

Исторический аспект развития сервитута в гражданском праве России

Тороднов С. В.¹, Головки А. В.²

¹Тороднов Сергей Валерьевич / Torodonov Sergey Valeryevich – доцент, кандидат юридических наук, кафедра гражданско-правовых дисциплин;

²Головки Анна Васильевна / Holovko Anna Vasilyevna - студент магистратуры, факультет гражданского права, семейного права, международного частного права, Международный институт экономики и права, г. Москва

Аннотация: в настоящей статье рассмотрено понятие сервитута, как основной составляющей сервитутного права, определены его основные виды. Раскрыто определение сервитута как особой формы ограничения собственности. Сервитут как вещное право пользования чужой вещью в том, или ином отношении. Определены основные моменты возникновения и прекращения сервитута.

Ключевые слова: сервитут, право пользования, ограничение пользования, причины возникновения, причины прекращения.

Abstract: in the present article the concept of an easement as the main component of the servitutory right, has determined his main types is considered. Definition of an easement as special form of restriction of property is opened. An easement as a real right of use of others thing in this or that relation. Highlights of emergence and termination of an easement are defined.

Keywords: easement, right of use, restriction of use, reason of emergence, termination reason.

Сервитутное право содержится в гражданском законодательстве многих стран, в том числе и Российской Федерации. По своему содержанию сервитутные отношения бывают самыми разнообразными. Они могут состоять в предоставлении собственнику господствующего участка права прохода, проезда, прогона скота через служащий участок земли, права пользования водой для собственного потребления, протекающей по служащему участку, и т. п.

Сервитут представляет собой одно из ограничений вещных прав, которое закреплено в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ). В ст. 274 ГК РФ указано, что собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) [1].

Еще одно понятие сервитута закреплено в таком нормативно-правовом акте, как Федеральный закон от 27.07.1997 № 122–ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», где в ст. 1 указано, что сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения [2].

Таким образом, понятие сервитута, размещенное в разных нормативно-правовых актах, дополняют и дублируют друг друга.

Помимо ГК РФ и Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отношения, связанные с сервитутом, урегулированы Земельным, Водным и Лесным кодексами РФ. Как и в римском праве, они носят вещный характер. Такое обременение не лишает собственника прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

По сути, право ограниченного пользования чужим земельным участком вызвалось необходимостью разрешения споров и конфликтов, возникающих при существовании права частной собственности на землю вследствие неравномерности распределения естественных благ между отдельными земельными участками.

В своем первоначальном смысле сервитут означает «повинность, обязанность» - от латинского «servitus» («рабство», «повинность») [3].

В И. Синайский предлагал трактовать сервитут как вещное право пользования чужим имуществом в определенном отношении, не обязывающее собственника к положительным действиям [10].

И. Б. Новицкий под сервитутами понимает «вещное право пользования чужой вещью в том или ином отношении» [11]. «Под сервитутом следует понимать право пользования чужой вещью в известном ограниченном отношении» - такое понятие предлагает Ю. К. Толстой [12].

Сервитут характеризуется такими специфическими чертами как:

1. Сервитут является постоянным и продолжительным пользованием чужим имуществом.
2. Сервитут представляет собой ограниченное право пользования.

3. Сервитутное право ограничивает право собственника, на имущество, в отношении которого установлен сервитут в объеме, определенном ним.

4. Сервитут не заменяет права собственности.

5. Сервитут предоставляет лицу право пользования чужим имуществом бесплатно.

6. В содержание сервитута не могут входить обязанности, в которых собственник обязывается что-либо сделать в пользу сервитуария.

7. Не допускается наличие сервитутного права на собственную вещь: собственность поглощает сервитут.

8) Сервитут не может быть объектом нового сервитута.

9) Отношения между сервитуарием и собственником должны приносить какую-либо выгоду последнему.

За сервитутом закреплено право следования. Это означает, что он сохраняется и при смене собственника используемого земельного участка. Собственник этого участка может потребовать прекращения сервитута, если он мешает использованию этого участка назначению. Если согласие между сторонами сервитута не достигнуто, спор решается судом [5].

На законодательном уровне выделяют два вида сервитутов – частный и публичный. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, то есть, как правило, по соглашению между собственниками соответствующих земельных участков.

Частный сервитут может устанавливаться для:

1) обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;

2) прокладки и эксплуатации линии электропередач, связи и трубопроводов;

3) обеспечения водоснабжения и мелиорации;

4) также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом или другим нормативно-правовым актом Российской Федерации (далее - РФ), субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка;

3) проведения дренажных работ на земельном участке;

4) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

5) выпаса сельскохозяйственных животных;

6) сенокосения;

7) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

8) временного пользования земельным участком в целях проведения исследовательских работ;

9) свободного доступа к прибрежной полосе.

Кроме того, сервитуты бывают: срочными (устанавливаются на определенный срок) и постоянными (устанавливаются без ограничения во времени). Прециальные (от слова *praedium* - имение), т.е. земельные которые делятся на 1) сельские — сервитуты в пользу полевых и незастроенных участков; 2) дорожные, связанные с правом прохода, проезда, прогона скота, правом на дороги; 3) водные, связанные с правом провоза воды через чужое имение, водопоя скота из чужого источника, право проведения водопровода; 4) пастбищные, связанные с правом выпаса скота на чужом участке; 5) городские — сервитуты, устанавливаемые в пользу застроенных участков и связанные с правом на свет, вид, постройку, сток и отводы воды, и личные, которые в свою очередь делятся на а). *узифрукт* — вещное, личное право лица на пользование вещью и извлечение плодов из непотребляемой вещи без изменения ее сущности; б) *узус* — вещное, личное право пользования чужой вещью, но без права извлечения плодов.

Различие этих сервитутов проводилось по субъекту права: личный сервитут принадлежал определенному лицу персонально; прециальный сервитут принадлежал лицу как собственнику земельного участка [6].

Способы установления сервитута:

1) по воле собственника вещи — завещательным отказом (легатом), договором;

2) в силу *узупации*, т. е. давностного приобретения владения (владения сервитутом в течение 10 или 20 лет);

3) в силу судебного решения.

Основания прекращения сервитута:

1) гибель, порча, изменение качества вещи, являвшейся предметом сервитута;

2) смерть субъекта сервитута, истечение 100 лет, если сервитут установлен в пользу юридического лица;

- 3) отказ от сервитута;
- 4) неиспользование сервитута в течение 2 лет;
- 5) конфузию, т.е. соединение в руках одного лица прав на служащий и господствующий земельные участки;
- 6) отчуждение вещи со стороны фиска или императора без упоминания о сервитуте;
- 7) расторжение, аннулирование.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1): федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в действующей ред.) // Собрание законодательства РФ, 1994. № 32. [Электронный ресурс] http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
2. Федеральный закон от 27.07.1997 № 122-ФЗ (в действующей ред.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ, 1997/ [Электронный ресурс]. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/7db03b92bc079158db09b11939b71f8ec7c87fd3/.
3. Гражданское право: Учебник / Ю. К. Толстой, А. П. Сергеев. М., 1998. [Электронный ресурс] <http://www.alleng.ru/d/jur/jur076.htm>.
4. *Дернбург Г. Пандекты. Т. I. Ч. 2: Вещное право.* СПб., 1905. [Электронный ресурс] <http://www.twirpx.com/file/1172634/>.
5. *Пиляев В. В.* Учебник: Гражданское право: часть общая и особенная. - М.: Кнорус, [Электронный ресурс] <http://www.alleng.ru/d/jur/jur766.htm>
6. *Казанцев, Коршунов Н.* // Российская юстиция, 1998. № 2. [Электронный ресурс] <http://base.garant.ru/3540195/>.
7. *Новицкий И. Б.* Римское право.-6-е изд. М.: ТЕИС, 1995. [Электронный ресурс] http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/Pravo/nov/.
8. *Синайский В. И.* Русское гражданское право. Вып. 1: Общая часть. Вещное право. Авторское право. – Киев: Типо-лит. "Прогресс", 1917. [Электронный ресурс] <http://www.bibliard.ru/vcd-675-1-778/goodsinfo.html>.