 287 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-14851-0. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.urait.ru/bcode/511572> (дата обращения: 18.04.2023).

5. Хисматуллин О.Ю., Курбанов Д. А. Некоторые особенности подготовки дела к судебному разбирательству/ О.Ю. Хисматуллин – Текст : электронный // Аграрное и земельное право. – 2016. – С. 127-130. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nekotorye-osobennosti-podgotovki-dela-k-sudebnomu-razbiratelstvu-1/viewer> (дата обращения: 01.06.2023).