

Пономарёва Ангелина
Ponomareva Angelina

Научный руководитель: к.ю.н., доцент **Поваров Ю.С.**
Supervisor: Ph.D., doc **Povarov Y.S.**

Самарский университет, студент 2 курса
Samara University, a second year student

Актуальные проблемы сервитутного права **Actual problems of servitude law**

The article is devoted to the analysis of the problems of servitude law of the Russian Federation. Legislative sources in the sphere of servitude law are considered. A comparison with the easement law of the Roman Empire is made.

Keywords: easement, real right, property, plot, owner, legislation, fee.

Статья посвящена анализу проблем сервитутного права Российской Федерации. Рассмотрены законодательные источники в сфере сервитутного права. Проведено сравнение с сервитутным правом Римской империи.

Ключевые слова: сервитут, вещное право, имущество, участок, собственник, законодательство, плата.

Являясь одним из традиционных институтов Гражданского права, сервитут, происходя от лат. *servitus*, представляет собой некую разновидность отношений ограниченного пользования.

Самым распространенным сервитутом является земельный сервитут, берущий своё начало еще со времен Римской империи. Кроме данного вида сервитута в российском Гражданском праве присутствуют и другие. Но стоит заметить, что Российское законодательство не содержит единый перечень сервитутных прав. Так, например, А.Н. Копцев в своей работе «Сервитуты в российском праве: проблемы правового регулирования» пишет: «... в Гражданском кодексе РФ пока отсутствуют общие положения о сервитутах как особой группе вещных прав. Положения гл. 17 ГК РФ, в которую входят статьи, посвященные сервитутам, не дают полного представления о сервитутном праве. Сервитуты рассредоточены по различным отраслям права, что вносит неопределенность в их общую систему». В связи с этим в настоящее время в научном сообществе активно обсуждаются вопросы, связанные с сервитутным правом.

При исследовании этого вопроса в первую очередь стоит обратиться к прародителю сервитутных прав, а именно к римскому праву, так как значительная часть современного права уходит своими корнями именно туда.

В римском праве слово *servitus* означало отношение, при котором вещь, в большинстве случаев участок, служила не только своему собственнику, но и использовалась другим лицом, собственником соседнего участка. Потребность в этом возникла главным образом из-за экономическо-географических причин, в частности именно из-за того, что не все земли отвечали требованиями для ведения успешной сельскохозяйственной деятельности. В недавнее время такой же вопрос возник и в России, поэтому ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации прямо указывает, что собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Но в настоящее время законодательство в сфере сервитутных отношений несовершенно, поэтому неизбежны пробелы. Однако 3 апреля 2012 года в Государственную Думу был внесен проект Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а

также в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Он содержал в себе более точную регламентацию сервитутных отношений, и даже предлагал вынести их в отдельную главу Гражданского кодекса Российской Федерации. Но данный законопроект в части сервитутных правоотношений так и не вступил в законную силу.

Кроме законодательной регламентации данных отношений, существует вопрос об уплате за пользование чужим участком. Если обратиться к римскому праву, то оно прямо запрещало установление каких-либо платежей за сервитуты: "Никакое имение не может быть обременено в пользу себя самого и не могут быть установлены доходы от сервитута" (D.8.3.33.1). Российское же законодательство регулирует этот вопрос иначе. Гражданский кодекс Российской Федерации прямо прописывает в п. 5 ст. 274, что собственник обремененного участка вправе требовать соразмерную плату за пользование его участком. Однако формулировка «соразмерная плата» оставляет непреодолимые сомнения в установлении размера платежей. Вопросы, связанные с установлением платы за пользование соседним участком в рамках сервитутных правоотношений, рассматривались судами различных инстанций. Так, например, в 2012 году Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в рамках надзора пересмотрел вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Новосибирской области от 22.10.2010 по делу № А45-12892/201. В итоге было утверждено Постановление от 28 февраля 2012 года № 11248/11, которое содержало в себе отсылку к п. 5 ст. 274 ГК РФ.

Кроме рассмотренных мною проблем в сервитутном праве остаются и другие, которые нуждаются в законодательном регулировании и закреплении, прежде всего в Гражданском кодексе Российской Федерации.