

Кузьменко Виктор Викторович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Некоторые проблемы правового регулирования сервитута по
российскому законодательству**

Аннотация. В статье рассматриваются некоторые проблемы возникновения сервитутных отношений по российскому законодательству.

Ключевые слова: сервитут, ограниченное право пользования, вещные права.

Еще во время Римской империи был сформулирован сервитут как разновидность вещных прав. Данный термин в отечественном законодательстве длительное время не находил своего отражения.

Дореволюционное гражданское законодательство хотя и устанавливало некоторые виды ограничений на право собственности в отношении земельных участков, объектов недвижимости, водных и лесных ресурсов, однако понятия «сервитут» не содержало.

Термин «сервитут» использовался лишь в законодательных актах отдельных губерний [1]. В период действия советской власти в связи с отменой права частной собственности на землю и объекты недвижимости необходимость в сервитуте отпала.

Впервые этот термин был применен в начале девяностых годов двадцатого века в ряде нормативных правовых актов, регламентировавших право пользования земельными участками [2], а позже нашел отражение в Гражданском, Земельном, Водном, Лесном, Градостроительном кодексах РФ, а также в многочисленных нормах федерального законодательства.

Сервитут как разновидность ограниченных вещных прав появился в отечественном законодательстве относительно недавно, а его законодательное закрепление носит спорный характер. Достаточно сказать, что в кодифицированных актах определение сервитута отсутствует, а в федеральном законодательстве и подзаконных нормативных правовых актах оно раскрывалось весьма противоречиво.

В настоящее время в теоретических исследованиях концепция сервитута также продумана не до конца.

Во-первых, часть авторов высказывает свои сомнения по поводу необходимости закрепления сервитутов в отечественном гражданском праве. При этом они ссылаются на то, что ни в дореволюционном, ни в советском гражданском законодательстве сервитуты не были закреплены.

Во-вторых, не прекращаются дискуссии о правовой природе сервитутных отношений. Большинство авторов, вслед за Гражданским кодексом РФ, относит сервитут к вещным правам. Так, например, Ю. Барон дает следующее определение сервитута, подразумевая под ним «такое вещное право на чужую вещь, которое имеет целью исключительную выгоду определенного лица или определенного участка и в силу которого управомоченный может или известным образом пользоваться вещью, или запрещать известное пользование другим (даже собственнику)» [3, с. 31]. По мнению И.Б. Новицкого, под сервитутом следует понимать «вещное право пользования чужой вещью в том или ином отношении» [4, с. 105]. Сходную точку зрения высказывает Ю.К. Толстой: «Под сервитутом следует понимать право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении» [5]. Сходную позицию разделяют и другие авторы.

В то же время часть исследователей полагают, что сервитут имеет обязательственную или смешанную природу. Так, по мнению О.А. Поротиковой, «сервитуты, напротив, несмотря на отнесение к вещным правам, имеют все основания считаться обязательствами» [6]. Далее она поясняет свою позицию тем, что «из всех известных цивилистике критериев разграничения

вещных и обязательственных прав только один, на наш взгляд, практически не может быть оспорен: вещные права мыслятся как бессрочные, постоянные, а обязательства всегда предполагают конечную дату, даже при отсутствии прямо выраженного срока», исходя из чего сервитут тяготеет не только к обязательственным, но и к вещным правам.

Высказываются сходные предположения о вещно-обязательственной природе сервитутных прав и другими авторами.

В-третьих, не решен вопрос о необходимости дифференцировать сервитут от других видов ограничений вещных прав.

О необходимости закрепления и четкого законодательного регулирования сервитута в отечественном гражданском праве свидетельствуют следующие причины. Во-первых, основные положения учения о сервитутах были сформированы еще в римском праве, наравне с правом собственности, что свидетельствует об их длительном существовании.

Во-вторых, сервитуты известны большинству стран мира с развитыми правовыми системами.

В-третьих, хотя гражданское законодательство в дореволюционной России понятия сервитута и посвященных ему норм не содержало, ограничения вещных прав на недвижимое имущество, соответствующие всем признакам сервитута, были известны и в России начиная с XVII в.. Причем их появление тесным образом было связано с двумя институтами: легализацией права собственности и развитием государственности. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что правовой институт сервитутов является имманентно присущим правовым институтом. Об объективной природе сервитутных отношений свидетельствует их тесная связь с правом собственности, а также отграничением собственности частной и публичной (государственной). Поэтому симптоматично, что в советский период, сохранивший лишь одну форму собственности на недвижимое имущество – государственную, необходимость в сервитуте отпала. Возрождение права частной собственности

на землю и недвижимое имущество требует законодательного оформления сервитутных прав.

Таким образом, в том виде, в каком сервитут закреплен в гражданском законодательстве, вопрос о его правовой природе должен быть решен в пользу вещного права. С обязательственным правом его уравнивает лишь порядок возникновения (ч. 3 ст. 274, согласно которой сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка либо по суду), а также наличие встречных обязательств. Однако наличие такого соглашения еще не является критерием, препятствующим вещной природе прав. Не препятствует этому также и пассивная амбулаторность права. К существенным недостаткам действующего законодательства мы относим то, что признак пассивной амбулаторности в законе четко не обозначен. В ГК РФ практически не прописаны обязанности собственника имущества, в пользу которого устанавливается сервитут, а также права и обязанности собственника обремененного имущества. Очевидно, этот пробел законодательства не дает окончательно утихнуть спорам о правовой природе сервитута.

Полагаем, что данные признаки, отличающие его от группы обязательственных прав, должны быть указаны в определении сервитута.

В-третьих, требуется установить признаки, по которым сервитут отличается от других видов ограничений права собственности. Особенно остро данный вопрос встает при разграничении публичных сервитутов от других видов публичных обременений.

В связи с этим предлагаем дополнить п.7 в ст.274 ГК РФ «Сервитут – ограниченное вещное право на использование чужого недвижимого имущества (служебная недвижимость) в целях создания больших удобств в использовании собственного недвижимого имущества, заключающееся в обязанности собственника служебной недвижимости претерпевать определенные действия со стороны собственника господствующей недвижимости или самому

воздерживаться от осуществления действий, которые были бы правомерными в отсутствие сервитута».

Литература

1. Абрамович К.Г. О крестьянских сервитутах в губерниях Западных, Прибалтийских и царстве Польском. С.-Пб., 1895.

Примерные рекомендации по оказанию помощи гражданам и районным (городским) комитетам по земельным ресурсам и землеустройству по осуществлению купли – продажи земельных участков (одобрены Роскомземом, протокол № 5 от 22.06.1993) [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

2. Система римского гражданского права: Вып. 1: Кн. 1. Общая часть. 1909; Вып. 2: Кн. 2. Владение; Кн. 3. Вещные права. 1908; Вып. 3: Кн. 4. Обязательственное право. 1910; Вып. 4.: Кн. 5. Семейственное право; Кн. 6. Наследственное право; Предметный указатель. 1908. Вып. 1-4 / Барон Ю.; Пер. и предисл.: Петражицкий Л. 3-е изд., испр. по 9-му нем. изд. С.-Пб.: Тип. Ю.Н. Эрлих (влад. А.Э. Коллинс), 1909.

3. Новицкий И.Б. Римское право. М.: Юриспруденция, 2009.

4. Егоров И.Д., Елисеев И.В., Иванов А.А., Кротов М.В., и др. Гражданское право. Учебник. Ч. 1 / Под ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 1997.

5. Поротикова О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. М.: Волтерс Клувер, 2007.