



УДК 34

СУБЪЕКТНЫЙ СОСТАВ СЕРВИТУТА В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

Жаворонкова Валерия Владимировна

студентка магистратуры

Смоленский государственный университет, г. Смоленск

Аннотация. В данной статье рассмотрен и проанализирован субъектный состав сервитута в российском праве. Выявлена необходимость изменения действующего законодательства, внедрение в него нового субъекта сервитутных отношений – арендатора объекта недвижимости.

Ключевые слова: вещное право, сервитут, аренда, землепользование.

Согласно статье 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) правом требовать установления сервитута обладает собственник господствующего земельного участка [2]. Также таким правом обладает лицо, которому господствующий земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения и на праве постоянного бессрочного пользования. Согласно п. 4 статьи 274 ГК РФ правом требования установления сервитутов обладают и «иные лица» в случаях, предусмотренных федеральными законами [2]. Это случаи, предусмотренные специальными федеральными законами (Федеральный закон от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 08.05.2009 № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 07.06.2013 № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и другие), которые направлены на реализацию конкретных государственных проектов и задач.

Что касается лица, которое обладает правом на установление сервитута в отношении служащего земельного участка, то таковым является собственник служащего земельного участка, и другие положения в гражданском законодательстве на этот счет отсутствуют.

Таким образом, согласно нормам отечественного законодательства, по общему правилу,



правом на установление сервитута обладают собственники земельных участков.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предусмотрено, что субъектами, обладающими правом на установление сервитутов, являются собственники или владельцы земельных участков [7].

Проект № 47538-6/5 Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект) предусматривает более широкий перечень субъектов, которые имеют право требовать установления сервитутов – собственники земельных участков, а также обладатели ограниченных вещных прав, которые включают в себя правомочия владения и пользования вещью [11].

Мы считаем, что положения, предусмотренные Проектом наиболее справедливы, так как сужение круга субъектов сервитута не отвечает интересам гражданского оборота [13]. Отношения, связанные с оборотом недвижимости, требуют установления в отношении недвижимости разнообразных прав, в том числе на длительный срок, например договор аренды. Очевидно, что не только собственники объекта недвижимости должны иметь возможность устанавливать сервитут, но и те лица, у которых есть правомочия владения и пользования в отношении данной недвижимости. И эти полномочия землевладельцы и землепользователи реализуют в своих интересах для достижения цели, с которой данную недвижимость используют.

С одной стороны, сервитут устанавливается в пользу господствующей недвижимости. Установление сервитута подразумевает пользу для правообладателя недвижимости. Сервитут по общему правилу устанавливается при наличии потребности в нем. Например, земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, находится в собственности физического лица. Однако у него отсутствует возможность осуществить использование земельного участка по целевому назначению из-за объективных недостатков в объекте недвижимости. Например, на земельном участке отсутствуют водные ресурсы или отсутствует доступ от земель общего пользования. Однако имеется возможность восполнить имеющиеся недостатки земельного участка путем установления сервитута в отношении соседнего земельного участка. Если к границе земельного участка требуется провести водопровод, то сервитут возникает в интересах правообладателя господствующего земельного участка, который владеет и пользуется этой недвижимостью для собственных нужд. Такой субъект (данное лицо может не являться собственником земельного участка) опосредует потребность долговременного удовлетворения нужд, для которых устанавливается сервитут.

С другой стороны, сервитут обременяет служащую недвижимость. Тогда установление обременения в виде сервитута предполагает распоряжение правообладателем служащего

земельного участка своим субъективным вещным правом с одновременным обременением этого права. Например, при заключении соглашения об установлении сервитута для прокладки водопровода правообладатель (не обязательно собственник земельного участка) распоряжается своим вещным правом. Для того чтобы предоставить кому-либо ограниченно пользоваться своей вещью, такое лицо должно иметь право владения или пользования недвижимостью. Таким образом, правомочия владения и пользования достаточны для того, чтобы иметь интерес в установлении сервитута и возможность такой сервитут предоставить [1].

Ряд ученых-цивилистов, такие как Слепенюк Ю.Н. [12], Афанасьев И.В. [1], Краснова Т.С. [8] считают, что сужение круга лиц, которые могут требовать установления сервитута в российском законодательстве – это существенное упущение.

Во многих иностранных правовых порядках правом на установление сервитута обладают не только собственники земельных участков. Так, гражданское законодательство Республики Беларусь [6] и Казахстана [4] предусматривает возможность арендаторов господствующей и служащей вещи заключать от своего имени соглашение об установлении сервитута.

Частично такие предложения уже получили закрепление в отечественном законодательстве. Так п. 6 статьи 274 ГК РФ и статья 39.24 Земельного кодекса Российской Федерации [4] гласят, что в случае нахождения земельного участка в публичной собственности и предоставления его в постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение или в аренду, соглашение об установлении сервитута заключают такие лица – землепользователи, землевладельцы и арендаторы. При этом согласие уполномоченного органа, в собственности которого находится земельный участок, не требуется. При этом арендаторы могут заключить соглашение об установлении сервитута на срок, не превышающий срок договора аренды. Можем сделать вывод, что тем самым законодатель намеренно пытается способствовать развитию гражданских правоотношений [8].

Сложившаяся судебная практика предоставила арендатору право обращаться в суд с иском о признании права на самовольную постройку [10]. Мы считаем, что установление арендатором в пользу господствующей недвижимости сервитута не нарушает интересы собственника данной недвижимости. А если и нарушает, то явно в меньшей степени, нежели чем признание права собственности арендатора на самовольную постройку.

Масса судебных дел, касающихся требований об установлении сервитута в пользу арендатора, подтверждает широкое распространение арендных отношений в России [3]. Рассмотрим Определение ВС РФ от 26.03.2019 № 14-КГ19-3. Арендатор земельного участка Огарев обратился в суд с иском к администрации, в котором ходатайствовал об установлении сервитута на соседний земельный участок для обеспечения доступа к арендуемому земельному участку от земель общего пользования. Земельный участок Огарева находился в публичной



собственности, соседний земельный участок, в отношении которого истец ходатайствовал об установлении сервитута, также находился в публичной собственности. Однако, в исковых требованиях было отказано. Такое решение, вынесенное Верховным судом, широко обсуждается в доктрине [13].

Согласно обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденному Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 года, с требованием об установлении сервитута вправе обратиться собственник земельного участка.

Мы считаем, что правопорядок, отрицающий возможность арендатора земельного участка требовать установления сервитута, непоследователен. Так, согласно ст. 305 ГК РФ арендатор вправе использовать абсолютные вещно-правовые способы защиты, не прибегая к помощи собственника-арендодателя. Арендатор также может прибегнуть к негаторному иску, защищаясь от нарушений, не связанных с лишением владения, чинимых третьими лицами.

На основании вышеизложенного считаем, что предоставление арендаторам права требовать установления сервитутов в отношении земельных участков, как в отношении господствующей, так и в отношении служащей недвижимости, выглядит оправданным.

Полагаем, что приведение идеи в жизнь, которая сегодня закреплена в Проекте, позволит разрешить ряд конфликтных ситуаций, связанных с субъектным составом сервитута, которые широко обсуждаются и в доктрине, и в судебной практике [13]. В связи с этим, считаем справедливым закрепить в гражданском законодательстве норму, позволяющую арендаторам объектов недвижимости устанавливать сервитут, на срок, не превышающий срок договора аренды, если договором аренды не предусмотрено иное.

Список литературы:

1. Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: дис. ... канд. юрид. наук. М. 2015. 194 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Захаренко А. С. Объект и субъекты сервитута // Молодой ученый. 2021. № 41 (383). С. 225-226.
4. Земельный кодекс Республики Казахстан // Казахстанская правда. 2003. № 183.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.



6. Кодекс Республики Беларусь о земле // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2008. № 187.
7. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.
8. Краснова Т.С. Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: дис. ... канд. юрид. наук. СПб. 2017. 263 с.
9. Краснова Т.С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ // Вестник экономического правосудия. № 3. 2020. С. 46-64.
10. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 11.
11. Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в части первую Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/58024599>. Дата обращения: 01.10.2022.
12. Слепенюк Ю.Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: дис. ... канд. юрид. наук. М. 2015. 248 с.
13. Якименко Д.В., Золотарева А.Р. Земельный сервитут: теория и практика // Балтийский гуманитарный журнал. № 15. 2019. С. 147-158.