

Мустафина С.А., Пеняга Н.М. Ограничения прав на землю посредством сервитута // Академия педагогических идей «Новация». – 2018. – №4 (апрель). – АРТ 96-эл. – 0,2 п. л. – URL: <http://akademnova.ru/page/875548>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 349.412

Мустафина Светлана Анатольевна

старший преподаватель, к.ю.н.

Пеняга Никита Михайлович

студент

«КубГАУ имени И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Российская
Федерация

e-mail: grisertel666@yandex.ru

ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ПОСРЕДСТВОМ СЕРВИТУТА

Аннотация: В статье рассматривается такое ограниченное вещное право, как сервитут. Автор рассматривает понятие и сущность сервитута, а также его правовое регулирование. Выявлены пробелы в законодательстве, регулирующем сервитут. Автор приходит к выводу о необходимости совершенствования правового регулирования сервитута.

Ключевые слова: сервитут, Гражданский кодекс, Земельный кодекс, земельный участок, договор, судебное решение.

Mustafina Svetlana Anatolevna
senior lecturer, PhD in law
Peniaga Nikita Mihajlovich
Student
Kuban state agrarian University named
after I. T. Trubilin,
Krasnodar, Russia

LIMITATIONS ON RIGHTS TO LAND THROUGH EASEMENT

Abstract: the article deals with such limited proprietary right as servitude. The author considers the concept and essence of servitude, as well as its legal regulation. Gaps in the legislation regulating servitude are revealed. The author comes to conclusion about necessity of perfection of legal regulation of easement.

Keywords: servitude, Civil code, Land code, land plot, contract, court decision.

Традиционно в российском праве вещные права разделяются на полное вещное право (право собственности) и ограниченные вещные права. Статья 216 Гражданского кодекса РФ к ограниченным вещным правам относит: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного бессрочного пользования земельным участком, сервитуты, право хозяйственного ведения, право оперативного управления [1, с. 3301]. Ограниченное вещное право на землю является одной из наиболее сложных юридических конструкций в гражданском и земельном праве [2]. Во многом это обусловлено тем, что как в гражданском, так и в земельном законодательстве нет четкого определения ограниченных вещных прав на землю (земельные участки). В настоящее время ни гражданское, ни земельное законодательство не содержат исчерпывающего перечня ограниченных вещных прав на землю, что является предпосылкой

для законодательного внедрения новых правовых конструкций, выработанных цивилистической наукой [3, с. 71-78]. Целью данной работы является рассмотрение сущности сервитута, а также анализ проблем в области правового регулирования сервитута. Данная тема особенно актуальна в связи с тем, что существующие в законодательстве о сервитуте пробелы провоцируют проблемы в правоприменительной деятельности и не позволяют в полном объёме заинтересованным лицам реализовать свои субъективные права. Таким образом, сервитут представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком. Легальное определение сервитута содержится в п.1 ст. 274 ГК РФ, согласно которому собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Основные нормы, регулирующие сервитут в РФ, содержатся в Гражданском кодексе РФ (статьи 216, 274—277, 613 и 694) и Земельном кодексе РФ (статья 23 и др.). Участниками договора о сервитуте выступает сервитутодатель (собственник земельного участка) и сервитуарий (лицо, в пользу которого устанавливается сервитут). Соглашение об установлении земельного сервитута заключается обычно в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Права и обязанности у сторон возникают с момента регистрации. Факт регистрации удостоверяется путем выдачи свидетельства о государственной регистрации права на сервитут.

Сервитут может устанавливаться в результате взаимного соглашения сторон, по решению суда или в соответствии с законом. Рассмотрим подробнее установление сервитута посредством вынесения судебного решения. В суде часто встречаются дела, когда собственник земельного участка уже после вынесенного судом решения об установлении сервитута, препятствует пользованию сервитутом, игнорируя решение суда. Так, 5 октября 2017 года Бугульминским городским судом Республики Татарстан был рассмотрен спор об обязанности ответчика устранить препятствия, а именно убрать все посторонние предметы, в том числе забор, стоящий на территории сервитута, на расстояние обозначенного сервитута, тем самым обеспечить ему свободный доступ для обслуживания его дома. Суд, изучив материалы дела, признал действия собственника земельного участка, недопустимыми и препятствующими осуществлению сервитута, и иск был удовлетворен [4].

Особенности установления сервитута регулируются Гражданским кодексом РФ. 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. Сервитут не может выступать как самостоятельный предмет купли-продажи, залога и не может быть передан каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения, использования которого сервитут установлен (ст. 275 ГК РФ). Кроме того, собственник участка, на котором устанавливается сервитут, не теряет право владеть, пользоваться и распоряжаться этим участком. При этом, собственник участка имеет право

на получение соразмерной платы за пользование участком от лиц, в интересах которых установлен сервитут. В случае, если земельный участок используется не по назначению, собственник вправе потребовать прекращения сервитута. Если не получается достигнуто соглашения о прекращении сервитута, спор разрешается судом. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, субъекта РФ либо органа местного самоуправления. Публичный сервитут преследует публичные интересы и устанавливается для прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка, проведения дренажных работ на земельном участке, прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок, выпаса сельскохозяйственных животных, сенокосения, использования земельного участка в целях охоты и рыболовства, временного пользования земельным участком в целях проведения исследовательских работ, свободного доступа к прибрежной полосе (ст. 23 Земельного кодекса РФ) [5, с. 4147].

Сервитут отличается от публичного также тем, что в частном сервитуте есть управомоченное и обязанное лицо, в публичном сервитуте такого лица нет. При этом, публичный сервитут устанавливается не в интересах конкретного собственника земельного участка, а в общественных интересах. Публичный сервитут регулируется нормами ЗК РФ, в то время как частный сервитут подчиняется гражданскому законодательству, в котором понятие публичного сервитута вообще не рассматривается. Между тем, такая ситуация кажется недопустимой, ведь гражданское право является фундаментальным по отношению к другим отраслям права, а поэтому в ГК РФ должно быть закреплено регулирование сервитутных отношений. В связи с этим видится необходимым разработать и включить в ГК РФ базовые положения, касающиеся сервитутного права, а именно:

единое понятие сервитута, общие нормы о сервитутах, виды сервитутов, правила и порядок установления и прекращения сервитутов. Можно выделить следующие основные черты сервитута в российском гражданском праве:

1. Объективность и исключительность сервитута. Сервитут устанавливается в связи с существованием реальных потребностей в нем. Потребности сервитуария могут быть удовлетворены только лишь с помощью установления сервитута.

2. Превентивность сервитута. Сервитут устанавливается вне связи с какими-либо действиями собственника недвижимости, нарушающими права и (или) правовые интересы сервитуария.

3. Минимальность обременения сервитутом имущества, в отношении которого он установлен. Установление сервитута не должно несоразмерно ограничивать или нарушать права собственника земли в пользу сервитуария.

4. Процедурные условия установления сервитута. Сервитут может устанавливаться в результате заключения договора — свободного соглашения между сервитуарием и собственником недвижимости, в отношении которого он устанавливается [6, с. 8-13].

Основаниями для прекращения сервитута могут выступать следующие случаи:

- отпадение оснований, по которым он был установлен (п.1 ст.276 ГК РФ);

- судебное решение, если недвижимость в результате обременения сервитутом не может использоваться по назначению;

- гибель или уничтожение имущества, обремененного сервитутом (п.1 ст. 235 ГК РФ);

- соединение в одном лице собственника и сервитутария;
- истечение срока соглашения, на который земельный сервитут был установлен.

Так, 4 октября 2017 года Заднепровским районным судом города Смоленска был рассмотрен иск о прекращении права ограниченного пользования земельным участком – сервитута поскольку отпали основания, по которым он был установлен. По предыдущему решению суда ответчик получил право ограниченного пользования земельным участком. Однако вместе с тем, истец в соответствии с решением суда осуществил демонтаж водопровода и водопроводного колодца, расположенных на земельном участке. В связи с чем земельном участке отсутствовали водопровод и водопроводный колодец, для прохода к которому был установлен сервитут. Суд, изучив материалы дела, удовлетворил иск по прекращению сервитута [7]. Между тем, следует отметить, что список оснований для прекращения сервитута кажется неисчерпывающим и требующим дополнением. Так, следует внести такое основание прекращения сервитута, как по инициативе сервитутария, в случае, если у него отпадает необходимость в пользовании чужим земельным участком. А также прекращение договора об установлении сервитута по соглашению сторон или в одностороннем порядке при существенном нарушении условий договора и в иных случаях, предусмотренных законом или договором. Институт сервитута на сегодняшний день далек от совершенства и имеет следующие проблемы:

- отсутствие в ГК РФ правил, касающихся ограничений права собственности на земельный участок в публичных интересах и в интересах соседей (соседское право);
- отсутствие в ГК РФ признаков и свойств сервитута как особого вида субъективных гражданских прав;

- отсутствие в ГК РФ перечня возможных сервитутов, состоящего:

а) из сервитутов перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т.п.;

б) коммунальных сервитутов;

в) строительных сервитутов - для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка;

г) сервитутов для пользования участком недр;

д) сервитутов мелиорации;

- отсутствие указаний на срок, в течение которого действует сервитут минимально и максимально допустимый [8, с. 107-119].

Подводя итоги, следует отметить, что сервитут является одним из видов ограниченных вещных прав. Необходимо отметить, во-первых, среди вещных прав на землю сервитут находится на особом месте, а во-вторых, действующее российское законодательство имеет несовершенно в данном вопросе [9, с.37]. Институт сервитута является весьма сложным правовым институтом, до конца не урегулированным и находящимся на стадии реформирования. На сегодняшний день нет четкого определения правовой природы сервитута. Ни Гражданский кодекс РФ, ни Земельный кодекс РФ не раскрывает понятие сервитута. Предлагается внести изменения в положения ГК РФ, касающиеся понятия сервитута, его особенностей и видов. Таким образом, сервитут как ограниченное вещное право, нуждается в доработках и совершенствовании.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
2. Гришин А. А. Специфика правовой природы ограниченных вещных прав на землю // СПС «Консультант-Плюс», 2016.

3. Курова Н.Н. Правовая природа ограниченных вещных прав на землю // Северо-Кавказский юридический вестник. 2016. № 4. С.71-78.
4. Решение Бугульминского городского суда Республики Татарстан от 05. 10. 2017 по делу № 2-1594/2017 [Электронный ресурс] // <http://sudact.ru>
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
6. Апалькова А.А. Гражданско-правовые проблемы установления частных сервитутов // Таврический научный обозреватель. 2016. № 12 (17). С. 8-13.
7. Решение Заднепровского районного суда города Смоленска от 04. 10. 2017 по делу № 2-1595/2017 [Электронный ресурс] // <http://sudact.ru>
8. Дадаян Е.В. К вопросу о реформировании института сервитута // Социально-экономический и гуманитарный журнал Красноярского ГАУ.2017. № 2. 107-119.
9. Колиева А.Э., Помыткина А.В., Соколова Т.М. Сервитут и проблемы его не востребованности // VIII международные научные чтения (памяти С.О. Костовича) // сборник статей международной научно-практической конференции. 2017. с. 36-39.

Дата поступления в редакцию: 21.04.2018 г.

Опубликовано: 21.04.2018 г.

© Академия педагогических идей «Новация», электронный журнал, 2018

© Мустафина С.А., Пеняга Н.М., 2018