

ПРАВО И СОЦИАЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

УДК 347

Е.В. Дадаян, А.Н. Сторожева

К ВОПРОСУ О РЕФОРМИРОВАНИИ ИНСТИТУТА СЕРВИТУТА

E.V. Dadayan, A.N. Storozheva

THE ISSUE OF REFORMING THE INSTITUTION OF EASEMENT

Институт сервитута, как и любой иной правовой институт, содержит нормы, предназначенные для регулирования отношений, возникающих по поводу ограничения прав собственника в интересах других лиц, не имеющих в полной мере возможности извлекать полезные свойства от использования своего имущества без ограничения прав другого собственника. Сегодня гражданское право недостаточно полно регулирует область сервитутов. Цель исследования – анализ проблем, связанных с несовершенством действующего законодательства. Имеющиеся пробелы в законе приводят ко многим проблемам в правоприменительной деятельности и не позволяют в полном объёме заинтересованным лицам реализовать свои субъективные права. По результатам исследования сделаны обобщающие выводы, в частности о том, что на сегодняшний день необходимы изменения не только в плане законодательного закрепления порядка заключения, существенных условий договора об установлении сервитута, но и требуется понимание собственника, вопроса о том, что право собственности носит безусловный характер, но в силу объективных или субъективных причин может служить ограничением прав и законных интересов третьих лиц.

Ключевые слова: *сервитут, институт, пробелы, ограниченное вещное право, сервитутное право.*

The institute of easement, as well as any other legal institute, contains the norms intended for regulation of the relations arising from the restriction of the rights of the owner in interests of other persons which do not have full opportunity to take useful properties from using property without restriction of the rights of another owner. Today civil law insufficiently fully regulates the area of easements. The research objective was the analysis of

the problems connected with imperfection of current legislation. Available gaps in the law lead to many problems in law-enforcement activity and do not allow fully interested persons to exercise subjective rights. By the results of research generalizing conclusions, in particular that today changes not only in respect of legislative fixing the order of the conclusion, essential terms of the contract on the establishment of necessary easement are drawn, but also the understanding of the owner, the question that the property right has unconditional character was required, but owing to the objective or subjective reasons can serve as restriction of the rights and legitimate interests of the third parties.

Keywords: *easement, Institute, gaps, limited real right, servitude rights.*



С переходом к рыночным отношениям и принятием Конституции в России было закреплено право частной собственности, которое представляет право собственнику вещи владеть ею, пользоваться и распоряжаться любыми способами, не противоречащими закону и не нарушающими права и законные интересы третьих лиц. Данное обстоятельство стало отправной точкой в понимании права частной собственности на вещь как абсолютного права. Однако следует не забывать и о публичной составляющей, которая защищает интересы третьих лиц и общества в целом [1]. Примером такой составляющей могут послужить нормы сервитутного права, которые в определенной степени смягчают представления о неограниченности правомочий субъекта в реализации им своих правомочий права собственности. Анализ научных материалов подтверждает, что сегодня гражданское право недостаточно полно регулирует область сервитутов. Проблемы в указанной сфере, на наш взгляд, вызваны прежде всего несовершенством законодательства. Имеющиеся пробелы в законе приводят ко многим проблемам в правоприменительной деятельности и не позволяют в полном объеме заинтересованным лицам реализовать свои субъективные права.

Институт сервитута, как и любой иной правовой институт, содержит нормы, предназначенные для регулирования отношений, возникающих по поводу ограничения прав собственника в интересах других лиц, не имеющих в полной мере возможности извлекать полезные свойства от использования своего имущества без ограничения прав другого собственника. В сущности, заинтересованное в установлении сервитута лицо не имеет особых прав на чужую вещь. Это происходит из понятия сервитута, в котором регламентируется то, что вещь уже находится в чьей-то собственности.

Указанный институт в настоящее время находится в динамично развивающемся состоянии. Так, Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009, указывает на необходимость изменения правового регулирования института сервитута. Такая необходимость обусловлена следующими основаниями:

– в ГК РФ отсутствуют правила, касающиеся ограничений права собственности на земельный участок в публичных интересах и в интересах соседей (соседское право);

– в ГК РФ не обозначены признаки и свойства сервитута как особого вида субъективных гражданских прав;

– в ГК РФ отсутствует перечень возможных сервитутов, состоящий:

а) из сервитутов перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т.п.;

б) коммунальных сервитутов;

в) строительных сервитутов – для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка;

г) сервитутов для пользования участком недр;

д) сервитутов мелиорации;

– нет указаний на срок, в течение которого действует сервитут минимально и максимально допустимый.

Таким образом, в настоящее время недостаточно четко определена правовая природа сервитута. Ни в Гражданском кодексе РФ, ни в Земельном кодексе РФ не прописано понятие (определение) сервитута. Понимание сервитута как явления строится через признаки или через цели, для чего или ради чего он устанавливается. Так, в ст. 274 ГК РФ указывается: «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)». Отсюда следует вывод, что сервитут ограничивает права собственника вещи, в силу того, что другое лицо не имеет возможности пользоваться своим имуществом не иначе как путем ограничения прав другого собственника. Но на практике не всегда суды устанавливают, была ли возможность использования имущества без установления сервитута.

Сервитут возникает в силу договора, акта публичного органа власти (*прим. авторов* – акт государственного органа или органа местного самоуправления не нуждается в государственной регистрации. При этом возникающее на его основе право на сервитут вступает в силу только после его регистрации в ЕГРП) или в силу судебного. Так, например, истцы обратились в суд с иском к ООО «Евроком», в котором просят признать внесенные в государственный кадастр сведения о местоположении гра-

ниц земельного участка с кадастровым номером ..., расположенного по адресу: <адрес>, район <адрес>, кадастровой ошибкой, исключив из государственного кадастра сведения о местоположении границ данного земельного участка.

Кроме того, истица просит предоставить право ограниченного пользования (сервитут) частью принадлежащего ООО «Евроком» на праве собственности земельного участка с кадастровым номером ... в границах существующего проезда для обеспечения прохода (проезда) через земельный участок к земельному участку с кадастровым номером ..., расположенному по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: <адрес>, район <адрес>, без ограничения по времени.

К земельным участкам, принадлежащим истцам на праве собственности, существует единственный подъезд через земельный участок, принадлежащий ООО «Евроком». В связи с этим истцы просят предоставить им право ограниченного пользования частью земельного участка с кадастровым номером ... для организации прохода и проезда к своим земельным участкам [2].

Что касается судебного акта как основания возникновения сервитута, то, по мнению М.А. Рожковой, судебный акт приводит к возникновению обязательственного правоотношения только в сочетании с иными юридическими фактами [3, с. 85].

Мы считаем, что следует не согласиться с М.А. Рожковой, так как, в силу ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности могут возникать и из судебного решения. Законодатель, включив судебное решение в перечень оснований для возникновения гражданских прав и обязанностей, тем самым устранил спорность в дискуссии о возможности признания судебного решения в качестве юридического факта, порождающего возникновение сервитутных отношений.

Так, если собственник отказывается заключить договор об установлении сервитута или стороны не могут прийти к соглашению о его условиях, то сервитут может быть установлен на основании вступившего в силу судебного решения. В этом случае истец должен доказать, что оптимальное использование земли или иной недвижимости невозможно без обременения сервитутом чужого недвижимого имущества. Так, суд может установить сервитут, учитывая экспертным путём обоснованное отсутствие реальной разумной возможности обеспечения правомерных потребностей истца иным способом. Основанием установления сервитута является необходимость обеспечения в том числе прохода и проезда через соседний земельный участок.

При этом в качестве условия установления сервитута закон требует, чтобы эти нужды не могли быть обеспечены без ограничения прав собственника. Кроме того, собственник недвижимости, требующий установления сервитута, должен обосновать и документально подтвердить

необходимость предоставления ему ограниченного права пользования соответствующим земельным участком для определенных целей и невозможность использовать свое имущество без установления права ограниченного пользования испрашиваемым земельным участком; а также то, что осуществление сервитута будет наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого заявлена просьба об установлении сервитута. Так, по одному из дел ответчик отказался в добровольном порядке от заключения соглашения об установлении частного временного сервитута, при этом не представил доказательств, свидетельствующих о наличии иного способа беспрепятственно пользоваться принадлежащим истцу недвижимым имуществом; суд с учетом отсутствия доказательств нарушения прав ответчика как собственника земельного участка с кадастровым номером ..., в случае установления истцу частного сервитута, посчитал необходимым установить сервитут в на условиях, предложенных истцом (границы, стоимость) [4].

Таким образом, еще раз подтверждается теоретический вывод, что для суда важнейшим критерием принятия решения об установлении сервитута являются требования законности, разумности, справедливости и целесообразности его установления: не лишает ли обременение сервитутом собственника спорного земельного участка возможности владеть, пользоваться и распоряжаться своим земельным участком?

Кроме вышеизложенного, возникают иные вопросы регулирования сервитута. В частности, в российском законодательстве отсутствует четкое понимание правовой природы и юридических (правовых) характеристик договора об установлении сервитута.

По мнению Я.С. Солодовой, договор об установлении сервитута есть основание возникновения, изменения как вещных, так и обязательственных прав. Автор указывает на комплексный характер сервитутного договора в связи с тем, что он «...одновременно является основанием возникновения вещных и обязательственных отношений» [5, с. 21].

Соглашение об обременении земельного участка частным сервитутом может заключать исключительно его собственник; иные правообладатели земельного участка (землепользователи, землевладельцы, арендаторы) таким правом не наделены, только в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. Так, Арбитражный суд Красноярского края отказал в иске в связи с тем, что в материалы дела не представлены доказательства, что муниципальное образование г. Красноярск является собственником земельного участка с КН24:50:0600062:40. Надлежащим ответчиком по иску об установлении сервитута на земельный участок, находящийся в общей долевой собственности, являются собственники многоквартирного дома. Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации г. Красноярска не уполномочен выступать от имени собст-

венников жилого дома по ул. Кутузова, д. 40 по искам об установлении сервитута на общее имущество жилого дома [6].

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

При этом нельзя не согласиться с точкой зрения [7, с. 37], что договор об установлении сервитута является одним из главных оснований возникновения сервитутных прав. В связи с этим существует позиция о необходимости внесения изменений и дополнений в ГК РФ в части законодательного установления формы вышеуказанного договора, существенных условий порядка его заключения и т.д. На наш взгляд, это делать преждевременно в силу того, что сам процесс установления ограниченного пользования чужим имуществом весьма долгий и затруднительный. Безусловно, если мы говорим об установлении частных сервитутов, мы понимаем, что частный сервитут установить без согласия собственника имущества весьма проблематично, несмотря на то, что ст. 274 ГК РФ предусматривает право обратиться в суд при недостижении сторонами соглашения об установлении сервитута. Кроме этого, нормы указанной статьи не содержат требований об обязательном соблюдении досудебного порядка урегулирования спора¹ об установлении сервитута в виде направления ответчику проекта соглашения с указанием платы и иных условий его установления, а также доказательств невозможности обеспечения своих нужд без установления сервитута.

Получается, что по ст. 274 ГК РФ условием для обращения в суд является не само по себе получение отказа в определенной форме, а недостижение сторонами соглашения об установлении сервитута, то есть наличие между ними спора. Если стороны не договорились об установлении сервитута или условиях сервитута, спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. «Так, истцу не удалось договориться с ответчиком об условиях сервитута, предложенных истцом в трех вариантах, вследствие чего истец обратился в арбитражный суд с иском об установлении частного сервитута. Суд, оценив предоставленные в материалы дела доказательства, с учетом доводов и возражений лиц, участвующих в деле, исходя из разумного баланса интересов сторон, признал исковые требования об установлении сервитута по варианту №1, предъявленные к ответчику, обоснованными и подлежащими удовлетворению».

Приведем еще один пример из судебной практики, когда ответчик против установления сервитута. Бахарева, Попов, Подопригора, Денеж

¹ Под установленным федеральным законом претензионным либо иным досудебным порядком урегулирования спора следует понимать определенную процедуру урегулирования спора, когда федеральным законом предусмотрены конкретные действия, которые должны исполнить субъекты до передачи возникшего между ними спора на разрешение суда, арбитражного суда.

обратились в суд с иском к Департаменту муниципального имущества об установке частного сервитута на земельном участке <адрес>, с предоставлением права ограниченного пользования им собственниками жилых помещений домов № ... и № ... по <адрес> для проезда на их земельный участок со стороны <адрес> вдоль левого края дворовой территории земельного участка <адрес> до уровня 3-го подъезда с поворотом налево на территорию земельного участка <адрес>.

Свои требования истцы мотивировали тем, что они являются собственниками квартир <адрес>. В настоящее время истцы не могут осуществить в полной мере свое право собственности, поскольку не могут проехать к подъезду своего дома, перевезти вещи, мебель, строительные материалы, так как машины не могут проехать через предусмотренные проезды вследствие возведенных ограждений по всему периметру прилегающей к дому территории.

Истцы готовы решать вопрос о проезде по участку, предоставленному на основании сервитута, на территорию домов 34 и 36 ограниченному количеству транспорта при максимальном соблюдении покоя для собственников земельного участка <адрес>.

В частности, истцам необходим данный участок для проезда по нему 1 раз в день утром машины для сбора мусора, поскольку мусорные контейнеры их домов расположены именно со стороны <адрес>, за забором <адрес>.

Суд, исследовав материалы дела, посчитал, что оснований для удовлетворения иска не имеется. Предоставленные в дело материалы подтверждают фактическое наличие двух проездов во двор жилого дома истцов, в том числе и для грузового транспорта, так как мусорные контейнеры вывозятся через въезд со стороны ул. Ленина, а доступ со стороны улицы <адрес> используется для доставки грузов в аптеку. Имеющаяся же разница в уровнях двора и проезжей части, на что указывают истцы, может быть исправлена техническим путем. Кроме того, в наличии имеется дополнительный (третий) выезд между домом № ... <адрес> и забором <адрес> во двор <адрес>, оборудованный воротами. В настоящий момент выезд не используется, завален снегом, а ворота закрыты на подвесной замок [8].

Указанным судебным актом подтверждается теоретический вывод, что требование об исключительности обстоятельств установления сервитута есть необходимая гарантия соблюдения прав собственника. Отсюда одним из оснований, которые позволяют требовать установления сервитута, является отсутствие иной возможности использовать свое имущество, кроме как путем установления сервитута. Однако в ходе судебного разбирательства не установлено отсутствие такой возможности, в связи с чем в иске и отказано.

Представляется интересным отметить еще одну проблему. Не всегда стороны располагают неопровержимыми доказательствами направле-

ния проекта договора об установлении сервитута другой стороне; и, как следствие, у стороны, желающей установить сервитут, отсутствуют свидетельства того, что другая сторона предпринимала попытки урегулировать разногласия по проекту договора. Соответствующие письменные доказательства о досудебном порядке урегулирования спора, как верно указывает В.Мамаев [9], являются основанием для рассмотрения дела в суде. Необходимость соблюдения досудебного порядка урегулирования спора подтверждается и судебной практикой. Из чего следует, что процедура составления и направления соглашения стороне является необходимым этапом для реализации и защиты своего права собственности путем установления сервитута.

Так, для урегулирования вопроса проезда автотранспорта через соседний участок мирным путём истец обращался к ответчику, но получил отказ. На просьбу о наложении сервитута, направленную главе администрации Березовского района, было разъяснено, что в случае недостижения соглашения об установлении сервитута данный вопрос подлежит разрешению в судебном порядке [10].

При возникновении затруднений в исследовании доказательств суд может провести выездное судебное заседание. Так, истец Иванов обратился в суд с иском к Петрову, в котором просит установить бессрочный частный сервитут на земельном участке, принадлежащем Петрову, расположенном по адресу <адрес>.

В ходе выездного судебного заседания установлено, что с участка <адрес>, принадлежащего Иванову, отсутствует выход к дороге общего пользования <адрес>, отсутствует проход к сараю, расположенному на участке <данные изъяты>, принадлежащему Иванову, калитка забита, имеется выход к реке Мана.

Из поступившего по запросу суда ответа администрации <адрес> следует, что в районе <адрес> имеется пожарный съезд к дороге <адрес>, который используется для заправки пожарной автотехники в случае чрезвычайных ситуаций в поселке. Съезд официально везде нанесен на карту для работы служб МЧС. Между тем из ответа пожарной части 29 ФГКУ «30-й отряд ФПС» установлено, что съезд к дороге <адрес> в <адрес> в районе <адрес> по ул. Комсомольская не обустроен для спуска к реке и заправки водой пожарных автомобилей. Фактически в указанном месте не представляется возможным в любое время года осуществить забор воды из открытого водоисточника <адрес> по причине ненадлежащего содержания подъездных путей, соответствующих предъявляемым требованиям к содержанию природных водоисточников, используемых для целей пожаротушения, а именно: не производится очистка от льда и снега дорожного полотна; не оборудованы подъезды к наружным природным водоисточникам, отсутствует площадка с твердым покрытием размером не менее 12×12 метров для установки пожарных автомобилей и забора воды.

Таким образом, несмотря на формальное существование пожарного съезда к реке Мана, в том числе к участку Иванова, его фактическое использование невозможно. Отсутствие доступа с принадлежащего Иванову земельного участка к дороге общего пользования подтверждается актом проверки администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и заключением, принятым прокуратурой по жалобе Иванова. При указанных обстоятельствах наличие калитки со стороны <адрес> не обеспечивает Иванова возможностью круглогодично пользоваться дорогой со стороны реки Мана, отсутствует доступ к дороге общего пользования, в том числе для подъезда машин специальных служб.

В связи с указанными обстоятельствами суд считает необходимым установить за Ивановым право пользования частью земельного участка, принадлежащего Петрову, для прохода на дорогу <адрес> [11].

В силу пункта 2 статьи 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, за исключением случаев, если его соблюдение не предусмотрено федеральным законом.

Так, к примеру, доказательством урегулирования вопроса проезда автотранспорта через соседний участок мирным путём по одному из судебных дел является письменное обращение представителя ООО «МДМ Сибирь» Сидорова к ответчику. На данное письменное обращение получен отказ. После просьба о наложении сервитута была направлена главе администрации <адрес>, в ответ было разъяснено, что в случае недостижения соглашения об установлении сервитута данный вопрос решается в судебном порядке [12].

Нередко на практике использование чужого земельного участка носит разовый характер.

Так, по одному из дел право ограниченного пользования чужим земельным участком истцу было необходимо для выполнения строительных работ по реконструкции принадлежащего истцу на праве собственности линейного объекта – магистрального нефтепровода [13].

Здесь мы понимаем, что окончание строительства является основанием для прекращения сервитута. И сторонам при таких обстоятельствах следует заключать договор об установлении сервитута с отменительным условием. Условие считается наступившим с момента сдачи данного объекта в эксплуатацию.

Интерес представляет и вопрос платы за установленный сервитут. Норма п. 5 ст. 274 ГК РФ указывает лишь на «соразмерность» платы за сервитут: «Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком».

Ограничение свободы собственника установленным без его согласия частным сервитутом без одновременного определения платы за сервитут выступает именно чрезмерным необоснованным ограничением.

Так, истец обратился с иском в суд с просьбой установить Акулову плату за пользование земельным участком с кадастровым номером ... в размере 50 000 рублей плюс НДС, итого 56 500 рублей ежемесячно, не позднее 5 числа отчетного месяца. Свое требование истец мотивировал тем, что судом установлено за Акуловым право ограниченного пользования соседним земельным участком (сервитута) с кадастровым номером ..., принадлежащим Кузнецову, расположенным по адресу <адрес>: в рабочие дни с 9.00 часов до 18.00 часов возможность беспрепятственного прохода и/или проезда специализированного транспорта/специалистов через земельный участок с кадастровым номером ... к трубопроводам водоснабжения и канализации здания, принадлежащего Акулову (<адрес>, стр. 4), в границах точек 1-2-3-4-1 с координатами: № (общая площадь 7,65 кв. м) – с целью эксплуатации и обслуживания указанных трубопроводов, а при возникновении аварии в соответствующих сетях – в целях ее устранения в любое время. Указанное решение суда не определяет возмездность сервитута, а именно – плату за сервитут. В результате установления сервитута права истца, как собственника, данного земельного участка ограничены, что выражено в следующем: невозможность свободно распоряжаться своей собственностью по своему усмотрению; снижение покупательского спроса на земельный участок вследствие отсутствия интереса к земельному участку в связи с его обременением; утрата возможности пользоваться заемными денежными средствами, взятыми под залог недвижимого имущества; несение бремени расходов по текущему, капитальному и аварийному ремонту и содержанию асфальтобетонного покрытия, выездных ворот, шлагбаума; затраты временные, физические, финансовые по согласованию с руководством их рабочих планов и инструкций. Перенесение бремени несения убытков возложено на истца. При таких обстоятельствах суд удовлетворил исковые требования Кузнецова к Акулову об установлении платы за сервитут [14].

Из анализа указанного судебного акта мы видим, что бремя доказывания соразмерности платы за пользование земельным участком последствиям его использования возлагается на собственника земельного участка, обремененного сервитутом. При этом соразмерность платы за пользование земельного участка представляет собой ее соответствие тем неудобствам и ограничениям, которые испытывает собственник земельного участка в связи с использованием его участка обладателем сервитута. Размер такой платы может быть определен на основании ма-

териалов оценки рыночной стоимости земельного участка в соответствии с правилами ФЗ от 29.07.1996 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Письмо Минэкономразвития от 21.07.2009 №Д23-3470).

По другому делу суд, определяя размер платежа, исходил из Постановления совета администрации <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ №-п «О методике определения размера платы за предоставление права ограниченного пользования земельным участком (сервитута), находящимся в собственности края», учитывая удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (рублей за 1 кв. м), площадь части земельного участка, которая будет использоваться лицом, в интересах которого устанавливается сервитут (кв. м); коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут; коэффициент, учитывающий категорию лица, в интересах которого устанавливается сервитут [15].

В процессе написания данной статьи авторы поднимали вопрос регулирования института сервитута и на круглом столе в феврале 2017 года в Управлении Росреестра по Красноярскому краю, в рамках которого обсуждались проблемы применения Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе регистрации обременения прав на объекты недвижимости. Как оказалось, регистрация сервитутов – не очень популярный институт среди участников гражданско-правовых отношений, в связи с этим статистические данные отсутствуют.

Подводя итог, отметим, что институт сервитута в настоящее время является особым ограниченным вещным правом.

Сегодня правовое регулирование института сервитута находится на стадии реформирования в связи с тем, что российский законодатель решил упорядочить нормативно-правовое регулирование указанного института. Считаем, в целях создания эффективной системы правового регулирования необходимо провести анализ тех норм, которые были установлены римским правом, в том числе изучить опыт установления сервитутов в дореволюционной России.

Введение в ГК РФ категории ограниченных вещных прав явилось существенным шагом на пути построения современного гражданско-правового общества, основанного на признании свободы частных лиц в имущественной сфере базовой ценностью, но не способствовало разрешению объективных проблем определения сущности сервитута, которые требуют оперативного решения. Практика свидетельствует, что законодательные пробелы и низкая юридическая техника в данной сфере приводят ко многим проблемам в правоприменительной деятельности. Это

не дает возможности в полном объеме реализовать заинтересованным лицам (потенциальным сервитутариям) свои субъективные права. В связи с этим возникает вопрос: как и что необходимо сделать, чтобы институт сервитута был жизнеспособным, понимаемым и не совсем обременительным как для собственника земельного участка или иной недвижимости, так и для лица, в чью пользу устанавливаются ограничения собственника. У нас нет заранее готовых ответов, но, изучив законодательство и судебную практику, а также практику государственной регистрации обременений, возникающих в связи с установлением сервитута, напрашивается вывод, а вообще механизм сервитута является работающим механизмом или нет? Полагаем, что на сегодняшний день необходимы изменения не только в плане законодательного закрепления порядка заключения существенных условий договора об установлении, но и требуется понимание собственником вопроса о том, что право собственности носит безусловный характер, но в силу объективных или субъективных причин может служить ограничением прав и законных интересов третьих лиц. Данную ситуацию изменением законодательства или какими бы то ни было административными рычагами не исправишь, в связи с тем, что она выходит на уровень правовой культуры и правосознания. Речь идет о возможности влиять на то, что собственник без судебных процедур на договорных условиях предоставит право ограниченного пользования своим имуществом другому лицу.

Литература

1. *Соснин С.А.* Институт сервитута в России на современном этапе. – URL: www.advokatsosnin.ru (дата обращения: 1.09.2016).
2. Решение Дивногорского городского суда от 9 декабря 2015 года по делу 2-183/2015 ~ М-32/2015. – URL: rospravosudie.com (дата обращения: 20.01.2017).
3. *Рожкова М.А.* Судебный акт и динамика обязательства. – М.: Статут, 2003. – С. 85.
4. *Лукьяненко А.В.* Судебное решение как основание для возникновения земельного сервитута // Вестник Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа. – 2005. – № 2.
5. *Солодова Я.С.* Обязательства из договора об установлении сервитута: дис. ... канд. юрид. наук. – Тюмень, 2010. – С. 21.
6. Решение Арбитражного суда Ростовской области от 7.05.2015 по делу А53-1638/2015. – URL: www.krasnoyarsk.arbitr.ru (дата обращения: 20.08.2016).

7. *Щенникова Л.В.* Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. – 2002. – № 5. – С. 37.
8. Решение Центрального районного суда г. Красноярска от 22.11.2011 года по делу № 2-67/2011. – URL: rospravosudie.com (дата обращения: 20.01.2017).
9. *Мамаев В.* Порядок установления сервитута на земельный участок и строения. Анализ судебной практики. – URL: www.gorodpravo.ru (дата обращения: 20.01.2017).
10. Кассационное определение Судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 14 февраля 2011 года по делу № 33-821/2011. – URL: www.krasnoyarsk.arbitr.ru (дата обращения: 20.01.2017).
11. Решение Дивногорского городского суда от 04.02.2013 по делу № 2-7/2013. – URL: rospravosudie.com (дата обращения: 20.01.2017).
12. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 28 мая 2015 года по делу № А33-18693/2014. – URL: rospravosudie.com (дата обращения: 20.01.2017).
13. Решение Свердловского районного суда г. Красноярска по делу 2-1165/2014 (2-5419/2013;) ~ М-4449/2013. – URL: rospravosudie.com (дата обращения: 20.01.2017).
14. Решение Дивногорского городского суда Красноярского края от 20.11.2012 по делу 2-7/2013 (2-643/2012;) ~ М-615/2012. – URL: rospravosudie.com (дата обращения: 20.01.2017).
15. Решение Березовского районного суда Красноярского края от 29 апреля 2016 года по делу № 2-683/2016. – URL: rospravosudie.com (дата обращения: 20.01.2017).

