

Ушков Иван Сергеевич

магистрант

Крымский филиал ФГБОУ ВО «Российский
государственный университет правосудия»

г. Симферополь, Республика Крым

ОТДЕЛЬНЫЕ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С УСТАНОВЛЕНИЕМ СЕРВИТУТА

Аннотация: статья посвящена теме анализа отдельных теоретических и практических аспектов, возникающих при установлении сервитута – ограниченного вещного права, предоставляющего владельцу одного земельного участка (сервитутного) право ограниченного пользования чужим участком (обслуживающим). В работе рассматриваются вопросы правовой природы сервитута, его разновидностей, процедуры его установления, как в добровольном, так и в судебном порядке. На основе анализа действующего законодательства и судебной практики выявляются проблемные зоны правоприменения и предлагаются возможные пути их решения, направленные на повышение эффективности института сервитута и обеспечение баланса интересов всех заинтересованных сторон.

Ключевые слова: сервитут, вещное право, социально-экономические факторы, проблемные вопросы правоприменения.

Определение понятия, представляя собой основу любого познавательного процесса, играет важную роль в обозначении границ исследуемого объекта, его взаимосвязи с другими объектами, выделении его внутренней структуры и отличительных признаков, способствуя тем самым достижению правовой определённости в охране, защите и регулировании общественных отношений, связанных с правом ограниченного пользования чужим земельным участком.

В этом смысле, исследование понятия «сервитут» должно основываться на общелогических методах научного познания, таких как конкретизация (движение от частного к общему), аналогия (выявление общих признаков группы

понятий, к которым относится исследуемый объект), синтеза (сопоставление двух диаметрально противоположных по своей сути и содержанию объектов исследования) и других, которые в своей совокупности позволяют достичь ясности, точности и стабильности правового регулирования.

Необходимость объективного, основанного на критериях предметности, целостности и структурности, восприятия понятия «сервитут» обуславливает стремление большого числа учёных-правоведов достичь в своих исследованиях таких результатов, которые, с одной стороны, будут являться научно значимыми, а с другой – внесут значимый вклад в оценку текущего положения и перспектив развития исследуемого института права.

Общепринятым является мнение, согласно которому сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком для обеспечения определенных нужд собственника недвижимого имущества (прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, и т. п.), которые не могут быть обеспечены другим способом.

Как пишет Е.А. Суханов, сервитут обязывает собственника обремененной им недвижимости претерпевать определенные ограничения своих прав, но не может выражаться в возможности требования от собственника «служебного» (обременённого) земельного участка или иной недвижимости совершения каких-либо положительных действий в пользу сервитуария (собственника господствующего земельного участка). Сервитут может состоять в ограниченном праве пользования чужой недвижимостью («положительный сервитут»), в запрете совершения определенных действий собственником обремененной недвижимости («отрицательный сервитут»), например в запрете возведения на обремененном сервитуте земельном участке построек или сооружений определенного типа, высоты и пр. [8].

Ключевым вопросом в понимании сервитута как института гражданского права выступает его отличие от другого, на первый взгляд чем-то схожего с ним

института – аренды. Основное отличие между ними – в объёме прав, которые есть у арендатора и лица, в интересах которого установлен сервитут. У арендатора он достаточно широкий – при определенных условиях арендатор может, в частности, возводить на участке здания, имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, сельскохозяйственную продукцию и доходы от её реализации (статья 606 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 40, пункт 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации) [1; 2]. У лица, в пользу которого установлен сервитут, объем прав более ограниченный по сравнению с арендой и это обусловлено целью, для которой он устанавливается. Например, может быть предоставлено только право прохода или проезда через соседний участок (пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 4 статьи 23, пункт 2 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации) [1; 2].

Продолжая характеристику сущности сервитута, нельзя не затронуть его роль в регулировании гражданско-правовых отношений, предельно чётко которую обозначил Конституционный Суд Российской Федерации, указавший, что пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации направлен на поддержание баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. При этом и возможность установления сервитута как права ограниченного пользования соседним участком, и пределы такого пользования должны определяться судами в рамках их дискреционных полномочий с учётом фактических обстоятельств конкретного дела, заслуживающих внимания доводов сторон, а также исходя из общеправового принципа справедливости (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 29 мая 2018 года №1181-О) [3].

В целом аналогичной позиции придерживается и Л.В. Кузнецова, полагающая, что сервитут изначально предполагается законодателем как вынужденная мера, призванная обеспечить защиту интересов участников гражданских правоотношений, прежде всего собственников недвижимого имущества, в случаях,

когда иные средства и способы защиты невозможны (в силу свойств и качеств самого имущества) либо исчерпаны (в силу требований применимой в конкретных случаях юридической формы) [7].

Затрагивая вопрос правовой природы сервитута, следует обратиться к правовым позициям Верховного Суда Российской Федерации по данному вопросу, одна из которых сводится к тому, что по своей правовой природе сервитут является вспомогательным способом реализации лицом права собственности в отношении принадлежащего ему земельного участка при наличии препятствий для его использования в полной мере, в связи чем установление сервитута допустимо только в случае невозможности использования земельного участка для целей, указанных в пункте 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года) [4].

Исследование вопроса сервитута должно основываться в том числе на изучении и анализе правоприменительной (судебной) практики и судебной статистики, имеющих важное значение по вопросам применения законодательства, регулирующего правоотношения, необходимость в судебной защите которых возникла у участников общественных отношений.

При разрешении споров данной категории следует иметь в виду, является ли установление сервитута единственным способом обеспечить права и законные интересы лица, обратившегося в суд с данными исковыми требованиями [6].

Так, истец обратился в суд с иском к ГУП РК «Производственно-аграрное объединение «Массандра» (далее – ГУП РК «ПАО «Массандра») и просил предоставить ему постоянное право ограниченного пользования (сервитут) соседним земельным участком, принадлежащим ГУП РК «ПАО «Массандра».

Заявленные требования истец обосновывал тем, что принадлежащие истцу земельные участки расположены на склонах горной местности, окружены с трёх сторон оврагами. Поскольку дорога общего пользования находится на земельном участке, который передан в собственность ГУП РК «ПАО «Массандра», истец

лишён возможности свободно осуществлять права собственника (арендатора) земельных участков, что явилось основанием для обращения в суд за защитой нарушенных прав.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворён частично. Установлен в пользу истца для беспрепятственного проезда, прохода к принадлежащим ему земельным участкам, право ограниченного бессрочного пользования (сервитут) земельным участком, принадлежащим ГУП РК «ПАО «Массандра». В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Удовлетворяя частично исковые требования, суд первой инстанции исходил из отсутствия у истца возможности проезда к его земельным участкам, в то время как предложенный сервитут располагается на существующей дороге, что является наименее обременительным для собственника земельного участка.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что земельный участок, в отношении которого установлен решением суда первой инстанции сервитут, используется филиалом «Гаврида» АО «ПАО «Массандра», как разворотная полоса для тракторов, выполняющих механизированные работы по уходу за виноградом, и является неотъемлемой частью виноградных участков.

Указанное свидетельствует о том, что установление сервитута приведёт к невозможности его использования АО «ПАО «Массандра», в соответствии с его целевым назначением (в сельскохозяйственном производстве), что противоречит принципу разумного баланса интересов сторон спора, поскольку ограниченное вещное право, применительно к спорным правоотношениям, будет создавать существенные неудобства для АО «ПАО «Массандра», обеспечивая таким образом только необходимые нужды истца (апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым по гражданскому делу №2-176/2021) [5].

Таким образом, сервитут представляет собой право ограниченного пользования соседним земельным участком для обеспечения прохода и проезда, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, а также

водоснабжения, мелиорации и иных нужд, которые не могут быть обеспечены другим способом, устанавливаемом на основании соглашения между собственником недвижимости и собственником недвижимости и собственником соседнего участка, зарегистрированном в установленном порядке, а в случае недостижения такого согласия – в судебном порядке по правилам искового производства, предусмотренным нормами гражданского процессуального законодательства.

Действующее законодательство Российской Федерации достаточно подробно регулирует вопросы, связанные с прекращением сервитутов, однако нуждается в совершенствовании, путём расширения перечня соответствующих оснований с учётом зарубежной практики регулирования данного вопроса.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 26.04.2024).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 26.04.2024).

3. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 29 мая 2018 года №1181-О // Юридическая информационная система «Легалакт – законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-29052018-n-1181-o/> (дата обращения: 26.04.2024 года).

4. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утверждённый Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_215934/ (дата обращения: 26.04.2024).

5. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым по гражданскому делу №2-176/2021 (33-10670/2021) // Официальный сайт Верховного Суда Республики Крым [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://vs--krm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=10212110&delo_id=5&new=5&text_number=1 (дата обращения: 26.04.2024).

6. Дорошук П.С. Понятие сервитутного права: исторический аспект / П.С. Дорошук // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – №36. – С. 665–675. EDN THODHO

7. Кузнецова Л.В. Частный сервитут в российском гражданском праве: основные черты / Л.В. Кузнецова // Журнал российского права. – 2011. – №6 (174). – С. 50–60. EDN OGYUCN

8. Российское гражданское право: учебник / В.С. Ем и [др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – В 2 т. – М.: Статут, 2011. – 958 с.