

*А.В. Свечников
Института права
Тольяттинский государственный университет
Россия, г. Тольятти*

**СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И НОВЕЛЛЫ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОГРАНИЧЕННОГО
ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

Аннотация: в статье исследуются современные тенденции и новеллы законодательства в области ограниченного права пользования чужим земельным участком.

Ключевые слова: сервитут, обременение земельного участка, сервитутные отношения.

*A.V. Svechnikov
Institute of Law
Tolyatti State University
Russia, Tolyatti*

**CURRENT TRENDS AND NEW LEGISLATION IN THE FIELD OF
LIMITED RIGHT TO USE ANOTHER'S LAND**

Abstract: the article examines current trends and innovations in legislation in the field of limited right to use someone else's land plot.

Key words: conservation, encumbrance of a land plot, conservation relations.

Современный сервитут – ограниченное вещное право на чужую вещь, состоящее в ограниченном пользовании ею. Вещь, которая обременяется

сервитутом именуется служащей, а та вещь, в пользу которой устанавливается сервитут, именуется господствующей.

Обременение земельного участка - это ограничения, наложенные на его возможное использование, которыми могут быть земельный сервитут, оформленная аренда, ипотека, доверительное управление. Хозяин надела не может в полной мере распоряжаться своим земельным имуществом, но остается законным его владельцем, сохраняя соответствующие права собственника. Каждый вид имеет свою специфику и ограничения. Порядок обременения земельного участка устанавливается в соответствии с его характером. Обременения могут налагаться на основании закона или подзаконного акта (устанавливающего ограничения на использование земли), договора или решения суда. Ограничение не снимается с участка при переходе его к новому собственнику, а сопровождает участок.

Юридическая сущность сервитута определяет его, прежде всего, как «ограниченное вещное право, право на чужую вещь», «обременение права собственности». Наличие различных качественных характеристик двух понятий «обременения» и «ограничения» не представляет возможным приравнивания их (п. 2 ст. 274 ГК РФ).

В ст. 274 ГК РФ сервитут определяется как право требовать собственником недвижимого имущества от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых и от собственника другого земельного участка (соседнего) предоставление права ограниченного пользования соседним участком.

Содержанием этого ограниченного вещного права является правомочие ограниченного пользования недвижимой чужой вещью. Собственник недвижимости, которая обременена сервитутом, должен претерпевать некоторые ограничения. Собственник служащей вещи не лишается прав владения, пользования и распоряжения при обременении сервитутом недвижимой вещи. Именно вещь обременяется сервитутом, а не собственник. Отсюда вытекает такой признак сервитутов, как право следования. Значит, что

при переходе права собственности на служащую вещь к другому лицу обременение сервитутов сохраняется.

Два основных признака из понятия сервитута: «во-первых, сервитуты - вещные права. Они создают непосредственное отношение между управомоченным лицом и вещью. Этим они отличаются от обязательственных прав пользования имуществом (аренды, найма), которые направлены на действия другого лица и лишь косвенно касаются вещи. Во-вторых, сервитуты дают управомоченному лицу возможность только частичного господства над вещью, т.е. не охватывают ее всю целиком, как право собственности, а распространяются только на некоторые из ее частей и сторон» [1].

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего земельного участка и подлежит государственной регистрации. Как правило, они устанавливаются в целях возможности реализации гражданских прав лицами или организациями, не являющимися собственниками объектов недвижимости. Вместе с тем, на практике установление сервитута в отношении соседнего земельного участка является сложным организационно-правовым процессом. Случаи, когда собственник соседнего земельного участка согласен обременить себя обязательством допускать передвижение или прокладку коммуникаций по своему участку, являются относительно редкими в общей массе ситуаций, когда данные меры являются необходимыми. То же самое может быть сказано о прекращении существования обременения земельного участка в виде сервитута. Так, нередки случаи, когда собственники земельных участков и объектов капитального строительства злоупотребляют своим правом на установление сервитута в отношении соседних участков.

То есть сервитут – есть право, которое ограничивает процесс пользование соседнего участка. При этом, если опираться на определение понятия сервитута, представленного в ГК РФ, то можно сделать вывод, что сервитут – это ограничивающее право, действующее в области земельного законодательства, так как речь идет о земельных участках. Также, стоит

отметить, что в ГК РФ указывается на наличие соседства земельного участка, то есть участок должен быть соседним. Однако, многими авторами, понятие сервитута рассматривается не только в контексте пользования соседним земельным участком, но в контексте пользования чужой вещью, чужим имуществом.

Некоторые авторы определяют сервитут «как право лиц бессрочно, либо на определенный срок пользоваться чужим земельным участком, либо иным недвижимым имуществом, в пределах, ограниченных соглашением либо нормативно-правовым актом» [3].

Причина неоднозначности трактовки рассматриваемого термина заключается в неэффективной методике установления сущности юридических понятий в законодательстве, а также многоаспектностью юридических понятий.

Для разрешения этой проблемы необходимо использовать системный подход к закреплению юридических понятий в законах, согласно которому, закрепляемое понятие должно трактоваться во всех нормативных документах четко, ясно, кратко, одинаково. Результат будет более высоким, если в ходе модернизации законодательства выполняются следующие условия:

- применяются разнообразные методы, направленные на выявление сущности закрепляемого понятия;
- участники модернизации законодательства активно включаются в процесс работы с трудами различных авторов, анализируют их, делают выводы;
- процесс работы должен носить систематичный характер;
- важна также регулярность пересмотра норм законов.

Отметим, что все определения понятия сервитута, рассмотренные нами, имеют общую особенность: все авторы отмечают, что сервитут – это «ограниченное право пользования чужим имуществом». В остальном авторы расходятся. И эти разногласия в трактовке сущности понятия сервитута, которые до сих пор не устранены, способствуют возникновению ошибок при

разрешении споров в сфере вещно-правовых и обязательствственно-правовых отношений.

Необходимо выделить, на наш взгляд, сложившийся в судебной практике подход на юридическую природу сервитута характеризует его как «вспомогательный способ реализации лицом права собственности в отношении принадлежащего ему имущества при наличии препятствий для его использования в полной мере». Такое суждение вполне обоснованно, логически вытекает с позиции древнеримских юристов, понимавших назначение вещи через свойство восполнения недостающих качеств, физических и иных природных свойств господствующей вещи.

«Согласно действующему российскому законодательству, сервитуты могут быть установлены как принудительно, так и добровольно. Однако предпочтение отдается договорному способу установления сервитута, так скажем, мирному соглашению, ввиду упрощенного порядка получения прав на частичное использование чужого земельного имущества. Кроме того, как было отмечено ранее, имеется возможность установления сервитута в судебном порядке; такое право у заинтересованных лиц возникает «в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута» (ст. 274 ГК РФ)» [2].

Как мы уже отметили, сервитуты регулируются не только в ГК РФ. Одними из самых распространенных являются строительные и земельные сервитуты, также встречаются такие нетипичные виды как для пользования участками недр и т.п. Следовательно, понятие сервитута включается в себя межотраслевые связи.

«Возникновение в действующем гражданском законодательстве такого рода правовых категорий, как право следования, владельческая защита дает возможность стабилизировать имущественный оборот на основе взаимосвязи правовых норм различной отраслевой принадлежности. Так, например, указанные тенденции подтверждены сегодняшними изменениями,

внесенными в Градостроительный кодекс РФ, в Водный кодекс РФ, Кодекс РФ об административных правонарушениях» [4].

На текущем этапе рассмотрения понятия сервитут остановимся на общих правилах о них. «Так, как сервитут не лишает собственника права владения, пользования распоряжения имуществом, так и права его обладателя сохраняются при изменении собственника. Однако, важно учитывать, что сервитут никогда не может быть самостоятельным предметом в качестве залога или договора купли-продажи. Но возможны частные сервитуты, их возникновение обусловлено договором, заключенным заинтересованным в его установлении лицом и собственника обременяемого имущества, в случае если такой договор не был достигнут, то по решению суда. Из этого следует выделить, что субъектами сервитутных отношений выступают как граждане, так и юридические лица. Далее необходимо отметить такое понятие как публичные сервитуты, которые устанавливаются законом в интересах неопределенного круга лиц, давая разрешение пользоваться в строго установленных пределах и только конкретными видами объектов права собственности» [2]. Важно учитывать, что для договора об установлении сервитута применяется порядок регистрации прав на недвижимое имущество.

Как мы выяснили, преобладающая часть норм для сервитута характерна для земельных отношений. Вытекающими из самой специфики данных правоотношений перспективами развития данного института являются такие меры как: установление легально закрепленного определения понятия сервитута; законодательное выделение видов сервитутов, при этом перечень не должен быть исчерпывающим; для защиты интересов собственника четко установленные основания прекращения сервитута и др.

Анализ материалов судебной практики, сложившейся повсеместно в регионах РФ, доказывает обширность спорных вопросов, нуждающихся в скорейшем законодательном разрешении. В первую очередь, правовые конфликты возникают в вопросах платы за ограниченное пользование чужим земельным участком, в том числе спорна и сумма платы за такое пользование.

Рассмотренные правовые позиции по вопросу определения размера платы за сервитут нашли свое обобщенное выражение в судебном Обзоре. Именно позиция, изложенная в нем, в максимальной степени удовлетворяет интересы всех участников сервитутных отношений и сводится к следующему: в каждом конкретном случае плата за сервитут должна устанавливаться отдельно, учитывая специфику отдельно взятого сервитута. Такая позиция уже нашла подтверждение в различных жизненных ситуациях, складывающихся в разных регионах нашей страны.

Таким образом, отметим, что сервитут можно определить как древнейший вид ограниченного вещного права, представляющий собой возможность пользования чужим земельным участком, чужой недвижимостью для определенных целей (чаще всего соседними участками, если иного варианта удовлетворения их нужд, кроме как ограничение прав собственности соседа, не существует). Обобщение судебной практики по сервитутным делам в Обзоре, безусловно, можно рассматривать как положительный вектор в развитии гражданского законодательства нашей страны и практики его применения. Все же ряд проблемных аспектов в сервитутной практике не разрешены законодателем в полной мере, и в этом испытывается острая потребность.

Обобщая изложенную точку зрения, относительно имеющегося в ГК РФ правового регулирования сервитутов, вытекают следующие выводы. Возрождение правовой категории сервитута, интерес к сервитуту в современных социально-экономических условиях позволяют расширить содержательную часть раздела II ГК РФ («Право собственности и другие вещные права»). В итоге, представляется положительной позиция законодателя, отраженная в Концепции относительно необходимости выделения общих положений о вещных правах. Сегодня проблема сервитута в условиях современного российского общества приобретает всё большее значение.

Список литературы:

1. Астахова, И. А. Процедура установления и прекращения сервитутов / И. А. Астахова, Б. С. Ципинова // Аграрная наука - сельскому хозяйству : сборник докладов по Материалам Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием), посвященной 60-летию ФГБНУ «Адыгейский НИИСХ», Майкоп, 17–19 ноября 2021 года / Адыгейский научно-исследовательский институт сельского хозяйства. – Майкоп: Издательство «Магарин Олег Григорьевич», 2021. – С. 9-14
2. Бекренев П.Ю., Хлестакова Л.А., Мельников И.Н. Американская и европейская модели ограничения права собственности на земельные участки и их влияние на регулирование данных отношений в России // Вестник Костромского государственного университета. 2022. Т. 28, № 3. С. 241–246.
3. Бондаренко, И. В. Особенности правового регулирования публичного сервитута / И. В. Бондаренко // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2022. – № 6-2(69). – С. 48-50.
4. Краснова Т.С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве: монография. М.: Статус, 2019. 255 с.