**Медведева Юлия Сергеевна**

Студент 4 курса УИУ-филиал РАНХиГС

При Президенте РФ (г. Екатеринбург)

Россия, г. Екатеринбург

**Попова Валентина Олеговна**

Студент 4 курса УИУ-филиал РАНХиГС

При Президенте РФ (г.Екатеринбург)

Россия, г. Екатеринбург

Научный руководитель: **Семёнов Ярослав Игоревич**

к.ю.н., доцент кафедры частного права

**Сервитут в России. Проблемы и перспективы**

**Аннотация:** В данной статье рассмотрены специфические черты и особенности регулирования сервитутного права в Российской Федерации. Проведён сравнительный анализ частного и публичного сервитутов, определены основные проблемы и перспективы развития права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом.

**Description:** This article discusses the specific features and peculiarities of regulation of servitude law in the Russian Federation. A comparative analysis of private and public services, which identifies the main problems and development prospects.

**Ключевые слова:** Вещное право, право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут), частный сервитут, публичный сервитут.

**Keywords:** Property law, the right of limited use of another's real estate (servitude), private servitude, public servitude.

В современном мире всё чаще объектом различных юридических дискуссий выступают положения, касающиеся сущности права собственности. В сфере российского гражданского права актуальной темой для рассмотрения были и остаются вопросы регулирования вещных прав.

К сожалению, серьёзное исследование аспектов данных правовых отношений в России берёт своё осознанное начало лишь в начале 90-х годов ХХ столетия, в то время как первые разновидности этих прав появились ещё во времена Древнего Рима. [[1]](#footnote-1)Вышеупомянутый факт главным образом привёл к тому, что многие обозначенные к сегодняшнему дню проблемы, если и находят разрешение, то в большинстве случаев посредством сугубо теоретического рассуждения или акцентирования внимания в периодических изданиях и других научных работах. В связи с чем, основной задачей данной статьи является не просто рассмотрение сервитута как разновидности ограниченного вещного права, но и разработка ряда рекомендаций практико-ориентированного характера.

В российском законодательстве, в частности в Гражданском и Земельном кодексах РФ, а также Федеральном законе № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», термин «сервитут» трактуется как право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества. Следовательно, далее под сервитутом мы и будем понимать совокупность норм гражданского и земельного права, благодаря которым чужой земельный участок или иной объект недвижимости может использоваться в интересах лица, которому этот участок (иной объект недвижимости) не принадлежит. Кроме того, необходимо отметить, что обременение, которое испытывает собственник, не предстаёт ограничением права, это значит, что лицо, которому даётся право частичного пользования не наделяется правом собственности на эту часть.

Как мы уже определили ранее, в российском гражданском праве сервитутное право появилось сравнительно недавно, но несмотря на это уже смогло обрести весьма своеобразные отличительные черты.

*Во-первых,* действующее законодательство не устанавливает конкретный замкнутый перечень сервитутов. Гражданский кодекс РФ лишь указывает основные ориентиры. Так согласно п. 1 ст. 274 ГК РФ сервитут может устанавливаться для:

* обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;
* строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов;
* а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

*Во-вторых,* согласно п. 5 ст. 274 ГК РФ собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Т.е. проще говоря, отношения, связанные с сервитутами, как правило, носят взаимный характер, что обусловлено тем, что устанавливаются на возмездном основании.

*В-третьих,* отсутствует возможность установления сервитута по давности пользования и прекращение его по давности не использования*,* что непосредственно вытекает из п. 1 ст. 276 ГК РФ, где прописано, что сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Также важно понимать, что переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество, так как право следования является неотъемлемой характеристикой ограниченного вещного права.

Прежде чем перейти к рассмотрению перспектив развития сервитутного права, необходимо разобраться ещё в одном важном вопросе – в чём различие между частным и публичным сервитутом.

В зависимости от оснований возникновения и целей установления сервитуты делятся на публичные и частные. Публичные и частные сервитуты различаются между собой по порядку и основаниям установления, по кругу лиц, в интересах которых устанавливается сервитут, а также по содержанию сервитутных отношений.[[2]](#footnote-2) Далее приведена сравнительная таблица.

Таблица 1. Сравнительная характеристика частных и правовых сервитутов.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Частный сервитут** | **Публичный сервитут** |
| **Основы регулирования** | гражданское законодательство | земельное законодательство |
| **Субъект** | конкретное лицо | неограниченный круг лиц |
| **Причина установления** | нужды частной стороны (физ. лица, юр. лица) | государственные и общественные нужды |
| **Установление** | * договор * судебное решение | нормативно-правовой акт с учётом общественных слушаний |
| **Компенсация** | адекватная плата за использование сервитута для недвижимости (участка) | плата за сервитут органами власти при больших затруднениях использования участка |

На сегодняшний день российскому законодательству не хватает системного подхода, общих положений, единого механизма, вероятно всего таким механизмом должен был быть Гражданский кодекс Российской Федерации[[3]](#footnote-3), но к сожалению, содержащиеся в нем нормы права при всей их значимости оказались весьма поверхностны. Следствие этого достаточно много актуальных проблем касающегося вопроса сервитутных отношений, возникают эти проблемы по различным причинам, но основная проблема связана именно с нормативно-правовыми актами, а именно с неправильным толкованием статей Гражданского кодекса Российской Федерации. Коллизии имеются в различных аспектах – начиная с определения сервитутов и заканчивая основаниями его возникновения и прекращения.

Рассмотрим целый блок правовых проблем регулирования сервитутных прав.

Первая проблема связана в первую очередь с тем, что отсутствует единая система регулирования, связанная с отдельными видами сервитутов. Например, нормы о сервитутах, закреплённых в гражданском кодексе дублируют Земельный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ и целый ряд других нормативных актов. Вследствие чего нарушается та единая структура возможных сервитутов.

Целый ряд проблем связан с тем, что нет точных понятий и характеристик ограничений и обременений. Для наглядного примера рассмотрим некоторые статьи законов, в соответствии со статьей 216 Гражданского кодекса РФ сервитут отнесен к одному из видов вещных прав ограниченного характера, также Федеральный закон № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сервитут определен как право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества. Однако в этом же законе сделана оговорка о том, что для такой стороны как собственник недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, выступает в качестве обременения. Вследствие этого можно сделать вывод о том, что сервитут для сервитутария является вещным правом, а для сервитутодателя обременением его права собственности. Но тут также возникает проблема, что законодатель понятия «ограничения» и «обременения» признает, как синонимы, и определяет, как «наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества».

Следующая рассматриваемая проблема связана с тем, что в Гражданском кодексе отсутствует точный перечень оснований возникновения сервитутов. По статьям 274-276 ГК РФ можно сделать вывод, что главным основанием сервитутов является договор, а дополняет его судебное решение в случае разногласия собственников. Но на практике сталкиваемся с тем, что данный список основании довольно шире, среди них есть и акты государственных органов, и акты органов местного самоуправления.

Это не полный перечень существующих проблем, но исходя из вышесказанного можно уже сделать вывод, что данный механизм на сегодняшний день не эффективен и нуждается в реконструкции. И все перспективы развития данной сферы связаны в первую очередь с законодателем, а именно внесение изменении в нормативно-правовые акты, связанные с сервитутами и в первую очередь в Гражданский кодекс Российской Федерации.

Необходимо в первую очередь четко выработанное определение понятия «сервитут», пока же целесообразно предложить следующее понятие сервитута – «ограниченное вещное право ограниченного целевого пользования собственника непосредственно соседнего (граничащего) земельного участка или другого земельного участка». Данное определение содержит как родовой признак сервитута, так и три его необходимых и достаточных вида признака.[[4]](#footnote-4)

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что уже существует ряд достижений законодательного регулирования сервитутов в России. Но очевидно, что назрела необходимость упорядочения подходов к разработке законодательства о сервитутах и передаче приоритетов в определении его базовых положений именно гражданскому кодексу.

**Библиографический список:**

1. Дудин А.А. О понятии сервитута в российском законодательстве // Сборник нучных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Инновационный центр развития образования и науки. 2016. С.72-74.
2. Земельный кодекс РФ. Последняя действующая редакция с Комментариями [Электронный ресурс]. URL: <http://zemkod.ru/glava-4/st-23-zk-rf/kommentarii> (дата обращения: 14.12.18)
3. Ротко Н. В. Современное состояние и перспективы развития земельного сервитута в российском гражданском законодательстве // Молодой ученый. 2016. №10.3. С. 28-30.
4. Сухарева Е.Р. Основы правового регулирования вещных прав // Вестник Воронежского института МВД России. 2010. №1. С. 56-59.

1. Сухарева Е.Р. Основы правового регулирования вещных прав // Вестник Воронежского института МВД России. 2010. №1. С. 56-59. [↑](#footnote-ref-1)
2. Земельный кодекс РФ. Последняя действующая редакция с Комментариями [Электронный ресурс]. URL: http://zemkod.ru/glava-4/st-23-zk-rf/kommentarii (дата обращения: 14.12.18) [↑](#footnote-ref-2)
3. Ротко Н. В. Современное состояние и перспективы развития земельного сервитута в российском гражданском законодательстве // Молодой ученый. 2016. №10.3. С. 28-30. [↑](#footnote-ref-3)
4. Дудин А.А. О понятии сервитута в российском законодательстве // Сборник нучных трудов по итогам международной научно-практической конференции. Инновационный центр развития образования и науки. 2016. С.72-74 [↑](#footnote-ref-4)