

Правовое регулирование сервитутов: проблемы правоприменительной практики

Научный руководитель – Иванов Антон Александрович

Крупенич Елизавета Алексеевна

Выпускник (бакалавр)

Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», Факультет права, Москва, Россия

E-mail: elizabethkru@mail.ru

«Одним правом собственности мог бы удовлетвориться только разве самый примитивный экономический быт» [6]. И правда, хозяйственная изоляция как следствие закрепления исключительно права индивидуальной собственности совершенно немыслима, особенно в условиях рыночной экономики. В связи с этим в большинстве стран нормативно закрепляются «права на чужие вещи», то есть такие права, которые имеет лицо в отношении вещи другого лица, обременяя тем самым его право собственности. Среди указанных прав, в свою очередь, особо выделяется сервитут, т.е. ограниченное право пользования чужим (служащим) земельным участком (*praedium serviens*) или другим объектом недвижимости (ст. 277 ГК РФ), при котором право предоставляется не конкретному лицу, а собственнику соседнего (господствующего) участка (*praedium dominans*) [3]. Сервитутарий приобретает право ограниченного пользования с целью удовлетворения своих нужд, заключающихся в восполнении недостающих качеств своей недвижимости через пользование чужой вещью. По своей правовой природе сервитут является правом на чужую вещь, вещно-правовым обременением права собственности на чужой объект недвижимости, качеством обладания земельным участком и вспомогательным способом реализации права собственности при наличии препятствий в его использовании в полной мере в соответствии с видом разрешённого использования [7].

Почти восьмидесятилетнее отсутствие правовой регламентации сервитутов привело к отставанию в развитии от европейских стран, а также появлению существенных пробелов и коллизий в отечественном законопорядке. Однако появление мелкой земельной частной собственности, многоквартирного и многоэтажного строительства, а также иной уплотнительной застройки и развитие линий связи и коммуникаций [2] актуализирует необходимость доктринального исследования системы ограниченных вещных прав и внедрения в гражданское законодательство новых эффективных правовых конструкций.

В РФ нет замкнутого перечня сервитутов: может быть установлен любой сервитут, соответствующий общим началам гражданского законодательства [Рис. 1, Рис. 6, Рис. 7]. Тем не менее, несмотря на предоставление достаточно большой договорной свободы, следует отграничивать традиционно понимаемую правовую природу вещного сервитута от иных видов, пусть и носящих одноименное название. Сервитут не предполагает совершение активных действий (активный сервитут) или установление ограничения в отношении неопределенного круга лиц (публичный сервитут), а также не может быть установлен в пользу конкретного лица (личный сервитут). Искажение правовой природы сервитута приводит к появлению новых правовых конструкций и выходу за пределы исследуемого института, что не должно сводиться к традиционному вещному типу сервитутов [1].

Сервитут порождает взаимный характер отношений и потому имеет возмездный, компенсационный характер. Любой принудительно установленный в судебном порядке сервитут должен быть компенсирован исходя из рыночной стоимости, но не более той суммы, которая причиталась бы собственнику служащей недвижимости в случае установления

аренды на соответствующую часть его участка. Допускается установление символической платы (1 рубль в год) (предпочтение символической платы вместо безвозмездного сервитута ещё раз подчеркивает возмездную природу сервитутов) [Рис. 2].

Защита прав субъектов сервитутных правоотношений может осуществляться как вещно-правовыми (негаторный иск и др.), так и обязательственно-правовыми (взыскание платы за сервитут и др.) методами [5]. В защите может быть отказано, если нарушение вызвано неправомерными или недобросовестными действиями истца, в случае наличия организационных и процедурных ошибок (выбран неверный способ защиты, недоказанность наличия права собственности на господствующую недвижимость, сведения не занесены или неверно занесены в Реестр), а также при наличии иных оснований [Рис. 3].

В практике Верховного Суда РФ (329 дел) имеется всего 6 правовых позиций, касающихся, прежде всего, установления частных и публичных сервитутов в целях строительства, эксплуатации или ремонта линейных инфраструктурных объектов, а также определения соразмерной рыночной платы собственнику служащего участка.

Предлагается внести изменения в законодательные акты РФ, в частности в ст. 274 ГК РФ, прямо указав на возможность установления отрицательных сервитутов через конструкцию включения в определения сервитута двух составляющих, заключающихся в возможности владельца господствующего участка требовать от собственника служащего участка: (1) терпеть определённые действия сервитуария или (2) соблюдать определённые запреты, установленные в интересах сервитуария. Законодательное закрепление классификации сервитутов на положительные и отрицательные также способствует внедрению в российское законодательство целой группы сервитутов «света и вида», давно известных зарубежному законодательству.

Перечень оснований для прекращения сервитутов [Рис. 4, Рис. 5] предлагается дополнить долговременной неуплатой в связи с утратой интереса к сервитуту, возможностью выкупа сервитута или обращения взыскания на имущество должника с целью снятия обременений со своей собственности и получения платы за претерпеваемые ранее ограничения.

При реформировании норм о сервитутах следует руководствоваться основными тенденциями и группами проблем, сформированных правоприменительной практикой [4]. Более того, необходимо соблюдать баланс интересов сторон правоотношений, в особенности прав собственника служащей недвижимости, ведь, как правильно отмечал И.А. Покровский: «истинной ценой, которою покупается каждое подобное ограниченное право на чужую вещь, является урезанное, морально и экономически подорванное право собственности» [6]. Эффективная и полноценная реформаторская деятельность позволит улучшить правовую регламентацию сервитутов, а также всей системы вещных прав в целом.

Источники и литература

- 1) Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав. – дисс. на соискание уч.степ. к.ю.н. – М., 2015.
- 2) Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. – М.: Инфотропик Медиа, 2013.
- 3) Копылов А.В. Вещные права на землю. – М.: Статут, 2009.
- 4) Краснова Т.С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве. – М., 2019.
- 5) Подшивалов Т.П. Установление и защита сервитута *de lege lata et de lege ferenda* // Известия вузов. Правоведение. – 2013. – № 4 (309). – С. 90-102.
- 6) Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М.: Статут, 2013.
- 7) Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017.

Иллюстрации

Таблица 1.

Судебная практика: основания отказа в установлении сервитутов

№	Реквизиты дела	Основание отказа
1	Решение Яковлевского районного суда от 8 октября 2018 г. по делу № 2-970/2018	Существенное обременение участка ответчика
2	Решение Волчихинского районного суда от 27 сентября 2018 г. по делу № 2-238/2018	Отсутствует объективная необходимость в установлении сервитута
3	Решение Октябрьского районного суда г. Иваново от 27 сентября 2018 г. по делу № 2-506/2018	Установление сервитута для доступа к самовольной постройке невозможно
4	Решение Железнодорожного районного суда г. Барнаула от 26 сентября 2018 г. по делу № 2-2278/2018	Обеспечение права доступа на основании другого решения суда, обложившем предоставить беспрепятственный доступ, а не на основании сервитута
5	Решение Центрального районного суда г. Симферополя от 25 сентября 2018 г. по делу № 2-593/2018	Невозможность проезда к жилому зданию по общественной дороге вызвана действиями истца
6	Решение Галичского районного суда от 25 сентября 2018 г. по делу № 2-424/2018	Отсутствие доказательства необходимости установления сервитута
7	Решение Всеволожского городского суда от 24 сентября 2018 г. по делу № 2-9074/2017	Имеется альтернативная возможность в обеспечении доступа к участку
8	Решение Грайворонского районного суда от 21 сентября 2018 г. по делу № 2-199/2018	Имеется альтернативная возможность в обеспечении доступа к участку
9	Решение Туапсинского районного суда от 19 сентября 2018 г. по делу № 2-390/2018	Имеется альтернативная возможность в обеспечении доступа к участку
10	Решение Кисловодского городского суда от 18 сентября 2018 г. по делу № 2-528/2018	Имеется альтернативная возможность в обеспечении доступа к участку
11	Решение Туапсинского районного суда от 30 июля 2018 г. по делу № 2-1611/2017	Установление сервитута ведет к невозможности использования участка в соответствии с видом разрешенного использования (ИЖС)
12	Решение Раменского городского суда от 27 июля 2018 г. по делу № 2-3794/2018	Неверное занесение записи в кадастр (смещение границ), в силу чего возникает невозможность доступа к участку иначе как по земле ответчика, не является основанием для уст-я сервитута

Рис. 1. Таблица 1: Судебная практика: основания отказа в установлении сервитутов

Таблица 2.

Судебная практика: размер платы за пользование чужим объектом недвижимости

№	Реквизиты дела	Размер платы
1	Решение Московского районного суда г. Чебоксары от 28 сентября 2018 г. по делу № 2-223/2018	1 руб. в год
2	Решение Вологодского районного суда от 28 сентября 2018 г. по делу № 2-1655/2018	12 руб. в год
3	Решение Одинцовского городского суда от 28 сентября 2018 г. по делу № 2-5499/2018	1 709,54 руб. в год
4	Решение Советского районного суда г. Орла от 16 октября 2018 г. по делу № 2-1137/2018	4 219 руб. в месяц
5	Решение Таштыпского районного суда от 24 сентября 2018 г. по делу № 2-178/2018	130,10 руб. в год
6	Решение Белярского районного суда от 24 сентября 2018 г. по делу № 2-13/2018	6,79 и 13,58 руб. в месяц
7	Решение Тюменского районного суда от 18 сентября 2018 г. по делу № 2-1731/2018	10 000 руб. в год
8	Решение Лазаревского районного суда от 18 сентября 2018 г. по делу № 2-1211/2018	39 530 руб. в год
9	Решение Ногинского городского суда от 25 сентября 2018 г. по делу № 2-3419/2017	23 936,67 руб. в месяц
10	Решение Большеглушицкого районного суда от 21 сентября 2018 г. по делу № 2-528/2018	2 903 руб. в год
11	Решение Северского районного суда от 19 сентября 2018 г. по делу № 2-833/2018	406 руб. в год
12	Решение Каспийского городского суда от 3 сентября 2018 г. по делу № 2-1393/2017	14 516,35 руб. в год
13	Решение Городищенского районного суда от 3 сентября 2018 г. по делу № 2-151/2018	14 398 руб. в год
14	Решение Первомайского районного суда г. Владивостока от 26 июля 2018 г. по делу № 2-2715/201	2 778 и 9 539 руб. в месяц

Рис. 2. Таблица 2: Судебная практика: размер платы за пользование чужим объектом недвижимости

Таблица 3.

Судебная практика: отказ в защите негаторным иском

№	Реквизиты дела	Решение суда
1	Решение Ковровского городского суда от 11 октября 2018 г. по делу № 2-2518/2018	Суд отказал в иске об устранении препятствий, поскольку истица сама возвела гараж в том месте, где возможность проезда ограничена двором соседа
2	Решение Ставропольского районного суда от 24 сентября 2018 г. по делу № 2-1428/2018	Суд отказал в иске об устранении препятствий, поскольку имеется альтернативная возможность прохода и проезда
3	Решение Ломоносовского районного суда от 5 сентября 2018 г. по делу № 2-526/2018	Суд отказал в иске об установлении платы за публичный сервитут ввиду недоказанности затруднений в использовании своей недвижимости
4	Решение Кировского районного суда г. Омска от 3 сентября 2018 г. по делу № 2-3453/2018	Суд отказал в иске об устранении препятствий в силу злоупотребления истцом своими правами
5	Решение Тобольского городского суда от 26 июля 2018 г. по делу № 2-1269/2018	Суд отказал в иске об устранении препятствий, поскольку истец выбрал неверный способ защиты, а оснований для выхода за пределы исковых требований не имелось
6	Решение Мичуринского городского суда от 26 июля 2018 г. по делу № 2-742/2018	Суд отказал в иске об устранении препятствий, поскольку истец не обладал правом собственности на земельный участок
7	Решение Вологодского городского суда от 5 сентября 2018 г. по делу № 2-6998/2018	Суд отказал в иске об устранении препятствий, поскольку сервитут не был зарегистрирован в установленном законом порядке

Рис. 3. Таблица 3: Судебная практика: отказ в защите негаторным иском

Таблица 4.

Судебная практика: основания отказа в иске о прекращении сервитута

№	Реквизиты дела	Решение суда
1	Решение Славянского городского суда от 5 октября 2018 г. по делу № 2-708/2018	Отказано в прекращении сервитута, поскольку покупка обремененного участка включает в себя согласие с сервитутом
2	Решение Одинцовского городского суда от 18 июля 2018 г. по делу № 2-5378/2018	Отказано в прекращении сервитута, поскольку неполное исполнение содержания соглашения (сервитутарий поменял план строительства дороги) не является основанием для прекращения сервитута в силу отпадания основания
3	Решение Пестрчинского районного суда от 13 июля 2018 г. по делу № 2-176/2018	Отказано в прекращении сервитута, поскольку участок не оформлен в соответствии с требованиями земельного законодательства
4	Решение Ленинского районного суда г. Курска от 29 июня 2018 г. по делу № 2-2873/2018	Отказано в прекращении сервитута, поскольку сервитут не был зарегистрирован в установленном порядке
5	Решение Новгородского районного суда от 22 июня 2018 г. по делу № 2-2781/2018	Отказано в прекращении сервитута, поскольку использование сервитута в иных границах не влечет его прекращения (выбран неверный способ защиты)

Рис. 4. Таблица 4: Судебная практика: основания отказа в иске о прекращении сервитута

Таблица 5.

Судебная практика: основания удовлетворения иска о прекращении сервитута

№	Реквизиты дела	Решение суда
1	Решение Великоустюжского районного суда от 17 июля 2018 г. по делу № 2-603/2018	Суд удовлетворил иск о прекращении сервитута, поскольку отпало основание для его установления (оборудован другой проход к участку).
2	Решение Серпуховского городского суда от 9 июля 2018 г. по делу № 2-1567/2018	Суд удовлетворил иск о прекращении сервитута, поскольку отпало основание для его установления (ответчик купил соседний участок).
3	Решение Кировского городского суда от 9 июля 2018 г. по делу № 2-1107/2018	Суд удовлетворил иск о прекращении сервитута, поскольку отпало основание для его установления (ответчик купил обремененную сервитутом часть участка истца).
4	Решение Петушинского районного суда от 2 июля 2018 г. по делу № 2-732/2018	Суд удовлетворил иск о прекращении сервитута, поскольку сервитутарий купил обремененный сервитутом участок

Рис. 5. Таблица 5: Судебная практика: основания удовлетворения иска о прекращении сервитута

Таблица 6.

Судебная практика установления частных сервитутов

№	Реквизиты дела	Решение суда
1	Решение Ярославского районного суда от 28 сентября 2018 г. по делу № 2-1154/2018	Установлен сервитут прохода и проезда
2	Решение Ленинского районного суда г. Тамбова от 27 сентября 2018 г. по делу № 2-242/2018	Установлен частный сервитут после раздела долевой собственности
3	Решение Ногинского городского суда от 25 сентября 2018 г. по делу № 2-3419/2017	Установлен частный сервитут прохода, проезда и обслуживания навеса
4	Решение Октябрьского районного суда г. Красноярска от 21 сентября 2018 г. по делу № 2-1337/2018	Установлен сервитут для доступа к участку, дому и погребу
5	Решение Ногинского районного суда от 21 сентября 2018 г. по делу № 2-3464/2018	Установлен сервитут прохода к жилому дому (после раздела имущества супругов)
6	Решение Коломенского городского суда от 19 сентября 2018 г. по делу № 2-1051/2018	Установлен сервитут прохода и проезда к земельному участку
7	Решение Лазаревского районного суда от 18 сентября 2018 г. по делу № 2-1211/2018	Установлен сервитут прохода и проезда к земельному участку
8	Решение Высокловского районного суда от 18 сентября 2018 г. по делу № 2-2013/2017	Установлен частный сервитут на срок в 11 месяцев (по запросу истца)
9	Решение Одинцовского городского суда от 25 сентября 2018 г. по делу № 2-5213/2018	Установлен сервитут прохода и проезда к земельному участку
10	Решение Благовещенского районного суда от 24 сентября 2018 г. по делу № 2-443/2018	Установлен частный сервитут сроком на 20 лет для доступа к участку с целью строительства магазина
11	Решение Жуковского районного суда от 24 июля 2018 г. по делу № 2-112/2018	Установлен сервитут с целью эксплуатации линии электропередачи

Рис. 6. Таблица 6: Судебная практика установления частных сервитутов

Таблица 7.

Судебная практика установления необычных видов сервитута:

№	Реквизиты дела	Решение суда
1	Решение Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 28 сентября 2018 г. по делу № 2-2138/2017-М-983/2017	Установлен сервитут «водослива» (отрицательный сервитут с целью ограничить попадание воды на соседний участок)
2	Решение Белгородского районного суда от 28 сентября 2018 г. по делу № 2-2945/2017	Установлен сервитут «снегозадержания» (установление системы снегозадержания и водоотведения для устранения попадания снега и воды с крыши на соседний участок)

Рис. 7. Таблица 7: Судебная практика установления необычных видов сервитута