

УДК 12.00.03

Проблемы совершенствования правового регулирования частных сервитутов для обеспечения строительства и функционирования линейных сооружений**Зайнуллин Р.А.**Аспирант кафедры гражданского права и процесса
Академии социального образования (Казань)

Затронуты ключевые проблемы несовершенства правового регулирования частного сервитута в контексте размещения и эксплуатации линейных сооружений. Произведено противопоставление частно- и публично-правового методов разрешения рассмотренных проблем, проведена параллель в развитии частноправовых отношений и возрастании самостоятельности, уровня правосознания участников этих правоотношений. Предлагаются последовательные шаги, в том числе на основе зарубежного опыта, по приведению законодательства РФ в соответствие со сложившимися общественными потребностями путем введения в ГК РФ раздела о сервитуте; разработки и принятия Правительством РФ Концепции оценочного подхода в разрешении ситуаций по установлению сервитута посредством введения методики расчета и оценки степени обременения сервитутом прав собственника служащего имущества и др.

Ключевые слова: линейный объект, частный сервитут, договор частного сервитута, оценка обременения.

Необходимость в совершенствовании правового регулирования частных сервитутов для обеспечения размещения (строительства и функционирования) линейных сооружений связана с существованием ряда объективных факторов, которые не в полной мере учтены в современном законодательстве, в частности, в гражданском. Это связано со спецификой объектов недвижимого имущества – линейных объектов (далее – ЛО)¹, являющихся сложными и неделимыми недвижимыми вещами.

Во-первых, протяженность ЛО по значительному количеству земельных участков, принадлежащих и используемых разными лицами, приводит к не-

обходимости решения всех возникающих при этом вопросов и конфликтов интересов единообразно и одновременно. При этом возможность выкупа земельных участков или оформления прав аренды на них исключена ввиду сведения тем самым экономической целесообразности использования ЛО на нет.

Во-вторых, отсутствие реальной возможности оформления прав на землю под размещение ЛО становится непреодолимой преградой для регистрации последнего в качестве объекта недвижимости.

В-третьих, правовое регулирование размещения ЛО требует соблюдения баланса частного и публичного интересов в связи с тем, что большинство таких сооружений находится в частной собственности, а их надлежащая эксплуатация служит в интересах всех и каждого участников гражданского оборота.

В-четвертых, на деле у большинства собственников и владельцев рассматриваемых объектов права на земельные участки для их размещения и эксплуатации остаются не оформленными. Несмотря на это, за собственником ЛО закреплено право требовать проведения необходимых работ по обслужива-

¹ Следует отметить, что для целей настоящей публикации к линейным сооружениям не отнесены так называемые площадные объекты, которые технологически связаны с ЛО, куда входят, в том числе резервуарные парки, емкости хранения конденсата, насосные станции, трансформаторы, пункты подогрева нефти, станции подземного хранения газа, амбары аварийного выпуска, наливные и сливные эстакады и другие подобные сооружения, узлы измерения продукции, а также объекты автомобильного, внутреннего водного, морского, воздушного и железнодорожного транспорта.

нию линейных сооружений и соблюдения режима его охранной зоны, накладывающего определенные стеснения на землепользователя.

В-пятых, путаница возникает также в силу необходимости определения категории земельных участков, предназначенных для размещения ЛО. По Земельному кодексу РФ землями энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения могут быть признаны только земли, находящиеся за чертой поселений, тогда как, если не большая часть, то половина линейных сооружений расположены в черте населенных пунктов.

Ст. 23 Земельного кодекса РФ закреплено разделение сервитутов на частные и публичные, предусматривая, что регулирование частного сервитута полностью является прерогативой гражданского законодательства. Несмотря на мнение некоторых исследователей о том, что частный сервитут в принципе не может служить эффективным механизмом в решении поставленных задач по размещению и эксплуатации линейных объектов, данный правовой институт нельзя оставлять без внимания. Более того, частный сервитут ввиду своего договорного начала в некоторых случаях может явиться гораздо более положительным инструментом в руках заинтересованных лиц.

М. Бочаров по данному поводу утверждает, что институт частного сервитута пригоден лишь для разрешения мелких неурядиц, возникающих между отдельными собственниками земельных участков, но не пригоден для строительства даже распределительных сетей низшего уровня [1, с. 4-5]. Здесь трудно с ним не согласиться, но, беря в расчет отдельные случаи, затрагивающие индивидуальные интересы лиц, решение которых возможно без установления публичного сервитута, законодательно следует эту возможность развивать и поощрять дабы только потому, что с развитием частноправовых отношений возрастает их самодостаточность и уровень правосознания участников этих правоотношений.

Разберем сложившуюся картину частного сервитута и договора о нем в юридической науке.

Частный сервитут – сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости [2].

Под договором о частном сервитуте понимается соглашение, в силу которого одна сторона (собственник) предоставляет в пользование другой стороне (сервитутарию) недвижимое имущество за

плату или безвозмездно, а другая сторона (сервитутариум) обязуется пользоваться имуществом в соответствии с условиями и прекратить использование при отпадении оснований установления [3, с. 90].

В соответствии с системными принципами о делении гражданских обязательств на отдельные группы по определенным основаниям, договор об установлении сервитута подлежит причислению к обязательствам, направленным на предоставление права как активного, так и пассивного пользования имуществом, не предусматривающего передачу соответствующего объекта. Обязательства, вытекающие из договора об установлении сервитута, характеризуются как «длящиеся», «взаимные».

В общегражданской правовой системе данный договор подлежит отнесению к группе договоров о передаче имущества в пользование. Вместе с тем, здесь и встречается первая нестыковка сущности договора о сервитуте с его законодательным закреплением ввиду того, что договор о сервитуте расположен в главе 17 «Право собственности и другие вещные права на землю» раздела II «Право собственности и другие вещные права». В качестве объяснения этому приводятся доводы о том, что договор порождает право ограниченного пользования чужим имуществом. Такие изъяснения положений являются неполноценными. Так, если взять, к примеру, договор купли-продажи, то он закреплен в разделе IV «Отдельные виды обязательств», а не в главе «Право собственности», тогда как служит основанием возникновения права собственности у нового приобретателя.

Из вышеуказанного следует вывод о непоследовательности структуры раздела II Гражданского кодекса РФ. В одном ряду с главами, посвященными отдельным (но не всем) вещным правам (собственности, хозяйственного ведения и оперативного управления), отдельно стоят главы, раскрывающие правовой режим некоторых (но не всех) объектов (земельный участок, жилое помещение). Свое закрепление сервитута нашли также в разделе V «Наследственное право» в главе 62 «Наследование по завещанию», однако термин «сервитут» в этих нормах не фигурирует.

Нормы о договоре частного земельного сервитута закреплены также в п. 1, 4 – 6, 9 ст. 23, п. 2 ст. 41, п. 1 ст. 48 Земельного кодекса РФ. Ст. 277 ГК РФ частный градостроительный сервитут прямо не предусмотрен, хотя это не исключает установления частных сервитутов на иные объекты помимо земельных участков, зданий, сооружений.

Согласно новым редакциям Лесного и Водного кодексов, леса (многолетние насаждения) и водные объекты не отнесены к числу самостоятельных объектов недвижимости.

Помимо прочего, Лесной и Водный кодексы, допуская право ограниченного пользования предмета-

ми их непосредственного регулирования, не рассматривают данный вопрос с частно-правовой точки зрения и сводят его только к публичным интересам. Связано это с тем, что земли водного и лесного фондов являются преимущественно федеральной государственной собственностью. Поэтому в статье за основу взят подход к пониманию частного сервитута, данного в Гражданском кодексе РФ.

Разбираясь в отдельных названиях рассматриваемого договора, встречающихся как в нормативных актах, так и в деловой практике и литературе, приходим к мнению о том, что наиболее подходящим следует признать понятие «договор о частном сервитуте». Потому что современный законодатель вкладывает в слово «сервитут» синоним выражения «право ограниченного пользования чужим имуществом». Остальные же понятия и формы выражения смысла рассматриваемой категории, такие как договор о сервитуте и договор об установлении сервитута, не отражают всего вкладываемого в него смысла, ведь соглашение о частном сервитуте включает в себя не только правила установления, но и пользования чужим недвижимым имуществом.

Исходя из применяемого законодательства и объекта обременения, выделяют договор частного земельного сервитута и договор частного градостроительного сервитута [3, с. 91].

При этом, по мнению некоторых юристов [4, с. 257], не требуется, чтобы сервитутарий непременно был соседом собственника. Используемые законодателем слова «соседний участок» не всегда приемлемы, в особенности в случае необходимости установить сервитут, когда сервитутарий может удовлетворить свои потребности, минуя несколько участков (к примеру, в случае формирования обслуживаемого участка в форме анклава).

Таким образом, сервитутарием может быть собственник и не соседнего другого участка, а удаленность от обслуживаемого участка вовсе не имеет значения. Указанное требует уточнения п. 1 ст. 274 ГК РФ о том, что «собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования чужим участком (сервитута)».

Обращаясь к составу участников такого соглашения видно, что с одной стороны им является лицо, право которого обременяется сервитутом. В качестве такого лица, в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ, может выступать только собственник земельного участка или иной недвижимости.

Аналогичную позицию занимают органы судебной власти [5].

Такое положение, отражающее принципы государственного строя, основанного на признании частной собственности, не вполне адекватно кругу

интересов землепользователей и землевладельцев, которые по сути являются представителями собственника земли. На сегодняшний день в нашей стране таких участков набирается более 18 миллионов, и органы государственной власти или местного самоуправления, «действующие» в интересах титульных владельцев, не вызывают надежды.

Другой стороной договора выступает лицо, в пользу которого устанавливается сервитут (сервитутарий). Этим лицом может быть не только собственник, но и субъект, которому господствующий земельный участок принадлежит на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования. Данное обстоятельство накладывает свой отпечаток неясности, поскольку кто бы ни явился стороной соглашения об установлении сервитута, оно предполагается как долговременное, предусматривающее определенные отношения между объектами собственности, а не сугубо обременение одного из участков.

Некоторые правоведы выступают за составление трехсторонних соглашений об установлении сервитута в отношении земельных участков с обязательным участием собственника, землеобладателя и лица, требующего установления частного сервитута, объясняя это возникающими издержками (ограничениями) для землеобладателя [6, с. 134, 135]. Однако механизм такого соглашения применим в том лишь случае, если его участники не имеют встречных требований по отношению друг к другу либо они второстепенны и не затрагивают интересов основной правовой цели. Между тем содержание предлагаемого соглашения об установлении сервитута не позволяет в равной мере определить права и обязанности участников. Так, интересы арендатора должны учитываться отдельно при заключении договора аренды через уменьшение арендной платы или иные льготные условия.

Инструментом урегулирования интересов при недостижении соглашения об установлении сервитута или о его условиях становится суд. Иск направляется лицом, заинтересованным в установлении сервитута, и на него же ложится обязанность обосновать, что нормальная эксплуатация принадлежащей ему недвижимости становится невозможной без обременения сервитутом соседнего земельного участка (здания, сооружения), а невключение определенного условия в договор сервитута влечет невозможность его реализации.

К примеру, заявитель потребовал установления частного сервитута путем обеспечения возможности эксплуатации инженерно-технических коммуникаций ответчика, предназначенных для обслуживания здания в целом. Суд иск удовлетворил, так как было доказано, что прекращение водо- и теплоснабжения, отсутствие системы канализования в принадлежащих истцу помещениях делает невоз-

можным их эксплуатацию и ущемляет его права как собственника [7].

П. 1 ст. 274 ГК РФ прямо указывает на возможность «прокладки линии электропередачи, связи, трубопроводов», частный сервитут устанавливается по требованию собственника недвижимости.

На практике возникает следующая дилемма: чем руководствоваться при установлении сервитута, если у предполагаемого сервитуария имеется возможность удовлетворить свои потребности только через установление сервитута, но выбор обращения к одному из двух либо нескольких собственников-соседей не ясен?

Арбитражный суд, удовлетворяя требование ООО «Техноэкспортлес» об установлении сервитута в виде проезда по железнодорожным подъездным и обводным путям, принадлежащим на праве собственности ООО «Наука», указал, что довод ответчика о том, что путь № 35, исходя из технического паспорта, предназначен для погрузки, но имеется специальный ходовой путь № 37, собственником которого является ОАО «Карабулалес», не может являться основанием для отказа в установлении сервитута, поскольку не исключается использование пути № 35 для прохождения вагонов ответчика.

Тем самым подача вагонов с федеральных железнодорожных путей общего пользования на подъездные пути истца-ветвевладельца была возможна разными маршрутами через соседние подъездные пути, принадлежащие разным собственникам (ООО «Наука» и ОАО «Карабулалес»). Этот факт был ключевым аргументом в кассационной жалобе ответчика [8]. Общее правило осуществления сервитута владельцем устанавливает наименее обременительное для собственника недвижимого имущества, в отношении которого он установлен. Но на вопрос, каким образом должно восприниматься обременение разных собственников при возможности их выбора, законодательство пояснений не содержит, судебная практика также ответа не дает. Между тем согласно процессуальному законодательству, суд не вправе без ходатайства или согласия истца заменить ответчика. Отсюда вывод, что ответчик, который будет обеспечивать нужды сервитуария, определяется им же. Установление судами степени обременения недвижимости разных собственников сервитутом в настоящее время не производится и не учитывается.

Обращаясь к строительству линейного объекта, становится ясно, что отсутствует даже повод для заключения соглашения об установлении сервитута или обращения в суд с соответствующим иском, поскольку объекта права вовсе нет. Вывод из этого абсурдный, но он один и заключается в том, что для установления сервитута в принудительном порядке нужно вначале построить ЛО, а до той поры строительство придется производить, полагаясь на добро-

вольное волеизъявление собственника в отсутствие какого-либо права на это.

Но в некоторых странах сумели избежать данной проблематики путем преобразования относительно линейных сооружений сервитут реальный в сервитут личный, то есть позволяющий строительство ЛО, необходимых для деятельности определенного лица.

Однако избежав одной, приходим к другой проблеме, заключающейся в том, что сервитут может устанавливаться помимо волеизъявления собственника земельного участка только лишь когда нужды собственника господствующей недвижимости «...не могут быть обеспечены без установления сервитута». Обоснование необходимости размещения ЛО именно в конкретном месте и нигде больше представляется чересчур спорным и сложным. Согласно положениям Гражданского кодекса РФ, его возможно разместить в любом ином месте, а расходы, понесенные с изменением места дислокации, доводом в пользу истца послужить не смогут.

Но стоит отметить, что судебная практика также не стоит на месте и делает свои шаги на встречу развитию правового института. Так, по делу ООО «Сервис-Центр «Холодильщик» в отношении ОАО «Станкосиб» об установлении сервитута на земельный участок для целей проезда Президиум ВАС Российской Федерации дал правовую оценку, отменив при этом все предшествовавшие судебные постановления, не усмотревшие оснований для удовлетворения заявленных требований [9].

Доводом для отказов арбитражными судами явились отсутствие в материалах дела достаточных доказательств, свидетельствующих о чинимых истцу препятствиях в пользовании земельным участком и находящимися на нем объектами недвижимости. Постановлением ВАС РФ на этот счет указано, что нарушение ответчиком прав истца не входит в предмет доказывания по спору об установлении сервитута, ссылки, приведенные судами на данные обстоятельства, основаны на неверном толковании норм материального права.

Также постановлением высшей судебной инстанции опровергнута необходимость подтверждения нарушений прав собственности истца, не связанных с лишением владения, характерная для требований, основанных на положениях ст. 304 Гражданского кодекса, которые, однако, не могут применяться с целью предоставления этому лицу права пользования чужим земельным участком и подменять таким образом иск об установлении сервитута, предусмотренный ст. 274 Кодекса.

Кроме того, затрагивая вопрос о взимании платы за установление сервитута (п. 5 ст. 274 ГК РФ, п. 6 ст. 23 ЗК РФ), ВАС РФ предписал судам нижестоящих инстанций одновременно с предоставлением права ограниченного пользования чужим имуществом определять размер платежей, подлежащих

внесению собственнику обремененного земельного участка.

За основу определения платы предложено ориентироваться на соразмерную материальную выгоду, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). Кроме того, на размер платы за сервитут могут оказать влияние характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

В состав платы за право проезда и прохода, в зависимости от обстоятельств спора, допустимо также включать расходы собственника обремененного участка на создание условий для реализации истцом своего права ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия в надлежащем техническом состоянии и т.д.

Однако, как видится, с применением данных положений судами может исчезнуть всякий смысл установления сервитута. В действительности проще будет заключать договоры аренды, тем более что размер платы при этом разниться не будет.

В этой связи полагали бы необходимым разработку и введение Концепции оценочного подхода в разрешении ситуаций по установлению сервитута как в частно-правовом, так и публично-правовом порядке, предполагающего в последующем возможность компенсации тех или иных неудобств, причиненных участникам отношений путем взыскания затрат либо взаимозачета требований и др.

Данное регулирование возможно предусмотреть на уровне Правительства Российской Федерации, а именно по линии Министерства экономического развития, через установление единой методики расчета и оценки степени обременения сервитутом прав участников сервитутных отношений. Указанную методику возможно было бы разработать по аналогии с методиками определения стоимости недвижимого имущества, затрат на выполнение определенных работ, оказание услуг и прочее. Это позволило бы упорядочить некоторые отношения и соблюсти интересы их участников, в том числе на примере рассмотренных.

Обращая взор на зарубежье, видно, что законодательство ряда стран знает и другой подход в установлении сервитута. Принудительный порядок допускается, когда преимущества от его установления становятся основой улучшения использования господствующего земельного участка со значительным превышением и оправданием неудобств от его установления, которые, в свою очередь, для собственника служащего земельного участка не имеют определяющего значения [10, с. 86]. Аналогичная

правовая позиция характерна и для законодательства Германии, Австрии, Хорватии, Польши, Англии, Чехии [11, с. 213, 230, 239, 252, 258, 271.].

С учетом того, что частный и публичный, вещный и личный сервитуты являются гражданскими правами, было бы разумным закрепить общие и специальные нормы регулятивного характера о них в новой самостоятельной главе Гражданского кодекса «Право ограниченного пользования чужим имуществом (сервитут)». Указанное внесло бы ясность в картину о праве ограниченного пользования чужой недвижимостью и придало бы большую системность в регулировании самого института.

При приведении действующего законодательства в соответствие с существующими реалиями необходимо отталкиваться от тех позиций, что договорному сервитуту, возникающему на основе действий, достигнутых по взаимному соглашению участников, предопределено развитие индивидуальных правовых форм добрососедства и достижения взаимопонимания между лицами, в той или иной степени причастными к объектам недвижимости². Однако возникновению, закреплению и развитию подобных социально-ответственных отношений становится преградой несовершенство действующего законодательства и сложившийся «пунктирный» подход в регулировании правоотношений, который не обошел и сервитутные. В этом кроется одна из причин того, что участники гражданского оборота и правоприменитель встречают непреодолимые препятствия на пути определения допустимого содержания договорного сервитута. Компенсировать сложившуюся неполноту и несовершенство нормативной правовой базы только за счет общих норм о сделках, договорах и обязательствах в принципе невозможно только потому, что каждый случай установления сервитута индивидуален и специфичен.

² Примером важности роли различного вида соглашений, в том числе сервитутного характера, являются нормы Федерального закона от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и 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» // СПС «Гарант-Максимум. Арбитражная практика России». В качестве индивидуального регулятора отношений между собственниками господствующей и обладателем служащей недвижимостей, необходимого для обслуживания игр, в законе неоднократно называется соглашение об установлении сервитута.

Литература:

1. Бочаров М. Оформление прав на землю под линейными объектами // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 45. – С. 4-5.
2. Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утв. Росземкадастром 17 марта 2004 г. // СПС «Гарант-Максимум. Арбитражная практика России».
3. Малеина М.Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. – 2008. – № 4. – С. 80-95.
4. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: Изд-во Статут, 2002. – 637 с.
5. Постановления ФАС Московского округа от 21 сентября 2004 г. № КГ-А40/7763-04; от 12 июля 2004 г. № КГ-А40/5399-04 // СПС «Гарант-Максимум. Арбитражная практика России».
6. Ким Д.Ч. Проблемы теории и практики применения частного сервитута // Журнал российского права. – 2007. – № 6. – С. 132-140.
7. Постановление ФАС Поволжского округа от 7 июня 2005 г. № А65-17742/2004-СГЗ-13 // СПС «КонсультантПлюс»: Судебная практика.
8. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 24 июля 2002 г. № А33-16016/01-С2-Ф02-1962/02-С2 // СПС «Гарант-Максимум. Арбитражная практика России».
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 11248/11 от 28.02.2012 // СПС «Гарант-Максимум. Арбитражная практика России».
10. Mattsson, H. and Osterberg, T. (eds.). Swedish land and cadastral legislation. – Stockholm: KTH Royal Institute of Technology, 1998. – 112 p.
11. Залесский В.В. Земельный участок. Собственность, аренда и иные права в РФ и иностранных государствах. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2006. – 345 с.

Perfection of Legal Regulation of Private Easements for Provision of Building and Functioning of Line Structures

R. Zaynullin
The Kazan social-law institute

The paper deals with key problems of imperfection of legal regulation of private easement in the context of placement and exploitation of line structures. Private and public legal methods of solving of stated problems have been opposed. Interconnection of development of private law relations and increase of self-sufficiency and legal consciousness of the members of these relations has been traced. The author suggests successive steps aiming at making laws of the Russian Federation relevant to social demands by means of including the paragraph concerning easement into Civil Code of the Russian Federation, and proves the necessity of working out of axiological approach to establishing of easement by means of implementation of method of calculation and assessment of encumbrance on owner's rights.

Key words: linear object, private easement, agreement of private easement, assessment of encumbrance.

