

УДК/UDC 347

Сервитут: проблемы невостребованности

Бердиус Марк Александрович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: mark_berdius@mail.ru

Кириенко Кристина Николаевна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: kirienko.cris@yandex.ru

Аннотация

В настоящей статье отражаются проблемы невостребованности сервитута. Раскрывая данную проблему, авторы обращаются к законодательству различных стран и к их подходам к правовому регулированию сервитута, а также изменению этих подходов с течением времени. Более детально рассматривается отечественная практика и описывается, как российское законодательство преимущественно регулирует земельные сервитуты и какие конструкции сервитута используются в современной России. Исследуется концепция развития законодательства о вещном праве. Анализируется судебная практика Верховного Суда по делам об установлении сервитута. Авторы обращаются к вопросу платы за сервитут, который сам по себе является очень спорным, а также рассматривают вопрос о соразмерности платы за пользование служащей недвижимостью.

Ключевые слова: сервитут, ограничение вещных прав, обременение, законодательство, земельный участок.

Easement: problems of non-demand

Berdius Mark Alexandrovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: mark_berdius@mail.ru

Kiriyenko Kristina Nikolaevna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: kirienko.cris@yandex.ru

Abstract

This article reflects the problems of unclaimed easement. In addressing this issue, we refer to the legislation of various countries and their approaches to legal regulation of easement, as well as changes in these approaches over time. We consider in more detail the domestic practice and describe how Russian legislation mainly regulates land easements, as well as what designs of easement are used in modern Russia. We are considering the concept of developing legislation on property law. We also analyze the judicial practice of the Supreme Court in cases of easement establishment. We turn to the issue of payment for an easement, which in itself is very controversial, and also consider the question of the proportionality of payment for the use of employee invisibility.

Key words: easement, restriction of real rights, encumbrance, legislation, land plot.

Сервитут в течение длительного времени является важным ограниченным вещным правом, позволяющим обеспечить баланс частных и публичных интересов. При этом сервитут был заимствован из законодательства европейских государств и представляет собой право ограниченного пользования чужой вещью, устанавливаемое с целью обеспечения возможности использования другой недвижимой вещи в интересах третьего лица, не являющегося собственником. Содержание сервитута в отношении земельного участка и в отношении объектов недвижимости различается. Действующее российское законодательство предусмат-

ривает публичный и частный сервитуты. Частный сервитут позволяет обеспечить интересы частных лиц, публичный - интересы Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований [1].

В доктрине частного права учение о сервитутах всегда занимало особое место. Некоторые исследователи отмечали, что сервитут является прототипом всех ограниченных вещных прав, другие полагали, что сервитут ограничивает произвол собственников земельных участков. При этом важно помнить, что сервитут не превратится в механизм злоупотреблениями правами собственника только при условии, если его действие будет обеспечено и урегулировано надлежащим образом. Сервитут не может иметь одностороннее действие, он должен учитывать права всех участников [2].

Основная цель сервитута - это обеспечение интересов собственника земельного участка по его надлежащему и эффективному использованию за счет смежного, прилегающего участка. В отношении лица, земельный участок которого обременяется сервитутом, законодательство предусматривает, что такое обременение должно быть наименее дисконфортным. В рамках возникновения, осуществления и прекращения отношений, связанных с сервитутом, часто возникают проблемные ситуации, которые становятся предметом спора в суде [3].

В различных законодательствах сложился разный подход к правовому регулированию сервитута. В Италии польза от установления сервитута рассматривается как предоставление лицу дополнительных возможностей пользоваться чужим земельным участком. Такая польза не связана с интересами собственника, а предназначена для получения удобства и для связи с другими участками и владениями. При этом понятие пользы от установления сервитута трактуется иногда настолько широко, что подразумевает под собой не только преимущества экономического характера, но и установление пользы для транспортной инфраструктуры [1].

При усложнении экономических отношений и при их разделении на различные формы вслед за ними претерпели изменения и виды сервиту-

тов. На сегодняшний день европейская правоприменительная практика не только предусматривает право прохода и проезда по чужому участку, но и рассматривает обременения участка сетевой рекламой, использование балкона, выставление на участках палаток. Кроме того, правовая конструкция сервитута позволяет решить многочисленные задачи, связанные с энергоснабжением [4].

Концепция развития законодательства о вещном праве предусматривает, что введение в Земельный кодекс РФ понятия «публичный сервитут» связано с публично-правовым ограничением прав собственника. Но публичный сервитут - это не субъективное право, он создает только путаницу в использовании терминов. С другой стороны, сторонники использования данной конструкции настойчивы в своем стремлении включить ее в нормы законодательства. Так, учитывая общие цели создания единой основы правового регулирования сервитута, сторонники такого закрепления указывают на необходимость расширения правовой регламентации публичных сервитутов.

Обзор судебной практики Верховного Суда по делам об установлении сервитута на земельный участок предусматривает разъяснения по наиболее часто встречающимся вопросам и спорам. Однако некоторые из них требуют дополнительных пояснений. В частности, когда речь об установлении сервитута на земельные участки, необходимо проведение экспертного исследования, поскольку суд не уполномочен давать оценку реальной необходимости наложения обременений. Суд, давая оценку экспертному заключению, учитывает, имеются ли иные подходы к участку лица, в интересах которого устанавливается сервитут, есть ли возможность иными путями осуществлять въезд на участок [5]. Например, Модельный кодекс СНГ об ограниченных вещных правах указывает, что сервитут устанавливается в случаях, когда собственник имеет выход на общественную дорогу, но такой выход недостаточно широк и не подходит для удовлетворения нужд собственника участка [6].

Поэтому при установлении сервитута необходимо учесть не только те обстоятельства, которые не дают возможности истцу использо-

вать свой участок или объект недвижимости, находящийся на участке, но и несоразмерность понесенных расходов лицом, чей участок требуется обременить сервитутом. Регистрация сервитута - это еще одна актуальная проблема. Отечественное законодательство предусматривает, что сервитут является ограниченным вещным правом, которое подлежит государственной регистрации, оно возникает в момент такой регистрации, которая должна проводиться на основании положений Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» [7].

Сервитут может быть установлен как в отношении всего земельного участка, так и в отношении его части. Если сервитут установлен на весь земельный участок, то сервитут нужно оформить посредством кадастрового учета. Если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, то сведения об этом вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). На практике случаются споры, в которых суд придерживается мнения об отсутствии необходимости государственной регистрации сервитута. Так, суд указывает, что отражение границ сервитута в документах достаточно, а отсутствие сведений о сервитуте в ЕГРНе является препятствием для государственной регистрации сервитута. Исключения предусмотрены в случаях, когда в законодательстве предусмотрено обязательное прохождение кадастрового учета земельного участка, находящегося в собственности публичных образований.

В иных случаях необходимо предъявить документы, в которых содержатся сведения о границах сервитута, его содержании. Сервитут регистрируется в отношении всего объекта недвижимости, а лицо, в пользу которого он зарегистрирован, пользуется им по соглашению. Это позволяет упростить процедуру заключения соглашения о сервитуте, дает возможность сократить расходы, связанные с проведением кадастровых работ, при этом четкие границы, которые устанавливаются в процессе кадастровых работ, иным способом установить невозможно. Поэтому в случае проявления недобросовестности со стороны лица, в интересах которого установлен сервитут, связанной с расширением его границ без

получения разрешения собственника земельного участка, возникают затруднительные ситуации [8].

Наличие информации в ЕГРН об установлении сервитута в отношении всего участка (а не его части) может негативным образом отразиться на его рыночной стоимости [6].

Плата за сервитут - это еще один спорный вопрос. Очевидно, что при установлении размера платы необходимо основываться на принципе соразмерности материальной выгоды, которую получает лицо, в интересах которого установлен сервитут. Такая выплата должна компенсировать ограничения и неудобства, которые несет собственник обремененного участка. Реализация механизма возмещения вреда возможна в публично-правовом, гражданско-правовом или смешанном порядке [9].

Важными критериями, которые определяют размер оплаты сервитута, являются размер доли участка, ограниченного сервитутом, срок установления сервитута, объем ограничений пользования и интенсивность такого использования, а также характер неудобств, которые испытывает собственник участка, обремененного сервитутом, степень влияния сервитута на возможность распоряжения участком. При этом стороны имеют право требовать в судебном порядке изменение размера платы, если меняются условия и объем ограничений [10].

Однако не решен вопрос о соразмерности платы за пользование служащей недвижимостью. Данный вопрос часто возникает как на практике, так и в научной литературе, его разрешение предусматривает несколько подходов. Согласно первому подходу, величина соразмерной платы за сервитут равняется размеру убытков, которые терпит собственник. Второй подход предусматривает, что размер платы за сервитут связан с убытками собственника от обременения. Третий подход связан с расчетом размера платы исходя из средних ставок арендной платы. Четвертый подход обусловлен расчетом платы на основании вычисления процента от кадастровой стоимости земельного участка [11].

Некоторые зарубежные страны предусматривают, что размер платы за сервитут - это нерегулярные платежи, а единовременная выплата

та той суммы, на которую снижается стоимость земельного участка. Установление размера оплаты за сервитут исходя из размера понесенных убытков кажется не вполне верным, поскольку собственник несет не только убытки, но и, вероятно, расходы, связанные с обеспечением возможности пользоваться своим земельным участком. Установление платы в зависимости от средних ставок аренды не позволяет учесть всех нюансов, а единовременная выплата не может предусмотреть возникновение дальнейших ситуаций и обстоятельств, связанных с обременением [12].

Таким образом, история установления сервитута на земельные участки насчитывает не одну сотню лет. Целью установления сервитута является обеспечение публичных и частных интересов. На сегодняшний день сервитут рассматривается, с одной стороны, как институт, который был заимствован из европейского законодательства, с другой - как имеющий свою историю и практику применения ограниченного вещного права на земельный участок.

Список литературы

1. Юсипова И. В., Авдеев Д. А. Анализ новелл земельного законодательства о публичных сервитутах // Современное право. 2019. № 7–8. С. 129–132.
2. Сеницын С. А. Частные и публичные сервитуты в российском и зарубежном праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2018. № 2. С. 26–45.
3. Краснова Т. С. Отдельные аспекты учения о сервитуте в современном российском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 3. С. 6–18.
4. Завьялов А. А. «Публичные» сервитуты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9. С. 92–99.
5. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок: (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 11. Ноябрь, 2017.
6. Гордиенко И. И. Правовые проблемы, возникающие при установлении сервитута на земельный участок // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 4 (211). С. 92–96.
7. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Российская газета. № 156. 17.07.2015.

8. Николюкин С. В. Механизм правового регулирования земельного сервитута: вопросы теории и правоприменения // Современный юрист. 2017. № 1 (18). С. 36–45.

9. Колиева А. Э. Проблема возмещения имущественного вреда // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2010. № 3. С. 27–29.

10. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

11. Иванов А., Бочаров М., Суханов Е., Завьялов А. и др. Новая жизнь публичных сервитутов // Закон. 2018. № 10. С. 17–37.

12. Тоточенко Д. А. Споры, связанные с размером платы при установлении сервитута // Юрист. 2018. № 11. С. 42–46.

References

1. Yusipova I. V., Avdeev D. A. Analysis of short stories of land legislation on public easements // Modern Law. 2019.No 7-8. Pp. 129-132.

2. Sinitsyn S. A. Private and public easements in Russian and foreign law // Law. Journal of the Higher School of Economics. 2018. No. 2. Pp. 26-45.

3. Krasnova T. S. Some aspects of the doctrine of servitude in modern Russian law // Property relations in the Russian Federation. 2017. No. 3. Pp. 6-18.

4. Zavyalov A. A. “Public” easements // Property relations in the Russian Federation. 2019.No 9.Pp. 92-99.

5. Review of judicial practice in cases of establishing easement on a land plot: (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on April 26, 2017) // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation, No. 11, November, 2017.

6. Gordienko I.YO. Legal problems that arise when establishing easement on a land plot // Property relations in the Russian Federation. 2019.No 4.Pp. 92 - 96.

7. On state registration of real estate: Federal Law of July 13, 2015 No. 218-FZ // RossiyskayaGazeta, No. 156, 07.17.2015.

8. Nikolyukin S. V. The mechanism of legal regulation of land servitude: issues of theory and law enforcement // Modern Lawyer. 2017. No. 1. Pp. 36 - 45.

9. Koliev A. E. The problem of compensation for property damage // Bulletin of the Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2010. No. 3. Pp. 27-29.

10. The Land Code of the Russian Federation: 10/25/2001 No. 136-FZ (as amended on 03/18/2020) // Meeting of the legislation of the Russian Federation, 10/29/2001, No. 44, Art. 4147.

11. Ivanov A., Bocharov M., Sukhanov E., Zavyalov A., Rybalov A., Zemlyakova G., Povetkina E., Tserkovnikov M., Zharkova O., Nekrestyanov D., Bevzenko R. New life of public easements // Law. 2018. No. 10. Pp. 17-37.

12. Totochenko D. A. Disputes related to the size of the board when establishing easement // Lawyer. 2018.No 11.Pp. 42-46.