

Землепользователь и частный сервитут: противоречия гражданского и земельного законодательства

*Бельская Татьяна Александровна
студентка*

Ивановский государственный университет, Иваново, Россия

E-mail: tanya_belsky@mail.ru

Как известно, в соответствии со п.1. ст.274 Гражданского кодекса РФ (далее по тексту – ГК РФ) собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Согласно ч.1 ст.23 Земельного кодекса РФ (далее по тексту – ЗК РФ) частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Гражданским кодексом РФ допускается установление сервитута в пользу как собственника недвижимости, так и лица, которым имущество принадлежит на праве наследуемого владения или на праве постоянного пользования (п. 4 ст. 274 ГК РФ). При этом законодательство не содержит никаких положений, свидетельствующих о том, что сервитут может быть установлен в пользу арендаторов недвижимого имущества и иных пользователей. Таким образом, согласно ст.274 ГК РФ требовать установления сервитута может собственник имущества и лица, которым имущество принадлежит на праве наследуемого владения или на праве постоянного пользования. Соответствующее требование может быть направлено только собственнику земельного участка.

Согласно ст.41 ЗК РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 ЗК РФ, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 ст.40 ЗК РФ (данный подпункт регламентирует права собственника земельного участка на многолетние насаждения).

В ст.40 ЗК РФ дан открытый перечень прав собственников, а в п.4. ст.40 ЗК РФ указано, что собственник земельного участка имеет право осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Поскольку законодательством РФ предусмотрено право собственника недвижимого имущества требовать установления сервитута (ст.274 ГК РФ), возникает вопрос, может ли этим правом воспользоваться землепользователь, руководствуясь ст.41 ЗК РФ? Кроме этого, можно ли предъявить требование об установлении сервитута землепользователю, а не лицам, перечисленным в ст.274 ГК РФ? Эти вопросы актуальны, поскольку на практике в установлении сервитута зачастую нуждаются не собственники, а пользователи земельных участков.

Судебная практика по данному вопросу неоднозначна.

По общему правилу, за арендатором не признается право требовать установления сервитута (Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.09.2004г. N КГ-А40/7763-04, Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.07.2004г. № КГ-А40/5399-04). В Постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.09.2004г. N КГ-А40/7763-04 указывается, что круг лиц, которые вправе требовать установления сервитута, определен п.4 ст.274 ГК РФ и за арендатором такое право не закреплено. Вместе с тем в силу ст.ст.606, 607, 611, 612 ГК РФ арендатор вправе требовать от арендодателя устранения препятствий в пользовании арендованным имуществом.

Вопрос о том, кто является надлежащим ответчиком по иску об установлении сервитута решается судами неединообразно. В одном случае собственник и обладатель производного права привлекаются в качестве соответчиков (Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 07.10.2004г. N КГ-А40/8796-04 надлежащими ответчиками по иску об установлении сервитута признаны субъект

права бессрочного пользования и орган, уполномоченный представлять интересы собственника в земельных отношениях), в другом – ответчиком выступает собственник, а лицо, обладающее правом пользования – в качестве третьего лица (Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.12.2003г. N КГ-А40/9749-03: орган, представляющий интересы собственника, привлечен в качестве ответчика, арендатор – в качестве третьего лица), в третьем – в качестве ответчика выступает только землепользователь. Последний вариант наиболее интересен. Так, в Постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.06.2002г. № А13-67/02-13 арбитражный суд, основываясь на ст.41 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой землепользователь осуществляет права собственника земельного участка, признал надлежащим ответчиком обладателя права бессрочного пользования, указав, что отсутствие статуса собственника не исключает обязанности по установлению сервитута, поскольку права истца нарушаются именно действиями лица, который осуществляет право пользования участком.

Наиболее спорным является вопрос о возможности привлечения в качестве ответчика по иску об установлении сервитута арендатора. В Постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2001г. № 2679 суд, ссылаясь на ст.274 ГК РФ, пришел к выводу о том, что арендатор земельного участка не может быть ответчиком по иску об установлении сервитута. В Постановлении Федерального арбитражного суда Центрального округа от 26.03.2004г. №А36-108/8-03 указывается, что обращение в арбитражный суд с иском к арендатору как законному владельцу земельного участка об установлении сервитута является правомерным, поскольку ст. 41 ЗК РФ предусмотрено, что лица, не являющиеся собственниками земельных участков (в том числе арендаторы), за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные ст.40 ЗК РФ (за исключением прав, установленных подп.2 п.2 ст.40 ЗК РФ).

С развитием гражданского оборота и земельных отношений все чаще возникает необходимость в установлении ограниченных вещных прав на земельные участки. В настоящее время гражданское и земельное законодательство неоднозначно определяют субъектный состав правоотношений по установлению частного сервитута. Судебная практика по данному вопросу не единообразна. Полагаю, что при установлении частных земельных сервитутов субъектный состав данных правоотношений должен определяться на основании ст.274 ГК РФ с учетом ст.41 ЗК РФ.

Литература

1. Сирота Е.Г., Скуратовский М.Л., Чайка И.Г., Шихалева О.В. Особенности рассмотрения споров, связанных с применением земельного законодательства Российской Федерации // http://www.intellectpro.ru/articles/?oper=view&news_id=107.
2. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2001г. № 2679 // СПС «КонсультантПлюс: Судебная практика».
3. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.06.2002г. № А13-67/02-13 // СПС «КонсультантПлюс: Судебная практика».
4. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.12.2003г. N КГ-А40/9749-03 // СПС «КонсультантПлюс: Судебная практика».
5. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 26.03.2004г. №А36-108/8-03 // СПС «КонсультантПлюс: Судебная практика».
6. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 12.07.2004г. № КГ-А40/5399-04 // СПС «КонсультантПлюс: Судебная практика».
7. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.09.2004г. N КГ-А40/7763-04 // СПС «КонсультантПлюс: Судебная практика».
8. Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 07.10.2004г. N КГ-А40/8796-04 // СПС «КонсультантПлюс: Судебная практика».