

УДК 347.265.1

Гражданско-правовая защита сервитута

© **Комарицына Анна Андреевна**

юрисконсульт,

филиала Страхового публичного акционерного общества

«Ингосстрах» в Республике Бурятия, магистрант

Россия, 671200, Республика Бурятия, Кабанский район, с. Кабанск,

ул. Октябрьская, 2а

E-mail: akomaritsyna@bk.ru

В статье отображаются результаты изучения способов защиты для обладателя сервитута. Проведен анализ правоприменительной практики судами общей юрисдикции об установлении сервитута. Предложено четко обозначить способы защиты сервитута в Гражданском кодексе Российской Федерации.

Ключевые слова: сервитут, иски, вещно-правовые способы, установление сервитута.

В настоящее время Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — ГК РФ) не содержит специального перечня способов защиты для обладателя сервитута. Вместе с тем, считаю, что это является необходимым, так как проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — ФЗ о внесении изменений в ГК РФ) указывает виндикационный иск, негаторный иск, иск о признании вещного права и иск об исключении из описи. Следует в ГК РФ четко обозначить способы защиты сервитута, по той причине, что последние два вышеуказанных способа не могут рассматриваться как специальные средства защиты рассматриваемого ограниченного вещного права.

Защиту сервитута необходимо обеспечивать способами, которые соответствуют вещному праву. По данному вопросу сложилось несколько точек зрения:

1. Сервитуарий не имеет права использовать негаторный или виндикационный иски по правилу ст. 305 ГК РФ. Он не является владельцем недвижимости, обремененной ограниченным вещным правом (сервитутом), а, следовательно, не нуждается в применении названных исков. Однако его право является вещным и подлежит абсолютной защите. Так оно

может быть защищено с использованием нормы ст. 12 ГК РФ о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, минуя главу 20 ГК РФ. Данного подхода придерживается А. Н. Латыев. Он отмечает, что правила ст. 304 ГК РФ «представляют собой не что иное, как воспроизведение положений абз. 3 ст. 12 ГК применительно к вещным правам...» [5].

2. Сервитуарий является владельцем недвижимости, обремененной сервитутом, следовательно, он вправе предъявить иск, аналогичный негаторному. Подобную позицию обосновывает А. В. Коновалов: «субъект частного сервитута наделен фактической властью над вещью, хотя и в усеченном виде, имея возможность своей властью долгосрочно и стабильно осуществлять физическое прикосновение к вещи и хозяйственное господство над нею, пусть и строго определенным способом...» [4].

3. Возможно владение сервитутом, как правом. Данной точки зрения придерживается А. В. Копылов, который считает, что предоставление сервитуарию средств защиты, предусмотренных ст. 304 ГК РФ, связано с необходимостью признать возможным установление сервитута, в силу того, что ГК РФ предусматривает защиту вещными исками собственника только для владельцев чужого имущества [6].

Такие иски, как негаторный и виндикационный, могут предъявляться в защиту своих прав и интересов не только собственниками вещи, но и субъектами иных прав на имущество, то есть всеми титульными (законными) владельцами (ст. 305 ГК РФ). К ним, в частности, относятся субъекты прав хозяйственного ведения и оперативного управления, залогодержатели, сервитуарии, субъекты прав пожизненного наследуемого владения и иных ограниченных вещных прав. Таковыми также являются и субъекты обязательственных прав, которые связаны с владением чужим имуществом. Это доверительные управляющие, перевозчики, арендаторы, и другие [3].

При этом законные (титульные) владельцы, владеющие чужим имуществом в силу закона либо договора, в соответствии с законом могут защищать своё право владения имуществом даже против его собственника. Если такую защиту используют субъекты ограниченных вещных прав, то её вещно-правовой характер несомненен. Взаимоотношения между договорными владельцами имущества и собственниками имеют обязательственно-правовой характер. Поэтому они могут использовать обязательственные, а не вещно-правовые способы защиты своих прав.

Защита вещно-правовыми способами договорного владения не может быть осуществлена в отношении сторон договора, а только в отношении третьих лиц.

Несмотря на это, владельческая защита, касаясь права владения, которое приобретено по договору, является институтом вещного права, а иски, которые ее составляют, относятся к вещно-правовым. В данной ситуации право владения чужой вещью защищается как абсолютное правомочие, которое входит в состав вещных и обязательственных прав. Отсюда сле-

дует, что объектом такой защиты не могут стать обязательственные права, а только индивидуально-определенные вещи. Сама защита носит абсолютный характер [3].

В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ, если стороны не достигли соглашения об установлении или условиях сервитута, то спор будет разрешаться судом по иску лица, которое требует установления сервитута.

В правоприменительной практике сложилась такая ситуация, в которой негаторный иск используется как средство установления фактического сервитута.

В арбитражной практике существуют несколько мнений о соотношении негаторного иска и иска об установлении сервитута.

Первый подход состоит в том, что когда из обстоятельств дела следует, что истец заявил негаторный иск о предоставлении права пользования объектом недвижимого имущества, но в тоже время не обращался к собственнику (то есть к ответчику) за установлением сервитута, то в данных ситуациях арбитражные суды отказывают в удовлетворении исковых требований.

Второй подход состоит в том, что суды удовлетворяют требования негаторного иска, предоставляя истцу право беспрепятственного пользования вещью ответчика, и устанавливая сервитут [8].

Цель иска — пресечь неправомерные ограничения возможности пользоваться своей вещью, восстановить положение, которое существовало до нарушения.

Исходя из правоприменительной практики арбитражных судов, они склоняются к позиции, согласно которой невозможно использовать негаторный иск для получения выгод сервитутного характера.

Нарушение, которое является фактическим основанием для предъявления негаторного иска, должно обладать следующей характеристикой:

1. Является только действием. Вместе с тем, встречается противоположное мнение, что препятствия в осуществлении правомочий создаются противоправным бездействием. Однако негаторный иск имеет восстановительный характер. Целью негаторного иска является запрещение ответчику осуществлять определенные действия. Сущность слова «нарушение» свидетельствует о том, что уже имеются в виду только те действия третьего лица, которые являются противоправными.

2. Носит фактический характер. Правовая природа рассматриваемого иска позволяет устранять только фактические помехи. Негаторный иск направлен на защиту правомочия пользования вещью, следовательно, осуществляется только фактическими действиями. Также нарушение правомочия пользования вещью возможно только фактическими действиями.

3. Фактическое действие должно быть противоправным. Рассматриваемое исковое заявление будет удовлетворено только в случае, если будет доказана противоправность действия [9].

Бремя доказывания факта правомерности действий лежит на ответчи-

ке. Негаторный иск не может быть применен, когда действия ответчика основываются на законе или договоре, административном акте. Однако, в ситуациях, когда действия, которые нарушают права собственника, принимаются на основании акта органов публичной власти, негаторный иск может быть использован после оспаривания этого акта.

4. Противоправное действие должно иметь длящийся характер. Данная характеристика означает, что негаторный иск может заявляться только до тех пор, пока длится нарушение или не ликвидированы его последствия. Если препятствия в осуществлении права будут устранены, то отпадут и основания негаторной защиты.

5. Нарушение не должно быть связано с лишением владения. Не владеющее лицо не может предъявить негаторный иск, поскольку использовать такое требование для возложения на ответчика обязанности вернуть вещь невозможно. При нарушениях, связанных с лишением владения истец должен подавать виндикационный иск.

6. Нарушение не привело к прекращению права собственности на вещь или иного вещного права. Наличие данной характеристики нарушения исходит из вещно-правовой природы названного требования. Так, предметом спора по вещно-правовым искам может являться исключительно индивидуально-определенная вещь, которая к моменту предъявления требования сохранилась в натуре. Таким образом, если негативное воздействие со стороны ответчика повлекло за собой уничтожение вещи, негаторный иск предъявляться не может.

7. Нарушение связано с созданием препятствий в осуществлении правомочия пользования. То есть негаторный иск может предъявляться только в случае, если собственнику вещи препятствуют в нормальной реализации правомочия пользования. Названные препятствия должны иметь реальный характер. Критерием, который бы позволил определить, мнимы или реальны нарушения, предложено установить возможность использования истцом вещи альтернативным путем, при котором вызванные действиями ответчика затруднения были бы незаметны [7].

Существует еще один вид иска — это иск о приобретении вещного права. Его сущность исходит из цели установления вещного права, возникновения нового правоотношения.

Правовая природа данного иска определяется решением вопроса о нахождении сущности иска о признании права собственности и другого вещного права [8].

Анализ правоприменительной практики судами общей юрисдикции об установлении сервитута позволяет выделить несколько видов вынесенных ими решений:

1. Удовлетворение исковых требований в части установления сервитута.

Например, Решение Ленинского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 14 июня 2017 г. по делу № 2-582/2017 по иску Михайло-

вой Е. В. к Борисову В. В., Баталовой Л. С., Кудряшовой И. С., Лопуховой С. В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком и домом, установлении частного бессрочного сервитута [9]. Михайлова Е. В. обратилась в суд с иском к Борисову В. В., Баталовой Л. С. Ответчики суду пояснили следующее: в материалах дела не имеется доказательств, что проход к дому истца через участок ответчиков является единственным, просили в удовлетворении иска отказать. Суд принял решение удовлетворить исковые требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком и домом, установлении частного бессрочного сервитута.

Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 24 декабря 2013 г. по делу № 2-5180/2013 по иску ТСЖ «Северное» к Шандренко И. Ю. об установлении права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) [10]. Обращаясь в суд ТСЖ «Северное» с иском к И. Ю. Шандренко просит предоставить истцу право прохода, проезда через земельный участок ответчика путем установления в пользу истца права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Исковые требования мотивированы тем, что ответчик, являясь собственником указанного земельного участка, установил на своем земельном участке забор, что препятствует проходу (проезду) членов ТСЖ «Северное» на свои земельные участки. Суд решил исковые требования истца удовлетворить.

2. Отказ в удовлетворении исковых требований.

Например, решение Ставропольского районного суда Самарской области от 17 июля 2017 г. по делу № 2-1793/2017 Титловой А. А. к Жирковой А. В., Моховой О. С., Моховой Л. С. о признании права ограниченного пользования земельным участком, установлении сервитута [11]. Титлова А. А. обратилась в Ставропольский районный суд с вышеуказанным иском, мотивируя тем, что истице принадлежит на праве собственности земельный участок и расположенная на нем квартира, являющаяся частью двухквартирного дома. Ответчикам на праве собственности принадлежит смежный земельный участок с расположенной на нем квартирой. Вместе с квартирой ей принадлежат надворные постройки, в том числе сарай. Данный сарай расположен не на смежной границе, а с другой стороны участка ответчиков. Сарай расположен в недоступном для истца месте. Другого пути к сараю у нее нет. Просит признать право ограниченного пользования земельным участком, установить сервитута на участок ответчика для обеспечения прохода к ее сараю. Ответчики данный иск не признали. Суд принял решение в удовлетворении исковых требований отказать.

Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 12 августа 2013 г. по делу № 2-3015/13 по иску А. С. Перфильева к А. Т. Вендиктову об установлении сервитута [12]. Истец просил установить сервитут - право ограниченного пользования бессрочно соседним земельным участком, принадлежащим ответчику, для обеспечения прохода и проезда к земельному участку, принадлежащему истцу. В обоснование иска указал, что

проезд и проход к недвижимому имуществу истца: земельному участку с расположенным на нем жилым домом, гаражом и баней, возможен только через соседний земельный участок, принадлежащий ответчику. Соглашения с ответчиком об установлении сервитута не достигнуто. Суд решил исковые требования А. С. Перфильева к А. Т. Венидиктову об установлении сервитута оставить без удовлетворения.

Таким образом, из всего вышесказанного следует, что Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит специального перечня способов защиты для обладателя сервитута.

Суды общей юрисдикции удовлетворяют исковые требования об установлении сервитута. Однако, отказов в удовлетворении исковых требований гораздо больше.

Литература

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ – Часть 1 (в ред. от 6 августа 2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Проект федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., подготовленная ко второму чтению).
3. Гражданское право: в 4 т. Т. 2. Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: учебник. 3-е изд., перераб. и доп. / под ред. Е. А. Суханова. М.: ВолтерсКлувер, 2008. 236 с.
4. Коновалов А. В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. 335 с.
5. Латыев А. Н. Проблема вещных прав в гражданском праве. Екатеринбург, 2003. 124 с.
6. Манько Е. А. Проблемы защиты сервитутов в гражданском праве // Бизнес в законе. 2008. № 3. С. 185–187.
7. Подшивалов Т. П. Критерии применения негаторного иска / Т. П. Подшивалов // Вестник арбитражной практики. 2011. № 3. С. 98–106.
8. Подшивалов Т. П. Судебное установление сервитута // Современное право. 2012. № 7. С. 112–115.
9. Подшивалов Т. П. Негаторный иск: сущность и элементный состав // Вестник ЮУрГУ. 2009. № 19. С. 87–91.
10. Решение Ленинского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 14 июня 2017 г. по делу № 2-582/2017 по иску Михайловой Е. В. к Борису В. В., Баталовой Л. С., Кудряшовой И. С., Лопуховой С. В. об устранении препятствий в пользовании земельным участком и домом, установлении частного бессрочного сервитута // Судебные и нормативные акты РФ.
11. Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 24 декабря 2013 г. по делу № 2-5180/2013 по иску ТСЖ «Северное» к Шандренко И. Ю. об установлении права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) // Судебные и нормативные акты РФ.
12. Решение Ставропольского районного суда Самарской области от 17 июля 2017 г. по делу № 2-1793/2017 Титловой А. А. к Жирковой А. В., Мохо-

вой О. С., Моховой Л. С. о признании права ограниченного пользования земельным участком, установлении сервитута // Судебные и нормативные акты РФ.

13. Решение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ от 12 августа 2013 г. по делу № 2-3015/13 по иску Перфильева А. С. к Вендиктову А. Т. об установлении сервитута // Судебные и нормативные акты РФ.

CIVIL LAW PROTECTION OF AN EASEMENT

Anna A. Komaritsyna

The legal counsel in Branch of an insurance public joint-stock company «Ingosstrakh» in the Republic of Buryatia
2a Oktyabrskaya St, village Kabansk, Kabansky district,
Republic of Buryatia, 671200, Russia
E-mail: akomaritsyna@bk.ru

The article shows the results of studying the ways of protection of the owner of an easement. The article provides the analysis of law enforcement practice of establishment of the easement by courts of general jurisdiction. The author proposes the necessity to clearly identify ways to protect the easement in the Civil Code of the Russian Federation.

Keywords: easement, claims, legal means, the establishment of easement.