

ГАРМАШ Дмитрий Александрович,
аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права
УВО «Университет управления «ТИСБИ»,
e-mail: garmashda@yandex.ru

ХАРАКТЕРИСТИКА СЕРВИТУТА КАК ОГРАНИЧЕННОГО ВЕЩНОГО ПРАВА В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

Аннотация. Цивилистическая конструкция сервитута является одной из древнейших, пришедших в российское право в результате рецепции положений римского права. Развитие сервитута в рамках отечественного права закономерно привело к тому, что данный институт претерпел некоторые изменения и тем самым приобрел свою специфику. В настоящей статье автор подробно исследует характерные черты сервитута, как института российского права, уделяя внимание вопросам о его правовой природе, признаках, видах и правовом регулировании, затрагивая в том числе проблемные аспекты его регулирования.

Ключевые слова: сервитут, ограниченное вещное право, частный сервитут, публичный сервитут, пользование чужой вещью.

GARMASH Dmitrii Alexandrovich,
graduate student in the Department of Civil and Business Law
Institution of Higher Education «The University of Management «TISBI»

CHARACTERIZATION OF AN EASEMENT AS A LIMITED RIGHT IN RUSSIAN LAW

Annotation. The civilistic construction of an easement is one of the oldest that came to Russian law as a result of the reception of the provisions of Roman law. The development of servitude within the framework of domestic law has naturally led to the fact that this institution has undergone some changes and thus acquired its own specifics. In this article, the author examines in detail the characteristic features of easement as an institution of Russian law, paying attention to the issues of its legal nature, characteristics, types and legal regulation, including problematic aspects of its regulation.

Key words: easement, limited property right, private easement, public easement, use of someone else's property.

Известный как право лица (лиц) на ограниченное пользование чужой недвижимой собственностью сервитут своими истоками восходит к ранним этапам развития цивилистики - к римскому праву. Несмотря на то, что мнения правоведов относительно конкретного времени формирования сервитута расходятся (например, К.В. Крупейников предполагает, что сервитут является древнейшим из имеющихся вещных прав, возникшим в Древнем Риме даже раньше права собственности [1, с. 27], в то же время Е.А. Суханов относит появление сервитута к императорскому периоду [2]), сегодня мы имеем возможность наблюдать развитие сервитута (или аналогичных институтов) в правовых системах многих государств, включая отечественное право.

Целью настоящей работы является исследование ключевых характеристик сервитута в российской правовой системе. И хотя обозначенная проблематика так или иначе уже затрагивалась в научных трудах, по сей день она не утратила своей актуальности, которая обусловлена особой ролью сервитута в системе вещных правоотношений.

Выступая незаменимым инструментом обеспечения интересов участников гражданского оборота в процессе организации использования земель и иных ресурсов, сервитут способствует развитию правовых механизмов регулирования имущественных отношений. Однако на сегодняшний день институт сервитута в российском праве сконструирован таким образом, что существующие проблемы его понимания и применения пре-

пятствуют раскрытию его потенциала, в связи с чем имеет смысл снова обратиться к исследованию сервитута.

В первую очередь обратимся к раскрытию сущности сервитута посредством обращения к вопросу о его правовой природе.

Как уже было отмечено, сервитут зарождается в рамках римского права вследствие развития частноправовых отношений, связанных с эксплуатацией и распределением ресурсов, главным образом, сельскохозяйственных земель [3]. Примечательно, что изначально в понимание сервитута вкладывалась концепция права на часть чужой вещи, которая впоследствии эволюционировала в право лица на пользование чужой вещью.

В российском праве формирование сервитута принято относить к XVIII - XIX вв., что, по мнению исследователей, было связано с развитием частного землевладения - с точки зрения содержания, и результатом рецепции положений римского права, преломленных через толкование и систематизацию немецкими пандектистами - с позиции внешней формы права [4, с. 11]. Появление сервитута в праве было обусловлено также значительными социально-правовыми преобразованиями, формирующими необходимые условия для взаимодействия между членами общества. Кроме того, возникновению сервитута сопутствовало достижение определенного уровня развития правовой конструкции частноправового договора и механизмов защиты гражданских прав.

Применительно к правовой природе сервитута изложенное подчеркивает, что в его сущности лежит взаимодействие людей, заинтересованных в выгодном и удобном использовании одного и того же объекта недвижимого имущества.

Интересным в контексте природы сервитута представляется высказывание Д.А. Монахова: «Постоянный интерес, постоянная польза — вот основа существования сервитутов как прав, призванных прочно обеспечить интерес одной недвижимости в другой [5]. Аналогичную мысль выразил А.В. Копылов: «Сервитут должен представлять конкретный интерес (*utilis esse*) для управомоченного лица, быть ему полезен. Не может быть признано сервитутом ограничение собственника в совершении определенных действий в отношении своей земли, если это не дает другому лицу никакой выгоды» [6, с. 22]. Соглашаясь с приведенной позицией, мы можем дополнить, что, с точки зрения правовой природы, сервитут — это средство коммуникации, необходимость которой вызвана обоюдным интересом участников гражданского оборота по поводу определенного недвижимого имущества.

Далее затронем вопросы о правовом регулировании, признаках и видах сервитута в рамках российского права.

Правовое регулирование сервитута представлено, прежде всего, нормами гражданского законодательства, поскольку исконно данный институт носит гражданско-правовой характер. Вместе с тем следует отметить, что правовое регулирование сервитута осуществляется также и нормами земельного права - речь идет о публичном сервитуте. Более того, ранее нормы о сервитуте содержались в актах природоресурсного и градостроительного законодательства.

Можно сделать вывод, что сервитут в российском праве - институт, образованный множественными межотраслевыми частно-публичными взаимосвязями. Специфика сервитута, как части российского права, проявляется в распространении данной конструкции на публичные отношения, которому, конечно, сопутствует определенное видоизменение данного института.

Обратимся также к исследованию классических характеристик сервитута.

Согласно статьям 274, 277 Гражданского кодекса РФ сервитут представляет собой право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом. В числе ключевых признаков российского правового института сервитута мы предлагаем рассматривать следующие:

1. Сервитут — это пользование чужой вещью, которое предполагает: а) активность субъекта сервитута. При этом правомочия субъекта сервитута гораздо более узкие, нежели правомочия собственника; б) пассивность собственника. Именно характер взаимодействия сторон определяет вещно-правовой характер сервитута, поскольку только обязательство дает право требовать совершения каких-либо действий собственника. Сервитут предполагает непосредственное господство над чужой недвижимой вещью, но не над поведением собственника чужой вещи.
2. Производность сервитута от права собственности. Несмотря на специфику сервитута, российское законодательство и практика свидетельствуют о зависимости сервитута от права собственности, хотя бы по той причине, что его установление и, соответственно, существование в принципе, возможно лишь в отношении чужой вещи. Само определение «чужая вещь» указывает на принадлежность ее определенному лицу - собственнику.

Зависимость сервитута от права собственности аргументирует Е.А. Суханов: «Ограниченные вещные права не могут существовать

самостоятельно, в отрыве от права собственности, помимо него. Поэтому при отсутствии или прекращении права собственности на вещь невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право (например, сервитут в отношении бесхозяйного имущества)» [7].

Еще одним доводом в поддержку обозначенной позиции является ситуация, сложившаяся относительно собственника двух участков, желающего оформить на один из них сервитут. Так, анализ ст. 274 ГК РФ показывает, что установление сервитута на свой участок земли невозможно. Следовательно, если сервитутарий приобретает право собственности на служащий участок, сервитут автоматически прекращает действие. Вместе с тем затронутый вопрос все же следует признать неоднозначным, так как конкретных механизмов автоматического прекращения сервитута в такой ситуации законом не предусмотрено.

3. Установление сервитута связано с определенными целями, которые, в свою очередь, связаны с извлечением выгоды или пользы. Однако в юридической литературе, особенно дореволюционного периода, можно встретить совершенно противоположную позицию. Например, Ю.С. Гамбаров утверждал, что указанный признак не является особенностью сервитутов, а характеризует все права, так как начало интереса лежит в основании всякого права [8]. Мы не можем согласиться с приведенной позицией, так как это шло бы вразрез с нашим представлением о правовой природе сервитута, о которой мы говорили ранее. Сервитут ценен не только как институт права, но и как компонент социально-экономической стороны социума. Его установление без какой-либо пользы не имело бы смысла и противоречило самой цели гражданского оборота - организации эффективного и сбалансированного распределения прав и обязанностей.

Подкрепляет нашу позицию также тот факт, что сервитут направлен на удовлетворение конкретных нужд и связан с определенными целями, обусловленными реальными потребностями.

Здесь можно отметить несколько интересных моментов.

Целью установления сервитута может быть лишь тот интерес, что находится в рамках закона. Данный вывод подтверждается примерами из судебной практики.

Предприниматель обратился в суд с требованием об установлении сервитута, мотивировав тем, что вход в его помещение после реконструкции стал возможен только через участок собствен-

ника здания. Однако ответчик - собственник здания - предъявил встречное требование о признании реконструкции самовольной и оказался прав. Суд отклонил основное требование, сославшись на разъяснения, приведенные в п. 3 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок от 26.04.2017 (Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.11.2023 № Ф09-1412/23 по делу № А50-3826/2019).

Также установление сервитута можно расценивать как исключительную меру, поскольку оно допускается лишь в случае отсутствия иных путей к реализации прав собственника господствующего имущества, а его условия должны быть наименее обременительны для собственника. Иными словами, «полезность» сервитута напрямую связана с его легитимностью.

Также отметим, что кроме обозначенных признаков сервитуту свойственны и другие, общие для иных вещных прав черты, в частности, абсолютный характер и вещно-правовая защита.

Иные содержательные характеристики сервитута можно проследить при обращении к классификации его разновидностей.

Так, сервитуты можно подразделять:

- 1) по объекту пользования (сервитут на земельный участок, на здание, на сооружение, на нежилое помещение);
- 2) по характеру установления (добровольный и принудительный сервитут),
- 3) по оплате (возмездный и безвозмездный сервитут),
- 4) по содержанию права пользования вещью (положительный сервитут (воздействие субъекта сервитута на чужую вещь) и отрицательный (запрет на совершение действий относительно чужой вещи)),
- 5) по характеру интереса, достигаемого посредством установления сервитута (частный и публичный сервитут, где частный сервитут представляет собой классический пример ограниченного вещного права, отношения по поводу строения на личном интересе).

Определенной спецификой наделен публичный сервитут, который, следуя логике п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), устанавливается в целях обеспечения публичных интересов и функций. Помимо прочего особенность публичного сервитута заключается в наличии особого объекта (дороги, зоны общего пользования и т.д.), особого субъекта (государство, муниципалитет, неограниченный круг лиц, некоторые коммерческие организации), особом - административном - порядке установления сервитута, основаниях

прекращения сервитута (выполнение публичной цели или основания, указанные в законе). Немаловажен и тот факт, что правовое регулирование публичного сервитута смещается к императиву, так как отношения по поводу него непосредственно регулируются нормами ЗК РФ, административными актами различных органов власти.

Затрагивая данную классификацию, мы хотели бы заострить внимание на определенной дискуссионности природы публичного сервитута.

Публичный сервитут впервые в поле российского права возникает в законодательных актах о приватизации, в частности, в Указе Президента РФ от 22.07.1994 № 1535 «Об Основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года», и подразумевает под собой право безвозмездного и беспрепятственного использования пешеходных и автомобильных дорог и объектов инженерной инфраструктуры, находящихся на земельном участке, а также право размещения на нем межевых и геодезических знаков и право доступа на участок для их ремонта. Аналогичный смысл был перенесен также в конструкцию сервитута в рамках природоресурсного законодательства (на сегодняшний день положения о сервитуте сохраняются только в Лесном кодексе РФ и носят отсылочный характер). Ключевым отличием публичного сервитута становится замещение определенной фигуры сервитутария неопределенным кругом лиц, что дает основание признать публичный сервитут не ограниченным вещным правом, а ограничением права собственности, на что обращают внимание юристы [9].

Еще более значительный отход от классической конструкции сервитута был представлен законодателем при введении в ЗК РФ главы V.7, согласно положениям которой круг субъектов публичного сервитута расширяется за счет включения ряда организаций: естественных монополий, организаций связи, владельцев инженерного сооружения или объекта транспортной инфраструктуры и иных лиц, перечень которых остается открытым. Фактически данными правилами был выделен отдельный режим установления сервитута для ряда коммерческих организаций в дополнение к той, что предусмотрена гражданским законодательством для установления частного сервитута. Относительно данной ситуации в среде юристов сложилось неоднозначное мнение. Например, профессор Е.А. Суханов счел, что такой публичный сервитут фактически маскирует частный предпринимательский интерес под публичный [10]. Не менее острое замечание озвучил В.И. Сенчищев, упомянувший публичный сервитут в качестве примера социализации граж-

данского права, направленного «на последовательное уменьшение правовых гарантий защиты права собственности», упоминает публичный сервитут [11]. С приведенными позициями нельзя не согласиться.

Очевидно, что публичный сервитут изначально далек от концепции сервитута в его традиционном цивилистическом понимании, в связи с чем споры по поводу его истинной правовой природы вполне обоснованы. Полагаем, сложившаяся ситуация идет вразрез представлениям о единообразии гражданского права, потому следует искать пути решения обозначенной проблемы.

В завершение подведем итоги настоящего исследования в кратких выводах:

1. Сервитут, с точки зрения его правовой природы, представляет собой средство коммуникации, обусловленное обоюдным интересом участников гражданского оборота в отношении определенного недвижимого имущества. Функциональное назначение сервитута заключается в обеспечении баланса интересов участников гражданского оборота при использовании недвижимого имущества.
2. Ключевые признаки сервитута:
 - пользование чужой вещью, предполагающее активность сервитутария и пассивность собственника;
 - зависимость от права собственности;
 - цель сервитута - получение выгоды или пользы.
3. Правовое регулирование сервитута в России характеризуется как межотраслевое, поскольку образовано нормами как частного, так и публичного характера.
4. Сервитуты могут быть классифицированы по различным критериям, однако, наибольшего внимания заслуживает деление сервитута на частный и публичный, так как между выделяемыми видами сервитута существует внутреннее противоречие, дающее основание предполагать, что идеи публичного сервитута должны быть пересмотрены.
5. Состояние современного института сервитута обнаруживает наличие острых вопросов и дискуссий, требующих внимания. Помимо внутреннего противоречия между частным и публичным сервитутом, мы выделяем проблемы неопределенности регламентации содержания сервитутов и отсутствия четкой систематизации его видов.

Список литературы:

- [1] Крупейников К.В. Сервитут в Древнем Риме и его рецепция в законодательство России // Право и практика. 2018. №4. С. 27-30.

[2] Шереметьева Н.В. Недобросовестность в вещном праве: монография. Москва: Проспект, 2023. 136 с.

[3] Дождев Д.В. Римское частное право. Учебник для вузов/ Под ред. члена-корр. РАН, профессора В.С. Нерсисянца. М.: Издательская группа ИНФРА М-НОРМА, 1996. 704 с.

[4] Гартина Ю.А. Гражданско-правовое регулирование земельных сервитутов в российской федерации: вопросы теории и практики. Автореф. дисс. ... канд.юрид.наук. М., 2009. 26 с.

[5] Монахов Д.А. Сервитуты: монография. Москва: Статут, 2023. 227 с.

[6] Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. С. 56. (Вступительное слово Е.А. Суханова.)

[7] Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: Статут, 2024. 626 с.

[8] Гамбаров Ю.С. Вещное право: Лекции. СПб.: Типо-Литография И. Трофимова, 1909. Особенная часть. С. 17. Цит. по Монахов Д.А. Сервитуты: монография. Москва: Статут, 2023. 227 с.

[9] Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) (2-е издание, переработанное и дополненное) / под ред. С.А. Боголюбова. М.: Проспект, 2017.

[10] Суханов Е.А. Раздел I. Социальная роль гражданского (частного) права // Гражданское право социального государства: сборник статей, посвященный 90-летию со дня рождения профессора А.Л. Маковского (1930 - 2020) / А.Г. Архипова, А.В. Асосков, В.В. Безбах и др.; отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. Москва: Статут, 2020. 480 с.

[11] Сенчищев В.И. Социализация частного права: размышления о некоторых тенденциях развития законодательства // Гражданское право социального государства: сборник статей, посвященный 90-летию со дня рождения профессора А.Л. Маковского (1930 - 2020) / А.Г. Архипова, А.В. Асосков, В.В. Безбах и др.; отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. Москва: Статут, 2020. 480 с.

References:

[1] Krupeinikov K.V. Servitude in Ancient Rome and its reception in the legislation of Russia//Law and practice. 2018. №4. S. 27-30.

[2] Sheremetyeva N.V. Dishonesty in property law: monograph. Moscow: Prospekt, 2023. 136 s.

[3] Dozhdev D.V. Roman private law. Textbook for universities/Ed. Corresponding Member RAS, professors V.S. Nersesyants. M.: Publishing group INFRA M-NORMA, 1996. 704 p.

[4] Gartina Yu.A. Civil regulation of land easements in the Russian Federation: issues of theory and practice. Autoref.diss.... cand.yurid.nauk. M., 2009. 26 pp.

[5] Monakhov D.A. Easements: monograph. Moscow: Statute, 2023. 227 pp.

[6] Kopylov A.V. Real rights to land in Roman, Russian pre-revolutionary and modern Russian civil law. M.: Statute, 2000. S. 56. (Opening remarks by E.A. Sukhanova.)

[7] Sukhanov E.A. Property law: scientific and educational essay. 3rd ed., Revised and add. Moscow: Statute, 2024. 626 pp.

[8] Gambarov Yu.S. Property Law: Lectures. St. Petersburg: Typo-Lithography of I. Trofimov, 1909. Special part. S. 17. Cit. according to Monakhov D.A. Easements: monograph. Moscow: Statute, 2023. 227 pp.

[9] Commentary on the Land Code of the Russian Federation (itemized) (2nd edition, revised and supplemented)/ed. S.A. Bogolyubova. M.: Prospect, 2017.

[10] Sukhanov E.A. Section I. The social role of civil (private) law//Civil law of the social state: a collection of articles dedicated to the 90th anniversary of the birth of Professor A.L. Makovsky (1930-2020)/A.G. Arkhipova, A.V. Asoskov, V.V. Bezbach and others; resp. ed. V.V. Vitryansky, E.A. Sukhanov. Moscow: Statute, 2020. 480 s.

[11] Senchishchev V.I. Socialization of private law: reflections on some trends in the development of legislation//Civil law of the social state: a collection of articles dedicated to the 90th anniversary of the birth of Professor A.L. Makovsky (1930-2020)/A.G. Arkhipova, A.V. Asoskov, V.V. Bezbach and others; resp. ed. V.V. Vitryansky, E.A. Sukhanov. Moscow: Statute, 2020. 480 s.

