



СЕРВИТУТ В СИСТЕМЕ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Аннотация. Статья посвящена проблеме построения и обоснования компонентного состава системы ограниченных вещных прав и места в ней сервитутов. Методологической основой работы служат системный и аналитико-синтетический подходы к анализу российского законодательства, регулирующего ограниченные вещные права в редакции действующего ГК РФ и проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации». Кратко представлен этимологический и содержательный аспекты понятий «сервитут», «содержание сервитута», «плата за сервитут». Осуществлен анализ видового ряда сервитутов и дана их обобщающая характеристика. Предложены направления дальнейшего исследования сервитутов как самостоятельной цивилистической конструкции в системе ограниченных вещных прав.

Ключевые слова: юриспруденция, система, сервитуты, проект, концепция, виды, классификация, доктрина, проблемы, перечень.

Проблема построения целостной правовой системы ограниченных вещных прав пока не получила должного законодательного и методологического обоснования. Так в ст. 216 ГК РФ «Вещные права лиц, не являющихся собственниками»¹ ограниченными вещными правами являются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Перечень ограниченных вещных прав, данный в указанной статье закона, не отвечает в полной мере требованиям современного законодательства и имущественного оборота. Например, несовершенство механизма правового регулирования ограниченных вещных прав на земельные участки проявляется в создании огромного массива неэффективно используемых земельных территорий. Граждане и юридические лица фактически вынуждены удовлетворять свои экономические потребности за счет находящегося у них во владении объектов недвижимости посредством арендных правоотношений. Создавшееся в этой сфере положение является следствием не только противо-

речивых законодательных решений, но и недостаточной проработанности (целостности) гражданско-правовой доктрины о вещном праве, отсутствия комплексных исследований опыта регулирования подобных отношений и возникшего «вакуума» в методологическом обосновании категории вещных прав.

Анализ исторического опыта показывает, что ещё римское право включало в себя более широкий круг юридических конструкций, связанных с правом на чужие вещи: сервитуты, узуфрукт (право пользования чужой не потребляемой вещью и извлечение из нее доходов), узус (право пользования вещью без извлечения плодов), хабитацию (право проживания в чужом помещении или доме), суперфиций (право иметь строения на чужом земельном участке) и эмфитевзис (право пользования чужим земельным участком в целях сельскохозяйственной обработки)².

Западные законодательства, особенно итальянское, приняли нормы римского права, касающиеся ограниченных вещных прав и развили их значительно полнее. Напротив, в русском до-революционном праве этот раздел был чрезвычайно беден и существующие в нем ограниченные вещные права рассматривались не как необ-

¹ Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 от 30 ноября 1994 г. // Российская газета. 1994. 08 декабря.

² Скрипилёв Е.А. Основы римского права: конспект лекций. М.: ОСЬ-89, 1998. 208 с.

© Афанасьев Илья Владимирович

* Аспирант кафедры гражданского и семейного права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА) [lvafv7@gmail.com]

123995, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9.



ходимый институт, а как временное, переходное состояние к полной индивидуализации³.

В предложенной современными цивилистами доктрине к ограниченным вещным правам также относят: право пользования жильем членами семьи собственника, проживающими в принадлежащем ему жилом помещении (ст. 292 ГК РФ); право пожизненного проживания в жилом помещении, принадлежащем другому лицу в соответствии с договором ренты (пожизненное содержание с иждивением) или завещательным отказом (ст. 1137 ГК РФ), право залога (ст. 334 ГК РФ); право удержания (ст. 359 ГК РФ)⁴. Данная позиция не является однозначной, поскольку нет единого мнения о необходимости включения данных прав в перечень ограниченных вещных прав.

Сказанное предопределило необходимость решения целого ряда проблем, предметом которых является законодательство, регулирующее ограниченные вещные права.

Отчасти решение указанных проблем предложено в Концепции развития гражданского законодательства РФ, в которой изложена идея создания полноценной системы ограниченных вещных прав, удовлетворяющей потребностям участников гражданского оборота⁵.

Реализация сформулированной идеи (законодательно оформлена и) получила в проекте федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁶ (далее-проект), где существенно обогащено содержание перечня ограниченных вещных прав.

Согласно проекту к ограниченным вещным правам относятся: право постоянного землеустройства (гл. 20); право застройки (гл. 20¹); сервитут (гл. 20²); право личного пользования (гл. 20³); ипотека (гл. 20⁴); право приобретения чужой недвижимой вещи (гл. 20⁵); право вещной выдачи (гл. 20⁶); право оперативного управ-

ления (гл. 20⁷); право ограниченного владения земельным участком (ст. 297¹).

По сравнению с нынешним законодательством перечень ограниченных вещных прав существенно расширен, несмотря на то, что в проекте сокращены «вымирающие» ограниченные вещные права, такие как право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Данная позиция о необходимости сокращения вышеперечисленных прав косвенно отражена в ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», где для физических лиц прописана возможность переоформить права пожизненного наследуемого владения земельным участком и постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в право собственности. «Юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность»⁷. Усиливает сказанное и то, что с 1 января 2013 г. вступила в силу ст. 7.34 Кодекса об административных правонарушениях, устанавливающая ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность⁸.

Следует подчеркнуть и то, что после вступления в силу проекта произойдет трансформация прав граждан и юридических лиц с права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения земельным участком:

- в право постоянного землеустройства при условии, что земельные участки были предоставлены с целью использования природных свойств и качеств и не предполагали строительство на таком участке зданий или сооружений, являющихся объектами капитального строительства;
- в право ограниченного владения земельными участками, предоставленными с целью строительства на них зданий или сооружений, являющихся объектами капитального строительства.

В обоих случаях за указанными лицами сохраняется возможность переоформления прав на земельные участки в собственность.

³ Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. 720 с.

⁴ Гражданское право: в 4 т. Т. 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учебник // под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Клувер, 2004. 496 с.

⁵ Концепция развития гражданского законодательства РФ подготовлена на основании Указа Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

⁶ Проект Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2012. 7 февраля.

⁷ Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2001. 30 октября.

⁸ Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Российская газета. 2001. 31 декабря.



Устраняется в рассматриваемом проекте и существующий в законодательстве дуализм прав на управление имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности, сохраняется только одно право — право оперативного управления.

К нынешнему перечню предлагается добавить широко известные из римского права такие права, как «право личного пользования (узуфрукт)», «право постоянного владения и пользования (эмфитевзис) и право застройки земельного участка (суперфиций)».

Очевидно, законодатель идет по пути существенного расширения перечня ограниченных вещных прав, опираясь на достижения юридической доктрины, а также опыт законодательства других стран, с учетом развивающегося рынка имущественного оборота.

Из всего перечня ограниченных вещных прав в проекте наиболее развернутое представление получили сервитуты. Это абсолютно правильный подход, поскольку, с одной стороны, на практике сервитуты получили достаточное распространение, с другой — сервитуты не подкреплены серьезной нормативной базой. Так в гл. 17 Гражданского Кодекса РФ содержатся лишь общие положения относительно земельных сервитутов, в четырех статьях (ст. 274-277 ГК РФ) указывается на признаки сервитута, цели установления, основания приобретения и прекращения. Указанные нормы не дают четкого представления о праве сервитута. Остаются вопросы об объеме права пользования, порядке реализации прав, сервитутной плате, границах установления сервитута, элементах и содержании соглашения об установлении сервитута.

Земельный кодекс РФ содержит три статьи, посвященные сервитутным правоотношениям, особое место в которых отводится публичному сервитуту⁹. Анализ показал, что содержания публичного сервитута в земельном кодексе практически полностью коррелируется с содержанием ст. 295² проекта «Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах без изъятия участка у собственника» проекта. Сказанное дает основание предположить, что публичный сервитут будет исключен из нормативного оборота.

Такой подход имеет под собой определенные основания, поскольку ряд авторов считает, что «публичный элемент содержания обременения, при котором сервитут устанавливается в интересах некоего неясного, непонятного гражданскому праву субъекта, гораз-

до легче теоретически объяснить не с помощью конструкции сервитута, а с помощью термина «ограничения»¹⁰. По словам Е.А. Суханова «публичный сервитут на самом деле... не является сервитутом. Это ограничение права собственности»¹¹.

В проекте сервитутам посвящена целая глава, включающая два параграфа и 11 статей. В частности, под сервитутом в проекте понимается право ограниченного пользования земельным участком, зданием или сооружением (служащая вещь) управомоченным лицом для осуществления принадлежащего этому лицу права собственности на земельный участок, здание или сооружение, в том числе незавершенное строительство (господствующая вещь), если использование такого земельного участка, здания или сооружения по назначению невозможно без установления сервитута (п. 1 ст. 301). Также в соответствующих статьях раскрываются такие понятия, как «содержание сервитута», «плата за сервитут», «множественность сервитутов», «следование» и «прекращения сервитута».

В статье «Содержание сервитута» (ст. 301¹) вводятся новые для современного российского законодательства понятия «положительный сервитут» и «отрицательный сервитут». Первый трактуется как право собственника господствующей вещи самостоятельно пользоваться служащей вещью, второй — запрещает собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определенным образом.

Представляется, что понятие «отрицательный сервитут» требует более четкой содержательной формулировки, поскольку возникает вопрос о содержании отрицательного сервитута. Согласно определению, отрицательный сервитут накладывает ограничения на пользование служащей вещью, например, строить таким образом, чтобы не препятствовать прохождению света, естественному потоку воды на участок и т.п. Если это так, то возникает убеждение в том, что отрицательный сервитут коррелируется с положениями, изложенными в статьях проекта, посвященных «соседским правам» (ст. 293–294).

Статья «Плата за сервитут» (ст. 301²) разъясняет организацию, порядок, формы и периодичность платы за сервитут.

Множественность сервитутов (ст. 301³) предполагает, что служащая вещь может быть обременена несколькими сервитутами.

Под следованием сервитута (ст. 301⁴) понимается, что сервитут сохраняется при принуди-

¹⁰ Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. М.: Статут, 2007. 255 с.

¹¹ Суханов Е.А. Проблема вещных прав // ЭЖ-Юрист. 2003. № 46.

⁹ Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. 2001. 30 октября.



тельном изъятии служащей или господствующей вещи, а также при разделе господствующей вещи и разделе служащей вещи. К основаниям прекращения сервитута (ст. 301⁵) закон относит: соглашение собственников вещей, связанных сервитутом; отпадение необходимости установления сервитута; соединение служащей и господствующей вещи; невозможность пользования служащей вещью в соответствии с ее изменившимся назначением; истечение указанного срока; решение собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещь; совпадение в одном лице права собственности на земельный участок и здание или сооружение, расположенное на таком земельном участке.

Если служащая вещь была изменена, собственник господствующей вещи обязан до прекращения сервитута привести служащую вещь в первоначальное состояние за свой счет, если иное не предусмотрено соглашением.

Отдельный параграф (§2 гл. 20²) посвящен видам сервитутов: а) сервитуты перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т.п.; б) строительные сервитуты — для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка; в) сервитуты мелиорации; г) горный сервитут для пользования участком недр; д) коммунальный сервитут. Представленный перечень является закрытым, следовательно, установление других сервитутов не допускается.

Сервитут перемещения включает в себя три подвида: сервитут прохода, сервитут прогона скота или сервитут проезда.

Сервитут прохода позволяет осуществлять проход людей и перемещение их вещей через земельный участок или другую служащую вещь для нужд собственника господствующей вещи без применения транспортных средств.

Сервитут прогона скота позволяет осуществлять перемещение скота и проход людей через земельный участок или другую служащую вещь без применения транспортных средств.

Сервитут проезда позволяет осуществлять проход людей, прогон скота, проезд и перемещение грузов через земельный участок или другую служащую вещь, а также улучшать земельный участок для обеспечения нормальных условий эксплуатации транспортных средств.

Строительные сервитуты разделяются на сервитут стройки или опоры и устанавливаются в случае, когда строительство, капитальный ремонт или реконструкция здания или сооружения невозможны без использования чужого земельного участка или иного объекта

недвижимости. Сервитут стройки устанавливается при недостаточности господствующего земельного участка и допускает временное размещение необходимого оборудования и производство земляных 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 границах господствующей вещи.

Сервитут мелиорации (ст. 301⁸) позволяет осуществлять отвод или подвод воды и устанавливается для обеспечения нормальной эксплуатации господствующего земельного участка.

Горный сервитут (ст. 301⁹) может быть установлен в отношении земельного участка, расположенного над площадями залегания полезных ископаемых, или иного служащего земельного участка, необходимого для использования господствующего участка недр, для пользования участком недр, являющимся господствующей вещью, в целях добычи полезных ископаемых.

Думается, что содержательная часть горного сервитута нуждается в дальнейшей формализации, т.е. в более тщательном терминологическом описании включенных в него понятий.

Вызывает некоторое сомнение и само название «горный сервитут». Более логичным было бы название «сервитут недр» или «сервитут добычи полезных ископаемых». Последнее предлагалось в концепции развития гражданского законодательства, но не нашло своего места в проекте.

Коммунальный сервитут (ст. 301¹⁰) дает право проводить строительные, эксплуатационные, ремонтные, восстановительные работы с целью размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения.

Очевидно, что с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в частности норм, касающихся ограниченных вещных прав, последние приобретут системный характер. Это относится и к сервитутам, которые получили более глубокое содержательное обоснование. В то же время следует отметить, что количество предложенных в проекте сервитутов является необходимым, но недостаточным. Имеется в виду, что классификационный и видовой ряд сервитутов может быть значительно увеличен, их содержание уточнено и дополнено.



Требует дальнейшего обоснования рассмотренная система ограниченных вещных прав и её компонентный состав, правовая модель их внедрения в отечественный правовой порядок.

Нельзя обойти в дальнейшем и исследование эволюции ограниченного вещного права как самостоятельной цивилистической конструкции и место в ней сервитутов; требует дальнейшего анализа и правовые предпосыл-

ки сервитутных отношений; аргументация существенных признаков видовой классификации сервитутов, развернутая формулировка и характеристика принципов их правового регулирования; обоснование теоретико-правовой модели сервитута. По мере решения данных вопросов система ограниченных вещных прав будет постепенно приобретать всё более целостный характер.

Библиография:

1. Гражданское право: в 4 т. Т. 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учебник // под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Клувер, 2004. — 496 с.
2. Микрюков В.А. Ограничения и обременения гражданских прав. — М.: Статут, 2007. — 255 с.
3. Скрипилёв Е.А. Основы римского права: конспект лекций. — М.: ОСЬ-89, 998.-208 с.
4. Суханов Е.А. Проблема вещных прав // ЭЖ-Юрист. — 2003. — № 46.
5. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. — Тула: Автограф, 2001. — 303 с.

References (transliteration):

1. Grazhdanskoe pravo: v 4 t. T. 2. Veshchnoe pravo. Nasledstvennoe pravo. Isklyuchitel'nye prava. Lichnye neimushchestvennye prava. Uchebnik pod red. E.A. Sukhanova. 3-e izd., pererab. i dop. M.: Kluver, 2004. — 496 s.
2. Mikryukov V.A. Ogranicheniya i obremeneniya grazhdanskikh prav. — M.: Statut, 2007. — 255 s.
3. Skripilev E.A. Osnovy rimskogo prava. Konspekt lektsiy. — M.: OS'-89, 998. — 208 s.
4. Sukhanov E.A. Problema veshchnykh prav // EZh-Yurist. — 2003. — № 46.
5. Shershenevich G.F. Kurs grazhdanskogo prava. — Tula: Avtograf, 2001. — 303 s.

Материал получен редакцией 06 марта 2013 г.