

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на тему «Гражданско-правовое регулирование земельных сервитутов в
Российской Федерации»

Студент

Д. И. Скоркин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

А. В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Консультанты

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель программы

д.ю.н., доцент, В.Г. Медведев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. СЕРВИТУТ КАК ПРЕДМЕТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	8
1.1. Понятие и правовая природа сервитута.....	8
1.2. Объект и субъекты сервитута	22
ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ СЕРВИТУТА	26
2.1. Земельные и личные сервитуты.....	26
2.2. Публичные сервитуты	31
ГЛАВА 3. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ СЕРВИТУТА	44
3.1. Основания приобретения и прекращения сервитута.....	44
3.2. Государственная регистрация сервитутов.....	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	68

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что сервитут является многофункциональным инструментом воздействия на различные сферы общественных интересов.

Правовая конструкция сервитута была разработана еще римскими юристами, которые рассматривали сервитут как право ограниченного пользования чужой вещью, устанавливаемое для выгод какой-либо недвижимости или в пользу определенных лиц. До 90-х годов XX века сервитут как разновидность вещных прав не был закреплен в отечественном законодательстве. С появлением частной собственности на землю и развитием земельных правоотношений вопрос о правовом регулировании сервитутов является достаточно актуальным. Иногда возникает ситуация, когда земельный участок не может быть нормально использован, в частности, отрезан от публичной дороги. Поэтому возникает необходимость в использовании соседней земли.

В наше время право сервитута приобрело еще больший интерес в связи с развитием технического прогресса и общественных отношений. Отношения, возникающие между собственником вещи и обладателем ограниченного права пользования этой вещью, регулируются нормами земельного и гражданского права. Сервитуту посвящены статьи 274 - 277 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также статья 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

В науке вопросы, касающиеся сервитутных отношений, в настоящее время рассмотрены в ряде научных работ, в том числе это исследования таких авторов как: Гартина Ю.А.; Юсиков Г. Б.; Ким Д.Ч.; Лужина А.Н.; Терещенко Р.В.; Лукьяненко А.В.; Васильева М.И.; Остапенко А.Г.; Ротко Н.В.; Слепенюк Ю.Н.; Копцев А.Н.; Шубин Ю.П.; Зайнуллин Р.А.; Андреева Л.А.; Краснова Т.С.; Монахов Д.А.; Афанасьев И.В.; Рудоквас А.Д.; Крюкова Е.А.; Алкамян К.Э.

Данные исследования придают сервитуту особое значение. Именно правильное понимание и регламентация данного института – необходимое условие для уяснения многих практических вопросов.

Закрепление теоретических выводов будет при необходимости сопровождаться материалами судебной практики.

Цель данной работы - провести всестороннее исследование сервитута как объекта правового регулирования на основе теории земельного и гражданского права, изучить основные виды сервитута, выявить их отличия, рассмотреть порядок установления и прекращения земельных сервитутов и изучить порядок регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Исходя из вышеуказанных целей, определены задачи данной работы:

- 1) определить понятие, виды и правовую природу сервитута;
- 2) исследовать исторические аспекты становления и развития института сервитута;
- 3) изучить правовое регулирование возникновения и прекращения сервитута, защиту прав сторон при установлении сервитута, а также особенности, основание и порядок регистрации сервитута в Едином государственном реестре недвижимости.

Объектом исследования данной работы выступают общественные правоотношения, возникающие в процессе установления, функционирования и прекращения земельных сервитутов.

Предмет исследования работы является действующее законодательство Российской Федерации (далее – РФ), регулирующее установление, функционирование и прекращение земельных сервитутов.

В данной работе анализируется содержание действующего законодательства и проектов нормативных актов о сервитутах с точки зрения юридической техники. Дается краткий анализ земельно-имущественного законодательства, в том числе гражданского законодательства в вопросах

установления сервитута, оснований в установлении сервитута и существующих проблемах в его установлении.

Особое внимание уделено рассмотрению общих положений о сервитутах, исследуется понятие сервитута и позиция разработчиков в отношении публичных сервитутов.

Методологическими основами исследования являются: диалектический метод, историко-правовой, системный, формально-логический, сравнительный и другие.

Обоснование положений, выводов и рекомендаций, которые содержатся в работе, проводилось путем комплексного использования методов социально-правового исследования: исторического, юридического, статистического и логико-правового.

Научная новизна диссертации состоит, в первую очередь, в том, что в ней с позиций современных положений юридической науки проанализированы проблемы, возникающие в процессе установления, функционирования и прекращения земельных сервитутов.

На защиту выносятся следующие основные положения:

1. С учетом уже сложившихся позиций в современной российской цивилистике, на основе изучения и анализа российского законодательства, сравнения отечественного и зарубежного законодательства в этой области сделан вывод о том, что действующая система правового регулирования сервитутов обладает рядом недостатков. Недостатки и несовершенство системы обусловлены пробелами в современной российской конструкции сервитутов. Они выражены в отсутствии нормативно закрепленного понятия сервитута, отсутствии приемлемой классификации сервитутов, обеспечивающей единство применения норм, регулирующих не только земельные сервитуты, но и сервитуты в области градостроительства, а также личные сервитуты. Эти аспекты дают основание для внесения в действующее законодательство соответствующих изменений и дополнений.

2. Предлагается классификация сервитутов, нуждающаяся в закреплении в разделе втором Гражданского кодекса «Право собственности и другие вещные права». В классификации должны отразиться следующие виды сервитутов: частные и публичные, в свою очередь подразделяющиеся на сервитуты в области недвижимости (земельные и градостроительные) и личные. По способу осуществления сервитуты должны подразделяться на положительные и отрицательные; по сроку действия - на срочные и постоянные.

3. В работе предлагается законодательно закрепить положение о возмездном и безвозмездном пользовании сервитутом. Сделан вывод, что принцип платности следует считать общим для всякого сервитута. Плата за сервитут в обоих случаях должна быть именно соразмерной, то есть покрывать все расходы обязанного лица и не должна приводить к неоправданному обогащению. В современных положениях о сервитутах, законодатель не предусматривает прекращение сервитута в случае задержки платежей, но есть смысл предусмотреть определенный срок (например, трехмесячный), за пределами которого право сервитуария на пользование участком не аннулируется, но приостанавливается до внесения требуемой платы (с возложением всех отрицательных последствий на правонарушителя).

4. Проверка соответствия признаков общей конструкции сервитута и действующей законодательной модели публичного сервитута позволяет утверждать, что значительная часть характерных черт сервитута в публичном сервитуте отсутствует: не возникает особого вещного права, чаще всего нет и двух взаимосвязанных объектов недвижимости, право пользования при публичном сервитуте предоставляется неопределенному кругу лиц, а возникает он исключительно в силу правового акта государственного органа или органа местного самоуправления. Большая часть публичных сервитутов, указанных в п. 3 ст. 23 ЗК РФ, не имеет признаков общей конструкции сервитута, часть их должна быть квалифицирована как публично-правовые

ограничения права собственности (с объединением этих норм с нормами ст. 56 ЗК РФ) или вообще исключена из системы ограничений права собственности.

Нормативная база представлена Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами, подзаконными актами. Эмпирической базой исследования послужили материалы правоприменительной практики.

Структура работы включает в себя введение, три главы, подразделенные на шесть параграфов, заключение и перечень нормативных актов, официальных документов и литературы, использованных при написании работы, судебная практика.

ГЛАВА 1. СЕРВИТУТ КАК ПРЕДМЕТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

1.1. Понятие и правовая природа сервитута

С возникновением права частной собственности на землю, владельцы участков, на которых располагались различные природные объекты, проявили хитрость и решили воспользоваться данными возможностями и ограничивать право пользования этими объектами владельцев земельных участков, не наделенных такими преимуществами, а в отдельных случаях и вообще брали плату за проезд или проход через их участок. Обделенные природными преимуществами земельные участки стали быстрыми темпами терять свой спрос и в меньшей степени использоваться для различной деятельности людей, поэтому возникла острая необходимость найти способ смягчить в достаточной мере либо даже устранить недостатки одного земельного участка с помощью другого. Этого нельзя было достичь в полной мере без возможности ограниченного пользования чужим имуществом, то есть без установления сервитута. Отношения, возникающие между собственником вещи и обладателем ограниченного права пользования этой вещью, регулируются нормами земельного и гражданского права. Сервитуту посвящены статьи 274 - 277 Гражданского кодекса РФ, а также статья 23 Земельного кодекса РФ.

Сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом). Правоприменитель указывает на то, что возможность создания потенциального способа проезда, требующего для своей реализации значительного объема работ и времени, не является реальной возможностью удовлетворения нужд собственника, который требует установления сервитута.

Возникает вопрос о том, какие же нужды собственника соседнего земельного участка должен удовлетворять сервитут. В законе отсутствуют нормы, которые прямо регулируют данный вопрос. Как представляется, нужды должны быть аналогичны указанным в ч. 2 п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ.

Истец А. обратился в суд к Б. с требованием об установлении сервитута, так как через земельный участок, находящийся в собственности ответчика, проходит дорога, ведущая, в том числе к участку истца. При этом к земельному участку А. имеется иная дорога, но состояние хуже, а протяженность больше по сравнению с дорогой, проходящей через земельный участок ответчика.

Поскольку представленными доказательствами, в том числе заключением землеустроительной экспертизы, была подтверждена возможность прохода и проезда к земельному участку истца без использования земельного участка ответчика, а положения пункта 1 статьи 274 ГК РФ допускают установление сервитута для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок только в том случае, когда такие нужды собственника земельного участка (иной недвижимости) не могут быть установлены без установления сервитута, суд пришел к правомерному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного требования.¹

В традиционном понимании право собственности понимается как полное господство над определенным предметом. Однако существуют и ограниченные вещные права, основным распространением для которых является сфера земельных отношений, к таковым относится и сервитут. В эпоху перехода прав собственности на определенные вещи (движимые и недвижимые), возникла необходимость в определении правового режима таковых, а также установления отдельных обременений. В сфере вещных

¹Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017г.). // СПС Консультант Плюс.

прав были вовлечены многочисленные объекты: земельные участки, хозяйственные комплексы, предприятия, жилые дома, квартиры, комнаты и другие. Вместе с частной собственностью в гражданский оборот были включены сервитуты (обременения). Так в настоящее время в соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин, владеющий земельным участком, имеет полное право просить у владельца соседнего участка, а при неотложных обстоятельствах и от собственника иного земельного участка дать ему возможность пользоваться его собственностью, но в строго определенных границах.² Такая ситуация предполагает установление сервитута.

Понятие сервитут появилось еще в римском праве, когда возникла частная собственность на землю, и назрел вопрос о закреплении порядка пользования объектами, принадлежащими неограниченному кругу лиц: оросительные каналы, дороги и т.д. Например, как отмечает М.Х. Хутыз: «В исторической ретроспективе первыми были три дорожных сервитута. Они формировались таким образом, что каждый последующий сервитут включал в себя и предыдущий: право прохода через чужой участок, право прохода и прогона скота, право прогона, прохода и проезда. Среди первых был и сервитут воды – право провести воду с чужого участка.³ Со временем возникают другие сервитуты: право прогонять скот к водопою, право пасти скот на чужом пастбище, право брать песок, глину на чужом участке». Согласно ст. 274 ч.1 Гражданского кодекса РФ, под сервитутом понимается ограниченное пользование чужим земельным участком. С появлением частной собственности на землю и развитием земельных правоотношений вопрос о правовом регулировании сервитутов является достаточно актуальным. Иногда возникает ситуация, когда земельный участок не может быть нормально использован, в частности, отрезанность от публичной дороги. Поэтому возникает необходимость в пользовании соседней землей.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³ Римское частное право / Хутыз М.Х.; Отв. ред.: Чибиряев С.А. М.: Былина, 1995. - 170 с.

Согласно определению, вытекающему из ст. 23 Земельного кодекса РФ, сервитутом называется право ограниченного использования, не принадлежащего земельного участка.⁴ Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. Согласно статье 216 Гражданского кодекса Российской Федерации сервитут, наряду с правом собственности, является вещным правом.⁵

Впервые сервитуты появились и были детально урегулированы римским правом. Классические юристы Древнего Рима считали, что суть сервитута может заключаться в воздержании от действий определенного рода одним из собственников (соседом), исходя из интересов собственника соседней недвижимости.⁶ Земельный участок использовался не только своим собственником, но и для определенных нужд владельца соседнего участка. Такие потребности в римском праве можно было удовлетворить путем договоренности с соседом, однако этот метод был ненадежным, так как эта договоренность носила личный характер. Римские ученые считали, что сервитуты должны иметь постоянный характер и его нельзя устанавливать до определенного срока. Из этого можно сделать вывод, что сервитут не может устанавливаться до наступления известного условия.⁷

В русском праве развитие сервитутов происходило периодами, так первые правовые конструкции, похожие на сервитут существовали еще в X веке, ученые не приходят к единому мнению о моменте, когда к нам пришел «римский» сервитут. Однако не возникает сомнений, что в советском праве из-за отсутствия частной собственности отсутствовало и право ограниченного пользования.

В статье «Гражданско-правовая характеристика земельного сервитута» А.Г. Остапенко говорит о том, что установление земельного сервитута не

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁵ Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017г.). // СПС Консультант Плюс.

⁶ Качановский Ю.В. Римское право в XX веке // Право и политика. 2016. № 4. С. 5–11.

⁷ Walsingham's case 1573. 2 Plowd 547.

лишает права владения, пользования и распоряжения земельным участком его собственника, а всего лишь ограничивает полноразмерное пользование собственностью.⁸ Так же согласно российскому законодательству владелец земельного участка, на котором установлен сервитут, может требовать соразмерную плату за пользование сервитутом. Право пользования земельным сервитутом не означает, что его обладатель может продавать, сдавать в аренду и оставлять его в залог. Он имеет лишь право ограниченного пользования недвижимостью, обремененной сервитутом, но не распоряжение ею. Земельный сервитут устанавливается на земельных участках, находящихся в государственной, муниципальной и частной собственности.⁹

Один из самых важных вопросов при установлении сервитута - о плате за устанавливаемый сервитут - до сих пор не урегулирован надлежащим образом.

Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей.

На данный момент существует два письма Министерства экономического развития РФ, указывающие на необходимость соответствия платы с неудобствами и ограничениями, которые будет испытывать собственник. Существуют разные судебные подходы к расчету платы за сервитут. Одни суды считают, что плата рассчитывается в зависимости от убытков, которые понесет собственник. Данная позиция основывается на Временных Методических рекомендациях по оценке соразмерной платы за сервитут. Данный документ является недействительным по решению

⁸ Остапенко А.Г. Гражданско-правовая характеристика земельного сервитута //КубГАУ. 2011. № 74. С. 9.

⁹ Болтанова Е. С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. 2-е изд. М.: ИНФРА-М., 2014. С. 443.

Верховного суда РФ с 17 февраля 2015 года.¹⁰ Другие полагают, что плата должна быть равна арендным платежам. Третьи рассматривают возможность устанавливать плату в зависимости от расходов, понесенных собственником. В настоящее время отсутствует единая судебная практика по расчету соразмерной платы за сервитут. В том случае, если сервитуарий не будет производить плату за ограниченное пользование земельным участком, собственник имеет право требовать произвести оплату в судебном порядке (ст. 304 Гражданского кодекса РФ), а так же требовать выплату процентов (ст. 395 Гражданского кодекса РФ).¹¹

Истец обратился в суд с требованием взыскать с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами из-за уклонения платежей за сервитут. Суд удовлетворил требования истца.¹²

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ и пункту 6 статьи 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

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

¹⁰ Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017г.). // СПС Консультант Плюс.

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

¹² Решение Заводского районного суда города Саратова от 21 апреля 2017г. по делу № 2-778/2017. // СПС Консультант Плюс.

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 этом необходимо, в том числе учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком.

Лица, нуждающиеся в установлении сервитута, вынуждены тратить несоразмерно большое количество времени и денежных средств, пытаясь договориться с собственником земельного участка, на котором необходимо установить сервитут, а при не достижении соглашения – обращаться в суд, что также связано в первую очередь с солидными временными затратами. Таким образом, решение вопроса о плате за устанавливаемый сервитут является приоритетным, поскольку иначе сервитут так и останется малораспространённым в российской практике институтом.

Если при рассмотрении дела усматриваются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим земельным участком, судам необходимо, в соответствии с приведенными положениями закона, определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обременяемого земельного участка, что предполагает вынесение данного вопроса в круг обстоятельств, подлежащих доказыванию (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), часть 2 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ)), и при отсутствии согласия собственника объекта недвижимости, обременяемого сервитутом, на безвозмездное

пользование - возложение на истца обязанности по представлению доказательств обоснованности предлагаемого к установлению размера платы, в том числе путем назначения экспертизы. При несогласии с предложенным размером платы за сервитут ответчик вправе представить доказательства в обоснование своих возражений (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ).

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия, и объем сервитута.

В качестве одного из принципов, статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, провозглашает принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.¹³

Соразмерная плата за сервитут - это плата за пользование чужим земельным участком или иным объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости (сервитуте), выплачиваемая собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, в интересах которого сервитут установлен (при установлении частного сервитута), либо выплачиваемая собственнику земельного участка органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого сервитут установлен (при установлении публичного сервитута); ее величина равна размеру убытков, причиненных

¹³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.¹⁴

Плата за пользование сервитутом, говоря о соразмерности, должна быть определена исходя из платежей за землю - собственник земли не должен обогащаться на этих платежах, он должен соразмерно посчитать от площади, сколько бы налога или арендной платы он платил за эту часть участка и перевыставить эту плату сервитуарию в качестве платежа за ограниченное пользование, ведь учесть надо и то, что собственник земли тоже пользуется участком, на который установлен сервитут. Более того, чтобы получить справедливую стоимость сервитута, то требуется выявить взаимосвязь между наложением сервитута и теми последствиями, которые это влечет.¹⁵

Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельным участком (нежилые помещения либо жилые помещения, переведенные в категорию нежилых). Вопросы о сервитуте в жилищном праве стали предметом неоднократного разрешения в судебном

¹⁴ Микрюков В.А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. 2014. № 1. С. 113-120.

¹⁵ Умеренко Ю.А. Институт платы за землю: состояние и проблемы // Ю.А. Умеренко // Евразийский юридический журнал. 2017. № 6. С. 23.

порядке. Не может быть установлен сервитут для обеспечения прохода или проезда к самовольной постройке, в том числе к новому объекту, возникшему в результате самовольной реконструкции недвижимого имущества.

Общество обратилось в суд с иском к Л. об установлении бессрочного сервитута для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, принадлежащий ответчику, в целях обслуживания здания истца.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что объект, являющийся по техническому паспорту материальным складом, был полностью демонтирован. На месте прежнего здания без разрешения на строительство и разрешительной документации истцом возведен новый объект капитального строительства с иными техническими характеристиками, право собственности на который в установленном законом порядке истцом не оформлено.¹⁶

Одной из основных проблем является отсутствие единого понимания природы сервитута. На основании положений ст. 275 ГК РФ сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. То есть даже при продаже земельного участка, сервитут остается актуальным.

Не подлежит установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю об установлении бессрочного сервитута, ссылаясь на то, что по территории земельного участка, принадлежащего на праве собственности ответчику, проходят подземные сети канализации, необходимые обществу для обеспечения отвода сточных вод.

При рассмотрении спора судами установлено, что участки истца и ответчика смежные, образованы при разделе одного участка, на котором

¹⁶ Определение Ленинградского областного суда от 24.07.2015 № 33-3714/2015. // СПС Консультант Плюс.

находились объекты недвижимости, приватизированные разными лицами.¹⁷ После раздела и приватизации земельных участков собственниками объектов недвижимости на земельном участке предпринимателя оказались расположены часть инженерных сетей канализации и канализационно-насосная станция, используемые обществом в целях обслуживания принадлежащих ему объектов недвижимости и земельного участка под ними.

Судами также установлено, что предприниматель неоднократно обращался к обществу с предложением о переносе названных станции и части инженерных сетей, а также о распределении расходов на соответствующие работы.

Кроме того, из заключения эксперта следовало, что технически возможно перемещение инженерных сетей и насосной станции со спорного участка на земельный участок общества в целях обеспечения потребностей последнего по отводу сточных вод. Использование же обществом указанных объектов при их нахождении на участке предпринимателя приводит к существенному ограничению в использовании предпринимателем своего участка и здания, расположенного на нем.

С учетом представленных сторонами доводов и доказательств суды, установив, что нужды истца могут быть обеспечены без установления бессрочного сервитута и ограничения прав ответчика на пользование принадлежащим ему земельным участком, а истребуемый истцом сервитут по существу лишит собственника земельного участка возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием, отказали обществу в удовлетворении требования.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, в случаях, когда земельный участок, принадлежащий физическому лицу, или организации, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения

¹⁷Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017г.). // СПС Консультант Плюс.

сервитута. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

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. 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.

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.

Т. обратился в суд с требованиями к обществу об установлении сервитута, так как проезда к принадлежащему ему земельному участку иначе как через находящийся в аренде у ответчика муниципальный земельный участок не имеется.

Сервитут не может обязывать собственника обремененной вещи к каким-либо положительным действиям в пользу управомоченного лица (сервитуария).

Если рассматривать разделение сервитутов и частные публичные, можно сделать вывод, что во всех странах их установление осуществляется по-разному. Во Франции (ст. 649, 650 Французского Гражданского кодекса (далее – ФГК)) предметом публичного сервитута является коммунальная и

общественная польза¹⁸, а в России и Германии больше отдается предпочтение праву не публичного сервитута. К тому же немцы исключают общественный интерес, в целях установления частноправовых отношений. При установлении личного сервитута, на обременяемую территорию распространяется запрет на передачу ее по наследству, отчуждение, и размер части земли, которая предоставляется в ограниченное пользование, определяется самим собственником. Согласие на раздел земли и предоставление ее в пользование, для сервитута, дается только в случае, если оно не затрудняет пользование земельным участком самим владельцем. Если сервитут дает преимущество одной части земли над другой, его прекращают (ст. 638 ФГК).¹⁹ К тому же стараются выделять местоположение земельного участка соседа так, чтобы оно было наиболее пригодно для проживания. Тем самым французское законодательство старается заранее предупредить граждан, во избежание споров и разногласий между соседями, применять такие нормы и правила, которые исключили бы конфликты в будущем. Хочется отметить, что согласно французскому законодательству сервитут не должен нарушать общественные интересы правообладателей земельных участков. Главное, что лишь ФГК контролирует порядок прекращения сервитутов и выделяет следующие мотивы для отмены действия сервитута: а) невозможность пользования вещью; б) сосредоточение в одних руках права на оба участка; в) неосуществление сервитута в течение 30 лет. Таким образом, проанализировав сервитут, как России, так и стран Западной Европы, можно сделать вывод, что они между собой имеют больше сходств, чем различий.

Сервитут является вещным правом ограниченного пользования чужим земельным участком. Подлежит государственной регистрации. Возникает на основании соглашения, судебного решения, либо правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, в результате

¹⁸ Tucker LJ в *Smith & Snipes Hall Farm Ltd v River Douglas Catchment Board* 1949. 2 KB 500.

¹⁹ Wolfgang Hefermehl. *Einführung. Beck-Texte. AktG. GmbHG* 23. A. 5010.

чего делится на частный и публичный. Стоит сказать, что формально в РФ отсутствует деление на частный и публичный сервитут, однако, наличие признаков этого правового явления позволяет нам осуществить такое ограничение. Частный сервитут является вещным правом и устанавливается в том случае, когда отсутствуют иные способы удовлетворить нужды сервитутария. При установлении сервитута по решению суда необходимо учитывать баланс интересов обеих сторон. Содержание частного сервитута включает в себя только ограниченное пользование чужим земельным участком, имеющее определенные рамки. У сервитутария отсутствует право как-либо распоряжаться земельным участком, как и правом его пользования (например, продавать, закладывая и так далее).

Частный сервитут обладает следующими признаками, отличающими его от публичного: устанавливается между соседними участками; устанавливается для нужд собственника, которые невозможно удовлетворить без установления сервитута; устанавливается на основании добровольного соглашения или судебного решения.²⁰

Рассматривая частный сервитут, первоначально стоит отметить, что в российском законодательстве данный термин отсутствует в Земельном кодексе РФ с 1 марта 2015, начала действия редакции № 77 Земельного кодекса РФ.

Тем не менее, правовое явление с признаками, соответствующими частному сервитуту осталось.

Помимо ГК РФ нормы земельного сервитута содержатся также в ст.ст. 23, 39.23-39.26, 48 Земельного кодекса РФ. Сервитуты могут быть частными и публичными, срочными или постоянными. Следует отметить, что с 1 марта 2015 г. слово "частный" из текста ст.23 Земельный кодекс РФ исключил, что, впрочем, не поменяло суть данного явления.

²⁰ Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11. С. 26-35.

Как отмечает А.В. Копылов, сервитут - самое старое и первоначально единственное право на чужую вещь.²¹ Появившийся в римском праве сервитут прошел долгий путь развития и на данный момент закреплен в большинстве законодательств мира.

1.2. Объект и субъекты сервитута

Объекты гражданских прав - это объективированные материальные и нематериальные блага, в отношении (по поводу) которых возникают гражданские права и обязанности, складываются и действуют гражданские правоотношения.²²

Материальные блага — объекты материального мира, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми. Нематериальные блага — блага, не имеющие экономического содержания и неотделимые от личности их носителя.

По действующему российскому гражданскому законодательству, к объектам (предметам) гражданских прав относятся: вещи, включая деньги и ценные бумаги; иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности, и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.²³

Объектом правоотношения могут быть и сами субъективные права, когда они выступают в качестве внешне объективированного предмета.

Обычно сервитуты вводятся по отношению к участкам, выходящим к водоемам и лесополосе; рядом с которыми располагаются объекты

²¹ Копылов А.В. Вещное право на землю. М., 2013. С. 254.

²² Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2011. С. 964.

²³ Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика. // Законодательство. 2012. № 5. С. 30-38.

государственного значения; через которые проходят различные коммуникации (телефонная связь, электропроводка, водопровод и пр.).²⁴

По объектам выделяют: земельные сервитуты – право ограниченного пользования чужим земельным участком; водные сервитуты – право ограниченного пользования водными объектами в виде прав на забор воды, водопой скота, осуществление паромных и лодочных переплав через водные объекты по соглашению с собственником (ст. 43-44 Водного кодекса); лесные сервитуты – устанавливаемый в отношении лесных объектов; прочие объекты недвижимости, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.²⁵

Согласно ст. 2 ГК РФ, участниками гражданских правоотношений являются физические лица, юридические лица, Российская Федерация, субъекты, муниципальные образования.

Субъектами сервитутных правоотношений являются собственник или законный владелец вещи и сервитуарий - это как физические, так и юридические лица, которые претендуют на пользование участком в собственных целях. Другими словами это инициатор установления сервитута на земельный участок. Субъектом со стороны сервитутодателя может выступать собственник земельного участка (п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ), кроме того субъектом может быть и другое лицо, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Установление сервитута потенциально возможно на любой участок земли. Собственник участка, даже, несмотря на установку сервитута, остается его полноправным владельцем. Обычно обременение затрагивает

²⁴ О некоторых вопросах совершенствования гражданского законодательства // Правовые вопросы строительства. 2017. № 2. С. 29-38.

²⁵ Тикк О.К. Категория «обременение» в гражданском праве Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016. С. 24.

лишь небольшой отрезок земли. За собственником при этом сохраняются права продать, обменять, подарить надел, сдать его в аренду.

Как следует из анализа законодательства, какие бы широкие права ни предоставлялись сервитуарию, они всегда уже объема права собственности. Сервитуарий не наделяется правом владения, а тем более правом распоряжения вещью. Содержание сервитутного права составляет исключительно право пользования. Законом ограничен и объем права пользования. Кроме целей установления, ограничивающих объем сервитутного права, ст. 276 ГК РФ указывает, что право ограниченного пользования не может лишать обремененный участок хозяйственной самостоятельности. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, никоим образом не ущемлен в своем праве и в полной мере продолжает владеть, пользоваться и распоряжаться своим земельным участком. Впрочем, при осуществлении правомочия распоряжения собственник земельного участка не может ограничить либо прекратить право сервитута. По общему принципу сервитут устанавливается путем заключения сторонами соглашения, в котором описываются все условия сервитута.

Сервитут подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр). Так, согласно ст. 52 Федерального Закона (далее – ФЗ) № 218-ФЗ если же сервитут распространил свое действие на большую часть земли, что сделало невозможным дальнейшее ее использование собственником по своему целевому назначению, то он вправе потребовать выкупа участка по рыночной стоимости.²⁶

Согласие собственника не является первоочередным условием для введения сервитута. Такое обременение может иметь и принудительный характер и устанавливаться по решению суда, либо постановлению местных

²⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

властей. В случае утраты целей установления сервитут должен прекратить свое существование.

С учетом частноправового метода регулирования в ситуациях с сервитутом в случае нарушения условий договора стороны несут ответственность в соответствии с этим самым договором в рамках гражданско-правовых норм. Нарушение же условий публично-сервитутных правоотношений может повлечь за собой применение санкций со стороны государства, которые подтверждают именно административный характер правоотношений.

ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ СЕРВИТУТА

2.1. Земельные и личные сервитуты

С 1 марта 2015 года начала свое действие новая редакция Земельного кодекса Российской Федерации. С этого времени кардинальному изменению подвергся целый ряд земельных отношений. Законодательные инновации коснулись и такого института земельного законодательства, как земельный сервитут. Правовые основы земельного сервитута заложены статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой земельный сервитут - это право ограниченного пользования чужим земельным участком. До 1 марта 2015 года Земельный кодекс Российской Федерации четко различал два вида земельного сервитута: публичный и частный. Устанавливалось, что порядок, основания, условия, последствия и иные вопросы, связанные с установлением публичного сервитута, регулируются земельным законодательством, а правовое регулирование установления частного сервитута - сфера гражданского законодательства. Новая редакция Земельного кодекса Российской Федерации существенно изменила названную устоявшуюся концепцию. Прежде всего, ликвидировано такое понятие, как частный земельный сервитут. Однако само явление с признаками, характерными для частного сервитута, осталось, как и норма, отсылающая к положениям гражданского законодательства.²⁷ Изменение данной теоретической конструкции вызвано стремлением законодателя к единообразному подходу к обозначению одних и тех же явлений различными правовыми актами. Так, Гражданский кодекс Российской Федерации никогда не называл земельный сервитут "частным". То есть такая классификация земельных сервитутов содержалась только в нормах Земельного кодекса Российской Федерации. Таким образом, Земельный кодекс Российской

²⁷ Боголюбов С.А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 38-47.

Федерации был приведен в соответствие с гражданским законодательством, которое в отношении регулирования данного вида сервитутов является специальным актом, то есть обладает приоритетом. О приоритетном положении норм Гражданского кодекса неоднократно упоминают и авторы Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации²⁸, которые вообще предлагали исключить нормы о публичном сервитуте из Земельного кодекса, включив их соответственно в Гражданский кодекс (п. 3.6.2 Концепции). Кроме того, авторы Концепции предлагали развить положения о сервитутах, установив целый ряд новых норм в тексте Гражданского кодекса, в том числе: новые классификации сервитутов, а также несколько иные правовые последствия их установления²⁹.

Однако Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации - это документ, несмотря на то, что утвержден органом государственной власти, который не является нормативным актом и, соответственно, не обязателен к исполнению.

В римской юриспруденции изначально было деление сервитутов на земельные и личные. Данная классификация проводилась по субъектному признаку: личный сервитут принадлежал персонально определенному лицу, а земельный сервитут принадлежал лицу как собственнику земельного участка.³⁰

Одним из первых и наиболее распространенных является земельный сервитут. Земельный сервитут может устанавливаться для обеспечения таких нужд как проход и проезд через соседнюю территорию, прокладка и пользование линиями электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечение водоснабжения и мелиорации. Такие сервитуты называются положительными.

²⁸ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). // СПС Консультант Плюс.

²⁹ Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 (ред. от 29.07.2014) «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 29. Ст. 3482.

³⁰ Копцев А.Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Нотариус. 2016. № 2. С. 4.

Личные сервитуты представляли собой пожизненные права пользования чужой вещью. Основными видами личных сервитутов были узупфрукт, узус, хабитацио и право личного пользования чужим рабом или животным.³¹ Самым обширным правом пользования чужой вещью был узупфрукт, предоставлявший право пользования чужой вещью и ее плодами с сохранением в целостности сущности вещи. Другой личный сервитут – узус представлял собой право пользования чужой вещью, но без права на плоды. Передавать данное право другому, делить его пользователю не разрешалось. Хабитацио – это право проживания в чужом доме или в его части. Обладатель данного права мог жить в нем сам или отдавать внаем.³²

Современные цивилистические исследования, посвященные сервитутным правоотношениям, не обходят вниманием и личный сервитут. Например, в одной из работ дается такое определение: «Пользовладение представляет собой личный сервитут, уполномочивающий сервитуария владеть и пользоваться имуществом, извлекая из него все выгоды, без нарушения сущности и целевого назначения этого имущества».³³

Личный сервитут принадлежит лицу персонально, в то время как предиаальный сервитут принадлежит лицу как собственнику недвижимого имущества. В свою очередь, предиаальные сервитуты, в зависимости от характера земельного участка, можно разделить на городские, которые устанавливаются в пользу застроенных участков, а также сельские, которые устанавливаются в пользу полевых участков.

Для развернутой характеристики личного сервитута необходимо выделить его признаки: личный сервитут является вещным правом, так как объектом данных отношений является чужая вещь; субъектом данного вида сервитута может быть только конкретно определенное лицо, передача

³¹Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права. М.: Изд-во «Зерцало», 2003. – 496 с.

³²Копцев А.Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Нотариус. 2016. № 2. С. 4.

³³Монахов Д.А. Сервитуты и их судебная защита: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб, 2010.

сервитутных прав другому лицу невозможна; личный сервитут прекращается со смертью сервитуария или гибелью вещи.

В случае возникновения споров об установлении или в условиях личного сервитута, дело разрешается судом по иску лица, которое требует установление сервитута.³⁴

Удовлетворяя иски о требованиях об установлении сервитута, суд должен определить все условия, на которых он устанавливается, а именно: сведения о земельных участках, для обеспечения использования которого установлен сервитут, и который обременен сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сферу действия, срок, условия о плате, виды работ, если сервитут устанавливается для проведения ремонтных и иных работ, и другие.

Гражданский кодекс предусматривает сохранение сервитута в случае перевода прав на недвижимое имущество другому лицу. Таким образом, личный сервитут не прекращает действовать из-за продажи земли, поскольку он является ее обременением и следует за ней. Сервитут не может выступать в качестве предмета купли-продажи и залога, он не может быть передан лицам, которые не являются собственниками имущества. Сервитутом могут обременяться также объекты капитального строительства, пользование которыми необходимо вне зависимости с использованием земельным участком.

К личным сервитутам участка нельзя отнести лесной и водный. К этим разновидностям сервитутов установлены некоторые ограничения. Первый вид может устанавливаться на основании актов государственных органов, актов органов местного самоуправления и на основании судебных решений. Второй вид сервитута может устанавливаться только по договору государственных органов или по судебному решению. Личному сервитуту присуще наличие двух земельных участков: господствующего и служащего, и сервитут обладает абсолютным характером защиты.

³⁴Малеина М.Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. 2008. С. 20.

Установление земельного сервитута, путем заключения договора об установлении сервитута, помогает решать конфликтные ситуации между соседями. В ст. 276 ГК РФ описываются основания прекращения земельного сервитута. Кроме оснований, указанных в ст. 276 ГК РФ действие сервитута прекращается при «юридической гибели» земельного участка, при слиянии прав в одном лице владельца сервитута и собственника земельного участка, обремененного данным сервитутом, а также при истечении срока действия договора об установлении земельного сервитута (если он был временным).

Существуют разные точки зрения относительно того, является ли это правом на чужую вещь или это – ограничение права собственности. На наш взгляд, лучшей является позиция, согласно которой право участия частного является нормативным ограничением прав собственника в интересах соседей. Один из сторонников данной позиции, Г.Ф. Шершеневич, указывал на то, что данное право стесняет права собственника земельного участка, при этом не возникает самостоятельных прав на чужую землю для соседей.³⁵ Право участия частного нельзя относить к отрицательным сервитутам, так как сервитут устанавливается, когда правомочий собственника земельного участка не хватает для того, чтобы запретить соседу совершать определенные действия; право участия частного входит в правомочия собственника, являясь защитным правом. Данные правовые явления отличаются и по основанию возникновения. Если отрицательный сервитут имеет частноправовой характер, то право участия частного существует в силу закона. Стоит отметить, что существует одно право участия частного, которое является исключением из всего вышесказанного, это право собственника земельного участка, окруженного чужими именными, проезжать и проходить через них. Это положительный сервитут, устанавливаемый в силу закона.

³⁵ Шершеневич Г.Ф. Договор об установлении сервитута // Вестник Омского государственного университета. Серия "Право". 2007. № 4. С.93-98.

Основываясь на вышеперечисленном и проанализировав всю информацию о сервитуте, можно прийти к выводу, что он обладает различными чертами, как положительными, так и отрицательными. А именно: гражданин может продолжительное время или постоянно пользоваться чужим имуществом, однако не в полной мере, а лишь в пределах, установленных по соглашению с собственником соседнего участка. Также сервитутом определяется объём использования земельного участка, соответственно это ограничивает права на имущество, на которое установлен сервитут. В то же время, сервитут не заменяет права собственности. И наконец, сервитут может быть, как платным, так и бесплатным, всё зависит от собственника, чей земельный участок обременен сервитутом.

2.2. Публичные сервитуты

В п. 2 ст. 23 ЗК РФ определено, что публичный сервитут устанавливается для государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков по решению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления.³⁶

Гражданский кодекс не содержит в себе положений о публичном сервитуте, регулирует данные отношения своими общими правилами (например, ст. 129 Гражданского кодекса РФ). В Земельном кодексе РФ отсутствует легальное понятие публичного сервитута. Е. А. Крапивенская указывает и на отсутствие содержания публичного сервитута. Возможно, указание на содержание содержится в названии статьи «право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» (ст. 23 Земельного кодекса РФ). Кроме того, анализ Земельного кодекса РФ позволяет отметить

³⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

относительную не системность регулирования публичного сервитута, так положения, касающиеся сервитута, содержатся в ст. 5, 23, 41, 48 Земельного кодекса РФ.³⁷

Данное понятие включает в себя все наиболее важные признаки публичного сервитута. В связи с тем, что оно слишком громоздкое, предлагаем его сократить, то есть публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, возникающее на основании властно-волевого решения, устанавливаемое для обеспечения публичных интересов. Помимо того, что отсутствует легальное понятие публичного сервитута, так же отсутствует единое мнение о природе данного права.

Некоторые ученые склонны утверждать, что публичный сервитут не является вещным правом, обладая признаками ограничения права. Например, Е. А. Суханов, указывая на способ установления публичного сервитута, отсутствие конкретных лиц, в пользу которых установлен сервитут, считает невозможным рассматривать его как частноправовой институт, признавая его ограничением права собственности. А. О. Рыбалов так же считает публичный сервитут ограничением права собственности, отмечая при этом, что в римском праве не существовало подобного сервитута.³⁸

Существуют позиции, согласно которым публичный сервитут является вещным правом. М. Н. Малейна приводит аргументы в пользу данного тезиса. Согласно ее аргументации, в гражданском праве есть возможность неопределенного круга лиц быть субъектами правоотношений (ст. 582 Гражданского кодекса РФ).³⁹ Так же отмечается, что гражданское право существует и за рамками Гражданского кодекса РФ. Е. С. Болтанова и С. З. Женетль в своих комментариях к Земельному кодексу РФ указывают на то, что публичный сервитут является вещным правом.⁴⁰

³⁷ Е. А. Крапивенская Право личного пользования в свете положений, устанавливаемых Проектом изменений Гражданского кодекса Российской Федерации // Нотариус. 2012. № 5. С. 41-45.

³⁸ Рыбалов А. О. Право постоянного землеуладения // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7. С. 51-64.

³⁹ Малейна М.Н. Публичные сервитуты // Законодательство. 2004. № 4. С. 9-10.

⁴⁰ Болтанова Е. С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. 2-е изд. М.: ИНФРА-М., 2014. С. 443.

Стоит обратить внимание и на позицию законодателя по данному вопросу. С 1 марта 2015 года общие положения о сервитуте содержатся в Гражданском кодексе РФ (п. 1 ст. 23 Земельного кодекса РФ). Название главы 17 Гражданского кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» указывает на то, что сервитут является вещным правом. Тем не менее, при государственной регистрации публичного сервитута, в отличие от частного делается запись только об ограничении (обременении) права. Таким образом, на данном этапе отсутствует единое мнение о правовой природе публичного сервитута, как в законодательстве, так и в науке. В данной работе публичный сервитут рассматривается как вещное право. Владельцем публичного сервитута является неопределенный круг лиц. Представляется, что вторую сторону представляет собственник земельного участка, либо лицо, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности

Установление публичного сервитута регулируется ст. 23 ЗК РФ, ст. 52 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», гл.V.7 ЗК РФ для целей, предусмотренных ст.39.37 ЗК РФ, а положения ГК РФ и иные главы ЗК РФ не применяются.

Главой V.7 ЗК РФ предусматривается установление публичного сервитута для целей размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, линий и сооружения связи, складирование строительных и иных материалов, устройство пересечения автомобильных дорог и иных целей, предусмотренных ст.39.37 ЗК РФ. Предоставление публичного сервитута для ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей (подп. 2 п. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ) имеет спорные моменты. Несмотря на то, что данные линии и сети удовлетворяют нужды большинства граждан, они являются объектами хозяйственной деятельности, направленной на получение прибыли. Следовательно, в ремонте данных линий заинтересован субъект хозяйственной деятельности, а не потребитель услуг. Наличие подобной цели позволяет данным лицам безвозмездно

получать право ограниченного пользования, неким образом прикрываясь общественными интересами. Представляется, что коммерческие организации должны требовать установление частного сервитута, за установление которого собственник земельного участка может потребовать плату. Кроме того существуют ФЗ, которые помимо целей публичного сервитута закрепляют иной порядок установления. Так, на территории, присоединенной к городу федерального значения Москве, сервитут может быть установлен, например, для «проведения необходимых для предотвращения затопления и подтопления, эрозии почв и для подобных целей работ по устройству защитных сооружений, созданию защитных лесных насаждений». Стоит отметить, что данный закон указывает на отсутствие необходимости проведения общественных слушаний для данных сервитутов (п. 11 ст.17 ФЗ №43). В Земельном кодексе РФ отсутствуют нормы, определяющие возможных субъектов данных правоотношений.

Данной главой предусмотрены так же органы, на которых возложена обязанность по принятию решений об установлении публичного сервитута, условия его установления, лица, имеющие право на ходатайство об установлении публичного сервитута, само ходатайство, решение об установлении сервитута, отказ в его установлении, сроки, плата, соглашения, последствия невозможности или существенного затруднения использования земельного участка и т.д. Т.е. законодатель в полном объеме предусмотрел условия для установления публичного сервитута в целях предусмотренных ст.39.37 ЗК РФ. П. 19 ст. 23 ЗК РФ предусмотрено, что если земельный участок находится в границах полос отвода автомобильных дорог, то публичный сервитут устанавливается Федеральным законом от 08.11.2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».⁴¹ Публичный сервитут утрачивает свою необходимость в случае отсутствия

⁴¹ Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.

общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

В юридической науке существует точка зрения, согласно которой предлагается рассматривать публичный сервитут как расширение права собственности населения, проживающего на территории земельного участка, на землю и иные природные объекты и ресурсы.⁴² В случае если данное утверждение применить к сервитутным правоотношениям, за этим последует расширение прав одних лиц за счет ограничения прав других. Что является недопустимым с точки зрения гражданско-правовой природы правоотношений, которая по своей сути не допускает ограничения.

Общественный интерес при публичном сервитуте предполагает отсутствие конкретного управомоченного субъекта, в пользование которого он устанавливается. В Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее - ВАС РФ) от 01.11.2011 № ВАС-13930/11 отражается верное суждение: «публичный сервитут в пользу частных лиц не устанавливается».⁴³ Можно отметить судебную практику, в соответствии с которой суды отказывают в установлении публичного сервитута, если признают недоказанным, что закрепление публичного сервитута необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, поскольку необходимость установления сервитута, обоснованная собственными интересами гражданина или юридического лица, не отвечает цели установления публичного сервитута (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2016 г. № 306-КГ16-7886, Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2013 г. № ВАС-3752/13).

В частности, необходимость проезда к месту работы автотранспортных средств сотрудников городской администрации фактически можно

⁴² Арсналиев М.А. Особенности государственной регистрации публичных сервитутов // Общество и право. 2014. №3. С. 6.

⁴³ Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 ноября 2011 г. № ВАС-13930/11 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации». // СПС Консультант Плюс.

трактовать как основание для установления публичного сервитута. Поэтому практически весьма важной является устоявшаяся в судебной практике позиция, согласно которой публичный сервитут «устанавливается для обеспечения нужд неопределенного круга лиц только в том случае, если их интересы не могут быть обеспечены каким-либо иным способом».⁴⁴

Касаемо соразмерности платы, здесь дела обстоят так же, как и в случае с частным сервитутом – отсутствует единая методика, разные подходы правоприменителя. Порядок требования видится следующим: собственник может требовать плату в процессе общественных слушаний, после установления публичного сервитута существует возможность обратиться в орган его установившей. Если данные способы не помогли, то остается судебная защита права на соразмерную плату.

Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов общественных слушаний. Дела об оспаривании нормативных правовых актов по сервитуту в силу части второй статьи 191 Арбитражного процессуального кодекса РФ рассматриваются в арбитражных судах, если их рассмотрение в соответствии с федеральным законом прямо отнесено к компетенции арбитражных судов.⁴⁵ Исходя из взаимосвязанных положений, содержащихся в ст. 52 Федерального закона от 28.08.1995 №154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ, рассмотрение заявлений о признании недействующими нормативных правовых актов об установлении публичного сервитута, принятых органами местного самоуправления, относится к компетенции арбитражных судов. Споры между органом, установившим публичный сервитут, и собственником земельного участка, землевладельцем, землепользователем, связанные с необоснованным отказом в изъятии, в том числе путем выкупа земельного участка, несогласием с

⁴⁴ Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 19.04.2016 по делу № 33а-3840/2016. // СПС Консультант Плюс.

⁴⁵ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

выкупной ценой или размером убытков, причиненных установлением такого сервитута, подлежат рассмотрению в арбитражных судах независимо от того, каким органом они были установлены.

В юридической литературе справедливо указывается, что публичные сервитуты по своей природе не являются сервитутами, их следует рассматривать как ограничения права собственности, на что указывают основания установления таких сервитутов, их содержание и наличие публичного интереса. По смыслу норм Проекта публичный сервитут не является ограниченным вещным правом – сервитутом. Рассматриваемые правоотношения свидетельствуют об ограничении прав по закону в пользу неограниченного круга лиц и регулируются п. 1 ст. 295.2 «Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах без изъятия участка у собственника» Проекта: «В публичных интересах могут быть ограничены принадлежащие собственнику правомочия владения и (или) пользования земельным участком с сохранением за ним возможности распоряжения».

Таким образом, авторы законопроекта в доктринальном споре о сервитутах и публичных сервитутах придерживаются мнения тех ученых, которые считают данную классификацию несостоятельной, и для такого рода отношений, которые ошибочно называются в науке публичными сервитутами, разработали альтернативный механизм регулирования. Поэтому кажется обоснованным мнение о том, что указанная норма нуждается в дополнительной проработке, и вполне очевидно, что поскольку в действующем законодательстве конструкция публичного сервитута устоялась, то изменение самого подхода в этом вопросе повлечет коренное изменение норм, прежде всего, земельного законодательства.

Вопрос правового регулирования общественных отношений, именуемых в отечественном законодательстве и правовой доктрине «публичный сервитут», длительное время остается дискуссионным в науке и вызывает немало проблем в правоприменительной практике. Причины такого

положения дел весьма разнообразны. В первую очередь это связано с отсутствием единого подхода к пониманию правовой природы и сущности публично сервитутных правоотношений. Во-вторых, действующее российское законодательство не сформировало самого понятия «публичный сервитут», не закрепило четкий порядок установления рассматриваемых отношений, а также права и обязанности их непосредственных участников. Остроту и актуальность данному вопросу добавляет и возросшая в последние годы потребность в установлении подобного рода правоотношений и их правовом регулировании, что особенно ярко проявилось на примере многочисленных сложных ситуаций, возникавших в городе Сочи в связи с проведением Олимпийских игр 2014 года. Для разрешения последних был принят Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи и развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 310-ФЗ). Однако данный нормативный акт вместо упорядочения ситуации вызвал множество вопросов, в частности в сфере земельных отношений у собственников земельных участков которые попадают под олимпийскую застройку либо территориально находятся в непосредственной близости от строящихся объектов. Таким образом, проблематика публично-сервитутных правоотношений заключается в первую очередь в необходимости выработки единого подхода к их пониманию и разработки механизма установления указанных правоотношений.

Для понимания сущности публичного сервитута, как правового явления, необходимо, прежде всего, выделить основные характерные черты рассматриваемых отношений, позволяющие отграничить их от схожих, а именно от частного сервитута. Рассмотрим основные характерные черты публично-сервитутных отношений. По нашему мнению, наиболее характерной чертой понятия «публичный сервитут» является его субъектный

состав: публичный сервитут имеет в качестве субъекта весьма обширный круг лиц. Второй чертой, характеризующей рассматриваемые правоотношения, можно назвать процедуру их установления: в соответствии с действующим законодательством публичный сервитут устанавливается федеральными законами, иными нормативными актами на основании федеральных законов. Отличительной характеристикой публично-сервитутных отношений выступает также цель их установления. В качестве таковой выступают общественные либо государственные интересы, которые, собственно, и называются публичными. Кроме того, только публичный сервитут имеет отдельную разновидность: публичный сервитут, объектом которого являются исключительно земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, приведенные выше характерные признаки публично-сервитутных правоотношений позволяют провести различия между сервитутом частным и публичным. Так, очевидно различие в субъектном составе рассматриваемых правоотношений. Как известно, при частном сервитуте круг заинтересованных субъектов четко определен, в отличие от публично-сервитутных отношений. Кроме того, процедуры установления сервитута и публичного сервитута принципиально отличаются. В первом случае основанием возникновения отношений выступает договор, в котором стороны определяют порядок и условия ограниченного пользования чужим земельным участком. Во втором случае, в соответствии с нормами действующего законодательства, в качестве правового основания выступает административный акт. Логическим следствием последнего обстоятельства является вывод о том, что, поскольку в качестве метода правового регулирования в случае публичного сервитута выступает не частноправовой, а административно-правовой, отношения, именуемые в настоящее время публичным сервитутом, имеют к сервитутному праву весьма условное отношение. Использование выше обозначенного утверждения в качестве аргумента основано на том, что, как известно, административные акты по

общему правилу издаются по вопросам публичного интереса, то есть общества в целом, но не персонифицированного круга заинтересованных лиц. Иными словами, публичный сервитут принадлежит к той сфере правового регулирования, которая использует публично-правовые методы. Значительные отличия между двумя рассматриваемыми категориями заключаются также и в решении вопросов защиты прав и законных интересов участников правоотношений. С учетом частноправового метода регулирования в ситуациях с сервитутом в случае нарушения условий договора стороны несут ответственность в соответствии с этим самым договором в рамках гражданско-правовых норм. Нарушение же условий публично-сервитутных правоотношений может повлечь за собой применение санкций со стороны государства, которые подтверждают именно административный характер правоотношений. В результате проведенного сравнительно - правового анализа считаем вполне обоснованным вывод о том, что публичный сервитут по своей правовой природе не имеет отношения к классической правовой категории сервитута вообще. Необходимо отметить, что вынесение отношений, именуемых в соответствии с действующим законодательством «публичный сервитут», за рамки сервитутного права вообще — достаточно распространенная в научных кругах идея. Так, некоторые сходства прослеживаются между публичным сервитутом и ограничением права собственности в силу закона. Оба этих правовых явления устанавливаются в публичных интересах, основания установления также одинаковы, круг лиц носит абстрактный, неопределенный характер. Различия между ними заключается в следующем. Ограничения права собственности в силу закона никогда не устанавливают конкретное правомочие в отношении неопределенного круга лиц. Ограничение лишь ущемляет собственника в пределах осуществления им права собственности в целях реализации публичных интересов. Сервитут, как мы выяснили, всегда предоставляет правомочие пользования чужим объектом недвижимости. Самым существенным различием в этой связи, по

нашему мнению, является различие в средствах защиты. Нужно отметить, что вопрос о дополнении существующего законодательства нормами о специальных средствах защиты сервитутов вообще и публичных в частности уже поднимался.

Впрочем, единства мнений по вопросу о том, какой должна быть такая защита, в настоящее время нет. Представляется, что он будет решаться в процессе развития сервитутного законодательства. Исследованию проблем соотношения публичного сервитута и ограничений в силу закона посвящены работы Б.В. Попова, В.И. Синайского, И.Е. Энгельмана и других ученых, которые по-разному оценивают степень соотношения указанных правовых категорий.⁴⁶

Таким образом, публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком, возникающее на основании властно-волевого решения, устанавливаемое для обеспечения публичных интересов.

В науке отсутствует единое решение относительно правовой природы публичного сервитута. Также отсутствует и четкая позиция законодателя по данному вопросу. Итак, публичный сервитут имеет следующие отличия от частного: частный сервитут может устанавливаться как на земельный участок, так и на здание, публичный только на земельный участок. В Гражданском кодексе предусмотрена возможность установления частного сервитута на земельный участок или его часть (п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса). В случае установления публичного сервитута отсутствуют конкретные управомоченные лица. Частный сервитут устанавливается на основании соглашения либо судебного решения (п.1, 3 ст. 274 Гражданского кодекса РФ¹⁰⁸), соответственно, в этих отношениях есть конкретное лицо. В случае с публичным сервитутом правом ограниченного пользования обладает неограниченный круг лиц, в противном случае под видом публичного сервитута скрывается частный. Частный сервитут имеет частноправовой

⁴⁶ Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгало /М.В. Бандо, Р.Б. Брюхов, Н.Г. Валеева и др. М., 2016. С. 258.

характер, а публичный – публично-правовой характер. Характер частного сервитута определяется тем, что данный институт устанавливается соглашением сторон. Стоит отметить, что установление частного сервитута на основании решения суда не изменяет его характер. Так как возможность установления частного сервитута является правом собственника недвижимого имущества, которое возникает при определенных обстоятельствах. Суд выясняет: имеют ли место быть эти обстоятельства, а затем на основании позиций сторон спора формируются условия, на которых устанавливается право ограниченного пользования земельным участком или его частью. Гражданский кодекс прямо указывает на то, что частный сервитут может быть установлен только в том случае, если невозможно удовлетворить нужды иным способом (абз. 2 п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ). Что касается публичного сервитута, то, как в Гражданском, так и в Земельном кодексах РФ отсутствуют нормы, прямо указывающие на невозможность установления права ограниченного пользования, если есть иные способы удовлетворения публичных интересов. В Земельном кодексе РФ есть указание только на то, что сервитут должен быть наименее обременительным (п. 5 ст. 23 Земельного кодекса РФ), однако из данной нормы не следует, что его невозможно установить при наличии иных способов удовлетворения интересов. Частный сервитут устанавливается между лицами, владеющими объектом недвижимости (п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ). Вследствие чего возникают служащий земельный участок и господствующий объект недвижимости. В случае с публичным сервитутом есть только служащий земельный участок, так как сторона, в пользу которой установлен сервитут, имеет неопределенный характер. Возможность установления платы за публичный сервитут допускается только при условии существенного затруднения в использовании земельного участка. Данное положение нарушает баланс интересов. Так как собственник не может требовать выкупа земельного участка, ему приходится мириться с использованием третьими лицами земельного участка без возмещений.

Представляется, что публичный сервитут был создан в качестве инструмента, который бы позволил решать связанные с возникновением частной собственности противоречия в переходном периоде. Однако использование данного института продолжается и после переходного периода.

ГЛАВА 3. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ СЕРВИТУТА

3.1. Основания приобретения и прекращения сервитута

Правила и порядок предоставления и установления сервитута содержатся в статьях 274 - 276 ГК РФ.

Пунктом 1 статьи 274 ГК РФ определено, что 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). Сервитут может устанавливаться 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. 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 не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (пункт 3 статьи 274 ГК РФ).⁴⁷

Действующее законодательство не содержит требования о соблюдении обязательного досудебного порядка урегулирования спора об установлении сервитута. Лицо, требующее установления сервитута, вправе обратиться в суд, если сторонами не достигнуто соглашения о сервитуте или его условиях.

При принятии решения суд должен сохранить баланс интересов сервитуария и сервитутодателя.

⁴⁷Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017г.). // СПС Консультант Плюс.

Возникает вопрос, является ли попытка заключить соглашение об установлении сервитута досудебным порядком урегулирования спора, несоблюдение которого ведет к оставлению искового заявления без рассмотрения (п. 2 ч. 1 ст. 148 Арбитражного процессуального кодекса РФ). В судебной практике существуют различные подходы к данному вопросу. Так в большинстве судебных постановлений есть указание на то, что ст. 274 Гражданского кодекса РФ не содержит в себе досудебный порядок урегулирования спора. Существуют исключения, в которых правоприменитель указывает на то, что п. 3 ст. 274 Гражданского кодекса РФ предусматривает досудебный порядок решения спора.

Исходя из того, что иск должен содержать требование об установлении сервитута, а не требование понуждения собственника соседнего земельного участка к заключению соглашения, можно сделать вывод, что соглашение об установлении сервитута не является досудебным способом урегулирования спора. Подавать иск об установлении сервитута необходимо лишь в том случае, если собственник не соглашается заключать соглашение об установлении сервитута, либо стороны не смогли прийти к удовлетворяющим их условиям, так как спор не может возникнуть без попытки заключить соглашение. Правоприменитель указывает на то, что истец должен доказать факт обращения к ответчику с целью установить сервитут. Копия вступившего в законную силу решения или определения суда должна быть направлена в течение 3 дней в орган, осуществляющий государственную регистрацию (п. 3 ст. 28 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Минимальный срок установления сервитута на основании решения суда составляет около 45 дней.

Определением суда апелляционной инстанции было отменено определение районного суда о возвращении на основании пункта 1 части 1 статьи 135 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) искового заявления Г. к В. об установлении сервитута в

связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора, установленного пунктом 3 статьи 274 ГК РФ.

Направляя материал для рассмотрения в суд первой инстанции со стадии принятия искового заявления, судебная коллегия по гражданским делам областного суда правомерно исходила из того, что под установленным федеральным законом претензионным либо иным досудебным порядком урегулирования спора следует понимать определенную процедуру урегулирования спора, когда федеральным законом предусмотрены конкретные действия, которые обязаны совершить стороны до передачи возникшего между ними спора на разрешение суда, и когда в результате таких действий спор может быть урегулирован.

Положениями пункта 3 статьи 274 ГК РФ установлено, что в случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Данная норма не устанавливает досудебный порядок урегулирования споров об установлении сервитута. Таким образом, исходя из указанной нормы, достаточным основанием для обращения в суд лица, требующего установления сервитута, является не достижение сторонами соглашения об установлении или условиях сервитута, то есть возникновение между ними спора.

При решении вопроса, какому суду - общей юрисдикции или арбитражному - надлежит рассматривать спор, необходимо исходить из критериев субъектного состава участников спора и характера правоотношений, применяемых в совокупности. Одно обстоятельство, что сервитут испрашивается в отношении недвижимого имущества, которое может быть использовано для предпринимательской деятельности, в отсутствие у сторон спора статуса предпринимателей, или возникновение спора между индивидуальными предпринимателями в отношении объекта, не используемого для осуществления предпринимательской деятельности, не свидетельствует о том, что спор носит экономический характер и подлежит

рассмотрению арбитражным судом. Например, определением районного суда было прекращено на основании статьи 220, пункта 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ производство по делу по иску И. к обществу об установлении сервитута. Суд исходил из того, что истец И. имеет статус индивидуального предпринимателя, при обращении с требованиями просил установить сервитут в отношении земельного участка с назначением "для производственных целей" для обеспечения доступа к принадлежащему истцу земельному участку, нежилым помещениям, расположенным в здании склада. Установив, что нужды истца как собственника объекта коммерческого назначения связаны с необходимостью обеспечения проезда транспортных средств для провоза товаров, приобретенных в связи с ведением предпринимательской деятельности, суд пришел к выводу, что спор носит экономический характер и с учетом субъектного состава подлежит разрешению арбитражным судом.⁴⁸

Процедуры установления сервитута и публичного сервитута принципиально отличаются. В первом случае основанием возникновения отношений выступает договор, в котором стороны определяют порядок и условия ограниченного пользования чужим земельным участком. Во втором случае, в соответствии с нормами действующего законодательства, в качестве правового основания выступает административный акт.

Согласно ст. 52 ФЗ № 218 государственная регистрация сервитута проводится на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости, или лица, права которого ограничиваются (обременяются), в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным решением или соглашением об установлении сервитута. Государственная регистрация сервитута подтверждается выпиской из ЕГРН. Вместе с тем, возможны и исключения,

⁴⁸ Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017г.). // СПС Консультант Плюс.

согласно ст. 39.25 ЗК РФ, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и в соглашении об установлении сервитута на часть земельного участка указан срок установления сервитута до трех лет, то не требуется проведение работ по постановке части земельного участка, на которую устанавливается сервитут, на государственный кадастровый учет и государственная регистрация сервитута не требуется. Государственной регистрации подлежит право ограниченного пользования, а не соглашение или решение суда.

Обязательным условием установления сервитутных правоотношений является обязанность заключить соответствующее соглашение. Более того, в Законе № 310-ФЗ предлагаются нормы, устанавливающие условия данных соглашений. По нашему мнению, такая тщательная регламентация содержания соглашения об установлении сервитута должна расцениваться как положительный шаг на пути регулирования сервитутных правоотношений. Более того, эти положения могут быть включены в предлагаемую нами главу ЗК РФ, посвященную вопросам земельных сервитутов. Обращаем внимание на то, что действующее земельное законодательство не предусматривает подобную процедуру для публичных сервитутов. Следовательно, сказанное позволяет сделать вывод, что обязательность соглашения является новшеством для российского законодательства. Кроме того, Законом № 310-ФЗ достаточно подробно регламентирован механизм установления рассматриваемых отношений, который включает в себя два этапа: вынесение соответствующего решения Администрацией города и заключение соглашения на основании этого решения. Таким образом, для усиления частноправового эффекта при регулировании вопросов установления публичного сервитута необходимо, по нашему мнению, сочетание двух юридических фактов: наличия акта соответствующего органа власти и договора с лицом, право собственности на земельный участок которого подлежит обременению. В этом случае сервитуарием будет выступать орган власти, который представляет интересы неограниченного круга лиц, а

сервитудателем — собственник обременяемого земельного участка. Определенную неточность регулирования в действующем ЗК РФ можно отметить в вопросе юридической силы акта, на основании которого сервитут устанавливается.

В случаях размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка, проведения изыскательских работ, ведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на основании соглашения об установлении сервитута (ст. 39.23 ЗК). Причем чтобы заключить соглашение об установлении сервитута на срок более чем один год с землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка, не требуется согласия в письменной форме уполномоченного органа, если договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное. Напротив, государственные или муниципальные учреждения вправе заключить соглашение об установлении сервитута в вышеуказанных целях только при наличии согласия в письменной форме федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в ведении которых находятся эти предприятие, учреждение, организация

При этом, плата поступает землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, с которыми заключено соглашение об установлении сервитута, за исключением случаев установленных законом. В случае если соглашение об установлении сервитута заключено с уполномоченным органом, государственным или муниципальным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, плата по этому соглашению вносится, поступает и зачисляется в соответствующие бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду, может быть определен как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае же установления сервитута в отношении части земельного участка, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади этой части земельного участка. Стоит заметить, что сервитутодатель не может требовать прекращения сервитута из-за того, что сервитуарий не осуществляет плату, так как сервитут является вещным правом.

Так, толкование п. 2 ст. 23 ЗК РФ допускает установление сервитута на основании, как закона, так и нормативного акта иного вида. В то же время по смыслу ст. 23 ЗК РФ закон лишь определяет основные условия, на основании которых может устанавливаться публичный сервитут. Сам же сервитут как таковой должен устанавливаться иным актом. Представляется, такой подход вполне логичен, поскольку на уровне федерального закона сложно предусмотреть все основания и условия установления сервитута, тем более что в соответствии со ст. 23 ЗК РФ должен быть соблюден порядок проведения публичных слушаний. По мнению М.Н. Малеиной, под публичными (общественными) слушаниями следует понимать способ выявления мнения населения по вопросам, затрагивающим государственные, общественные интересы и (или) интересы жителей соответствующей территориальной единицы, для информирования и обеспечения участия в обсуждении и принятии решения. Порядок их осуществления регулируется на уровне субъекта Федерации либо муниципального образования. Полагаем, что результаты подобных слушаний должны официально публиковаться в целях информирования заинтересованного населения. В ФЗ «Об общих

принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в которой регламентируется процедура проведения схода граждан. В связи с вышесказанным возникает вопрос: насколько легитимным будет решение об установлении публичного сервитута в случае, если общественные слушания не проводились? Правоприменительная практика в настоящее время иллюстрирует ситуацию, при которой проведение общественных слушаний не рассматривается как обязательная процедура при установлении публичного сервитута. Иными словами, требование о проведении таких слушаний носит формальный характер и на легитимность принимаемого решения по вопросам установления публичного сервитута не влияет. Вопрос о легитимности решения об установлении публичного сервитута без общественных слушаний должен решаться на основании того, какое значение эти слушания в принципе имеют в проведении данной процедуры. С одной стороны, их можно рассматривать как рекомендательно консультативную процедуру, не имеющую обязательного значения; с другой стороны, результат общественных слушаний можно расценивать и как самостоятельный юридический факт. Представляется, что, исходя из содержания ст. 23 ЗК РФ, при любой оценке рассматриваемого вопроса общественные слушания являются обязательным условием для признания легитимности акта об установлении публичного сервитута. Интерес представляет и вопрос о том, кто имеет право выступить с инициативой о необходимости установления публичного сервитута. В действующем российском законодательстве ответ на этот вопрос не регламентирован, что вызывает дискуссии в научных и правоприменительных кругах.

Так, по мнению некоторых авторов с предложением об установлении публичного сервитута могут выступать как физические, так и юридические лица. Также следует отметить, что в законодательстве не закреплен ни порядок, ни сроки должной реакции на подобные обращения со стороны органов власти. Таким образом, процедура инициации рассмотрения вопроса

об установлении публичного сервитута требует незамедлительной регламентации.

Согласно римскому праву основания для уничтожения сервитута были следующими: а) уничтожение вещи, обремененной сервитутом; б) соединение в одном лице права собственности и сервитутных прав; в) в случае смерти владельца сервитута. В том случае, когда сервитут передавался по наследству, он считался новым, а не старым наследуемым. Так же его уничтожение происходило по воле владельца сервитута, либо заключением договора с собственником вещи, обремененной сервитутом, а также, в случае если сервитут не использовался более двух лет. Если же сервитут использовался один раз в год, то его уничтожение происходило автоматически после 20 лет. Все эти аспекты должны быть использованы в правовом регулировании сервитутных отношений. Так же прекращение сервитута может быть осуществлено, если одной из сторон были нарушены правила договора, и по истечению срока действия договора.⁴⁹ Проанализировав сущность и способы установления и прекращения земельных сервитутов, можно сделать вывод: эта проблема не утратила своей важности и актуальности. Несмотря на то, что Российское законодательство тщательно следит за порядком осуществления сервитутных прав и помогает в разрешении земельных споров, существуют пробелы в правовом регулировании сервитутных отношений, требующие устранения, путем дополнения и уточнения действующего гражданского и земельного законодательства.

Сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен, а также в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате

⁴⁹ Зайков А. В. Римское частное право в систематическом изложении// М., 2017. С. 426.

обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка (статья 276 ГК РФ).⁵⁰

В ст. 276 ГК РФ описываются основания прекращения земельного сервитута, которая называет два случая, когда возможно прекращение сервитута: - по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, при отпадении оснований, при которых он был установлен; в том случае, если земельный участок, обремененный сервитутом, невозможно использовать по его целевому назначению, собственник в судебном вправе требовать прекращения сервитутных прав. Кроме оснований, указанных в ст. 276 ГК РФ действие сервитута прекращается при «юридической гибели» земельного участка, при слиянии прав в одном лице владельца сервитута и собственника земельного участка, обремененного данным сервитутом, а также при истечении срока действия договора об установлении земельного сервитута (если он был временным).

Прекращение публичного сервитута имеет ряд особенностей, отличающих его от аналогичной процедуры при сервитуте. В соответствии с п. 2 ст. 48 ЗК РФ публичный сервитут может быть прекращен путем принятия акта об отмене сервитута, в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен.

Принятие акта об отмене земельного сервитута может осуществляться в разных формах: путем принятия нормативного правового акта о прекращении земельного сервитута, путем внесения изменений, отменяющих положение об установлении сервитута, в акт, установивший данный сервитут. Прекращение сервитута, как и публичного, подлежит государственной регистрации. Собственник должен сперва обратиться к сервитуарию для заключения соглашения о прекращении сервитута (п. 1 ст. 276 Гражданского кодекса РФ), а в случае его отказа собственник может обратиться с иском в суд. Сервитут считается прекращенным с момента

⁵⁰Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017г.). // СПС Консультант Плюс.

государственной регистрации (под государственной регистрацией в законе понимается – «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации»). Таким образом, имеется одинаковый порядок возникновения и прекращения сервитута на основании п. 1 ст. 276 Гражданского кодекса. Если вопрос о прекращении земельного сервитута невозможно решить мирным путем, то прибегают к помощи суда и законодательства.

Законодатель подчеркивает, что осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату. В отличие от Гражданского кодекса, при установлении публичного сервитута собственнику земельного участка надо доказать, что данное обременение приводит к существенному затруднению в использовании земельного участка.

Публичный сервитут может быть прекращен путем отмены акта, установившего сервитут, в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен. Представляется, что указанное основание не является единственным для прекращения публичного сервитута. По мнению Ж.Я. Резник, основанием для отмены сервитута может выступать односторонний отказ. Безусловно, что решающее значение в данном случае имеет воля сервитуария, которую должен выразить соответствующий государственный орган.

Представляется, что соглашение в данном случае должно выступать как основание для последующего акта государственного органа, который подтверждал бы прекращение сервитутных правоотношений и прекращение

действия первоначального акта, послужившего основанием для установления публичного сервитута. Еще одним основанием прекращения публичного сервитута можно считать слияние в одном лице сервитуария и собственника объекта публичного сервитута. Полагаем, что сервитут не прекращается при обращении взыскание на имущество по обязательствам собственника, реквизиции, конфискации и отчуждении в форме продажи с публичных торгов. Некоторые споры вызывают случаи, когда в силу определенных причин прекращается право на земельный участок у лица, в чью пользу оно было установлено, либо право лица, на которое возложена обязанность удовлетворения интересов сервитуария. В данном случае речь идет о праве следования в отношении публичного сервитута.

Представляется, что по действующему российскому законодательству оно сохраняется и при публичном сервитуте. Публичный сервитут может быть как бессрочным, так и установленным на определенный срок. Истечение такого срока, тем не менее, по мнению большинства ученых, не влечет за собой прекращения сервитута. Ничто, помимо акта органа, которым был установлен сервитут, не прекращает сервитут. Что касается изменения характера использования земельного участка, обремененного публичным сервитутом, то, представляется, в этом случае собственник имеет право инициировать вопрос о прекращении сервитута на основании изменения назначения участка и характера деятельности собственника. Так, в результате изменения деятельности собственника могут измениться категория земельного участка, его правовой режим, что, безусловно, дает собственнику право прекратить публичный сервитут в связи с невозможностью использования объекта сервитута. Такая ситуация может привести к прекращению права собственности на основании ст. 49 ЗК РФ, в связи с чем у собственника появляется возможность получить денежный эквивалент стоимости земельного участка либо другой земельный участок в качестве компенсации за изъятый.

Спор об отмене сервитута подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции или арбитражным судом с учетом субъектного состава участников процесса и характера правоотношения вне зависимости от того, каким судом установлен сервитут.

В целом анализ законодательного закрепления процедуры установления сервитутных правоотношений и их прекращения позволяет сделать следующие выводы. Во-первых, для установления публичного сервитута необходимо законодательно закрепить обязанность сторон заключить соглашение на основании акта органа государственной власти, принятого в законном порядке, устанавливающего публичный сервитут. Во-вторых, законодательно регламентировать процедуру установления сервитута: закрепить порядок проведения общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута, регламентировать процедуру инициации установления публичного сервитута, разграничить правила государственной регистрации сервитутов, закрепив обязанность государственных органов, издавших акт об установлении публичного сервитута, проводить регистрацию. В-третьих, дополнить список оснований для прекращения сервитута следующими случаями: соглашение сторон, невозможность использования земельного участка, слияние сервитуария и сервитутодателя в одном лице. Одним из оснований возникновения сервитута является заключение договора. Договор о частном сервитуте заключается в простой письменной форме. В соответствии с договором участники сервитутных отношений наделяются определенными правами и обязанностями, которые они должны выполнять до момента расторжения соглашения. Как говорилось ранее, за пользование земельным участком владелец может просить некоторую плату, по договору он сам определяет её размер. В случае если соглашение об установлении сервитута было не достигнуто, разногласия решаются в судебном порядке по заявлению лица, заинтересованного в сервитуте — ст. 23 Земельного кодекса РФ, ст. ст. 274, 277 Гражданского кодекса РФ.

По требованию владельца земельного участка сервитут может прекратить свое действие в случае отпадения оснований, по которым он был установлен. В качестве документа, который включает в себя положения, отражающие основные причины прекращения сервитута, представляется либо соглашение о прекращении сервитута, либо решение суда — ст. 276 Гражданского кодекса РФ, ст. 48 Земельного кодекса РФ.

3.2. Государственная регистрация сервитутов

По общему правилу (в соответствии с гражданским и земельным законодательством) сервитут вне зависимости от вида подлежит обязательной государственной регистрации.

Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определяет государственную регистрацию как «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации».

Публичный сервитут, устанавливаемый в отношении неопределенного круга лиц в силу неконкретизированности субъектного состава, исключает возможность исполнения данного требования. Законодательное закрепление ограничения права собственности, которое мы именуем публичным сервитутом, безусловно, необходимо. Процедурные вопросы правового регулирования установления отношений, подпадающих под категорию «публичный сервитут», были частично решены уже упомянутым Законом № 310-ФЗ. Однако, как отмечалось, эту попытку решить проблему нельзя назвать полностью удачной. Предусмотренная Законом № 310 ФЗ возможность установления публичных сервитутов на практике не упростила ситуацию с земельными вопросами в олимпийском регионе, а скорее,

наоборот, — вызвала многочисленные сложности, основная часть которых заключалась в том, что правообладатели земельных участков отказывались от установления сервитутов и, соответственно, не подписывали соглашения. Это привело к тому, что процедура по установлению и оформлению сервитутных правоотношений значительно затягивалась, а отсутствие компромисса сторон приводило к необходимости судебных разбирательств.

Любой сервитут - это ограничение, которое подлежит регистрации в Едином государственном реестре недвижимости с обязательным уведомлением собственника участка о проведенном ограничении в течение пяти дней. Государственная регистрация публичного сервитута осуществляется путем подачи заявления органом государственной власти или органом местного самоуправления с представлением копии решения об установлении сервитута на земельный участок.⁵¹ Перечень документов, необходимый для государственной регистрации публичного земельного сервитута, закрепляется в специальных актах субъектов Российской Федерации или муниципального образования. Согласно официального сайта Росреестра, сюда можно отнести такие документы как: заявление о регистрации, квитанции об уплате госпошлины, копия постановления органа государственной власти или органов местного самоуправления, план земельного участка, с указанием части земельного участка, где действует сервитут. Если действие публичного сервитута распространяется на весь земельный участок, то кадастровый план не требуется. Согласно Приказа Министерства экономического развития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения ЕГРН, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки,» при внесении записей об ограничении (обременении) указываются: вид ограничения: слово «сервитут»; предмет сервитута: объект; срок, на который устанавливается сервитут, дата начала и окончания сервитута или даты начала сервитута и его

⁵¹Арсналиев М.А. Особенности государственной регистрации публичных сервитутов // Общество и право. 2014. №3. С. 6.

продолжительности, либо, при установлении сервитута на неопределенный срок, указывается «срок не определен»; отражаются условия сервитута; лицо (объект), в пользу которого установлен сервитут, либо слово «Публичный», когда сервитут является публичным.⁵²

Несмотря на то, что из действующего законодательства следует, что регистрация сервитута происходит в том же порядке, что и регистрация прав на недвижимое имущество, все равно имеется пробел в законодательстве по регулированию вопроса о государственной регистрации публичных сервитутов, отсутствуют общие требования к его установлению, нет единого нормативно-правового акта, регулирующего порядок государственной регистрации публичного сервитута. Особенность государственной регистрации сервитута установлена ст. 52 ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» и ст. 274 ГК РФ и ЗК РФ. Согласно п.4 ст.44 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация сервитута может быть проведена в отношении части земельного участка учтенного в ЕГРН или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части. Из этого следует, что если в ЕГРН не содержатся сведения о земельном участке, то проведение государственной регистрации сервитута в отношении этого земельного участка невозможно, кроме случая одновременной постановки на кадастровый учет и государственной регистрации. В ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» отсутствует порядок регистрации публичного сервитута. В ст. 52 указанного закона указываются особенности регистрации сервитута, но не раскрыт порядок регистрации, а также не указан перечень необходимых документов. Для государственной регистрации публичных сервитутов, в целях, указанных в п.1-7 ст. 23 ЗК РФ, необходимо внести дополнения в федеральные законы, уточняющие порядок их государственной регистрации. Предусмотреть в ст. 52 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

⁵²Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (ред. от 11.12.2017) «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, <...> (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 № 41548).

порядок регистрации публичных сервитутов, отметить, что регистрация публичных сервитутов возможна только в отношении части земельного участка учтенного в ЕГРН или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части.

ГК РФ предполагает обязательное обращение с требованием об установлении сервитута только к собственнику земельного участка.⁵³ Нововведение заключается в том случае, если находящийся в публичной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в аренду или в безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключает не публичный собственник, а землепользователь, землевладелец или арендатор земельного участка. Следовательно, все неудобства при установлении сервитута несет именно его владелец либо пользователь, а не собственник. Если соглашение об установлении сервитута заключается на срок менее трех лет, закон разрешает не регистрировать сервитут в качестве ограничения (обременения) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Публичный сервитут подлежит государственной регистрации (п. 9 ст.23 Земельного кодекса РФ и ст. 27 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права (3 абз. 2 п. 1 ст. 21 ФЗ № 108 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). При регистрации публичного сервитута запись делается в раздел ограничений (обременений). Таким образом, при регистрации публичного сервитута не выдается выписка из единого государственного реестра. В п. 1 ст. 27 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указано кто может обращаться с заявлением о государственной регистрации. Несмотря на то, что название статьи «государственная

⁵³Рыбалов А. О. Право постоянного землевладения // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7. С. 51-64.

регистрация сервитутов», в основном она регулирует регистрацию частных сервитутов. Для публичного сервитута подходит только требование, предъявляемое при регистрации сервитута на часть земельного участка. Для регистрации публичного сервитута необходимо заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления (п. 125 ст. 16 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Невозможна регистрация сервитута, если право собственности на земельный участок возникло до введения в действие ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сервитуты подлежат государственной регистрации. В настоящий момент с учетом всех изменений в действующем законодательстве устанавливается следующая процедура регистрации сервитута. При заключении соглашения сторонам необходимо подготовить и сдать все необходимые документы в территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости. Для её прохождения нужно предварительно оформить и собрать ряд документов. Причем данный список будет различаться в зависимости от вида сервитута и сторон, которые участвуют в этой сделке. Для внесения документов в Росреестр достаточно присутствия одной стороны. Если документы будет передавать в регистрационную службу третье лицо, то на него должна быть оформлена доверенность на представление интересов одной из сторон. Ее обязательно должен заверить нотариус. При подаче документации нужно предоставить эту доверенность и паспорт лица, на которого она оформлена.

Сбор документов и оплата госпошлины для частного обременения согласно статье 333.33 п. 31 Налогового Кодекса РФ.

Государственная регистрация сервитута осуществляется как физическим, так и юридическим лицом: Для физического лица предоставляется: паспорт; квитанция об оплате госпошлины за регистрацию сервитута в размере 1500 рублей. Для юридического лица: учредительные

документы: Устав, учредительный договора; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц; доверенность на право представления организации; платежный документ по оплате госпошлины сервитута в размере 6000 рублей. Общие документы для всех видов лиц: соглашение – основной документ для установления сервитута; кадастровая выписка, выданная кадастровой палатой, с разметкой зон ограничения. При вынесении дела на рассмотрение в суд основным документом для проведения записи в Росреестре служит решение суда. Оно предоставляется в виде двух копий, заверенных гербовой печатью, с отметкой о вступлении решения в законную силу. Общим для всех участников должно быть заявление о государственной регистрации сервитута. В этом документе указывается, от чьего имени устанавливается сервитут или записывается наименование юридического лица, а также контактные данные. Если оформление происходит по доверенности, то указывается фамилия, имя, отчество (далее – ФИО) представителя с информацией по нему. В заявление заносится запись о назначении ограничения, указывается, на какой участок оно вводится: адрес, кадастровый номер, ФИО собственника. Обязательно вписывается срок ввода ограничения при заключении срочного обременения. Передача документации на оформление в Единый государственный реестр прав. Получение подтверждения о постановке на учет. В течение 7 рабочих дней происходит внесение записи регистрации сервитута согласно статье 16 ФЗ № 218. В законе сказано, что датой регистрации считается дата проведения записи в Едином реестре. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.⁵⁴

Основанием для государственной регистрации сервитута при наличии спора между собственником недвижимости и лицом, претендующим на получение права ограниченного пользования этим имуществом, является решение суда, принятое в соответствии с пунктом 3 статьи 274 ГК РФ. По этой причине в резолютивной части соответствующего судебного акта

⁵⁴ Как зарегистрировать сервитут, сайт: <http://www.vrn.kp.ru/daily/25924/2875416/>.

должны быть приведены все условия, на которых суд устанавливает сервитут. Согласно п. 168 ст. 27 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сервитут вступает в силу с момента государственной регистрации. Удостоверение факта регистрации осуществляется выдачей свидетельства о государственной регистрации прав на сервитут. Несмотря на то, что в законодательстве установлено требование о заключении соглашения об установлении сервитута, отсутствует регламентация данного договора. Однако если опереться на ст. 432 Гражданского кодекса РФ, тогда в договоре об установлении сервитута существенными условиями будут только признаки земельного участка, позволяющие его индивидуализировать, так как иные признаки отсутствуют в ст. 274 -277 Гражданского кодекса РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог, следует отметить, что сервитут зародился в римском праве, уже тогда проявлялись признаки вещного права. Институт сервитута в России является еще молодым и находится в процессе развития.

Сервитут является вещным правом ограниченного пользования чужим земельным участком. Подлежит государственной регистрации. Возникает на основании соглашения, судебного решения, либо правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления. Сервитут делится на срочный и постоянный в зависимости от срока, на который он установлен. На возмездный и безвозмездный в зависимости от того, установлена плата за право ограниченного пользования или нет.

При этом стоит отметить, что сервитут должен быть наименее обременительным для собственника (п. 5 ст. 23 Земельного кодекса РФ), а значит, он устанавливается в том случае, если это единственный способ удовлетворить нужды сервитуария. Собственник участка даже, несмотря на установку сервитута, остается его полноправным владельцем. Обычно обременение затрагивает лишь небольшой отрезок земли. За собственником при этом сохраняются права продать, обменять, подарить надел, сдать его в аренду.

Субъектом со стороны сервитутодателя может выступать собственник земельного участка (п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ), кроме того субъектом может быть и другое лицо, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В случае если стороны не пришли к соглашению, то собственник, желающий получить право ограниченного пользования, может обратиться в суд. Если будет доказано, что сервитут – единственный и наименее обременительный для сервитутодателя способ удовлетворить его нужды, то сервитут будет установлен не по соглашению, а на основании решения суда.

Основания возникновения, а так же прекращения регулируются нормами из раздела II Гражданского кодекса РФ. Основания прекращения частного сервитута содержатся в ст. 276 Гражданского кодекса РФ. К ним относятся требование собственника прекратить данные отношения в связи с тем, что отпали основания, по которым установлен сервитут, либо в связи с невозможностью использовать земельный участок по целевому назначению из-за установленного сервитута. В законе прямо не указано, к кому собственник должен предъявлять требование о прекращении сервитута в связи с отпадением оснований установления.

Гражданское право содержит в себе общие нормы о сервитутах, включающие в себя понятие, основания возникновения и прекращения, способы защиты прав и законных интересов сторон сервитута.

Некоторые авторы указывают на то, что необходимость сервитута в правовой системе РФ является спорной, так как данный институт отсутствовал в дореволюционном и советском праве. На наш взгляд, сервитут имеет право на существование в правовой системе РФ, так как, во-первых, это одно из первых прав после права собственности, появившихся в римском праве. Во-вторых, сервитут невозможно заменить другим правом. Например, при заключении договора аренды арендодатель передает свое право пользования арендаполучателю, а в случае с сервитутом право пользования сервитутодателя лишь ограничивается. В-третьих, отсутствие или слабое проявление сервитута в дореволюционном праве объясняется отсутствием развития частной собственности в это время.

Обременение сервитутом земельного участка практически не сужает правомочия собственника. Право владения и распоряжения остается неизменным. Право пользования ограничивается основаниями установления сервитута.

Если сервитут доставляет существенные затруднения в использовании земельного участка, собственник имеет право требовать соразмерную плату от органа, установившего его. При этом в законе не указаны критерии

существенных затруднений, соразмерность платы, а так же порядок требования. Раньше Земельный кодекс РФ содержал в себе положение о возможности требования собственником изъятия земельного участка в случае невозможности его дальнейшего использования из-за установленного сервитута. Представляется, что существенные затруднения должны быть близки к невозможности дальнейшего использования, по крайней мере, они точно включают его в себя.

В действующем законодательстве можно выделить следующие недостатки: отсутствие явных признаков иных нужд, для удовлетворения которых устанавливается сервитут; признание частного сервитута, установленного решением суда, выражением воли сторон, в связи с чем, право ограниченного пользования сервитуария преобладает над правом пользования сервитуодателя; отсутствие таких прямо указанных оснований прекращения сервитута, как истечение срока, требование сервитуария; отсутствие единой утвержденной методики расчета соразмерной платы за сервитут; отсутствие прямого указания на порядок прекращения сервитута.

Анализ современной российской конструкции сервитутов позволяет аргументировать ее несовершенство, связанное с отсутствием четкой классификации сервитутов, необходимой для успешного регулирования данного института системой имеющей ярко выраженный комплексный характер. При этом представляется, что такая классификация должна быть закреплена в Гражданском кодексе РФ, и именно Гражданский кодекс должен обладать большей юридической силой по вопросу правового регулирования сервитутов, изначально института именно гражданского права. Гражданский кодекс должен обеспечить единообразие толкования, как понятия сервитута, так и классификации, способов возникновения, осуществления и защиты сервитута. При наличии факта уже сложившейся комплексной системы регулирования сервитутов в работе высказано мнение, не исключающее некоторое использование публично-правового инструментария при построении единой классификации сервитутов в

Гражданском кодексе, тем более что использование публично-правовых инструментов уже известно Гражданскому кодексу, причем не только российскому, но и ряду зарубежных моделей.

Законодательство в области регулирования сервитутов развивается. Гражданский кодекс содержит в себе общие положения, а Земельный кодекс специальные, применяемые при установлении сервитута на земли, находящиеся в частной собственности.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

9. Федеральный Закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302.
10. Федеральный Закон от 26.01.1996 № 15-ФЗ (ред. от 09.04.2009) «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 411.
11. Федеральный Закон от 26.11.2001 № 147-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4553.
12. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.
13. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.
14. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 1. Ст. 11.
15. Федеральный закон от 29.07.2017 № 259-ФЗ (ред. от 23.05.2018) «О внесении изменений в части первую, вторую и третью Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4808.
16. Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 (ред. от 29.07.2014) «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 29. Ст. 3482.
17. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (ред. от 22.11.2006) «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 8. Ст. 963.

18. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009). // СПС Консультант Плюс.

19. Письмо Министерства экономического развития от 21.10.2009 N Д23-3470 «Об определении платы за пользование земельными участками на условиях сервитута». // СПС Консультант Плюс.

Специальная и научная литература:

20. Аверьянова Н.Н. Новое законодательство о земельных сервитутах // Право и экономика. 2015. № 2.

21. Ананьев А.Г. Договор об установлении сервитута // Юрист. 2013. № 18.

22. Ахметьянова З.А. Признаки вещных прав // Юрист. 2008. № 3.

23. Арсналиев М.А. Особенности государственной регистрации публичных сервитутов // Общество и право. 2014. №3.

24. Бирюков А. А. Рецепция римского частного права и сервитуты в дореволюционной России// История государства и права. 2013. № 15.

25. Боголюбов С.А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1.

26. Болтанова Е. С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. 2-е изд. М.: ИНФРА-М., 2014.

27. Василевская Л. Ю. Вещные сделки по германскому праву: методология гражданско-правового регулирования: дисс. ... д.ю.н. М.: Российский гос. торгово-эконом. ун-т., 2014.

28. Гамбаров Ю. С. Вещное право. СПб.: Типография т-ва «Общественная польза», 2013.

29. Гребенников А. Д. Право личного пользования в свете положений, устанавливаемых Проектом изменений Гражданского кодекса Российской Федерации // Нотариус. 2012. № 5.
30. Зайков А. В. Римское частное право в систематическом изложении // М., 2017.
31. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации части первой /Под редакцией Т.Е. Абовой, А.И. Кабалкиной. М., 2012.
32. Концепция развития гражданского законодательства РФ / Вступ. ст. А.Л.Маковского. М., 2009.
33. Копылов А.В. Вещное право на землю. М., 2013.
34. Копцев А.Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Нотариус. 2016. № 2.
35. Крассов О. И. Современное земельное право в свете новелл гражданского законодательства // Экологическое право. 2012. № 8.
36. Леонтьева Е. А. Проблемы института застройки чужого земельного участка в современном российском праве //Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 6.
37. Малеина М.Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. 2008.
38. Малеина М.Н. Публичные сервитуты // Законодательство. 2004. № 4.
39. Микрюков В.А. Обременения недвижимого имущества по договору ренты // Российский юридический журнал. 2014. № 1.
40. О некоторых вопросах совершенствования гражданского законодательства // Правовые вопросы строительства. 2017. № 2.
41. Оськина И., Лупу А. Суперфиций как альтернатива сервитуту // ЭЖ-Юрист. 2012. № 10.
42. Остапенко А.Г. Гражданско-правовая характеристика земельного сервитута //КубГАУ. 2011. № 74.

43. Памятники Римского права. Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997.
44. Пухта Г.Ф. Курс Римского гражданского права. М., 2014.
45. Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б.Новицкого, И.С.Перетерского. М., 2014.
46. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2011.
47. Рыбалов А. О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник ВАС РФ. 2012. № 10.
48. Рыбалов А. О. Право постоянного землевладения // Вестник ВАС РФ. 2012. № 7.
49. Сидоренко А. Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11.
50. Шершевич Г.Ф. Договор об установлении сервитута // Вестник Омского государственного университета. Серия "Право". 2007. № 4.
51. Тикк О.К. Категория «обременение» в гражданском праве Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016.
52. Умеренко Ю.А. Институт платы за землю: состояние и проблемы //Ю.А. Умеренко // Евразийский юридический журнал. 2017. № 6.
53. Хвостов В.М. История римского права. М., 1908.
54. Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгалло /М.В. Бандо, Р.Б. Брюхов, Н.Г. Валеева и др. М., 2016.
55. Хвостов В. М. Система римского права: учебник. М., 2006.
56. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика. // Законодательство. 2012. № 5.
57. Как зарегистрировать сервитут, сайт: <http://www.vrn.kp.ru/daily/25924/2875416/>.

Источники на иностранном языке:

58. Ferid M., Firsching K. Internationales Erbrecht. 2016. Vol. 8. P. 79.
59. Tucker LJ в Smith & Snipes Hall Farm Ltd v River Douglas Catchment Board 1949. 2 KB 500.
60. Walsingham's case 1573. 2 Plowd 547.
61. Wolfgang Hefermehl. Einfuhrung. Beck-Texte. AktG. GmbHG 23. A. 5010.
62. Dutta A. Testamentary Execution // The Max Plank encyclopedia of private law. Vol. II. Oxford, 2012. P. 497 – 500.

Материалы судебной практики:

63. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 ноября 2011 г. № ВАС-13930/11 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации». // СПС Консультант Плюс.
64. Постановление Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество». // СПС Консультант Плюс.
65. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 года № 11248/11 по делу № А45-12892/2010. // СПС Консультант Плюс.
66. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017г.). // СПС Консультант Плюс.
67. Апелляционное определение Иркутского областного суда от 17.07.2013 по делу № 33-7636/13. // СПС Консультант Плюс.
68. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 19.04.2016 по делу № 33а-3840/2016. // СПС Консультант Плюс.
69. Определение Ленинградского областного суда от 24.07.2015 № 33-3714/2015. // СПС Консультант Плюс.

70. Решение Заводского районного суда города Саратова от 21 апреля 2017г. по делу № 2-778/2017. // СПС Консультант Плюс.