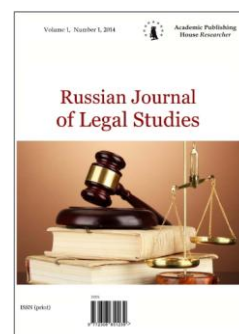


Copyright © 2015 by Academic Publishing House *Researcher*



Published in the Russian Federation
Russian Journal of Legal Studies
Has been issued since 2014.
ISSN: 2409-627X
Vol. 3, Is. 1, pp. 9-12, 2015

DOI: 10.13187/rjls.2015.3.9
www.ejournal25.com



UDC 347

Easements in a Context of Reforming Land Legislation and Civil Theory

Oleg G. Ershov

Omsk Academy of the Ministry of the Interior of the Russian Federation, Russian Federation
PhD, Associate Professor
E-mail: ershov_@rambler.ru

Abstract

The paper shows an abnormality of the land and civil legislation regarding the easement. Substantiates the position that the easement is a classic private-law structure in which items should not be brought into account features of the regulation of land relations in the interests of public ownership. It is proposed to improving land law to carry out with the development of the idea of ownership restrictions in the public interest

Keywords: easement; land law; civil law.

Введение

Развитие земельных отношений предопределило необходимость дальнейшего совершенствования земельного законодательства. 1 марта 2015 г. вступили в юридическую силу нормы Земельного кодекса РФ, с помощью которых иначе должны быть урегулированы отношения по предоставлению земельных участков гражданам и юридическим лицам. Практика применения норм только будет складываться и пока преждевременно давать какие-либо оценки, однако следует обратить внимание на некоторые несоответствия. Например, в главе IV «Ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут), аренда земельных участков, безвозмездное пользование земельными участками» упразднены нормы о пожизненном наследуемом владении, однако законодатель продолжает относить к субъекту земельных отношений землевладельцев – лиц, имеющих на земельные участки право пожизненном наследуемом владении (ст. 5 ЗК РФ).

Результаты

Несовершенство юридической техники принятых изменений в Земельный кодекс РФ весьма очевидно. И дело не только в увязке между собой норм в пределах одного нормативного акта. Степень обобщения норм также недостаточная. Достаточно обратить внимание на ст. 39.6 ЗК РФ, которой предусмотрены случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах или без проведения торгов или ст.39.8 ЗК РФ об особенностях договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Вместе с тем, более важной, как нам кажется, является проблема соотношения норм земельного права и гражданского права в регулировании земельных отношений. По крайней мере, единого подхода здесь не наблюдается. При реформировании земельного законодательства есть попытка внести в классические цивилистические конструкции элементы,

которые учитывали бы специфику отношений с участием публичного собственника. В качестве примера можно обратить внимание на сервитут. В юридической литературе давно приводятся обоснованные аргументы в части того, что известные земельному законодательству публичные сервитуты по своей природе сервитутами не являются, их следует рассматривать как ограничения права собственности, что убедительно показано при рассмотрении оснований установления таких сервитутов, их содержания и наличия публичного интереса [1].

Если обратиться к ст. 23 ЗК РФ, то публичные сервитуты законодателем оставлены. Но, если их сравнить с частным сервитутом, то отличия весьма существенны. Во-первых, при публичном сервитуте решение об его установлении принимает не собственник земельного участка, которому необходимо установление сервитута, а орган публичной власти. Во-вторых, содержание соглашения о сервитуте определяется не волеизъявлением сторон, а прямым указанием закона, включая условие о плате за сервитут. В-третьих, при установлении публичного сервитута необходимы публичные слушания, чего при обычном частном сервитуте не наблюдается.

К этому законодателем добавлены нормы, которые и частноправовой сервитут существенно изменяют, вступая в явные противоречия с положениями гражданского законодательства. Речь идет о главе V.3. ЗК РФ «Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Во-первых, цели введения сервитута не связаны с интересами собственника смежного земельного участка по ограниченному пользованию участком, расположенным рядом, но который ему не принадлежит, как это установлено ст. 274 ГК РФ. Цели введения сервитута здесь иные – ограниченное пользование чужим земельным участком не собственником, а лицом, который проводит изыскательские работы, работы, связанные с использованием недр, но эти работы не связаны с нуждами собственника недвижимости. Несложно заметить, что при совпадении элемента ограниченного пользования чужим земельным участком, земельное законодательство применительно земельным участкам, находящимся в государственной (муниципальной) собственности, в основу ставить цель использования, которая может быть достигнута, вообще не затрагивая интересы собственника смежного земельного участка.

Во-вторых, классическая цивилистическая теория исходит из того, что субъектами сервитутных отношений признаются собственники смежных земельных участков. В соответствии с п. 1 ст. 39.24 ЗК РФ, допускается заключение соглашения о сервитуте не между собственниками, а между землевладельцами, землепользователями, арендаторами, с одной стороны, и третьими лицами, которые будут проводить изыскательские работы, работы, связанные с использованием недр. При этом согласие собственника не требуется, если иное не предусмотрено договором аренды либо договором безвозмездного пользования. Получается, что землепользователи или землевладельцы – это лица, которые пользуются земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения. Такие субъекты, согласно ст. 216 ГК РФ, сами не являются собственниками, а обладают ограниченными правами на земельный участок. В этом случае возникает не совсем понятная конструкция – ограниченное право установленное сервитутом на ограниченное право установленное ранее.

В-третьих, весьма странно выглядят положения п. 2 ст. 39.24 ЗК РФ, которые предусматривают, что, если земельный участок, находящийся в государственной (муниципальной) собственности, передан в аренду или бессрочное пользование унитарному предприятию, или учреждению, то необходимо при установлении сервитута получить согласие публичного собственника, учредившего такое предприятие или учреждение. Если соотнести с нормами главы 19 ГК РФ о праве хозяйственного ведения или оперативного управления, то несоответствие также очевидно. Нормы гражданского законодательства предполагают получение согласия, когда планируется акт распоряжения земельным участком, если он изначально принадлежит юридическому лицу на ограниченном праве. Если следовать положениям ЗК РФ, получается, что предприятие или учреждение является арендатором земельного участка, т.е. земельный участок ему не принадлежит на ограниченном вещном праве. Тогда зачем получать согласие на установление сервитута, пока не понятно.

В-четвертых, допуская возможность установления соглашения о сервитуте между землевладельцами, землепользователями с иными лицами, остается открытым вопрос о защите прав собственника. Может ли в этом случае публичный собственник применить нормы главы

20 ГК РФ, в частности, виндикационный или негаторный иск к третьим лицам, которые, наравне с землевладельцами или землепользователями будут ограниченно пользоваться земельным участком публичного собственника? Очевидно, если земельный участок сначала был передан в аренду, а потом арендатор заключил соглашение о сервитуте, публичный собственник применить вещно-правовые способы защиты нарушенного субъективного права вряд ли может. Или, во всяком случае, их применение вызывает сомнение. Это обусловлено тем, что традиционно, вещно-правовые способы защиты применяются при отсутствии договорных отношений, когда вещь выбывает, например, из владения собственника помимо его воли. При аренде владение земельным участком передается по воле публичного собственника. С другой стороны, предъявление собственником негаторного иска, также вызывает сложности. Например, публичный собственник полагает, что третье лицо, пользуясь земельным участком по сервитуту, выходит за пределы необходимых ограничений, а арендатор, напротив, относится к ним безразлично.

В-пятых, необходимо учитывать, что при аренде возможен перенаем, когда арендатор с согласия арендодателя передает свои права и обязанности по договору (п. 1 ст. 615 ГК РФ). Допускает передачу арендных прав и земельное законодательство (п. 5 ст. 22 ЗК РФ). Тогда неизбежно возникает вопрос о том, какова судьба сервитута, который был установлен ранее до передачи арендных прав. Если бы участниками сервитута были собственники земельных участков, то здесь можно наблюдать свойство следования – переход права собственности сохраняет сервитут. В соответствии с п. 1 ст. 275 ГК РФ, законодатель не уточняет какие права переходят на земельный участок для того чтобы сохранить сервитут. Но в любом случае речь идет о вещных правах, а не обязательственных. Право аренды согласно положениям главы 34 ГК РФ – право обязательственное.

К этому обязательственному праву привязывается срок действия сервитута земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (п. 4 ст. 39.24 ЗК РФ). Это также не соотносится с положениями ст. 276 ГК РФ, когда сервитут прекращается либо ввиду отпадения оснований по которым сервитут был установлен, либо, если земельный участок в результате обременения сервитутом собственник не может использовать по целевому назначению.

В-шестых, вызывает также сомнение правильность избранного законодателем подхода относительно требований, предъявляемых к соглашению об установлении сервитута земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Так, например, в соответствии со ст. 39.25 ЗК РФ соглашение должно содержать кадастровый номер и учетный номер земельного участка в отношении которого предполагается установить сервитут. И очевидно, поскольку нормы императивны, это необходимо рассматривать как существенное условие соглашения. Однако, в последующем, законодатель допускает заключение соглашения о сервитуте без проведения кадастровых работ и подготовки кадастровых документов. Если исходить из того, что результатом кадастровых работ является определение в конечном итоге земельного участка как индивидуально определенной вещи, то, как можно без формирования земельного участка вести речь о нем как об объекте права? Следовательно, при отсутствии объекта права вести речь о соглашении об установлении сервитута наверно преждевременно.

В-седьмых, пока не проработан вопрос о влиянии целевого назначения земельного участка на существование сервитутного права. В частности, если на земельный участок установлен сервитут, но в последующем изменяется целевое назначение или разрешенное использование земельного участка, то можно ли это рассматривать как пока не установленное законом основание прекращения сервитута. Несмотря на то, что речь не идет об изменении титула, но изменившейся характер пользования земельным участком, безусловно, должен оказывать влияние на возможность дальнейшего использования такого участка для проведения изыскательских работ, работ, связанных с использованием недр.

Заключение

Изложенные выше положения о несоответствии норм земельного и гражданского законодательства, позволяют сделать вывод о том, что не решена проблема межсистемных связей. Данная проблема справедливо поднималась в юридической науке [2], но в плоскости развития земельного и гражданского законодательства пока глубоко не рассматривалась.

Единственное, что можно отметить, это сформировавшиеся разные научные подходы по вопросу регулирования отношений пользования земельными участками: от полного отрицания в земельном законодательстве норм о вещных и обязательственных правах на земельные участки [3] до сохранения в нормах земельного права специфики определяющей вещные и иные права на земельные участки и невозможности отражения такой специфики в гражданско-правовых нормах [4].

В связи с этим, для решения проблемы межсистемных связей для целей совершенствования норм земельного права, важно определить каким вопросам частного права законодатель должен уделить внимание, а также посмотреть уровень их разработки со стороны науки гражданского права. В тоже время, попытка внести в классические цивилистические конструкции элементы, которые учитывали бы специфику отношений с участием публичного собственника, вряд ли заслуживает поддержки. Возможным направлением совершенствования правовых норм может быть дальнейшее развитие идеи об ограничении права собственности в публичных интересах, а не «модернизация» известных гражданскому праву юридических конструкций.

Примечания:

1. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000. С.204-233.
2. Чельшев М.Ю. Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование: автореф. дисс... доктора юрид. наук. Казань, 2009. 42 с.
3. Суханов Е.А. Вещные права в новом Земельном кодексе Российской Федерации // Экологическое право. 2003. № 1. С. 50-54.
4. Суханов Е.А. Современное законодательство в области гражданского права // Нотариус. 2006. № 2. С. 25-28.
5. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М.: Норма, 2009.

References:

1. Kamyshanskii V.P. Pravo sobstvennosti: predely i ogranicheniya. M., 2000. S. 204-233.
2. Chelyshev M.Yu. Sistema mezhotraslevykh svyazei grazhdanskogo prava: tsivilisticheskoe issledovanie: avtoref. diss... doktora yurid. nauk. Kazan', 2009. 42 s.
3. Sukhanov E.A. Veshchnye prava v novom Zemel'nom kodekse Rossiiskoi Federatsii // Ekologicheskoe pravo. 2003. № 1. S. 50-54.
4. Sukhanov E.A. Sovremennoe zakonotvorchestvo v oblasti grazhdanskogo prava // Notarius. 2006. № 2. S. 25-28.
5. Krassov O.I. Kommentarii k Zemel'nomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii. M.: Norma, 2009.

УДК 347

Сервитут в контексте реформирования земельного законодательства и цивилистической теории

Олег Геннадьевич Ершов

Омская академия МВД РФ, Российская Федерация
кандидат юридических наук, доцент
E-mail: ershov_@rambler.ru

Аннотация. В работе показано несоответствие норм земельного и гражданского законодательства в части установления сервитута. Обосновывается положением о том, что сервитут является классической частноправовой конструкцией, в которую не следует вносить элементы учитывающие особенности регулирования земельных отношений в интересах публичного собственника. Предлагается совершенствование норм земельного права проводить с учетом развития идеи об ограничении права собственности в публичных интересах

Ключевые слова: сервитут; земельное право; гражданское право.