

Консервационный сервитут как инструмент защиты окружающей среды

Научный руководитель – Краснова Татьяна Сергеевна

Скугорев Семён Игоревич

Студент (магистр)

Санкт-Петербургский государственный университет, Юридический факультет, Кафедра правовой охраны окружающей среды, Санкт-Петербург, Россия

E-mail: skugorev.es@gmail.com

Консервационный сервитут (conservation easement) представляет собой один из наиболее распространенных инструментов сохранения окружающей среды в США. Появление данного института связано с развитием идей сохранения природной среды во второй половине XX века. Важную роль в развитии института сыграл Единообразный закон о консервационных сервитутах (Uniform Conservation Easement Act; UCEA), направленный на устранение ограничений общего права, прежде всего связанных с невозможностью установления сервитутов без господствующего земельного участка [8].

UCEA определяет консервационный сервитут как принадлежащее держателю сервитута непосессорное имущественное право (nonpossessory interest) на недвижимость, налагающее на собственника недвижимости ограничения или позитивные обязательства в целях охраны или защиты природных и рекреационных качеств земельных участков; обеспечения доступности земельных участков для сельскохозяйственного, лесного, рекреационного использования; защиты других природных ресурсов; поддержания, улучшения качества воздуха или воды; сохранения исторических, архитектурных, археологических, культурных характеристик недвижимости. Соглашение о его установлении носит добровольный характер и, как правило, является бессрочным.

«Conservation easement представляет собой добровольное соглашение, защищающее природные ресурсы путем ограничения использования земли» [1]. Правовая природа консервационного сервитута тесно связана с характерным для англо-американской правовой традиции пониманием собственности как «пучка прав» (bundle of rights). В рамках данной концепции право собственности рассматривается как совокупность правомочий, которые могут закрепляться как за одним, так и за разными лицами. Классическое описание такой структуры предложил А. Оноре, выделивший в «пучке прав» собственника 11 элементов, включая права владения, пользования, управления и распоряжения вещью и др. [6]

Консервационный сервитут можно рассматривать как один из «прутьев» в праве собственности [9]. Установление консервационного сервитута сопряжено с переносом правомочия right to manage и соответствующим изъятием или ограничением правомочия right to use. Устанавливая консервационный сервитут, собственник земельного участка фактически отказывается от права на определенное развитие принадлежащего ему участка в пользу сервитутария для достижения установленных соглашением природоохранных целей.

Некоторые исследователи — и мы склонны с ними согласиться — отмечают, что при установлении консервационного сервитута на собственника служащего земельного участка налагаются вещные обязательства [5], общие положения о которых в российском праве отсутствуют [2; 4].

Обязательства, возникающие при установлении консервационных сервитутов, отвечают догматическим признакам обязательств propter rem:

— в силу ст. 4 UCEA действительность соглашения об установлении консервационного сервитута не зависит от перемены лиц как на стороне сервитутария, так и на стороне

сервитутодателя, в силу чего права, порождаемые соглашением, наделяются свойством следования;

— публичность обязательств достигается путем опубликования сведений об установленных консервационных сервитутах в публичном реестре;

— перемена лиц в обязательстве, порожденном соглашением, достигается посредством распоряжения правом на земельный участок, с которым тесно связано вещное обязательство. Более того, представляется, что субъект такого обязательства может быть определен через объект права, позволяющий установить субъекта в правоотношении: в силу обладания вещью лицо может быть названо стороной обязательства. Именно такое определение субъекта имеет место в вещных обязательствах [3; 7].

Можно заключить, что консервационный сервитут — это скорее инструмент частного права, нежели публичного. Консервационный сервитут затруднительно квалифицировать как публично-правовое ограничение права собственности на недвижимость хотя бы потому, что инициатор установления обременения — частный субъект, преследующий частные интересы. В то же время консервационные сервитуты нацелены на решение значимых публичных задач.

Консервационные сервитуты возникают в силу частной инициативы, пусть и направленной на достижение общественно значимых целей. А это в свою очередь открывает перспективу для формирования в правопорядке особой категории правовых конструкций — частноправовых вещных обязательств, устанавливаемых в публичных интересах.

Источники и литература

- 1) Башарин А.В., Петунов А.А. Рубка зеленых насаждений на земельных участках, находящихся в частной собственности: проблемы и перспективы правового регулирования // Правоведение. 2018. № 4. С. 600.
- 2) Краснова Т.С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве. М., 2019. С. 145–173.
- 3) Краснова Т.С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ // Вестник экономического правосудия РФ. 2020. № 3. С. 52–57.
- 4) Савенков А.В. Догматическое и политико-правовое обоснование вещных обязательств // Правоведение. 2020. № 3. С. 353.
- 5) Семякина А.В. Вещные обязательства в отношении недвижимости: опыт правового регулирования в России и Великобритании // Имущественные отношения в РФ. 2020. № 12. С. 70–71.
- 6) Honoré A.M. Ownership // The Nature and Process of Law: An Introduction to Legal Philosophy. N.Y., 1993. P. 371–375.
- 7) Савенков А.В. Вещное обязательство в российском праве. URL: https://dspace.spbu.ru/bitstream/11701/26235/2/Savenkov_VKR_Vesnoe_obaz_vo.doc
- 8) McLaughlin N.A. Uniform Conservation Easement Act Study Committee Background Report. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3101137
- 9) Tapia Jara P.M. El Derecho Real De Conservación Medioambiental: estructura y conflictos con otros derechos reales. URL: <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/146220>