

преступлением [2, с. 41]. С нашей точки зрения несмотря на то что основании уголовной ответственности законодательно закреплено в ст. 8 УК РФ, тем не менее нельзя не согласиться с мнениями тех ученых, которые считают, что одного состава преступления, как основного признака, как юридической абстракции основания уголовной ответственности недостаточно. Представляется, что законодательно необходимо закрепить, такой признаки как факт совершения преступления. При отсутствии законодательно закрепленного в УК РФ понятия юридического факта, необходимо обозначить как второй признак основания уголовной ответственности, в связи с которым возникают все последующие правоотношения.

Список литературы

1. Гущина Н. А. Поощрительные нормы российского права: теория и законодательная практика / Н. А. Гущина. – СПб., 2003. – С. 53.
2. Звечаровский И. Э. Ответственность в уголовном праве / И. Э. Звечаровский. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2009. – С. 41.
3. Лопашенко Н. А. Основы уголовно-правового воздействия: уголовное право, уголовный закон, уголовная политика / Н. А. Лопашенко. – СПб., 2004. – С. 45.
4. Ожегов С. И. Словарь русского языка: Ок. 53 000 слов / С. И. Ожегов / под общ. ред. проф. Л. И. Скворцова. – 24-е изд., испр. – М. : Оникс, Мир и Образование, 2007. – 1200 с.
5. Ушаков Д. Н. Толковый словарь русского языка / Д. Н. Ушаков. – М. : Альта-Принт, 2005. – С. 174.
6. Филимонов В. Д. Уголовная ответственность по российскому законодательству / В. Д. Филимонов. – М., 2008. – С. 71.

References

1. Gushhina N. A. Pooshhritel'nye normy rossijskogo prava: teorija i zakonodatel'naja praktika / N. A. Gushhina. – SPb., 2003. – S. 53.
2. Zvecharovskij I. Je. Otvetstvennost' v ugovnom prave / I. Je. Zvecharovskij. – SPb. : Juridicheskij centr Press, 2009. – S. 41.
3. Lopashenko N. A. Osnovy ugovno-pravovogo vozdejstvija: ugovnoe pravo, ugovolnyj zakon, ugovolnaja politika / N. A. Lopashenko. – SPb., 2004. – S. 45.
4. Ozhegov S. I. Slovar' russkogo jazyka: Ok. 53 000 slov / S. I. Ozhegov / pod obshh. red. prof. L. I. Skvorcova. – 24-e izd., ispr. – M. : Oniks, Mir i Obrazovanie, 2007. - 1200 s.
5. Ushakov D. N. Tolkovyj slovar' russkogo jazyka / D. N. Ushakov. – M. : Al'ta-Print, 2005. – S. 174.
6. Filimonov V. D. Ugolovnaja otvetstvennost' po rossijskomu zakonodatel'stvu / V. D. Filimonov. – M., 2008. – S. 71.

РЕАЛИЗАЦИОННЫЕ ОСОБЕННОСТИ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В УСЛОВИЯХ МОДЕРНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫХ НОРМ

Храмова Ирина Сергеевна, кандидат юридических наук, Астраханский государственный университет, 414056, Россия, г. Астрахань, ул. Татищева, 20а, e-mail: his-ast@mail.ru.

Статья посвящена вопросам правового регулирования сервитута на земельный участок. Рассмотрены особенности понятийного аппарата ограниченного права пользования чужим земельным участком, установлены особенности видового разнообразия. Значительное внимание уделено развитию

законодательства, регламентирующего право сервитута, при этом проанализированы как недавно принятые положения, так и представленные на рассмотрение в Государственную Думу.

Ключевые слова: земельный участок, сервитут, частный сервитут, публичный сервитут, соглашение об установлении сервитута, судебное решение как основание возникновения сервитута

REALIZABLE PARTICULAR EASEMENT ON LAND IN CONDITIONS OF MODERNIZATION OF LAND AND LEGAL NORMS

Khramova Irina S., Candidate of Law Sciences, Associate Professor, Astrakhan State University, 414056, Russia, Astrakhan, 20a Tatishchev st., e-mail: his-ast@mail.ru.

The article is devoted to the issues of legal regulation of an easement on land. The features of the conceptual apparatus of the limited right to use someone else's land, installed especially in species diversity. Considerable attention is paid to the development of the legislation regulating the right of easement, thus analyzed as the recently adopted provisions and submitted to the State Duma.

Keywords: land, easement, servitude private, public easement, an easement agreement, a judgment as the basis of the occurrence of an easement

Земля – основа жизнедеятельности человека, экономический и социальный базис его существования. Правовое регулирование земельных отношений является одной из самых сложных правовых материй. Это подтверждается регулярными корректировками в земельное законодательство. В России сравнительно недавно было регламентировано право собственности на землю, однако, отношения, связанные с реализацией указанного права вызывают огромное количество споров. В последнее время подвергаются изменениям положения, касающиеся изъятия земель у собственника для государственных или муниципальных нужд, самого осуществления права собственности, а с 2017 г. вводятся в действия положения, в соответствии с которыми государство признает право собственности только на те земельные участки и их доли, права на которые были зарегистрированы в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, кроме того, земельный участок должен состоять на кадастровом учете и быть отмежеван [3].

Однако, это не все модернизации законодательства в области регулирования отношений собственности. Законодатель в 2016 г. уделил значительное внимание вопросам реализации вещных прав на землю. Еще в марте 2015 г. утратили силу статьи Земельного кодекса [2], посвященные праву постоянного (бессрочного) пользования и пожизненно наследуемого владения. Не останавливаясь на достигнутом, реформирование вещных прав на землю продолжается и в этом году, однако, в поле зрения законодателя теперь попало право сервитута.

Сервитут представляет собой вещной право, известное и довольно детально регламентированное еще в римском праве. Рассматриваемое право представляет собой ограниченное вещное право на чужой земельный участок. Первоначально сервитут был связан с правом прохода, проезда через чужой земельный участок, однако, с развитием прав на землю, вообще, и права собственности, в частности, положения, регулирующие право сервитута подвергались изменениям.

В настоящее время правовые основы регулирования права сервитута лежат в нормах Гражданского [1] и Земельного кодексов. Однако, стоит отметить, что нормы Земельного кодекса регламентируют земельный сервитут не

только с позиции существования его как вещного права, но и, прежде всего, как права на землю.

В настоящее время земельным законодательством выделяются частные и публичные сервитуты, регламентируемые ст. 23 Земельного кодекса. При этом установлено, что частные сервитуты, устанавливаемые в соответствии с гражданским законодательством, направлены на удовлетворение конкретных частных интересов определенных лиц. Частные сервитуты стали своеобразным способом сглаживания неудобств использования своего земельного участка, либо иного объекта недвижимости. Это способ сосуществования частных лиц – обладателей земельных участков и иной недвижимости в условиях плотной застройки, сложной конфигурации границ участков и насыщенности разного рода инженерными коммуникациями (требующими обслуживания). Основанием установления частного сервитута является соглашение сторон, а при его отсутствии, на основании решения суда, который оценивает необходимость установления ограничения, возможность альтернативных способов использования недвижимого имущества без установления сервитута. Частный сервитут является способом решения проблемы прокладки коммуникационных систем, расположенных на границах земельных участков.

Однако, если речь идет об установлении сервитута для целей прохода или проезда через земельный участок, ситуация усложняется. Подобная ситуация априори будет являться конфликтной, поэтому решение суда в данном случае будет являться оценочным.

Наиболее ярко подобную ситуацию иллюстрирует пример из судебной практики. Г.А. Дорошенко обратилась в суд с иском к В.А. Лукьянову об установлении частного сервитута, обеспечении доступа, демонтаже пристроя, мотивируя свои исковые требования тем, что она и А.В. Лукьянов являлись сосособственниками жилого дома, в равных долях по 1/2 доли. Решением Советского районного суда г. Астрахани право общей долевой собственности на жилой дом прекращено. Дом разделен на две квартиры с присвоением квартире в правой части адреса, путем проведения определенных строительных работ по переоборудованию жилого дома в квартиры. Обе квартиры занимают второй этаж здания, часть первого этажа находится в общем пользовании Г.А. Дорошенко и А.В. Лукьянова. Другая часть первого этажа здания – магазин и земельный участок, на котором расположено все здание с указанными объектами, принадлежит ответчику на праве собственности.

Истец не имеет возможности использовать собственное имущество в соответствии с его назначением, не используя часть земельного участка ответчика. Проход к входу в жилые помещения (квартиры) можно осуществлять только по территории земельного участка, принадлежащего ответчику на праве собственности. Другая возможность отсутствует. Отсутствие возможности пройти к входу в здание и в квартиру, принадлежащую истцу, исключает возможность ее надлежащего использования и ограничивает право собственности. Добровольно зафиксировать право сервитута ответчик отказался, по причине чего истица вынуждена была обратиться в суд, который удовлетворил исковые требования об установлении сервитута [4].

В рассмотренном случае истица не обладала земельным участком, тогда как на практике чаще возникают случаи, связанные с доступом как к дому, так и к земельному участку, на котором он расположен. Полагаем, что в таких случаях более обоснованным было бы не установление сервитута, а перераспределение земельных участков (предусмотренное ст. 11.7 ЗК РФ с 2008 г.), т.е. обмен части одного земельного участка (полосы для прохода или проезда) на равнозначную по площади часть того участка, доступ к которому требуется обеспечить.

Положения о возможных перспективах развития института частных сервитутов были предусмотрены в законопроекте № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Россий-

ской Федерации». Он был принят в первом чтении еще весной 2012 г., однако в конце 2012 г. вместо него вступил в силу Федеральный закон № 302-ФЗ, в котором эти вопросы затронуты не были, а решением от 14 марта 2016 г. рассмотрение законопроекта отложено.

Тем не менее, дискуссия в Государственной Думе Федерального Собрания о положениях законопроекта № 47538-6 все еще продолжается [6]. В частности, рассматриваются следующие предложения:

- о необходимости введения к существующим положительным сервитутам (а все существующие ныне сервитуты являются положительными, так как разрешают пользоваться служащим участком) отрицательных, которые формируют ряд запретов на эксплуатацию участка, в отношении которого установлен сервитут;
- о множественности сервитутов, которые могут быть установлены в отношении одного земельного участка несколькими сервитуариями;
- об изменении классификационного подхода к установлению частных сервитутов, к которым можно будет отнести сервитуты: перемещения, строительные, мелиорации, горные и коммунальные.

Что касается публичных сервитутов, то это способ реализации интересов государства, местного самоуправления или местного населения без осуществления изъятия земельных участков у их правообладателей. Такие сервитуты устанавливаются нормативными правовыми актами (ст. 23 ЗК РФ).

На практике в период становления института сервитутов возникали случаи, когда заявители путали частный и публичный сервитуты и обращались с просьбой об установлении частного сервитута в орган государственного управления, а поняв, что это не его компетенция, просили установить аналогичный публичный сервитут. Примечательно, что ЗК РФ предусматривает участие в принятии решения об установлении публичного сервитута местного населения (через публичные слушания), но не допускает установление такого сервитута по решению суда. Полагаем вполне обоснованным, что установление публичного сервитута (влекущего возникновение права использовать чужой участок не у конкретного лица, а у неопределенного круга лиц) не отнесено к компетенции судебных органов.

Тем не менее, в текущем году ожидается корректировка нормативных актов, регламентирующих публичные сервитуты, в соответствии с которыми публичные сервитуты могут начать устанавливаться по заявлениям граждан.

Речь идет об обязанности собственника земельного участка обеспечить проход или проезд по нему (в том числе, если дорога ведет к озеру, реке и т.п.), возможность осуществления на участке ремонта коммунальных, инженерных и электрических сетей, прогона через участок сельскохозяйственных животных и т.п. (п. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ). Публичность сервитута означает, что воспользоваться им может любое желающее лицо.

Депутат Госдумы А. Туманов предлагает закрепить, что публичный сервитут может быть установлен по заявлению гражданина, которое должно быть рассмотрено в срок не позднее 30 дней со дня подачи. В настоящее время публичные сервитуты устанавливаются федеральными или региональными законами либо муниципальными актами с учетом общественных слушаний (п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ). Однако право жителей той или иной территории инициировать возникновение сервитута не установлено.

Кроме того, предлагается закрепить важное уточнение: если пройти к объекту общего пользования нельзя иначе как через конкретный земельный участок, то отказать в установлении сервитута в отношении этого участка властям будет запрещено.

В пояснительной записке отмечается, что сегодня собственники земельных участков, умышленно злоупотребляя своим правами, нередко всячески препятствуют собственникам жилых домов в пользовании указанными участками. Они могут блокировать возможность прохода и проезда жителей (а также членов их семей и гостей) к их жилым домам, ограничивать проезд экс-

тренных государственных (МЧС, Служба скорой медицинской помощи и т.д.), технических и сервисных служб к жилым домам и т.д. При этом путь через принадлежащие недобросовестным собственникам земельные участки часто является единственно возможным вариантом въезда в населенный пункт и передвижения по его территории. Автор законопроекта надеется, что новые правила помогут решить эту проблему и предотвратить очаговые конфликты между жителями соответствующих территорий и собственниками земельных участков [5].

Резюмируя изложенное в статье, следует отметить, что сервитут – это не благо, а определенное условие (чреватое возникновением конфликтов) существования в условиях «стесненности» землепользования, поэтому если имеется возможность обеспечить надлежащую эксплуатацию участка, не ущемляя права соседних землепользователей (например, для проникновения на земельный участок лица, требующего сервитут, возможны обход или объезд соседнего участка без существенных затрат или перераспределение смежных участков), то следует стремиться избегать устанавливать новые сервитуты.

Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 30.07.2016 г.) // Российская газета. – 08.12.1994. – № 238–239.
2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // Российская газета. – 30.10.2001. – № 211–212.
3. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) // Российская газета. – 17.07.2015. – № 156.
4. Решение Советского районного суда г. Астрахани № 2-16/2015 2-16/2015(2-3507/2014;)-М-3546/2014 2-3507/2014 М-3546/2014 от 25 июня 2015 г. по делу № 2-16/2015. – Режим жоступа: <http://sudact.ru/regular/doc/svobodnyj>. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
5. Горовцова М. Публичные сервитуты могут начать устанавливать по заявлениям граждан / М. Горовцова // Новости Гарант РУ от 18 марта 2016 г. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/news/703140/#ixzz43NPdAYJh>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
6. Липски С. А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы / С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 3 (162). – С. 88–95.

References

1. Grazhdanskij kodeks RF (chast' pervaja) ot 30.11.1994 g. № 51-FZ (red. ot 30.07.2016 g.) // Rossijskaja gazeta. – 08.12.1994. – № 238–239.
2. Zemel'nyj kodeks RF ot 25.10.2001 g. № 136-FZ (red. ot 03.07.2016 g.) // Rossijskaja gazeta. – 30.10.2001. – № 211–212.
3. O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti : Federal'nyj zakon ot 13.07.2015 g. № 218-FZ (red. ot 03.07.2016 g.) // Rossijskaja gazeta. – 17.07.2015. – № 156.
4. Reshenie Sovetskogo rajonnogo suda g. Astrahani № 2-16/2015 2-16/2015(2-3507/2014;)-M-3546/2014 2-3507/2014 M-3546/2014 ot 25 ijunja 2015 g. po delu № 2-16/2015. – Rezhim zhostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/svobodnyj>. – Zaglavie s jekrana. – Jaz. rus.
5. Gorovcova M. Publichnye servituty mogut nachat' ustanavlivat' po zjavlenijam grazhdan / M. Gorovcova // Novosti Garant RU ot 18 marta 2016 g. – Rezhim dostupa: <http://www.garant.ru/news/703140/#ixzz43NPdAYJh>, svobodnyj. – Zaglavie s jekrana. – Jaz. rus.
6. Lipski S. A. Zemel'nye servituty v otechestvennom zakonodatel'stve: problemy i perspektivy / S. A. Lipski // Imushhestvennye otnoshenija v Rossijskoj Federacii. – 2015. – № 3 (162). – S. 88–95.