

ГРАЖДАНСКОЕ И СЕМЕЙНОЕ ПРАВО. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ И МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО. ГРАЖДАНСКИЙ И АРБИТРАЖНЫЙ ПРОЦЕСС

БОНДАРЕНКО Владислав Владимирович,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Национального исследовательского университета
Высшей школы экономики (г. Санкт-Петербург),
кандидат юридических наук
E-mail: vladbond77@gmail.com

Специальность 12.00.03 – Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СЕРВИТУТА КАК ИНСТИТУТА ВЕЩНОГО ПРАВА

***Аннотация.** Статья посвящена анализу особенностей правового регулирования сервитутных правоотношений. Специфика правового регулирования сервитутных правоотношений такова, что нормативного регулирования сервитутов в том виде, в котором оно отражено в действующем ГК РФ, недостаточно, главным образом, вследствие отсутствия определения содержания сервитутов, хотя их содержание, как вещных прав, должно исчерпывающим образом определяться законом, а содержание каждого сервитута должно быть раскрыто в ГК РФ.*

***Ключевые слова:** вещное право; ограниченные вещные права; сервитут; соглашение о сервитуте; положительные и отрицательные сервитуты; сервитуарий; usufruct; usufructuary; право вещной выдачи.*

BONDARENKO V.V.

DEVELOPMENT PROSPECTS OF EASEMENT AS AN INSTITUTE OF RIGHT TO THING

***The summary.** The article is concerned with the analysis of law regulation peculiarities of easement legal relations. The specific feature of easement legal relations is such that the legal regulation of easements in the form which is reflected in the current Civil Code of the Russian Federation is insufficient, mainly due to the lack of easements content definition, although their content as the rights of things should be exhaustingly defined by law and the content of each easement should be disclosed by RF Civil Code.*

***Key words:** right of thing; restriction of the right of thing; easement; easement agreement; positive and negative easements; easementary; usufruct; usufructuary; right of proprietary granting.*

Активное развитие экономических отношений и складывающаяся правоприменительная практика диктуют то обстоятельство, что к настоящему времени назрела необходимость внесения в ГК

РФ ряда изменений системного характера. Среди списка предложенных изменений фигурирует и изменение норм правового регулирования сервитутных отношений

Так, по мнению создателей концепции развития гражданского законодательства (далее концепция) [1], нормативного регулирования сервитутов в том виде, в котором оно отражено в действующем ГК РФ недостаточно, главным образом, вследствие отсутствия определения содержания сервитутов, хотя их содержание как вещных прав должно исчерпывающим образом определяться законом, а содержание каждого сервитута должно быть раскрыто в ГК РФ. Планируется закрепление в ГК РФ перечня возможных сервитутов, состоящего из:

- сервитутов перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т. п.;
- коммунальных сервитутов;
- строительных сервитутов — для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка;
- сервитутов для пользования участком недр;
- сервитутов мелиорации.

В качестве общего положения разработчики концепции, предлагают внести в Гражданский кодекс деление сервитутов на положительные и отрицательные. По общему правилу, сервитут состоит в обязанности собственника служащей вещи пассивно претерпевать воздействие на его вещь со стороны сервитуария, и только в случаях, прямо предусмотренных законом, в силу сервитута может предполагаться совершение активных действий собственником служащей вещи.

Согласно положениям концепции сервитут обязан быть объективно обусловлен, может осуществляться только наиболее экономичным способом и не должен полностью или в значительной мере лишать собственника служащей вещи правомочия пользования. Пользование господствующей вещью по ее назначению должно представляться невозможным без того, чтобы допустить ограниченное пользование чужой вещью. При этом пользование чужой вещью должно приносить новое качество господствующей вещи, которое отсутствовало в ней без сервитута.

Также, согласно концепции, следует установить, что сервитут не может быть отчужден отдельно от права собственности на господствующую вещь. Сервитут может существовать только в отношении недвижимой вещи и только в пользу недвижимой вещи, причем недвижимые вещи должны быть таковыми по своей природе, а не в силу закона. Сервитут признается концепцией бессрочным,

но не вечным — он существует только вплоть до отпадения оснований его установления. Поскольку ни один, ни даже несколько сервитутов не могут исчерпать обременяемое право собственности, постольку могут существовать несколько сервитутов, обременяющих служащую вещь, в том числе относящихся к разным господствующим вещам. Несколько сервитутов могут быть как одного, так и разных видов, а соотношение нескольких сервитутов на одну вещь определяется принципом старшинства.

По общему правилу, сервитут устанавливается соглашением сторон, заключаемым в письменной форме. Если стороны не могут прийти к соглашению об установлении сервитута, сервитут может быть установлен по решению суда, которое в этом случае заменяет соглашение. Помимо этого предполагается возможность установления и прекращения сервитутов в силу давности. Возникновение и прекращение сервитутов подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

Помимо этого, глава 7 Концепции содержит нормы о необходимости введения в действующее законодательство понятия Узуфрукта (право личного пользования), обосновывая это тем, что в законе уже установлены отдельные права, близкие по своему содержанию к узуфрукту, например, права членов семьи собственника или права отказополучателя. Однако их содержание, по мнению авторов концепции, не раскрыто, а вид вещного права не определен. Далее следует определение узуфрукта как ограниченного вещного права личного характера, в силу которого лицо владеет и пользуется вещью в соответствии с ее назначением, и его разделение на две разновидности: обычное и социальное (семейное) право личного пользования. Установление социального узуфрукта допускается, когда правомочия владения и пользования вещью узуфруктуарий осуществляет совместно с собственником данной вещи в силу наличия между ними семейных отношений. Данное выделение связано с обеспечением некоторых социально-значимых (прежде всего, жилищных) интересов лиц, имеющих право на получение содержания от собственника: супруга, несовершеннолетних детей, престарелых родителей, нетрудоспособных иждивенцев и т. п.

На основании и во исполнение Указа Президента Российской Федерации от

18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» в соответствии с разработанной на основании того же Указа Концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации Советом, при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства был подготовлен проект изменений в разделы I, II, III, VI, VII Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - проект ГК РФ).

Глава 20.2 проекта ГК РФ содержит более детальное регулирование отношений, связанных с сервитутами, чем в действующем Гражданском и Земельном законодательстве. В частности, в этой главе указывается, что сервитут может быть установлен между собственниками господствующей и служащей вещи. В то же время в соответствии с п. 6 ст. 301 проекта ГК РФ установления сервитута вправе требовать также обладатели вещных прав, имеющие правомочия пользования и владения служащей и (или) господствующей вещью. Действующая редакция Гражданского кодекса РФ не предусматривает закрытого перечня конкретных видов сервитутов, тогда как в проекте ГК РФ содержится запрет на создание новых видов сервитутов с перечислением всех возможных.

Согласно п. 4 ст. 301.1 проекта ГК РФ в соглашении или судебном решении, предусматривающем установление сервитута, должны быть указаны следующие условия:

- вид сервитута;
- условия его осуществления (место в границах служащей вещи и время, периодичность);
- порядок внесения и размер платы за сервитут.

Особо оговаривается, что соглашение о сервитуте должно быть составлено в форме единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования должно влечь за собой недействительность договора об установлении сервитута. По общему правилу сервитуты должны быть возмездными. Безвозмездные сервитуты возможны, однако проект ГК РФ подчеркивает, что к ним не могут относиться сервитуты, которые установлены для осуществления предпринимательской деятельности.

Статья 301.2 проекта ГК РФ определяет

широкий диапазон свободы в определении платы за сервитут. Размер платы, предусмотренный в соглашении об установлении сервитута или в соответствующем судебном решении, должен указываться в записи ЕГРП. Плата за сервитут может иметь денежное или иное выражение, может быть как единовременной, так и осуществляемой в виде периодических платежей. В отношении платы за сервитут в виде твердых сумм, выплачиваемых периодически, проект ГК РФ разрешает пересмотр размера каждые пять лет с учетом изменения цен и уровня инфляции, если отсутствует соглашение сторон.

Действующий Гражданский кодекс РФ не допускает существования срочных вещных прав, но проект ГК РФ не считает это невозможным, хотя сервитут в проекте ГК РФ по общему правилу признается бессрчным, если иное не предусмотрено Кодексом (п. 1 ст. 221, п. 3 ст. 301 проекта ГК РФ). Как и иные вещные права, сервитут обременяет чужую вещь (служащий земельный участок), улучшая потребительские качества другой вещи (господствующего участка). Это обстоятельство является основным возражением против срочного характера сервитута, так как срочность присуща обязательственным отношениям. В некоторых зарубежных правовых порядках срочный характер присущ личным сервитутам (см. положение касающиеся регулирования личного сервитута в ГГУ), которых нет в проекте ГК РФ. Однако фактическое введение ограниченного вещного права с определенным сроком действия и будет означать установление личного сервитута. Здесь уместно отметить, что в немецком правовом порядке личный сервитут не может передаваться и наследоваться, в то время, как в проекте ГК РФ этих ограничений нет. Таким образом, можно сделать вывод о том, что проектом ГК РФ планируется ввести правовую конструкцию, иную, чем личный сервитут в немецком праве.

Следует также отметить, что Проект ГК РФ во многих нормах прямо или косвенно указывает на недопустимость такой правовой конструкции, как публичный сервитут, предусмотренный в ст. 23 ЗК РФ. К примеру, в п. 2 ст. 301 проекта ГК РФ говорится, что сервитут не может быть установлен для неопределенного круга лиц. Согласно п.п. 1, 6 ст. 301 проекта ГК РФ сервитут может быть установлен только в интересах собственника господствующего участка (соответствующего

здания, строения и т.п.) или иного обладателя вещного права на объект недвижимости. Таким образом, в случае принятия проекта ГК РФ и отсутствия внесенных соответствующих изменений в положения Земельного кодекса о сервитутах, может возникнуть коллизия между упомянутыми нормами. Из проекта ГК РФ в принципе неясно, каково соотношение приведенных в нем положений о сервитутах с положениями, содержащимися в Земельном Водном и Лесном кодексах РФ, а также в ряде федеральных законов. Представляется весьма логичным, что после введения предполагаемых проектом ГК РФ изменений, указанные нормативные акты будут отредактированы с целью установления единого правового понимания сервитута.

Буквальное толкование нормы п. 5 ст. 301 проекта ГК РФ приводит к выводу о том, что установление другими кодексами и федеральными законами иных видов сервитутов, помимо указанных, не допускается. Однако объем предоставляемых прав по каждому сервитуту может уточняться федеральными законами.

Проект ГК РФ предусматривает оценочные основания установления и прекращения сервитутов, не предписывая соблюдение строгих критериев для возникновения этих правоотношений. Однако нормы гл. 20.2 проекта ГК РФ дают некоторые ориентиры, позволяющие определить необходимость установления сервитута или же его прекращения. Так, из п. 1 ст. 301 проекта ГК РФ следует, что установление сервитута не должно лишать собственника служащего участка владения, пользования и распоряжения им. В п. 2 ст. 301.1 проекта ГК РФ говорится о том, что осуществление сервитута должно происходить наиболее экономичным способом, позволяющим использовать служащую вещь по назначению и с причинением ей и ее собственнику наименьшего неудобства.

Проект ГК РФ также не допускает возложения на собственника служебной вещи каких-либо положительных обязанностей, выражающихся в совершении действий в пользу управомоченного лица. Следует отметить, что иностранным правовым порядкам известны случаи, когда на собственника служебного участка возлагались различные положительные обязательства в отношении собственника господствующей вещи (некоторые виды easements в праве США обязывающие собственника служащей вещи, к

примеру, расчищать пути проезда по участку) [2]. Однако данные правовые институты являются отходом от классического римского принципа «servitus in faciendo consistere nequit» (сервитут не может заключаться в обязанности к положительным действиям).

Абзац 2 п. 1 ст. 301 проекта ГК РФ запрещает установление такого сервитута, который затруднит использование служащей вещи настолько, что она утратит свое назначение. Однако толкование этой нормы будет в большой степени зависеть от позиции суда и конкретных обстоятельств дела, что, возможно, не всегда оправданно. Таким образом, данная норма устанавливает «верхнюю границу» оснований для установления сервитута. «Нижнюю» фиксирует положение п. 1 ст. 301 проекта ГК РФ, указывающее, что сервитут необходим, если без него использование господствующего участка невозможно. Суд должен определить, находятся ли отношения соседей по использованию своих объектов недвижимости в некоем коридоре, ограниченном невозможностью для каждого из них осуществлять право пользования этими объектами. Такие же оценочные и неопределенные границы оснований («верхняя» и «нижняя») установлены для прекращения сервитута (п.п. 2 и 4 ст. 301.5 Проекта ГК РФ). Нарушение этих границ признается Проектом ГК РФ достаточным основанием для прекращения сервитута (п. п. 2 и 4 ст. 301.5). Проект ГК РФ не указывает, в какой форме должно быть выражено требование лица о прекращении сервитута.

Нормы ст.ст. 301.1 и 301.5 Проекта ГК РФ выделяют сущность сервитута как право пользования чужой вещью, что подчеркивает невозможность существования сервитута, допускающего владение и распоряжение служащей вещью. Сервитут, таким образом, определяется как право на конкретную функцию чужой вещи, а не на саму вещь. В связи с этим становится понятным один из способов (хотя и не универсальный) отделения арендных отношений от отношений сервитутного типа.

Отношения, при которых лицо осуществляет пользование чужой вещью, владея ею, не могут быть основаны на сервитуте. Однако пользование чужой вещью без владения ею может быть основано как на договоре аренды (ст. 606 ГК РФ), так и на сервитуте.

Отсутствие каузальных норм в регулировании

отношений, связанных с сервитутом, не является положительным моментом в регулировании данного вопроса. Многообразие спорных ситуаций, еще не разрешенных в правоприменительной практике, будет способствовать возрастанию количества таких споров, различным образом решаемых судебными органами. Становление единой судебной практики по спорным вопросам, связанным с сервитутами, потребует значительного времени и неминуемо повлечет за собой нестабильность сервитутных правоотношений. Это обстоятельство может заставить участников оборота избегать установления сервитута и использовать, например, ныне широко применяемый договор аренды, несмотря на риски, присущие арендным правоотношениям.

Признание Конституцией РФ и закрепление гражданским и земельным законодательством института частной собственности, включая право собственности на землю, и вовлечение ее в хозяйственный оборот предполагают разработку и такого вещного права как узуфрукт. В крупнейших европейских гражданскоправовых кодификациях, прежде всего во французском и германском Гражданских кодексах, узуфрукт представлен в качестве отдельного вещного права. Проект ГК РФ, следуя положениям Концепции, вводит новое, для отечественного законодательства, понятие узуфрукта. Правом личного пользования (узуфруктом) признается предоставленное собственником вещи другому лицу (пользователю) право пользования и владения такой вещью. Пользователем может быть гражданин, а в

случаях, установленных ГК РФ, некоммерческая организация. Использование вещи, обремененной узуфруктом, в предпринимательской деятельности не допускается. Также не допускается и его отчуждение. Согласно проекту ГК основным отличием узуфрукта от сервитута, помимо отсутствия в составе сервитута правомочия владения чужой вещью, выражается в обязанности пользовладельца содержать вещь (нести все затраты на ее содержание за свой счет). Так, например, если объектом права личного пользования является часть жилого помещения (одна или несколько комнат в квартире или жилом доме), пользователь несет бремя содержания обремененного его правом жилого помещения в соразмерной части.

Помимо узуфрукта в ГК РФ предполагается также ввести новый институт – право вещной выдачи. Оно предоставляет его обладателю возможность периодически получать от собственника объекта недвижимости имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере, а в случае неполучения такого предоставления – правомочие распорядиться этим объектом недвижимости путем обращения на него взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки. От сервитута право вещных выдач, если оно не выступает как периодические платежи, т. е. выступает как определенные действия обязанного лица, отличается тем, что оно предусматривает действия собственника (обязанного лица), тогда как сервитут означает, лишь воздержание от действий (претерпевание).

Список литературы

1. Указ Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 29 (ч. 1). – Ст. 3482.
2. Kevin Gray, Susan Francis Gray. Land Law / Oxford University Press, USA, 2009.

