

УДК 349.414

DOI: 10.26140/bgz3-2019-0802-0034

ЗЕМЕЛЬНЫЙ СЕРВИТУТ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

© 2019

Якименко Дмитрий Витальевич, студент 4-го курса Юридической Школы
Золотарева Анастасия Романовна, студентка 4-го курса Юридической Школы

*Дальневосточный федеральный университет
(690091, Россия, Владивосток, ул. Суханова, 8, e-mail: yo97yo@bk.ru)*

Аннотация. Целью настоящей статьи является исследование института ограниченного вещного права пользования – сервитута; в частности, исследуются такие вопросы как соотношения частного и публичного сервитута, плата за установление сервитута, субъекты сервитутного права. В процессе исследования были использованы специально-юридический метод, статистический метод, системный метод, логический метод и систематизации теоретического материала по теме исследования. Авторами сделан упор на юридическую практику, в частности, содержащуюся в Обзоре судебной практики Верховного суда Российской Федерации по делам об установлении сервитута на земельный участок. Авторами делается вывод о значительной роли юридической науки и юридической практики по вопросам земельного сервитута, формировании нового земельного и гражданского законодательства. Актуальность статьи подтверждается немногочисленностью исследований по рассматриваемому вопросу. При этом следует отметить, что вопросы земельного сервитута в судебной практике набирают актуальность, о чем собственно, свидетельствуют сам факт издания соответствующего обзора практики Верховного суда Российской Федерации. Основные положения и выводы статьи могут быть использованы в целях дальнейшего исследования вопросов применения законодательства регулирующего сервитутные правоотношения. В частности, материалы данной статьи могут быть положены в основаниях процессуальных документов по сервитутным делам.

Ключевые слова: сервитут, земельный участок, ограниченное вещное право, вещное право, публичный сервитут, частный сервитут, земельное право, пропорциональность, плата за установление сервитута, гражданское право.

LAND SERVOT: THEORY AND PRACTICE

© 2019

Yakimenko Dmitry Vitalievich, 4th grade student of law school
Zolotareva Anastasia Romanovna, 4th grade student of law school

*Far Eastern Federal University
(690091, Russia, Vladivostok, street Suhanova, 14, e-mail: yo97yo@bk.ru)*

Abstract. The purpose of this article is to study the institution of the limited property right of use - servitude; in particular, such issues as the relationship between private and public servitude, fee for the establishment of servitude, subjects of servitude law are explored. In the process of research, a special legal method, a statistical method, a system method, a logical method, and systematization of theoretical material on the research topic were used. The authors have focused on legal practice, in particular, the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation on cases of establishing a servitude on a land plot contained in the Survey of Judicial Practices. The authors conclude about the significant role of legal science and legal practice on issues of land servitude, the formation of a new land and civil law. The relevance of the article is confirmed by the lack of research on the subject. It should be noted that the issues of land servitude in judicial practice are gaining relevance, as indicated by the fact of the publication of the corresponding review of the practice of the Supreme Court of the Russian Federation. The main provisions and conclusions of the article can be used to further investigate the application of the legislation governing servitude legal relations. In particular, the materials of this article can be laid in the grounds of procedural documents on servitude cases.

Keywords: servitude, land, limited real right, real right, public servitude, private servitude, land law, proportionality, fee for the establishment of the servitude, civil law.

В начале 2018 г. Министерство финансов РФ (далее – Минфин) подготовил и выпустил в свет проект Федерального закона «О цифровых финансовых активах» [1] (далее – проект). Во-первых, сразу же следует отметить, что данный проект еще не был внесен в Государственную Думу РФ, что, на наш взгляд, говорит о том, что в самом Минфине еще идут работы по подготовке проекта. На то, что консенсуса по вопросам подготовки этого проекта не имеется указывает, в частности, тот факт, что Центральный Банк РФ (далее – ЦБ РФ) также подключился к работе над одноименным законопроектом [2] (подробнее о работе ЦБ РФ далее). Кроме того, при первом же прочтении проекта в глаза «бросается», что этот проект состоит только из одной главы – «Глава 1. Общие положения» – из чего напрашивается вывод, что, исходя из всех юридико-технических правил, читателя далее ждут последующие, специальные главы. Однако, продолжения проекта нет, и он состоит всего из 5 статей.

При этом в пользу того, что законопроект является окончательной версией Минфина, свидетельствует то, что Минфин ничего не говорит о том, что этот проект не окончен, так же, как и не говорит, что его ждет продолжение. Помимо прочего, весьма примечательна в этом контексте ст. 5 рассматриваемого проекта, которая устанавливает оперативное правило о порядке введения закона в силу, что также по идее свидетельствует в лишний раз о его завершенности.

Сервитут – это одно из так называемых ограниченных вещных прав на чужие вещи [1, с.185]. Сервитут в своем роде является не чистым гражданско-правовым институтом, а скорее комплексным правовым институтом. Такой вывод связан с тем, что нормы о сервитуте, его видах, а также порядке его установления сосредоточены в различных правовых актах; среди них базу составляют: Гражданский Кодекс РФ [2] (далее – ГК РФ), Земельный Кодекс РФ [3] (далее – ЗК РФ), Водный Кодекс РФ. Статистика [4], к сожалению, не дает однозначной цифры о спорах, связанных с установлением и действием земельных сервитутов. Представляется это связано с высокой «латентностью» таких дел, т. е. нежеланием лиц, в пользу которых необходимо установить сервитут, обращаться в суд, так как обращение в суд повлечет определенный издержки (госпошлина, экспертиза и т. п.), что будет и так обременительно. Одной из причин нежелания обращаться в суд за установлением сервитута является также тот факт, что лица самостоятельно достигли соглашения об установлении сервитута, однако и этот факт не безгрешен, так как в силу ст. 52 нового Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О государственной регистрации недвижимости» [5] (далее – Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости») сервитут должен быть зарегистрирован: не все граждане выполняют данную норму потому, что просто не знают о ее существовании. В связи с данными фактами считаем не-

обходимым вновь обратиться к вопросу об установлении земельного сервитута, порядке определения платы за него и другим.

В начале 2017 года Президиумом Верховного Суда РФ был принят Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок [6], который разъяснил многие вопросы, которые до настоящего времени воспринимались на теории и практике двойственно, с разных сторон. Сервитут может устанавливаться для самых различных целей: для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Главным образом, исходя из критерия цели выделяются водный, строительный, сельскохозяйственный сервитуты и другие их разновидности.

Как известно, частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и 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 (п. 3 ст. 274 ГК РФ). В практике возникали вопросы: является ли данный порядок досудебным порядком урегулирования споров, обязательным для предъявления соответствующего иска в суд. Верховный Суд РФ однозначно обозначает, что данная норма не препятствует обращению в суд, так как не является по своей правовой природе досудебным порядком. Однако в этой связи суд умалчивает, есть ли необходимость предоставлять доказательства о том, что попытки заключить соглашение об установлении сервитута предпринимались истцом. Между тем, на наш взгляд, данное доказательство будет являться существенным для разрешения подобных дел, так как призвано показать какие условия соглашения были предложены истцом (соразмерные или нет), а также какова причина непринятия их ответчиком (несогласие с размером платы, несогласие с условиями прохода, проезда, прочее).

Субъектом права, в пользу которого устанавливается сервитут согласно ст. 274 ГК РФ является собственник земельного участка, доступ к которому затруднен или для использования, которого необходимо установление сервитута. Понятное дело, что такое чрезвычайное ограничение субъектного состава не отвечает требованиям диспозитивного регулирования, установленного гражданским законодательством. В этой связи, законодатель закрепляет это право и за лицами, которым участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования [7]. При этом лица, имеющие земельный участок на ином титуле (например, по договору аренды) не могут воспользоваться возможностью установления сервитута, что, с одной стороны, не является верным, так как сервитут не является элементом распоряжения, который не свойственен для договора аренды; с другой стороны, установление сервитута для арендуемого земельного участка может быть обременительным далее для арендодателя, так как не исключена возможность взимания платежей с него в будущем. По нашему мнению, данные точки зрения нивелируются всего одной поправкой в законодательство, которую необходимо предпринять в условиях возникшего пробела: можно закрепить за арендатором право на установление сервитута, но только с письменного согласия арендодателя, в том числе временного на период действия договора аренды земельного участка. Во всяком случае, за «фактическим владельцем» и лицом, осуществившем строительство самовольной постройки

(ст. 222 ГК РФ) не может быть закреплено право на установление сервитута.

Важным на теории и практике является проблема соотношения частного и публичного сервитута. Основное отличие между сервитутом и публичным сервитутом – способы их установления и интересы, для которых они устанавливаются. [8] Публичный сервитут устанавливается в порядке, предусмотренном ст. 23 ЗК РФ с учетом результатов общественных слушаний. Основанием сервитута в этом случае, в отличие от частного, является закон или иной нормативный правовой акт Российской Федерации, нормативный правовой акт субъекта Российской Федерации, нормативный правовой акт органа местного самоуправления. При этом данные акты могут быть признаны недействительными в случае, если нарушен порядок их принятия или если они не соответствуют целям обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. Виды публичных сервитутов (их варианты), предусмотренные п. 3 ст. 27 ЗК РФ, применимы в равной степени и для частного сервитута, устанавливаемого соглашением сторон. Поэтому суд не может признать сервитут недействующим на одном лишь основании, что он не является публичным и установлен сторонами в соответствии с гражданским законодательством. Но все же основанем, позволяющим оспорить подобный сервитут, может являться наличие предусмотренного соответствующим нормативным правовым актом публичного сервитута.

Как известно, сервитут прекращается в связи с отпадением оснований его установления (например, техническое подсоединение к колодцу, находящемуся под соседним земельным участком, было осуществлено). В силу ст. 276 ГК РФ обратиться за прекращением сервитута вправе только собственник обремененного земельного участка, что создает в свою очередь определенные махинации со стороны такого собственника. В случае если была установлена плата за сервитут, то при отпадении оснований, послуживших установлению сервитута, собственник продолжит уже неосновательно получать платежи от собственника соседнего земельного участка, в пользу которого установлен сервитут. Данный вопрос Верховный Суд РФ предлагает решать путем расширительного толкования нормы права: закрепить право на обращение за снятием сервитута за собственником земельного участка, в пользу которого установлен сервитут. Однако есть и другие пути решения в данном конкретном случае: есть возможность закрепления автоматического прекращения сервитута в силу закона, а платежи, поступившие после прекращения сервитута, будут признаваться неосновательными и поэтому могут быть взысканы по правилам гл. 60 ГК РФ.

Не подлежит установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием. Данное положение вполне логично и соответствует действующему правовому регулированию в области земельных правоотношений.

При наличии нескольких вариантов прохода (проезда) к земельному участку через соседний земельный участок суду следует исходить из необходимости обеспечить баланс интересов сторон и установить сервитут на условиях, наименее обременительных для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут. Данное положение также соответствует и законодательству, а главное его принципам. Верховный Суд РФ в данном случае применил конструкцию теста пропорциональности набирающую в последнее время обороты в конституционном праве, и применяемую как Конституционным Судом РФ, так и судами зарубежных правовых порядков. Однако не будем останавливаться подробно на данном вопросе, так как это не является целью данной статьи и относиться больше к конституционно-правовой теории ограничения прав. При определении условий осуществления сервитута суд должен исходить

из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обремененного земельного участка. Поэтому рекомендуется в каждом случае, когда возможны различные варианты установления сервитута, назначать экспертизы для установления наименее обременительного варианта установления обременения земельного участка.

В связи с названным тезисом, не совсем понятно, почему Верховный Суд РФ не захотел исходить из теста пропорциональности в случае если у лица, требующего сервитут, есть доступ к земельному участку, но он существенно затруднителен (например, другая дорога на земельный участок, находится непропорционально далеко, неудобна для проезда автомобиля, регулярно замерзает или любые другие существенные причины). Верховный Суд РФ в этом случае однозначно отклоняет всякую возможность установления сервитута, если есть хоть один вариант обеспечения земельного участка без установления сервитута другого. С одной стороны, данное положение объяснимо тем, что установление сервитута должно быть наименее обременительным. С другой стороны, данное правило относится именно к его установлению, а не отказу в установлении. Во всяком случае, тут не учитываются фактические обстоятельства дела, играющие значительную роль для обеспечения пропорциональности в этих правоотношениях.

Очередной вопрос, постоянно возникающий в судебной практике – это вопрос платежей за сервитут. Согласно Обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок такой платеж может быть установлен в двух формах: единовременный платеж и периодические платежи. Выбор конкретно способа и суммы платежей определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута. Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

При недостижении сторон согласия касательно суммы платежей, а также затруднительности их определения судом рекомендуем назначение оценочной экспертизы, которая призвана установить достоверную и соразмерную плату в каждом конкретном случае. При этом необходимо учитывать тот факт, что порой сервитутные правоотношения могут носить длящийся характер (речь идет о бессрочном или долгосрочном сервитуте). Такое положение разумно влечет право любой из сторон требовать изменения существующих платежей. Хотя такой нормы нет ни в ЗК РФ, ни в ГК РФ, но оно следует из характера правоотношений, и именно поэтому суд не должен препятствовать изменению платежей, но все же призван следить за соразмерностью и обоснованностью из повышения или уменьшения. Критерием, который влияет на размер платежа является объема ограничений прав собственника земельного участка, обремененного

сервитутом. Вполне логично, если лицо, постоянно сдает в аренду земельный участок, который обременен сервитутом, то арендная плата за него снизится. Поэтому арендодатель может компенсировать свои потери путем повышения платы за сервитут.

Таким образом, подводя анализ института земельного сервитута к общему знаменателю, сделаем вывод о том, что сервитут как один из видов ограниченных вещных прав определенно играет существенную роль в земельных правоотношениях, и на практике порой возникают специфические земельные споры касательно самых различных условий установления и действия сервитута, однако задача юридической науки и практики на данный момент заключается в выработке правовых конструкций, которые были бы способны урегулировать данные правовые споры справедливо и верно. Одного правового регулирования в этой сфере правоприменения порой не хватает, поэтому Верховный Суд РФ сыграл большую роль в развитии сервитутного права, но это не означает, того факта, что сервитутные отношения не нуждаются в дальнейшем развитии в законодательном плане.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Манько Е. А. Проблемы защиты сервитутов в гражданском праве // *Бизнес в законе*. 2008. №3. С. 185.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ // *“Собрание законодательства РФ”*, 05.12.1994, N 32, ст. 3301 (ред. от 05.12.2017).
3. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ // *“Собрание законодательства РФ”*, 29.10.2001, N 44, ст. 4147 (ред. от 29.07.2017).
4. Перов В.А. Криптовалюта как объект гражданского права // *Гражданское право*. 2017. № 5. С. 7-9.
5. Отчет о работе судов общей юрисдикции о рассмотрении гражданских, административных дел по первой инстанции: приказ Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации от 11.04.2017 № 65 // *Официальный сайт Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации*. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4151> (дата обращения: 17.11.2017).
6. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ // *“Собрание законодательства РФ”*, 20.07.2015, N 29 (часть I), ст. 4344 (ред. от 25.11.2017).
7. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок: (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 // *“Бюллетень Верховного Суда РФ”*, N 11, ноябрь, 2017.
8. Что делать, если соглашение об установлении земельного сервитута не достигнуто? // *Электронный журнал «Азбука права»*. 2017. Доступ: [КонсультантПлюс](#).
9. Что такое земельный сервитут и как он устанавливается? // *Электронный журнал «Азбука права»*. 2017. Доступ: [КонсультантПлюс](#).

Статья поступила в редакцию 10.04.2019

Статья принята к публикации 27.05.2019