

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СЕРВИТУТОВ

Одним из важнейших вещных прав, принадлежащих человеку от рождения, является право собственности. Имея в собственности какую-либо вещь, лицо по отношению к ней наделено следующими правами – владеть, пользоваться и распоряжаться. Однако Земельным и Гражданским кодексами также установлены ограничения конкретного характера, как для самого собственника, так и для третьих лиц. В частности, одним из ограничений права собственности на земельный участок является сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Понятие сервитута возникло еще в Древнем Риме. В России к настоящему времени сложилась целая группа нормативных актов, в которых содержатся специальные правовые нормы, регулирующие сервитутные отношения. Наиболее полно этот правовой институт отражен в Гражданском и Земельном кодексах Российской Федерации. В статье 274 ГК РФ земельный сервитут трактуется как принадлежащее собственнику одного недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) право ограниченного пользования соседним земельным участком другого собственника. Статья 23 Земельного кодекса РФ выделяет два вида сервитутов – частный и публичный.

Однако законодательное регулирование сервитутов в России страдает существенными недостатками, и один из них видится в отсутствии объединяющего подхода. Законодательству не хватает системности, общих положений, единого механизма действия. Следствие этого – многочисленные противоречия в решении конкретных вопросов сервитутного права различными нормативными актами. Данную задачу могла бы решить специальная глава Гражданского кодекса, под названием «Сервитуты».

В этой же главе мог бы содержаться полный список сервитутных прав. Дело в том, что еще одной проблемой современного российского законодательства, в отличие от римского права, является отсутствие единого перечня сервитутных прав. Согласно ч.2 п.1 ст.274 Гражданского кодекса РФ стороны могут предусмотреть и иные сервитуты в соответствии с гражданским законодательством. Поэтому указанный недостаток приходится восполнять путем доктринального толкования соответствующих норм. «А этот путь, – считает доцент кафедры гражданского права Петрозаводского государственного университета А.Н. Копцев, – не оптимален, так как почти у каждого ученого... сложилось свое видение этой проблемы».²

Третий недостаток законодательного регулирования сервитутов в России, тесно связанный с первым, состоит в отсутствии четкого единообразного определения сервитута. Поэтому необходимо сформулировать новое общее опреде-

¹ Научный руководитель Левченко Ю.Ю.

² Копцев А.Н. Сервитуты в российском праве: проблемы правового регулирования // Гражданское право. 2007. № 1. С.44

ление сервитута в рамках Гражданского кодекса РФ, которое избавит от необходимости его дублирования в других нормативных актах.

Четвертая негативная характеристика касается отсутствия в гражданском законе перечня оснований возникновения сервитутов. Тексты ст.274-276 ГК РФ приводят к выводу о том, что главным основанием сервитутов является договор, а дополняет его судебное решение в случае разногласия собственников. Также, в связи с изменениями, внесенными в Гражданский кодекс РФ в 2007 г., сервитут может устанавливаться по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненно наследуемого владения или постоянного пользования. В действительности же оснований возникновения сервитутов больше. Среди них - акты государственных органов и органов местного самоуправления. Думается, что общий перечень оснований возникновения сервитутов должен также найти отражение в особой статье Гражданского кодекса РФ.

Договор в качестве главного основания возникновения сервитутов должен получить более обстоятельное регулирование нормами гражданского законодательства. Также, возможно установление законом обязательной нотариальной формы договора. Нотариальная практика может и должна активно содействовать распространению сервитутов в России, помогая гражданам в отстаивании своих прав по ограниченному использованию соседних земельных участков, не доводя разногласия до судебного разбирательства.

Пятый недостаток современного регулирования сервитутов заключается в неполноте нормативного регулирования оснований их прекращения. В Гражданском кодексе называется два мотива, по которым собственник земельного участка, обремененного сервитутом, может требовать его прекращения. Первым является отпадение оснований установления сервитута; вторым – невозможность для собственника участка, обремененного сервитутом, использовать его в соответствии с назначением. Однако авторы Юридической энциклопедии Л.В.Тихомирова и М.Ю.Тихомиров выделяют следующие основания для прекращения сервитута: 1) гибель вещи – физическая или юридическая; 2) смерть лица, которому предоставлялся личный сервитут; 3) истечение срока, на который он устанавливался; 4) изменение сущности вещи; 5) слияние в одном лице собственников господствующего и служебного участков; 6) неиспользование сервитута в течение двух лет.¹ Специальные основания прекращения сервитутов могут быть упомянуты в других нормативных актах, развивающих положения Гражданского кодекса РФ.

В заключение скажем, что развитие сервитута в российском праве имеет большое значение для установления гражданами земельных отношений, оптимального использования земельной собственности и другой недвижимости. И для этого существует определенная правовая база. Однако законодательное регулирование сервитутов нуждается в дальнейшем совершенствовании, которое этот институт должен получить, прежде всего, в Гражданском кодексе РФ.

¹ Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридическая энциклопедия. Издание 5-е, доп. и перераб./ Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2007. С. 786