

УДК/UDC 347

Сервитут в проекте изменений вещных прав

Фахрутдинов Ильдус Гаязович
студент юридического факультета
Кубанский государственный университет
г. Краснодар, Россия
e-mail: f_ildus@bk.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается такой институт гражданского и земельного права, как сервитут. Нормы о сервитутах подвергаются постоянному совершенствованию, и настоящая статья посвящена краткой истории развития сервитутов в отечественном праве и изменениям, которые предлагаются Проектом Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Рассмотрены конкретные виды сервитутов, а именно перемещения, строительные сервитуты, сервитут мелиорации, горный сервитут и коммунальный сервитут, а также их подвиды, которые предлагаются указанным Проектом Федерального закона, рассмотрены их недочеты. Предлагаются некоторые поправки для более эффективного правового регулирования указанных правоотношений.

Ключевые слова: гражданское право, земельное право, сервитут, сервитутные правоотношения.

Servitude in the draft of changes in real rights

Fakhrutdinov Ildus Gayazovich
student in of the Faculty of law
Kuban State University
Krasnodar, Russia
e-mail: f_ildus@bk.ru

Abstract

This article examines such an institution of civil and land law as an easement. The norms on easements are constantly being improved and this article is devoted to a brief history of the development of easements in domestic law and the changes that are proposed by the Draft Federal Law No. 47538-6 "On Amendments to Parts One, Two, Three, and Four of the Civil Code of the Russian Federation, as well as to individual legislative acts of the Russian Federation". Specific types of easements are considered, namely, movements, construction easements, amelioration easement, mountain easement and communal easement, as well as their subspecies, which are proposed by the specified draft federal law, and their shortcomings are considered. Some amendments are proposed for a more effective legal regulation of these legal relations.

Key words: civil law, land law, easement, easement legal relations.

В нынешних реалиях земля как объект гражданского оборота является максимально востребованным и относительно ограниченным ресурсом, особенно в крупных городах. В связи с этим у участников гражданского оборота часто возникают споры о правах пользования данным ресурсом. Нехватку этого особого ресурса лица решают путем установления сервитута. Споры о правах на земельные участки являются одними из самых распространенных и в то же время сложных.

Такой институт гражданского права, как сервитут, не является новшеством для отечественного права. Нормы о сервитутах имели место и в дореволюционной России. Хотя в тексте данных норм и не упоминался термин «сервитут», отношения, регулируемые этими нормами, по сути своей являлись сервитутными. В советский период, с приходом единой и неделимой государственной собственности, ни о каком институте сервитутов не могло быть и речи. Прямое закрепление, т. е. появление в гражданском законодательстве России, института сервитутов произошло в 2001 г. вместе с принятием нового Земельного кодекса Российской Федерации [1], поэтому можно сказать, что сервитут в прямом смысле этого слова появился в России только 20 лет назад, что в рамках многовековой его истории является «каплей в море».

На протяжении всего периода существования сервитутов в России данный институт претерпевал и продолжает претерпевать изменения. Так, грядут масштабные изменения во всех частях Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту — ГК РФ), в т. ч. и в ч. 2 в разделе о вещных правах, в котором сервитут предстает перед нами в совсем ином виде, нежели в действующем законодательстве.

В предложенном законодателем Проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту — Проект) [2] нормы, регулирующие сервитутные правоотношения, написаны заново, т. к. с прежними нормами их почти ничего не связывает.

Законодатель целиком и полностью переписал действующие положения о сервитутах, содержащиеся в ГК РФ. Представлено совершенно новое понятие сервитута; увеличилось количество статей, регулирующих отношения, связанные с установлением сервитутов. В связи с этим увеличился и объем норм, поэтому регулирование сервитутных правоотношений стало более детально. Полностью преобразилась структура и система данных норм. Появилась новая классификация сервитутов, которая теперь предлагает делить сервитуты на сервитуты перемещения, строительные сервитуты, сервитут мелиорации, горный сервитут и коммунальный сервитут.

В свою очередь, сервитуты перемещения делятся на такие подвиды, как сервитут прохода, сервитут прогона скота и сервитут проезда. Выделение их в отдельные подвиды обусловлено разным набором прав, которыми наделяются субъекты сервитутных правоотношений, исходя из того, какой именно подвид сервитута будет использоваться. Например, при установлении сервитута прогона скота исключается возможность проезда на транспортном средстве, тогда как такая возможность присутствует при установлении сервитута проезда.

Однако нам представляется такое деление сервитутов перемещения чересчур обширным и излишним. Ведь, по сути, сервитут прохода и

сервитут прогона скота ничем не отличаются друг от друга. Тем более, в Проекте указано на правомочие осуществлять проход людей и перемещение их вещей через земельный участок или другую служащую вещь для нужд собственника господствующей вещи при установлении сервитута прохода. Учитывая то, что ст. 137 ГК РФ [3] животные юридически приравнены к вещам, прогон скота охватывается формулировкой «перемещение их вещей через земельный участок или другую служащую вещь». В связи с этим предлагается исключить из ст. 301.6 Проекта сервитут прогона скота.

Что касается строительных сервитутов, следует сказать, что они также делятся на два подвида. Это сервитут стройки и сервитут опоры. Сервитут стройки устанавливается на период строительства, капитального ремонта или реконструкции здания или сооружения в случаях недостаточности господствующего участка для осуществления строительных работ. Сервитут опоры устанавливается при использовании здания или сооружения, расположенного в границах земельного участка или другой служащей вещи, для опоры конструкций здания или сооружения, в т. ч. возводимого или реконструируемого, в границах господствующей вещи. В установлении сервитута опоры не может быть отказано, если в соответствии со строительными нормами и правилами такая опора необходима.

Сервитут мелиорации может быть установлен для обеспечения нормальной эксплуатации господствующего земельного участка путем подвода или отвода воды на господствующий земельный участок или с господствующего земельного участка.

Сервитут мелиорации позволяет осуществлять отвод или подвод грунтовых или поверхностных вод, вод от наземных и подземных источников при необходимости осушения или обводнения земельного участка. В этих целях собственник господствующего земельного участка вправе устраивать сток воды и проводить для его устройства необходимые земляные работы, осуществлять строительство наземных, надземных или подземных сооружений, их эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт.

Условиями сервитута мелиорации могут быть определены характеристики (ширина, глубина и др.) допускаемого стока.

В настоящий момент правовые основы деятельности в области мелиорации земель устанавливаются Федеральным законом от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» [4], где в ст. 26 предусмотрено возникновение сервитута для обеспечения мелиорации земель на земельных участках, которые граничат с участками мелиорируемых (мелиорированных) земель.

Согласно ст. 5 указанного федерального закона мелиорация не ограничивается только гидротехническими мероприятиями. Так, помимо гидромелиорации, указанным законом предусмотрены агролесомелиорация, культуртехническая мелиорация и химическая мелиорация.

Представляется, что правовое регулирование отношений, связанных с использованием сервитута, для такого емкого процесса, как мелиорация, не может быть ограничено лишь рамками ГК РФ, а должно получить дополнительное толкование и уточнение в специальном законодательстве.

Рассматривая горный сервитут, следует подчеркнуть, что его содержание имеет множество спорных вопросов, вызванных, например, тем, что слабо отражены теоретические наработки специалистов по горному праву. Оно не предусматривает, что участок недр может быть не только господствующим участком, но и служащим. В ряде научных работ предлагается заменить не соответствующий содержанию термин «горный сервитут» на «земельный сервитут для целей недропользования» [5].

На служащем земельном участке разрешается в целях геологического изучения недр, разведки или добычи полезных ископаемых, помимо размещения оборудования, создавать объекты недвижимости, производить работы по геологическому изучению недр, разведке или добыче полезных ископаемых в форме и объемах, определяемых в соответствии с законодательством о недрах.

Стоит отметить, что при горном сервитуте осуществлять добычу полезных ископаемых разрешается только шахтным методом и (или) методом бурения. Создавать на обремененном горным сервитутом земельном участке карьер, т. е. осуществлять добычу полезных ископаемых открытым методом, горный сервитут не разрешает. Также не допускается и размещать в границах служащего земельного участка отходы производства (отвалы горных пород, шламохранилища и т. п.).

Говоря о коммунальном сервитуте, следует сказать, что у него очень много общего со строительным сервитутом. И при том, и при другом сервитуте предоставляется право осуществлять строительные и (или) ремонтные работы с использованием для этого служащего земельного участка или иной служащей вещи. Однако же отличие заключается в том, что при коммунальном сервитуте осуществляется размещение, эксплуатация, ремонт и реконструкция объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, сооружений связи и иных подобных объектов), в то время как при строительном сервитуте объектом строительства и (или) ремонта выступает здание (сооружение).

Проанализировав и сравнив то, каким сервитут предстает перед нами в действующем законодательстве и то, каким он представлен в Проекте, можно сделать вывод, что законодатель проделал колоссальную работу по усовершенствованию правового регулирования сервитутных правоотношений. Однако нет предела совершенству, и, хотя нормы Проекта стали более детально регламентировать данную категорию отношений, все же имеется ряд недочетов и пробелов, которые необходимо устранять.

Список литературы

1. Щенникова Л. В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. 2002. № 4. С. 34–40. № 5. С. 30–38.
2. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты

Российской Федерации: Проект Федерального закона № 47538-6 // СПС «Консультант Плюс». URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/12976.html/> (дата обращения: 15.03.2021).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

4. О мелиорации земель: Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 15.01.1996. № 3. Ст. 142.

5. Горный сервитут в системе российского права // Маркшейдерское дело. URL: <http://mwork.su/markdelo/nomer-5/stati/119-gornyj-servitut-v-sisteme-rossijskogo-prava> (дата обращения: 15.03.2021).

References

1. Shchennikova L. V. Easements in Russia: Legislation and Judicial Practice // Legislation. 2002. No. 4. P. 34–40. No. 5. Pp. 30–38.

2. On amendments to parts one, second, third and fourth of the Civil Code of the Russian Federation, as well as to certain legislative acts of the Russian Federation: Draft Federal Law No. 47538-6 // Consultant Plus. URL: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/12976.html/> (access date: Mart 15, 2021).

3. The Civil Code of the Russian Federation (part one) dated 30.11.1994 No. 51-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 05.12.1994. No. 32. Art. 3301.

4. On land reclamation: Federal Law of 10.01.1996 No. 4-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 15.01.1996. No. 3. Art. 142.

5. Mining easement in the system of Russian law // Mine surveying. URL: <http://mwork.su/markdelo/nomer-5/stati/119-gornyj-servitut-v-sisteme-rossijskogo-prava> (access date: Mart 15, 2021).