

УДК 347.26

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Бельков А.В., к.и.н., доцент
Афанасенко Е.В., студент гр. ГКб-171, III курс
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева

Сервитут, то есть право ограниченного пользования соседним земельным участком – разновидность вещных прав, урегулированных нормами гражданского и земельного законодательства. Установление сервитута допускается в интересах собственника земельного участка или неопределенного круга лиц. Законом предусмотрены следующие основания его установления: судебное решение, принимаемое в порядке искового производства или соглашение, достигнутое сторонами.

В правовом аспекте, рассматриваемая категория выступает в качестве вещного права лица, не являющегося собственником или ограниченного вещного права. Проблемы установления сервитута, порядка государственной регистрации и взимания платы долгое время остаются дискуссионными в научных кругах.

Накопленный опыт рассмотрения дел арбитражными судами и судами общей юрисдикции позволил Президиуму ВС РФ обобщить практику и утвердить обзор по делам об установлении сервитута на земельный участок [1]. Он, в частности, содержит оценку обязательному досудебному порядку урегулирования спора об установлении сервитута. ВС РФ отметил, что основанием для обращения в суд требующего установления сервитута лица может считаться возникновение спора предметом которого выступают порядок или условия установления рассматриваемого ограниченного вещного права. При этом подсудность определяется характером урегулированного правоотношения и субъектным составом участников. Аналогичный порядок применяется в ходе рассмотрения спора предметом которого является отмена сервитута.

Особое внимание уделено таким объектам как самовольные постройки, на которые право собственности не зарегистрировано в предусмотренном законом порядке. В этой ситуации правовых основ, обеспечивающих установление сервитута, не усматривается.

Одним из наиболее ожидаемых разъяснений ВС РФ стали положения о правомерности выполнения ремонтных, строительных и тому подобных работ, а также ввод и последующая эксплуатация линейного объекта на основании сервитута. В случае отсутствия правовых обоснований установления сервитута собственник линейного объекта не лишается гарантированной правом возможности обратиться к управомоченному лицу для выполнения ремонтных работ или эксплуатации объекта на участке которого расположен объект в целях установления сервитута.

В 2017 г. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства отклонил представленный к рассмотрению законопроект № 187920-7 по соображениям концептуального характера (несоответствие основным принципам гражданского права и попирающие институт частной собственности). Основная цель проекта федерального закона – обеспечение повышения эффективности строительства и эксплуатации линейных объектов (тепловых, водопроводных, канализационных сетей, сооружений связи, газовых трубопроводов и пр.). С этой целью законопроектом значительно модернизируется действующий правовой институт публичного сервитута. В соответствии с проектом закона, публичный сервитут фактически трансформируется в конструкцию, согласно которой сетевые организации (естественные монополии, организации связи, и пр.) будут способны достигать свои целевые ориентиры – возводить и заниматься эксплуатацией линейных объектов на земельных участках, принадлежащих другим лицам. Проект закона предусматривает, что публичный сервитут устанавливается решением органов государственной власти (или органов местного самоуправления) по ходатайству сетевой организации (которая намерена, например, проложить коммуникации на земельном участке, принадлежащем другому лицу). Вводится упрощенный механизм установления публичного сервитута – его можно установить, даже если земельный участок не сформирован как самостоятельный объект недвижимости, а также если эксплуатация соответствующего линейного объекта не соответствует целевому назначению и разрешенному использованию земельного участка [2].

ВС РФ подтвердил право собственника земельного участка, на котором расположен чужой линейный объект, требовать от собственника такого объекта установления частного сервитута. Если основания, по которым установлен сервитут, отпали, то как собственник земельного участка, обремененного сервитутом, так и собственник земельного участка, для обеспечения использования которого установлен сервитут могут обратиться в суд с требованием о прекращении сервитута.

Сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом). Если судом будет установлено, что невозможность проезда на участок истца не связана с какими-либо объективными причинами, а вызвана исключительно действиями самого истца, то это дает право принять суду решение об отсутствии оснований для установления испрашиваемого сервитута.

Не подлежит установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием. При наличии нескольких вариантов прохода (проезда) к земельному участку через соседний земельный участок суду следует исходить из необходимости обеспечить баланс интересов сторон и установить сервитут на условиях, наименее обременительных для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут.

Удовлетворяя исковые требования об установлении сервитута, суд должен определить все условия, на которых он устанавливается, а именно: сведения о земельных участках, для обеспечения использования которого установлен сервитут и который обременен сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сферу действия, срок, условия о плате, виды работ, если сервитут устанавливается для проведения ремонтных и иных работ, и пр.

Основываясь на данных о количестве споров, вызванных установлением платы за сервитут, ВС РФ сформулировал критерии определения судом размера платы за право ограниченного пользования чужим земельным участком, а также механизм ее изменения и установления. Таким образом, плата за сервитут определяется судом, основывающимся на принципах соразмерности и разумности, принимая во внимание характер деятельности сторон, площадь и срок, на который устанавливается ограниченное вещное право. При этом допускается форма периодических платежей или единовременного платежа. Примечательно, что ВС РФ подтверждена возможность, которая прямо не указана в законе – установление бесплатного сервитута: такой сервитут допускается в случае согласия собственника обременяемого объекта недвижимости на безвозмездное пользование.

Список литературы:

1. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Режим доступа: https://www.vsrp.ru/Show_pdf.php?Id=11366 (дата обращения: 12.03.2020).

2. KPMG. Обзор законодательства и судебной практики в области недвижимости за 3 квартал 2017 года. Выпуск 4 // Режим доступа: <https://home.kpmg/ru/ru/home/insights/2017/10/tax-alert-real-estate-litigation-review.html> (дата обращения: 12.03.2020).