

*Воробьёва Э.Н.,
магистрант 3 курса
(магистратура «Гражданское право»
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»*

ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ СЕРВИТУТА В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

***Аннотация:** в статье рассмотрены правовые проблемы реализации применения норм права, регулирующие отношения по поводу установления сервитута в российском праве.*

***Ключевые слова:** сервитут, земельный сервитут, публичный сервитут.*

***Annotation:** The article deals with the legal problems of implementing the application of the rules of law governing relations regarding the establishment of easement in Russian law.*

***Key words:** easement, land easement, public easement.*

Проблемы применения сервитута в Российском праве.

Сервитут правовое понятие, которое нашло своё появление и развитие ещё в источниках римского права. Отражение сервитута в правовых системах связано с появлением частной собственности. Многие учёные считают, что сервитут считается самым старым правом на чужую вещь. Так в Законах XII таблиц указывались следующие виды сервитутов: право прохода и проезда верхом, право прогона скота и проезда в легких повозках, право пользоваться вымощенной дорогой для перевозки тяжелых грузов, право провести воду через чужую землю.¹ В Древнем Риме, как и в современной России, основанием появления сервитутов порождалась не только наличием частной

¹ Остапенко А.Г., Лукьянченко Н.Ю., Общая характеристика земельного сервитута // Молодой ученый. — 2016. — №11. — С. 1327-1329.

собственности, но и укладом жизни, развитием социальной жизни общества, наличием комплекса отраслей, обеспечивающих функционирование жилой среды. Например, плотность застроек частного сектора служит толчком для установления как частных, так и публичных сервитутов. В Древнем Риме, в виду неразвитости инфраструктурной части жизни, это были право прогона скота через чужую собственность, а в современной российской праве, это право доступа на участок соответствующих муниципальных нужд для ремонта объектов инфраструктуры, если это публичный сервитут, а если частный, то право прохода и проезда через соседний земельный участок и другие. Римское право выработало правовую основу для развития данного института, однако, проблемы применения сервитутов встречаются по сей в современном российском праве.

Сервитут- это право на пользование чужой вещью, предоставляемое для обеспечения возможности реализации каких-то определенных целей. Сервитут-это вещное право, оно действует, пока существует сама вещь. Владелец ее является обязанной стороной и предоставляет ограниченное право пользования управомоченной стороне. Цели для использования сервитута могут быть разные: для охраны окружающей среды, памятников культуры и истории, улучшения жизнедеятельности людей, безопасности государства, а также других общепользующих целей. Сервитут представляет собой ограниченное вещное право на чужую вещь. Стоит отметить, что многие понятие сервитут связывают исключительно с земельными сервитутами, то есть права ограниченного пользования земельным участком. Однако, это является не совсем верным. Сервитут в качестве основания устанавливается для объектов недвижимости, то есть помимо земельных участков, сервитут распространяется на здания и сооружения. Сервитуты подразумевают для собственника наличие ограничений. Данные обременения подлежат обязательной государственной регистрации в ЕГРП путем подачи заявления. Если устанавливается сервитут на земельный участок, то должен также

прилагаться заверенный план, в котором отмечается сфера действия сервитута, если он не распространяется на всю территорию.

Для более точного понимания понятие сервитута выделим следующие юридические признаки, так Л.В. Щенникова к признакам сервитутов относит:

- абсолютный характер;
- неделимость;
- право следования;
- договорной характер;
- невозможность установления для себя на собственную вещь.²

В юридической практике более широкого распространён частный сервитут, так как нередко среди собственников земельных участков возникают споры, которые необходимо урегулировать. Гражданский кодекс определяет чёткий круг участников, правомочных для осуществления действий, направленных на установления сервитутов. Так, только собственник недвижимого участка вправе требовать представления права ограниченного пользования. Данная норма на правовом уровне ограничивает круг лиц, правомочных для установления сервитутов. На практике от данной нормы в большинстве случаев страдают арендаторы. Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно отмечал, что названная норма направлена на поддержание баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.³ Нормы гражданского права помимо собственников недвижимости, наделяют правом установления сервитута также лиц, которым земельный участок был передан на праве пожизненно наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования. Также по требованию иных лиц сервитут может быть установлен, если такое право

² Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. 240 с.

³ Катрич А.А. Проблемы применения законодательства о земельных сервитутах // Молодой ученый. — 2016. — №6.6. — С. 21-23. — URL <https://moluch.ru/archive/110/27597/>

закреплено федеральным законом. То есть в данной формулировке возможно предположить, что данным правом возможно наделены и арендаторы. Однако российское законодательство не предусматривает право арендатора заявлять требования об установлении сервитута. Показательным примером данного мнения является рассмотрение требований арендатора об установлении сервитута определением Верховного Суда Российской Федерации от 17.01.2015 № 310-ЭС16-8787 по делу № А23-22 912/2013. Верховный Суд отказал в удовлетворение требований арендатора, мотивируя неверных толкованием статьи ГК РФ.⁴ Также на практике довольно часто арендаторы прибегают к подаче негативных исков для дальнейшего установления сервитутов, но и это не помогает в вопросах установления сервитута, потому что отсутствует законодательная конструкция установления сервитутов для лиц, не являющихся собственниками.

Ещё одной проблемой является невостребованность судами установления сервитутов ввиду неполноты механизмов гражданско-правового регулирования. На практике истцы редко обращаются в суды для установления сервитута, обычно исковые требования звучат следующим образом «устранить препятствия для прохода, проезда и т.д.». Суды при вынесении решений либо удовлетворяют требования, либо отказывают. Удовлетворений требований происходит со ссылкой на начальные формулировки истцов, тем самым суды не используют применение сервитутов. Считается возможным, что данная практика сложилась ввиду прямого указания лиц, имеющих право на установления сервитутов. То есть волеизъявление должно исходить от лиц, прямо указанных в законе, но не от суда. Либо же пример Пермского районного суда. Истец приобрел право собственности на земельный участок, по истечению некоторого времени обнаружил, что на данном земельного участке выкопана траншея для

⁴ Архив Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71475102/www.ksrf.ru/ru/Pages/default.aspx>

прокладки кабеля. Строительство дома было отложено на определенный срок по причине проведения инженерных работ. Истец обратился в суд для признания действий незаконных. Удовлетворить требования истца невозможно, но применить к данному спору положения о сервитуте считалось бы возможным. Однако, суд обязал администрацию, выделившую участок для строительства жилого дома, внести изменения в свидетельство о праве собственности на землю, указав на обременения земельного участка в связи с прокладкой электрокабеля. Таким образом, российские суды прибегают к применению публично-правовых методов, взамен частного правового регулирования имущественных споров.

Гражданский кодекс устанавливает, что для установления сервитута необходимо наличие оснований для его установления. Дело в том, что сервитут предполагает внесение определённых правовых изменений в отношения собственности. Договорённость об установлении сервитута может быть достигнута как в добровольном порядке путём заключения договора либо в судебном порядке в случаях невозможности об установлении сервитутов. Формулировка наличие оснований для установления сервитутов предполагает определённые трудности оформления сервитутов на землю под линейными объектами. Дело в том, что строительство линейных объектов предполагает ограничение прав собственников земельных участков. Для получения уполномоченным органом разрешения на строительства необходимо согласование с собственниками земельных участков, по которым будет проходить объект, установление земельных сервитутов. И тут на практике происходит ряд затруднительных моментов, одни из которых отсутствие на руках застройщиков соответствующей документации, что приводит к возможным сомнениям другой предполагаемой стороне сервитутных отношений. Фактически складывается ситуация, когда обстоятельства для установления сервитута отсутствуют, потому что отсутствует разрешение на строительство, которое выдаётся после

заключении соглашений между собственниками. Данная ситуация создаёт правовые трудности для лиц, осуществляющих строительство линейных объектов. Для разрешения данной проблемы, считается возможным введение в отношении линейных объектов публичного сервитута, либо получение от органов власти разрешения на проведение подготовительных работ для строительства линейных работ, который включал бы в себя организационные работы по получению от собственников земельных участков установления сервитутов. Наличие определённого согласия на строительство в случае разрешения имущественных отношений от собственников, земельных участков которые будут затронуты при строительстве. Иными словами, разделить данное разрешение на два этапа, обезопасив собственников от незаконного строительства и наделив уравниваемыми правами лиц, управомоченных на строительство линейных объектов.

Сервитут является важным и необходимым правовым явлением в законодательстве. Данный институт способствует предоставлению участникам гражданско-правовых отношений эффективных механизмов правового регулирования. Однако, нормами гражданского законодательства охвачен не полный спектр жизненных ситуаций для установления сервитутов. За сервитутным правом видится большое будущее, которое, впрочем, будет зависеть от общего состояния нашего гражданского и земельного законодательства. Только стройная система законодательства о земле в единстве статики и динамики позволит жить и эффективно развиваться всем формам землепользования, включая и такую неотъемлемую их часть, как сервитуты.⁵ Нормы гражданского законодательства охвачен не полный спектр жизненных ситуаций для установления сервитутов.

⁵ Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. 240 с..

Список использованных источников:

1. Остапенко А.Г., Лукьянченко Н.Ю. Общая характеристика земельного сервитута // Молодой ученый. — 2016. — №11. — С. 1327-1329. — URL <https://moluch.ru/archive/115/30904>.
2. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. 240 с.
3. Катрич А. А. Проблемы применения законодательства о земельных сервитутах // Молодой ученый. — 2016. — №6.6. — С. 21-23. — URL <https://moluch.ru/archive/110/27597/>
4. Архив Верховного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71475102/www.ksrf.ru/ru/Pages/default.aspx>
5. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. 240 с.