

Кузьменко Виктор Викторович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Правовая конструкция сервитутов в современном российском
законодательстве**

Аннотация. В статье рассматривается конструкция сервитутов в российском законодательстве.

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

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. Так, в дореволюционном гражданском законодательстве, хотя оно и устанавливало некоторые виды ограничений на право собственности земельных участков, водных и лесных ресурсов, отсутствовало понятие сервитута, а термин «сервитут» использовался лишь в законодательных актах отдельных губерний. В советский период сервитутные отношения не могли иметь развития в связи с признанием земли объектом публичной собственности, изъятым из оборота.

Изначально сервитут рассматривался доктриной частного права как «право участия частного», ограниченное вещное право. Именно такой подход был отражен и в программных документах текущей реформы вещного права, положения которых прямо говорили об ошибочности и негативных

последствиях законодательного закрепления публичных сервитутов. Накалившиеся в российских условиях споры о корректности употребления в законодательстве, на практике и в науке понятия публичного сервитута во многом не учитывают опыта европейского права.

Неоспоримо лишь то, что ни в каких историко-социальных условиях право частной собственности на землю (земельные участки) не было неограниченным, в то время как соответствующие ограничения имели либо частную, либо публичную природу.

Вместе с тем Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (п. 5.1) констатирует как «недостаток действующего регулирования отсутствие норм о разрешении коллизий и защите сервитутов, неясность определения содержания сервитутов» [1]. Именно в Гражданском кодексе Российской Федерации должен быть закреплён содержательно целостный перечень возможных сервитутов, состоящих: из сервитутов перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза; коммунальных сервитутов; строительных сервитутов, обеспечивающих строительство использованием чужого здания или земельного участка; сервитутов для пользования участками недр; сервитутов мелиорации.

Важно отметить, что действующее российское законодательство регулирует преимущественно земельные сервитуты, оставляя в стороне правовую идентификацию водных, строительных и лесных сервитутов, что не может говорить о правовой определенности. При этом далеко неочевидна частноправовая природа всех потенциально возможных коммунальных сервитутов и сервитутов мелиорации. Тем не менее, Концепция развития законодательства о вещном праве говорит о коммунальных сервитутах как о сервитутах по прокладке и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, установлением и действием которых создаются условия для создания нового объекта недвижимости (трубопровод, кабельная линия и т.д.).

При таком подходе не до конца учитывается, что отношения правообладателей служащей и господствующей недвижимости перерастают

гражданские правоотношения частных лиц, поскольку безопасная и бесперебойная эксплуатация таких сетевых инженерных объектов затрагивает интересы неопределенного круга лиц, приобретая публичную значимость, чем, в сущности, и обусловлены широкие возможности сервитуария и значимые ограничения прав на служащую недвижимость. Значение сервитутов мелиорации в разработанном на базе Концепции развития законодательства о вещном праве законопроекте «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» № 47538-6/5 определено только как отвод/подвод воды «для обеспечения нормальной эксплуатации господствующего земельного участка». При таком подходе искусственно сужаются виды и значение деятельности по мелиорации (например, посадка охранительной лесополосы, эксплуатация гидротехнических сооружений), не говоря уже о том, что цели и значение мелиорации не могут замыкаться границами интересов двух частных лиц.

Современное российское и зарубежное гражданское право (доктрина, законодательство и судебная практика) активно используют конструкцию сервитута в широком смысле, не ограничиваясь его пониманием в контексте взаимоотношений только двух собственников недвижимости, для чего выделяются публичные сервитуты как особая разновидность сервитутов. Причем речь по большей части не идет о техническом словоупотреблении.

С одной стороны, Концепция развития законодательства о вещном праве исходит из того, что «введенное в Земельный кодекс Российской Федерации понятие «публичный сервитут», обладая признаками публично-правового ограничения права собственности, не является, однако, субъективным правом вообще, что лишь создает терминологическую путаницу и требует исключения» [2]. Сторонники введения этой конструкции на протяжении длительного времени настойчиво и в разных формах законодательных инициатив пытаются добиться ее закрепления и развития в законодательстве.

Следует обратить внимание и на особенность российской правоприменительной практики, в частности абз. 2 преамбулы Обзора судебной

практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, где в разъяснениях высшей судебной инстанции весьма неточно определено место и значение сервитутов – «сервитут, наряду с правом собственности, является вещным правом» [3]. Из приведенной формулировки не ясно соотношение элементов системы вещных прав, а главное – места, отведенного в ней сервитутам, о котором пытается сказать правоприменитель.

По этим причинам сервитутные правоотношения можно считать вынужденным компромиссом интересов собственников объектов недвижимости: «Сервитуты суть не более как суррогаты естественных качеств, недостающих поземельным участкам, и представляют собой как будто бы расширение объема собственности одного участка на счет другого» [4, с. 55].

Наконец, модификация в обороте и правоприменительной практике законодательных положений о сервитутах заставили современных цивилистов говорить о том, что в ответ на запросы реальной экономической жизни вынужденное отступление судебной практики от закрытого перечня вещных прав обусловлено именно развитием сервитутного права, за темпами которого законодателю объективно поспеть не всегда удается. В связи с этим высказано предположение, что для признания сервитута возникшим и действительным достаточно его соответствия общим установленным законом признакам сервитута, а не конкретному законодательно регламентированному виду. В развитие данных позиций отмечается, что «нигде не существует количественного ограничения признанных сервитутов» [5, с. 216]. Сказанное несколько не подтверждает, а скорее опровергает несколько неожиданные выводы современных авторов, что именно экономический анализ права помогает лучше понять действительный смысл сервитута.

В связи с этим небезынтересно отметить, что уже столетие назад «при помощи экономических критериев объяснялась не сущность сервитута, а возможность упразднения любого сервитута, не основанного на договоре» [6, с. 35].

Изначально сервитут устанавливался для регулирования отношений собственников функционально связанных земельных участков, но по ходу развития имущественных отношений сервитут мог наделить правом использования чужой обременяемой недвижимостью лицо, не являвшееся владельцем никакой недвижимости, что несколько затрудняло функциональное объяснение вмешательства в чужое вещное право.

Надо сказать, что отношения собственников господствующей и служащей недвижимостей никогда не были свободными от противоречий и разногласий, что вполне наглядно демонстрируют и текущие судебные споры «об установлении сервитутов», размере платы за их осуществление, в которых суды стараются соблюсти баланс интересов участников спора.

Сформулированная одной из высших судебных инстанций правовая позиция, по которой установлению сервитута не может препятствовать уже существующее обязательственное право пользования земельным участком, была скорректирована Верховным Судом Российской Федерации, который отметил, что сервитут может устанавливаться для обеспечения «нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута». Тем не менее, в юридической литературе отмечалась правильность позиции ВАС РФ, так как «сервитут по своему существу и в силу бессрочности представляет его обладателю большие правовые гарантии в сравнении с обязательственным правом и сохраняет действие при смене собственника». Отметим, что ограничения возможности установления сервитута в рассматриваемом случае наиболее отражают действие принципов экономичности, исключительности и объективной обусловленности сервитута, что является необходимым условием соблюдения баланса интересов собственника служащей недвижимости и сервитуария.

В юридической литературе давно признано, что, несмотря на срочный характер, осуществление личного сервитута в отличие от земельного не имеет непосредственной цели увеличить объем правовых возможностей управомоченного по использованию собственного имущества за счет стеснения

интересов и прав служащего объекта недвижимости. Речь должна идти об идентичных правах. По своему содержанию и цели сервитут предоставляет только право пользования чужой вещью, в связи с чем не представляется возможным согласиться с утверждением, что сервитут может рассматриваться, как «охраняемое законом право владения». Применительно к этому уместно вспомнить о том, что сервитут, в отличие от суперфиция или эмфитевзиса, дает сервитутарию именно мыслимое (unkörperlich) и притом ограниченное, а не физическое господство над обременяемой им чужой вещью, т. е. оформляет право не на саму вещь непосредственно, а на присвоение отдельных проявлений ее полезности. С этим обстоятельством связана конститутивная особенность сервитута – сервитутарий наделяется правом использовать обремененный сервитутом объект недвижимости отнюдь не полностью и никак не исключительно по своему усмотрению (например, сервитутарий не может по собственному усмотрению разрешить возможность использования обремененного сервитутом объекта другим лицам наравне или вместо себя), а лишь «в отдельных отношениях» или в привязке к извлекаемой разумной выгоде господствующим объектом за счет служащего.

Необходимо обратить внимание на то, что правовая природа ограничений, устанавливаемых для правообладателей объектов недвижимости сервитутами, обеспечивающими бесперебойную деятельность трубопроводного транспорта и надлежащее состояние его инфраструктуры, требует уточнения. Магистральные трубопроводы, обеспечивающие транспортировку газа, нефти и иных энергоресурсов, являются важным средством снабжения промышленных объектов, в том числе энергоснабжающих и энергогенерирующих производств, а вследствие переработки энергоресурсов в электроэнергию являются необходимым условием и звеном в жизнеобеспечении всего населения страны. Необходимость безопасной эксплуатации, бесперебойного технического обслуживания и оперативного контроля над состоянием магистральных трубопроводов объясняет вынужденные ограничения прав на объекты недвижимости, расположенные в прилегающих к трубопроводному транспорту

и его инфраструктуре границах и зонах. Это соответствует более публичным ограничениям, не сконцентрированным на частных интересах собственника соседней недвижимости, что было бы характерно для сервитутов в частном праве. В юридической литературе и судебной практике отмечается, что установление сервитутов на инфраструктуру в сфере электроэнергетики, магистрального транспорта нефти и газа вызвано необходимостью непрерывного функционирования единой системы жизнеобеспечения на территории всей страны. Решение этой задачи налагает на собственников земельных участков ограничения в пользу собственников и пользователей сетей. Сервитуарий, в этом случае, вправе постоянно или временно находиться на чужом земельном участке, в здании, а также производить отдельные виды работ: устанавливать поддержки для инженерных коммуникаций, производить вырубку насаждений, если они мешают функционированию инфраструктуры, устанавливать инженерные сети под землей.

Можно сделать вывод, что в современной юридической литературе и правоприменительной практике высказаны идеи о расширении понятия и сферы действия сервитутов, что в отдельных случаях может рассматриваться спорным. В частности, предлагается считать, что под влиянием нарастающих экологических угроз (наводнения вследствие разливов рек) гибель здания не должна автоматически и, безусловно, рассматриваться как основание прекращения установленных сервитутных обременений. Таким образом, приведенные доводы не без доли условности позволяют выделить следующие особенности публичного сервитута: основания его возникновения – административный акт органов исполнительной власти; бессрочность действия; необязательность наличия права собственности у бенефициара сервитута на объект недвижимости; содержание сервитута не формирует права пользования чужой обремененной недвижимостью в интересе бенефициара сервитута как частного лица (*utilis esse*) – назначение публичного сервитута в общественной пользе; основания возникновения административного сервитута

устанавливаются публичным (преимущественно административным), а не гражданским законодательством.

В связи с тем, что в российском законодательстве до настоящего времени не реализованы предусмотренные программными документами реформы масштабные новеллы в части вещно-правового регулирования, без существенных изменений осталось и регулирование сервитутов в гражданском праве.

С.А. Сеницын пишет, что «в российском законодательстве уже есть примеры регламентации особых конструкций, которые вопреки их легальной дефиниции имеют весьма отдаленное отношение к частным и публичным сервитутам (ст.15.2) и могут быть установлены в действительности в интересах неопределенного круга лиц под предлогом обеспечения эксплуатации спортивных объектов. Однако цели их установления несколько не соответствуют функциональному назначению публичных сервитутов, определенному в п. 2 ст. 23 ЗК РФ, что мешает формально отнести их к публичным сервитутам (поименованные законы прямо говорят об интересах лиц, в чьих интересах устанавливается соответствующий сервитут). Ажиотаж, вызванный их проведением, совсем не отвечает целям всемерного уважения, соблюдения и защиты гражданских прав большинства населения, а сам объем предпосланных такими спортивными сервитутами ограничений носит ярко выраженный дискриминационный характер, ведущий к принудительному отказу и лишению частной собственности». В целом правовое регулирование публичных сервитутов в российском праве несовершенно не только с точки зрения корректности терминологии, но и с позиций содержания: внятно не определены ни порядок и основания принятия решения об установлении публичного сервитута, ни сам компетентный орган исполнительной власти, полномочный на принятие соответствующего решения. При этом в аспекте корректности терминологии и расширения объема понятия сервитута следует сразу оговориться, что налагаемые публичным сервитутом ограничения едва ли характерны для правовой конструкции сервитута. Права сервитуария

предоставляют лишь право ограниченного пользования чужим земельным участком, т.е. их установление должно быть наименее обременительным для правообладателей земельных участков, что, например, при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства вряд ли принципиально возможно.

Литература

1. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.
2. О проекте Концепции развития законодательства о вещном праве // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 3.
3. «Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок» (утв. Президиумом Верховного суда РФ 26.04.2017) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2017. № 11.
4. Гусаков А. К вопросу о теории сервитутного права // Журнал гражданского и уголовного права. 1884. Кн. 8.
5. Карапетов А.Г. Экономический анализ права. М: Статут, 2016.
6. Билимович А.В. К вопросу об упразднении сервитутов. Киев, 1911.