

быть оснований для ухода преподавательского состава вузов из процесса воспитания студентов.

Цель воспитательного процесса в вузе – воспитание высококвалифицированного специалиста с высшим профессиональным образованием с высокими гражданскими качествами. Эффективность преподавательской деятельности всегда будет выше у преподавателей, умеющих развивать и поддерживать познавательные интересы обучаемых, создавать на занятиях атмосферу творчества, воспитывать ответственность в процессе обучения.

Представляется, что цели воспитания, обучения и развития студента в вузе достигаются:

1. воспитанием у студентов высоких морально-психологических и нравственных качеств и сознательного выполнения программ обучения;
2. личной ответственностью студента за выполнение программ обучения и своих обязанностей;
3. поддержанием в вузе высокой требовательности и контроля со стороны руководства и профессорско-преподавательского состава.
4. созданием обстановки взаимоуважения и высокой культуры образовательного процесса;
5. правильным применением и сочетанием мер поощрения, взыскания и общественного воздействия.

Несмотря на то, что нормативные основы процесса воспитания в системе высшего профессионального образования определены, и, безусловно, нормативно-правовая база имеет большое значение, следует отметить, что формально воспитательный процесс может быть урегулирован с помощью правовых норм, но содержание этого процесса лежит за пределами правового регулирования. В связи с этим наиболее значимым является вопрос фактического состояния воспитательного процесса в вузе. Каждый преподаватель вуза играет в этом процессе главную роль. Ничто не действует более эффективно на сознание студентов, как личный пример преподавателя. К сожалению, об этом многие сегодня забывают. Думается, что вузам есть над чем работать в этом направлении.

Гришин А.А.

ЦЕНА КАК СУЩЕСТВЕННОЕ УСЛОВИЕ ДОГОВОРА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЧАСТНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА

Действующее российское законодательство, регулирующее сервитутные отношения, характеризуется такой особенностью, как установление

дохода от сервитутов, что отличает его от римского права, которое прямо запрещало получение доходов от сервитута: «Никакое имение не может быть обременено в пользу себя самого и не могут быть установлены доходы от сервитута»¹.

Так, ст. 274 ГК РФ, дающая дефиницию сервитута, в частности, предусматривает, что собственник земельного участка, обремененного частными сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Исходя из этого, представляется, что цена может являться существенным условием рассматриваемого договора.² Однако не все юристы разделяют эту точку зрения.

Следует отметить, что взгляды исследователей, относящих цену к существенным условиям договора о сервитуте, и взгляды, в которых содержится отрицание отнесения ее к таковым, достаточно аргументированы, и принятие той или иной позиции является довольно сложным шагом.

Ряд юристов предлагает не рассматривать в качестве существенного условие о цене, обосновывая это тем, что в соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ к существенным относятся условия, названные таковыми в законе или иных правовых актах, тогда как о цене как существенном условии договора об установлении сервитута не упоминается. По их мнению, принцип возмездности сервитута, установленный п. 5 ст. 274 ГК РФ предполагает, что при заключении соглашения должна быть согласована плата за пользование чужой недвижимостью. При этом плата может быть определена по правилам ст. 424 ГК РФ.

Действительно, по общему правилу, если размер вознаграждения не предусмотрен, то величина платы может определяться по правилам п.3 ст.424 ГК РФ. Однако на практике цену, обычно взимаемую при сравнимых обстоятельствах за пользование чужим недвижимым имуществом, основанном на сервитутном праве, определить достаточно трудно.

Это, прежде всего, обусловлено тем, что каждый земельный участок, поставленный на кадастровый учет, имеет определенную кадастровую стоимость, которая зависит от ряда факторов. Например, пользование земельным участком в престижном районе города более привлекательно и экономически выгоднее, а, следовательно, и дороже, чем в отдаленном от центра спальном районе. Поэтому в юридической литературе высказыва-

¹ Дигесты Юстиниана. В 8 т.Т. II. Кн. V-XI. М., 2002. С. 343.

² *Щенникова Л.В.* Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство.2002. № 4. С. 34.

ются мнения, и с этим стоит согласиться, о плате за установление частного сервитута как о существенном условии договора.¹

Аналогичного мнения придерживается А.В. Копылов, считающий, что цена является одним из важных и существенных условий договора об установлении сервитута. Отмечая при этом, что основными аргументами в признании цены в качестве существенного условия в договоре могут являться следующие. Во-первых, в законе договор определяется как строго возмездный. Пункт 5 ст. 274 ГК РФ предусматривает, что «собственник участка обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, внести соразмерную плату за пользование участком». Во-вторых, применить к нему правило п. 3 ст. 424 ГК РФ не представляется возможным. Следовательно, если стороны договора не предусмотрели размер вознаграждения, причитающегося собственнику *praedium serviens* от сервитуария, то определить величину этой платы с помощью упомянутого в п. 3 ст. 424 ГК РФ правила по цене, взимаемой при сравнимых обстоятельствах за пользование чужим недвижимым имуществом на сервитутном праве вряд ли возможно. По мнению автора, договор об установлении сервитута, в котором отсутствуют данные о его цене, не является заключенным и не может быть зарегистрирован, поскольку п. 5 ст. 274 ГК РФ определяет сервитутные отношения строго возмездными.²

Д.Ч. Ким, также придерживаясь мнения о том, что цена является важным условием договора об установлении частного земельного сервитута, однако отмечает, «не по причине невозможности применения п. 3 ст. 424 ГК РФ, как указывает А.В. Копылов, а по иным основаниям»,³ с чем можно согласиться.

Принимая во внимание тот факт, что владелец сервитута извлекает выгоду из использования своих прав в отношении чужого имущества, он может быть обязан к выплате определенных денежных сумм. При этом ГК РФ говорит о том, что собственник обремененного участка вправе требовать соразмерную плату, но может и не требовать, что подразумевает наличие и безвозмездного установления сервитута. Сама формулировка – «вправе требовать» – не дает нам возможности точно определить способы обяза-

¹ Ким Д.Ч. Проблемы теории и практики применения частного сервитута // Журнал российского права. 2007. № 6. С. 36.

² Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Норма-Инфра. 2000. С. 68.

³ Ким Д.Ч. Проблемы теории и практики применения частного сервитута // Журнал российского права. 2007. № 6. С. 36.

вания к уплате денег. В то же время, исходя из того, что при заключении договора стороны соглашаются в чем-либо (включая обязанность оплаты за сервитут), то будет логично считать, что именно обязать сторону выплатить вознаграждение может судебная инстанция по иску собственника земли, обремененного сервитутом.

Если земельный участок находится в общей собственности, а сервитут установлен для обеспечения использования объекта в целом, то обладателями прав, основанных на сервитуте, становятся все сособственники недвижимого имущества. Поскольку в силу п.5 ст. 274 ГК РФ собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не установлено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком, постольку каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате таких платежей (ст.249 ГК РФ).

Еще одной проблемой в регулировании сервитутных отношений является определение соразмерной платы за сервитут¹. Сервитутное право находится на стадии становления, и какого-либо опыта применения этого института, в том числе и в определении соразмерной платы за сервитут, на практике нет². Действительно, ни в земельном, ни в гражданском законодательстве понятие «соразмерности» платы не определено.

В свою очередь, Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (ранее – Росземкадастр) предлагает определить соразмерную плату за сервитут в виде платы за пользование чужим земельным участком или иным объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости (сервитуте), выплачиваемой собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, в интересах которого сервитут установлен (при установлении частного сервитута), либо выплачиваемой собственнику земельного участка органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого сервитут установлен (при установлении публичного сервитута), величина которой, равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута³.

¹ Ким Д.Ч. Указ. соч. С. 36.

² Там же.

³ Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (утв. Росземкадастром 17 марта 2004 г.).

При этом размер соразмерной платы за частный сервитут устанавливается по соглашению сторон, которым вносятся изменения в соглашение о сервитуте в части размера соразмерной платы за сервитут по причинам существенного изменения обстоятельств, из которых исходили стороны при заключении соглашения о сервитуте; увеличения или уменьшения ограничений прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом, по истечении определенного срока после его установления; увеличения или уменьшения сферы действия сервитута; в случае, когда пользование чужим земельным участком в результате установления сервитута имеет характер временного занятия земельного участка. Расчет соразмерной платы за сервитут осуществляется на основании договора на оказание услуг по оценке соразмерной платы за сервитут.¹ Собственник или землепользователь, земельный участок которого обременен сервитутом, вправе вместо возмещения убытков потребовать от лица, в интересах которого установлен сервитут, соразмерную плату. Речь идет об альтернативе: собственник или землепользователь вправе требовать либо возмещения убытков, либо соразмерной платы за пользование. Необходимо право на получение платы за установление сервитута установить безальтернативно.

Выплата соразмерной платы за сервитут может иметь единовременный характер, когда плата выплачивается однократно в полном объеме, и периодический характер, когда плата выплачивается многократно частями в течение всего срока, на который сервитут установлен. Вид выплаты соразмерной платы за сервитут (единовременный или периодический) может быть установлен соглашением о сервитуте, решением суда или нормативным правовым актом, которым сервитут установлен.

Однако действующее законодательство, устанавливая периодические платежи, практически игнорирует сущность сервитута как вещного права и вносит в него обязательственные черты. И если обязательственные отношения с аналогичным содержанием не всегда требуют регистрации и могут быть досрочно прекращены в случае неуплаты оговоренной суммы за ограниченное пользование чужим имуществом (например, аренда), то сервитут в этом случае прекращен быть не может. Исходя из содержания ст.276 ГК РФ, видно, что закон не знает такого основания прекращения сервитута, как неисполнение обязанности по внесению платы. По существу, такая ситуация представляет собой смешение отношений различного порядка, каждое из которых имеет свое собственное предназначение.

¹ Временные методические рекомендации...

При установлении сервитута интерес собственника служащего имуществу вполне может быть удовлетворен уплатой единовременного платежа, т.е. сервитут как вещное право должен покупаться и продаваться, а не сдаваться в аренду за периодические платежи, что имело бы место в случае с обязательственным правом. Тем более, что периодический характер выплаты соразмерной платы за сервитут сводит на нет сам смысл сервитута как самостоятельного вещного права, независимого от того или иного собственника служащего участка, а владелец сервитута в этом случае просто впадает в полную зависимость от собственника земельного участка. Предоставить имущество в пользование заинтересованному лицу можно и обязательственным порядком. В этом случае уместны и периодические платежи. У сервитутов же, как элемента вещных прав, иные свойства, вытекающие из их самостоятельности. Впрочем, диспозиция п.5 ст. 274 ГК РФ носит рекомендательный характер: «Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут вносить... плату» (т.е. вправе и не требовать). А значит, конкретным, устанавливающим сервитут договором может быть предусмотрен и безвозмездный характер сервитута и увязка его установления с единовременным платежом.

Некоторые исследователи предлагают определить плату за сервитут в виде сумм компенсации за понижение качества и ценности служащего объекта недвижимости и сумм за пользование данным имуществом. Размер оплаты сумм за понижение качества должен рассчитываться, исходя из амортизационного износа объекта недвижимости, а для земельного участка исходя из сумм, направляемых на его содержание¹.

Земельный кодекс РФ признает лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, участниками земельных отношений. В то же время, глава 31 Налогового кодекса РФ «Земельный налог» не выделяет таких лиц самостоятельными плательщиками земельного налога. Следовательно, платить данный налог за участок, обремененный сервитутом, должен его собственник. Поэтому у суда не будет оснований для распределения земельного налога между названными лицами.

Однако собственник имеет возможность компенсировать свои расходы, связанные с уплатой налога, добившись через суд установления платы за ограниченное пользование земельным участком. Несение им налогового

¹ Дерюгина Т.В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: Дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. С. 9.

бремени может быть одним из аргументов необходимости взимания такой платы.

Законодательство многих стран, и более того, различных правовых систем (Англия, Германия, Швеция),¹ расценивает сервитут как средство преодоления монополизма собственника земельного участка, с одной стороны, а с другой – не допускает установления такого сервитута, который является слишком обременительным.

Во всяком случае, плата за пользование сервитутом должна быть меньше земельного налога за сопоставимый земельный участок, поскольку не исключается возможность его использования самим собственником. К сожалению, российская судебная практика по данному вопросу складывается в ином направлении, приравнивая плату за сервитут к арендной плате.

При этом частичная либо полная компенсация земельного налога, уплаченная землеобладателю, не может служить основанием для признания сервитута возмездным ввиду того, что землеобладатель не получает какой-либо выгоды (прибыли, дохода и т.п.). Сказанное косвенно подтверждает и судебно-арбитражная практика. Например, возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не может рассматриваться как форма арендной платы².

В законодательстве Германии имеются указания на то, что владелец может потребовать от собственника возмещения необходимых расходов, произведенных на вещь. Обычные расходы на содержание не подлежат возмещению за время, в течение которого выгоды принадлежат владельцу. К необходимым расходам относятся также расходы, произведенные владельцем на покрытие налоговых издержек на вещь. За период, в течение которого выгоды остаются у владельца, возмещению подлежат только расходы, связанные с такими специфическими налоговыми издержками, которые следуют рассматривать в качестве обременений основной стоимости вещи.

Таким образом, плату целесообразно устанавливать в договоре с лицом, в пользу которого устанавливается сервитут, либо она может быть установлена судебным решением, на основании которого предоставляется право ограниченного пользования земельным участком. Стороны на стадии заключения соглашения должны предусмотреть возмездный либо безвозмездный характер отношений. Если сервитутные отношения носят возмездный характер, то стороны при заключении договора должны изначально установить

¹ Property in Europe. Hurndall A., 1998, London, pp. 111, 216; Swedish land and cadastral legislation, 1998, Stockholm, pp. 86-87.

² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.

размер вознаграждения, причитающегося собственнику земельного участка, обременяемого сервитутом. Если стороны договора не предусмотрели размер вознаграждения, причитающегося собственнику, то договор следует считать безвозмездным, что действующим законодательством не запрещено, и все-таки заключенным, а данное право ограниченного пользования – подлежащим государственной регистрации.

Катаева Н.В.

СУВЕРЕНИТЕТ КАК ПРИЗНАК ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ

Последнее время вопросы, касающиеся государственного суверенитета, вызывают многочисленные дискуссии. И в первую очередь вопрос о том, является ли суверенитет основным признаком государственной власти или это второстепенный признак. И в зависимости от того, как ответить на первый вопрос, таким будет и ответ на ещё один немаловажный – о значении государственного суверенитета в условиях глобализации мира¹.

Суверенитет (от фр. *Souverainete* – верховная власть) – верховенство и независимость государственной власти внутри страны и её независимость во внешнеполитической сфере является важнейшим свойством самостоятельности и независимости государственной власти, так и государства в целом². С.И. Ожегов определяет суверенитет как полную независимость государства в его внутренних делах и в ведении внешней политики³. Следовательно, суверенный – обладающий суверенитетом, осуществляющий верховную власть⁴.

Суверенитет (государственный) – это неотчуждаемое юридическое качество независимого государства, символизирующее его политико-правовую самостоятельность, высшую ответственность и ценность как первичного субъекта международного права; необходимое для исключительного верховенства государственной власти и предполагающее неподчинение власти другого государства; возникающее или исчезающее в силу добровольного изменения статуса независимого государства как цельного социального организма; обусловленное правовым равенством независимых государств и лежащее в основе современного международного права.⁵

¹ См.: *Халипов В.Ф.* Наука о власти. Кратология: Учеб. пос. М.: ОСь, 2008. С. 189.

² Краткий юридический словарь / Под ред. А.Н. Азрилияна. М.: Институт новой экономики, 2005. С. 947.

³ *Ожегов С.И.* Словарь русского языка. 24-е изд., испр. М.: ООО «Издательский дом «ОНИКС 21 век»; ООО «Издательство «Мир и Образование». 2003. С.765.

⁴ Там же.

⁵ *Моисеев А.А.* Суверенитет государства в современном мире. Международно-правовые аспекты. М.: Научная книга, 2006. 246 с.