

Садовникова Елена Витальевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

УСТАНОВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА ПО ТРЕБОВАНИЮ АРЕНДАТОРА

Аннотация: актуальность темы научной работы определяется тем фактом, что в настоящее время правовое регулирование установления сервитутов имеет некоторые пробелы, которые не позволяют определенным участникам гражданских правоотношений обеспечивать защиту своих интересов. В частности, речь идет об отсутствии у арендатора права на установление сервитута напрямую, т. к. данное лицо не указано законодателем в качестве возможного сервитуария в законе. Полагаем, что данный пробел подлежит обязательному устранению путем наделения арендатора соответствующим правом. В рамках исследования изучаются вопросы установления сервитута по правилам, предусмотренным Гражданским кодексом РФ.

Ключевые слова: сервитут, сервитуарий, арендатор, аренда, земельный участок.

Сервитут представляет собой вид вещного права, которым может обладать лицо, не являющееся собственником имущества, что прямо следует из положения п. 1 ст. 216 Гражданского кодекса РФ [1] (далее – ГК РФ). Официальное определение понятия «сервитут» закреплено в ст. 274 ГК РФ: это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Законодатель наделил собственника недвижимости правом потребовать от своего соседа предоставить право ограниченного пользования соседним участком. Сервитут устанавливается для обеспечения различных нужд собственника объекта недвижимости, которые не могут быть реализованы без возможности пользования участком соседа.

В данном случае особенно актуальным представляется вопрос о том, могут ли арендаторы недвижимости требовать установления сервитута в целях использования арендуемого объекта по назначению.

В действующем законодательстве такое право арендатора прямо не предусмотрено. Права арендатора земельного участка либо иного объекта недвижимости закрепляются в договоре аренды и в нормах главы 34 ГК РФ. Из анализа судебной практики можно сделать вывод о том, что у арендатора нет права напрямую обращаться к соседу, являющемуся собственником земли, и просить (требовать) установить сервитут. Вместе с этим арендатор не лишен права решить данный вопрос через арендодателя. Данный вывод закреплен в позиции Верховного Суда РФ, изложенной в определении от 15.01.2015 г. [2]: арендатор земельного участка не является обладателем вещного права, поэтому право требования установления сервитута в силу ст. 274 ГК РФ ему не предоставлено.

Подтверждение отсутствия у арендатора права на предъявление требований об установлении сервитута закреплено в позиции Арбитражного суда Северо-Кавказского округа [3]: арендатор не относится к числу лиц, указанных в норме ст. 274 ГК РФ, которые обладают правом на установление сервитута. К тому же возможность установления сервитута в интересах арендатора земельного участка по его требованию каким-либо федеральным законом не предусмотрена. Арендатор, находясь в правовых отношениях с арендодателем, вправе предъявить соответствующее требование арендодателю, который, в свою очередь, обязан обеспечить для арендатора возможность нормального и беспрепятственного владения, пользования арендуемым имуществом.

Юридическая возможность «обхода» сложившейся ситуации со стороны арендатора земли либо иной недвижимости может быть реализована через арендодателя путем прямого обращения к собственнику арендуемого земельного участка с соответствующей просьбой или требованием, а также путем прямого обращения к собственнику соседнего участка при условии, что у арендатора есть право действовать от имени арендодателя. Полномочия арендатора на обращение от имени арендодателя к собственнику соседнего участка с просьбой или

требованием об установлении сервитута могут быть закреплены, например, в доверенности либо в договоре аренды в силу положений ст. 185 ГК РФ.

Вопрос о наделении арендатора прямым правом требования установления сервитута, обращенное к собственнику служащего земельного участка, остается дискуссионным. Как уже ранее отмечали, арендатор не указан среди возможных сервитутариес согласно ст. 274 ГК РФ. Применить аналогию закона в данном случае представляется затруднительным, т. к. природа права аренды в настоящее время носит спорный характер в отечественной правовой науке. Судебная практика по данному вопросу стоит на позиции отказа арендатору в требованиях об установлении сервитута, т. к. арендатор господствующей недвижимой вещи связан договорными (арендными) правоотношениями с собственником такой недвижимости – с арендодателем, который обязан обеспечить арендатору надлежащее временное владение и пользование недвижимостью.

Интересной представляется точка зрения Т.С. Красновой [4, с. 50], которая утверждает, что предоставление арендаторам права требовать установления сервитутов в отношении господствующей недвижимости выглядит вполне логичным. Следует согласиться с автором, ведь арендатор наделяется правом использовать вещно-правовые способы защиты своих интересов в силу ст. 305 ГК РФ. К примеру, арендатор вправе подать негаторный иск, направленный на защиту от нарушений, не связанных с лишением владения, совершаемых третьими лицами (по сути такой иск по своему содержанию может совпадать с требованием об установлении сервитута).

Предоставление арендатору права требования установления сервитута, на наш взгляд, не нарушает права и интересы собственников как служащей, так и господствующей недвижимой вещи. Основная цель сервитута – обеспечить доступ к своему объекту недвижимого имущества путем ограниченного пользования чужим участком. Арендатор, который лишен права владеть и пользоваться предметом аренды (недвижимым имуществом), подвергается нарушениям условий арендных отношений, существующих с арендодателем. Арендатор является

полноправным участком гражданских правоотношений, правовой статус которого прямо закреплен в действующем гражданском законодательстве. Существующий механизм установления арендатором сервитута для обеспечения своих интересов через арендодателя, по нашему мнению, не отвечает требованиям действующего законодательства, регулирующего гражданско-правовые отношения, т. к. такой механизм имеет сложный многоаспектный характер, предполагающий необходимость совершения арендатором «лишних» действий: например, обращаться к арендодателю напрямую либо через суд с требованиями о понуждении арендодателя установить сервитут с собственником служащей недвижимой вещи; обращаться к арендодателю с требованием получить право на представление интересов арендодателя в вопросах об установлении сервитута.

Таким образом, на наш взгляд, в действующее гражданское законодательство следует внести изменения в части наделения арендаторов правовым статусом сервитуариев. В частности, предлагаем пункт 4 статьи 274 ГК РФ изложить в следующей редакции: «...сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве аренды...». Такое законодательное изменение позволит обеспечить интересы арендатора, который лишен возможности владеть и пользоваться господствующим объектом недвижимости, и ускорить процесс восстановления нарушенных прав арендатора. К тому же при предложенном нами правовом регулировании у арендатора исключается необходимость обращения к арендодателю.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. от 08.08.2024 г.) // СЗ РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
2. Определение Верховного Суда РФ от 15.01.2015 г. №308-ЭС14–7676 по делу № А53–22912/2013 // СПС «Консультант Плюс».

3. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15.10.2014 г. по делу № А53–22912/2013 // СПС «Консультант Плюс».

4. Краснова Т.С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ / Т.С. Краснова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – №3. – С. 46–64. EDN ATQEST