

А.С. Федорященко

Федорященко Алексей Сергеевич — кандидат юридических наук, доцент кафедры трудового и предпринимательского права

Белгородский государственный национальный исследовательский университет

Прекращение права ограниченного пользования чужим земельным участком: правоприменительный аспект

Согласно статье 48 Земельного кодекса РФ¹ право ограниченного пользования чужим земельным участком может быть прекращено по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Предусмотренные Гражданским кодексом РФ² прямые основания к отмене земельного сервитута касаются либо отпадения оснований, по которым он был установлен (в терминологии Земельного кодекса — общественные нужды), либо невозможности пользования собственником участком в соответствии с его целевым назначением. Так, статья 276 ГК РФ гласит, что по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен; а в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

В первом случае речь идет об отпадении необходимости в пользовании участком обладателем сервитута, во втором случае — о невозможности пользования участком собственником.

Сами по себе формулировки положений о прекращении ограниченного пользования земельным участком, содержащиеся и в Земельном, и в Гражданском кодексах, несовершенно и вызывают вопросы. Так, проблемным видится положение закона о том, что сервитут может быть прекращен по требованию собственника обремененного участка. Буквальное толкование данной нормы приводит к абсурдному выводу, что обладатель сервитута бессрочно связан соответствующими обязательствами с собственником земельного участка и не имеет возможности отказаться от сервитута. Решение этой проблемы вынуждена искать правоприменительная практика. Так, например, Арбитражный суд Дальневосточного округа при рассмотрении иска об установлении платы за сервитут и встречного иска об отмене сервитута мотивировал право обладателя сервитута на прекращение сервитута через право на признание обременения отсутствующим³. Суд, в частности, указал, что согласно пункту 52 совместного постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. Поскольку сервитут относится к числу ограниченных вещных прав, то обладатель сервитута вправе требовать в судебном порядке прекращения действия спорного сервитута (что по существу аналогично содержанию требования о признании такого обременения отсутствующим), так как иные способы защиты в данном случае законом не предусмотрены. То есть по рассматриваемому вопросу суд бы вынужден применить аналогию закона, что не лучшим образом характеризует формулировку статьи 276 ГК РФ.

Еще одним проблемным аспектом, по-разному решаемым судебными органами, является вопрос о порядке прекращения публичного сервитута. Часть 2 статьи 48 ЗК предусматривает, что публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута. То есть данная норма не упоминает судебную инстанцию в процедуре прекращения сервитута. Такая формулировка позволяет судам произвольно подходить к самой возможности судебного разрешения вопроса о прекращении публичного сервитута. «Статья 48 Земельного кодекса РФ допускает прекращение публичного сервитута, указывая способ такого прекра-

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 29.07.2017) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.07.2017) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).

³ Дело по иску об установлении платы...: постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15 сентября 2015 г. № Ф03-3878/2015 по делу № А51-21419/2012 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).

чения — путем принятия акта об отмене сервитута. О решении суда о прекращении публичного сервитута в статье 48 ЗК РФ не сказано»¹. Поэтому арбитражные суды сходятся во мнении, что правильным исковым требованием в данном случае надо считать не требование о прекращении сервитута, а требование о признании недействующим акта, его установившего². При этом мнения судов расходятся в вопросе подведомственности таких споров. Например, решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в удовлетворении иска было отказано³. В подобном же случае Арбитражный суд Оренбургской области прекратил производство по делу ввиду того, что оно не подлежит рассмотрению в арбитражном суде⁴.

В первом случае мотивировка решения была следующая. Так как решение об отмене публичного сервитута должно приниматься органом власти, его установившим, то предпосылкой принятия нормативного правового акта о прекращении публичного сервитута является требование правообладателя земельного участка. То есть необходимо обращение заинтересованного лица с заявлением об отмене обременения в орган, установивший сервитут, чего истец не сделал.

Во втором случае суд пришел к выводу, что оспариваемое постановление является муниципальным правовым актом исполнительно-распорядительного органа, вынесенным в пределах установленной компетенции, обладает признаками нормативного правового акта. Приняв во внимание положения пункта 8 статьи 23 и пункта 1 статьи 61 Земельного кодекса Российской Федерации, не содержащие указаний о том, что споры о признании недействующим нормативного правового акта об установлении публичного сервитута отнесены к компетенции арбитражных судов, суд констатировал, что спор не подлежит рассмотрению арбитражным судом.

Большую проблему в правоприменительной практике создает также ограничительная формулировка перечня оснований прекращения земельного сервитута. Как было указано выше, основаниями в законе названы отпадение собственно оснований, по которым сервитут был установлен, и невозможность использования участка по целевому назначению. И теоретически, и практически означает ли это, что другие случаи не могут служить основанием для прекращения ограниченного пользования чужим земельным участком. В частности, весьма проблематичным видится расторжение договора частного сервитута в силу нарушения сторонами его условий. Так, арбитражным судом был рассмотрен спор о расторжении соглашения об ограниченном пользовании земельным участком ввиду систематического нарушения владельцем сервитута обязанностей по плате за сервитут⁵. Материалами дела установлено, что между истцом и ответчиком имеется соглашение о сервитуте, в котором предусмотрено право собственника участка расторгнуть договор в судебном порядке при существенном нарушении условий договора, в частности, наличии задолженности по оплате по установленному сервитуту. По этому поводу было указано следующее. Исходя из буквального толкования статьи 276 ГК РФ, суд указал, что такого основания для прекращения сервитута, как наличие задолженности по оплате за сервитут, указанная статья не содержит, а доказательств того, что основания для сервитута, предусмотренные действующим гражданским законодательством, отпали, суду не представлено.

Довод заявителя апелляционной жалобы о том, что обладатель сервитута систематически нарушает свои обязанности по перечислению платы за сервитут, являются несостоятельными, так как истец не лишен возможности взыскать сумму задолженности по плате за установленный сервитут с ответчика в судебном порядке.

Ссылка заявителя на нормы статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации о возможности расторгнуть договор в судебном порядке при существенном нарушении условий договора, в частности наличии задолженности по оплате по установленному сервитуту, что закреплено и в пункте 5.1 соглашения о сервитуте, является необоснованной.

Согласно части 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

¹ Дело по иску о прекращении публичного сервитута...: постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 октября 2014 г. № 15АП-16335/2014 по делу № А32-11447/2014 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).

² См., например: Дело по иску об отмене обременения...: постановление ФАС Северо-Западного округа от 5 сентября 2011 г. по делу № А56-57861/2010 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017); Дело по заявлению о признании недействующим постановления...: постановление ФАС Уральского округа от 7 мая 2014 г. № Ф09-1431/14 по делу № А47-1901/2013 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017); По иску о прекращении публичного сервитута...: постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 октября 2014 г. № 15АП-16335/2014 по делу № А32-11447/2014 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).

³ Дело по иску об отмене обременения...: постановление ФАС Северо-Западного округа от 5 сентября 2011 г. по делу № А56-57861/2010 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).

⁴ Дело по заявлению о признании недействующим постановления...: постановление ФАС Уральского округа от 7 мая 2014 г. № Ф09-1431/14 по делу № А47-1901/2013 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).

⁵ Дело по иску о расторжении соглашения...: постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 28 ноября 2011 г. по делу № А11-2564/2011 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).

Установление и прекращение частного сервитута регулируется специальными нормами в Земельном кодексе Российской Федерации (ст. 48) и специальными нормами в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 276).

Таким образом, стороны при заключении договора об установлении сервитута должны руководствоваться нормами, установленными законами, в частности земельным и гражданским законодательством. Поэтому условия пункта 5.1. договора противоречат статье 48 Земельного кодекса Российской Федерации и статье 276 Гражданского кодекса Российской Федерации. На этом основании суд отказал в расторжении договора.

В то же время совершенно противоположное решение было принято в другом случае при рассмотрении спора о признании недействительным соглашения об установлении частного сервитута в части пункта соглашения, предоставляющего собственнику право расторжения в одностороннем порядке соглашения в случае допущения пользователем просрочки осуществления платежей. Суд сделал вывод, что помимо предусмотренных в статьях 48 ЗК РФ и 276 ГК РФ оснований частный сервитут может быть прекращен и по другим основаниям, в том числе в результате расторжения договора об установлении сервитута. В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны договора свободны в установлении своих прав и обязанностей и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора. Поэтому пункт соглашения об установлении частного сервитута, определяющий право собственника на одностороннее расторжение договора в случае допущения пользователем просрочки осуществления платежей, не противоречит закону¹.

Такая ситуация, когда по одному и тому же вопросу выносятся диаметрально противоположные судебные решения, недопустима. Она проистекает в том числе и из несовершенства закона. Потенциальное право ограниченного пользования чужим земельным участком по своей сути проистекает из фундаментального права пользования своей собственностью, является неотъемлемым, так как отказать в его предоставлении заинтересованному лицу суд не может (естественно, при наличии предусмотренных законом оснований). Об этом свидетельствует формулировка части 1 статьи 274 ГК РФ, где определено право именно требовать установления сервитута. Поэтому его прекращение должно происходить в исключительных случаях (которые собственно и предусмотрены ст. 276), распространение на эту сферу общих правил о расторжении договора неприемлемо. Кроме того, расторжение договора о сервитуте по каким-то другим основаниям (помимо предусмотренных ст. 276 ГК РФ) лишено смысла, ибо от этого заинтересованное лицо не утрачивает право требовать установления сервитута (ведь предусмотренные законом основания для его установления продолжают существовать). Поэтому представляется, что обоснованной является позиция суда о возможности прекращения права ограниченного пользования чужим земельным участком исключительно по основаниям, указанным в статье 276 ГК РФ. Во избежание различий в судебных подходах по данному вопросу было бы целесообразно установить прямой запрет на иные случаи прекращения сервитута непосредственно в тексте закона.

Перечисленные практические проблемы прекращения земельного сервитута демонстрируют, что несмотря на проведенную в 2014 году значительную работу по модернизации земельного законодательства и гражданского законодательства в части вещных прав на землю, нормы, регламентирующие сервитутные отношения, далеки от идеала и есть потенциал к их совершенствованию.

¹ Дело по иску о признании соглашения...: постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 29 апреля 2010 г. по делу № А74-4627/2009 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.12.2017).