

УДК/UDC 349.41

Некоторые частноправовые проблемы права ограниченного пользования чужим земельным участком

Новосартов Артур Александрович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: novosartova.inna@mail.ru

Аннотация

В статье рассматриваются некоторые частноправовые проблемы права ограниченного пользования чужим земельным участком. Анализируются нормы Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации, касающиеся данного института, а также судебная практика. По мнению автора, для унификации судебной практики и единообразного понимания и толкования сущности земельного сервитута, а также бесспорного установления права ограниченного пользования чужим земельным участком следует унифицировать положение о порядке определения размера платы за ограниченное пользование чужим земельным участком и о субъективном составе разновидностей сервитутов. Кроме того, необходимо на законодательном уровне установить первостепенную роль градостроительной документации для установления ограниченного права пользования чужим земельным участком для обеспечения проезда к господствующим земельным участкам.

Ключевые слова: ограниченного право пользования, земельный участок, земельный сервитут, сервитут.

Some private legal problems of the right of limited use of someone else's land

Novosartov Artur Aleksandrovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: novosartova.inna@mail.ru

Abstract

The article examines some private law problems of the right to limited use of someone else's land. The article analyzes the norms of the Civil and Land Codes of the Russian Federation concerning this institution, as well as judicial practice. According to the author, for the unification of judicial practice and a uniform understanding and interpretation of the essence of the land easement, as well as the indisputable establishment of the right of limited use of someone else's land plot, the provision on the procedure for determining the amount of payment for the limited use of someone else's land and on the subjective composition of the variety of easements should be unified. In addition, it is necessary at the legislative level to establish the primary role of town planning documentation to establish a limited right to use someone else's land plot to ensure travel to dominant land plots.

Key words: limited right to use, land plot, land easement, easement.

Правовое закрепление в российском законодательстве института частной собственности и дальнейшее ее вовлечение в гражданский оборот обусловило необходимость в обеспечении целенаправленного и функционального регулирования недвижимого имущества. В то же время недостаточный уровень землепользования, необоснованность земельных платежей [1], а также неопределенность земельных отношений [2] указывают на потребность в совершенствовании действующего законодательства в области сервитутных отношений.

Отметим, что традиционно под сервитутом понимают бессрочное, функционально определенное обременение одного участка, недвижимости (*praedium serviens*) в пользу другого (*praedium dominans*). Иными

словами, обременение сервитутом проявляется в праве собственности господствующего земельного участка на определенную функцию служащего земельного участка [3] (например, для осуществления переезда (перехода) через земельный участок; для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических, водопроводных и других линий и сетей, а также транспортной инфраструктуры и связи; в целях проведения дренажных работ; для размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; по причине временного пользования земельным участком для производства изыскательских, исследовательских и других работ и т. д.).

В российском законодательстве право ограниченного пользования чужого земельного участка нашло свое правовое закрепление в ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) [4] и ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) [5].

Однако, несмотря на правовое регулирование данного института, наблюдается тенденция роста количества возникающих земельных споров об определении границ земельного сервитута [6], что обуславливается как ростом градостроительной деятельности, так и противоречивостью в систематическом толковании норм права судом и правоприменителем, а также указывает на необходимость законодательного преобразования института ограниченного пользования чужим земельным участком (земельным сервитутом).

В соответствии с п. 2 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2017 г., сервитут необходимо относить как к вещному праву, так и праву собственности [7].

В свою очередь, п. 1 ст. 23 ЗК РФ регламентирует, что установление сервитута осуществляется в соответствии с гражданским законодательством, т. е. носит отсылочный характер. Данное двойственное понимание способствует возникновению земельных споров в случае смены субъектов права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Ввиду наличия тесной связи между вещным и обязательственным правоотношением видна необходимость в их сохранении при смене субъектного состава ограниченного права пользования чужим земельным участком на законодательном уровне. При этом положения действующего гражданского и земельного законодательства не раскрывают содержание публичного и частного сервитутов.

На наш взгляд, для унификации судебной практики и единообразного понимания и толкования сущности земельного сервитута, а также бесспорного установления права ограниченного пользования чужим земельным участком следует унифицировать положение о порядке определения размера платы за ограниченное пользование чужим земельным участком и о субъективном составе разновидности сервитутов. Кроме того, необходимо на законодательном уровне установить первостепенную роль градостроительной документации для установления ограниченного права пользования чужим земельным участком для обеспечения проезда к господствующим земельным участкам.

Список литературы

1. Юрикова Ю. Ю. Сервитуты в системе земельных отношений в аграрной сфере: дисс. . . . канд. экон. наук. Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I. Воронеж, 2019. 167 с.
2. Колиева А. Э., Хачатурян А. А. Земельный сервитут в современном российском законодательстве // Эпоха науки. 2020. № 22. С. 123–126.
3. Римское частное право: учебник / Д. В. Дождев; под общ. ред. В. С. Нерсесянца. 3-е изд., испр. и доп. М.: Норма: ИНФА-М, 2011. 784 с.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I) от 30.11.1994 № 54-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Парламентская газета. № 204–205. 30.10.2001.
6. Колиева А. Э., Помыткина А. В., Соколова Т. М. Сервитут и проблемы его не востребованности // В сборнике: VIII Международные научные чтения (памяти С. О. Костовича): сборник статей Международной научно-практической конференции. 2017. С. 36–39.

7. 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.

References

1. Yurikova Yu. Yu. Easements in the system of land relations in the agrarian sphere dissertation for the degree of candidate of economic sciences / Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter I. Voronezh, 2019.167 p.

2. Kolieva A. E., Khachatryan A. A. Land easement in modern Russian legislation // Epoch of Science. 2020.No. 22. Pp. 123-126.

3. Roman private law: textbook / D. V. Dozhdev; under total. ed by V. S. Nersesyants - 3rd ed. rev. and add. - M.: Norma: INFA-M, 2011. 784 p.

4. Civil Code of the Russian Federation (part I) of 30.11.1994, No. 54-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.

5. The Land Code of the Russian Federation dated 25.10.2001 № 136-FZ // Parliamentary newspaper. No. 204-205. October 30, 2001

6. Kolieva A. E., Pomytkina A. V., Sokolova T. M. Servitude and problems of its lack of demand // In the collection: VIII INTERNATIONAL SCIENTIFIC READINGS (IN MEMORY OF SO KOSTOVICH). collection of articles of the International Scientific and Practical Conference. 2017. Pp. 36-39.

7. 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