

ПРОИСХОЖДЕНИЕ И ЭТИМОЛОГИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ «КОММУНАЛЬНОГО» СЕРВИТУТА, ЕГО ПРИМЕНЕНИЕ В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

Термин «коммунальный сервитут» — явление новое в российском праве. Актуальность обусловлена тем, что ранее о нем никто не упоминал — его заменяли «земельным» сервитутом, «градостроительным» сервитутом. Анализ научной литературы и законодательства России показал, что понятия «земельный» и «градостроительный» сервитут намного шире термина «коммунальный» сервитут. Последний в свою очередь по этимологическому толкованию ближе к содержанию ст. 301.13 проекта Гражданского кодекса РФ. Автор приходит к выводу о том, что новый проект Гражданского кодекса РФ систематизирует и более детально регулирует отношения, складывающиеся по поводу права ограниченного пользования при эксплуатации инженерных сетей (коммуникаций).

Ключевые слова: коммунальный сервитут; земельный сервитут; градостроительный сервитут; право ограниченного пользования; объект коммунального назначения.

M. S. Lupovskoy

Belgorod State National Research University

ORIGIN AND ETYMOLOGICAL MEANING OF «COMMUNAL EASEMENT», ITS USE IN RUSSIAN LAW

The term «communal easement» is a new phenomenon in Russian law. Its topicality is determined by the fact that nobody has ever mentioned it earlier, it was substituted by «land» easement or by «urban development» easement. Analysis of the scientific literature and Russian legislation showed that the concepts of «land» and «urban development» easement are much broader than the term «communal» easement. The latter, in its turn, is etymologically closer to the content of article 301.13 in the RF Civil Code draft. The author concludes that the new RF Civil Code draft systematizes and regulates in more detail the relationships that arise in regard to the right of limited use in operation of utility networks (communications).

Keywords: communal easement; land easement; urban development easement; right of limited use, communal facility.

Предусмотренное Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) представляет собой право одного лица пользоваться недвижимым имуществом другого лица в установленном или оговоренном объеме. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута¹. Субъектами сервитута следует считать собственников иму-

¹ Гражданский кодекс РФ : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства. 1994. № 32. Ч. 1. Ст. 274.

щества, обремененного сервитутом, с одной стороны, и лиц, осуществляющих право сервитута, с другой. Ими могут быть: граждане, юридические лица, публично-правовые образования, недвижимое имущество которых зачастую имеет общие границы, что требует определенной согласованности их интересов при осуществлении ими правомочий владения, пользования и распоряжения данным имуществом с целью обеспечения их прав и законных интересов.

Земельный кодекс РФ предусматривает два вида земельных сервитутов — публичный и частный¹.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Публичные сервитуты могут устанавливаться, в том числе для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры².

Конструкция публичного сервитута вызывает в отечественной науке серьезные споры. В частности, дискуссионным является вопрос о соотношении публичного сервитута с правом общего пользования общедоступным государственным и муниципальным имуществом. Так, А. В. Копылов, анализируя положения о публичных сервитутах, пришел к выводу, что публичный сервитут представляет собой ограничения права собственности в силу закона, которые не относятся к категории прав на чужие вещи, а составляют только пределы реализации права собственности [6, с. 61–62].

В соответствии с земельным законодательством публичный сервитут отличается от частного. Он устанавливается в интересах неопределенного круга лиц [3]. В качестве его правового основания выступает не соглашение сторон, а закон или иной нормативный правовой акт; принятию соответствующего решения предшествуют публичные слушания; перечень целей, для достижения которых может устанавливаться публичный сервитут, носит закрытый характер и прямо предусмотрен в законе; если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, его собственник (землепользователь, землевладелец) вправе требовать изъятия у него участка, в том числе путем выкупа, или предоставления равноценного земельного участка (с возмещением убытков); в случаях, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа власти, установившего публичный сервитут, соразмерную плату³. Зона действия публичного сервитута отражается в документации по планировке территории⁴.

Анализ действующего проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» показал, что содержание публичного сервитута в Земельном кодексе РФ практически полностью коррелирует с содержанием ст. 295.2 «Ограничения права собственности на земельный участок в публичных интересах без изъя-

¹ Земельный кодекс РФ : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 28 июля 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147, 23.

² Там же.

³ Там же.

⁴ Градостроительный кодекс РФ : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 12 нояб. 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1.

тия участка у собственника» проекта. Сказанное, по мнению И. В. Афанасьева, дает основание предположить, что публичный сервитут будет исключен из нормативного оборота [1]. Такой подход имеет под собой определенные основания. В. А. Микрюков считает, что «публичный элемент содержания обременения, при котором сервитут устанавливается в интересах некоего неясного, непонятного гражданскому праву субъекта, гораздо легче теоретически объяснить не с помощью конструкции сервитута, а с помощью термина “ограничения”» [10]. По мнению Е. А. Суханова, «публичный сервитут на самом деле, не является сервитутом, это ограничение права собственности» [15].

Очевидно, что с принятием проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», и в частности норм, касающихся ограниченных вещных прав, последние приобретут системный характер. Это относится и к сервитутам, которые получили более глубокое содержательное обоснование. И. В. Афанасьев отмечает, что количество предложенных в проекте сервитутов является необходимым, но недостаточным. Имеется в виду, что классификационный и видовой ряд сервитутов может быть значительно увеличен, их содержание уточнено и дополнено [1]. По мнению З. А. Ахметьяновой, содержание каждого сервитута должно быть хотя бы закреплено и раскрыто непосредственно в ГК РФ [2]. С ними нельзя не согласиться.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством на основании соответствующего согласования между собственником земельного участка и лицом, заинтересованным в установлении сервитута. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен¹.

Проектом Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагается дополнить ГК РФ гл. 20.2 «Сервитут» и закрепить в ней понятие сервитута. В нем говорится, что земельный участок, здание, строение или сооружение (служащая вещь) могут быть обременены правом ограниченного пользования управомоченного лица (сервитутом) для осуществления принадлежащего этому лицу права собственности на земельный участок, здание, строение или сооружение, в том числе незавершенным строительством (господствующая вещь), если использование такого земельного участка, здания, строения или сооружения по назначению невозможно без установления сервитута².

Предусмотрев в ст. 301.1 проекта ГК РФ право собственника господствующей вещи самостоятельно пользоваться служащей вещью (положительный сервитут) и (или) запрещать собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определенным образом (отрицательный сервитут), законодатель предлагает определить содержание сервитута³.

В качестве возможных сервитутов проект Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ предлагает предусмотреть следующие:

– сервитуты перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т. п.;

¹ Гражданский кодекс РФ : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства. 1994. № 32. Ч. 1. Ст. 274.

² О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : проект федер. закона № 47538-6 (ред. от 27 апр. 2012 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

³ Там же.

- коммунальные сервитуты;
- строительные сервитуты (для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка);
- сервитуты для пользования участком недр;
- сервитуты мелиорации¹.

Безусловно, все перечисленные виды сервитутов вызывают огромный интерес к их изучению. Несмотря на то, что исследователи неоднократно обращали свое внимание на отдельные аспекты и проблемы сервитутных правоотношений, такие виды сервитутов, как «коммунальный сервитут», в отдельности не изучались и освещались фрагментарно в работах далеко не многих ученых.

Ранее понятие «коммунальный сервитут» отсутствовало в законодательстве России. О нем не упоминалось и в научной литературе. Статья 301.13 проекта ГК РФ формулирует коммунальный сервитут как сервитут, устанавливаемый для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, сооружений связи и иных подобных объектов)². Тем самым, законодатель выделяет его в отдельный самостоятельный вид сервитутов и определяет место закрепления в системе гражданского права.

Между тем, открытым остается вопрос о том, почему законодатель применил формулировку именно «коммунальный» сервитут, а не земельный или градостроительный сервитут. Ведь ранее, и положения законов, и ученые, в своем словесном обороте применяли формулировки «земельные сервитуты», «градостроительные сервитуты», включающие в себя, в том числе право установления сервитута для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, сооружений связи и иных подобных объектов).

Земельный сервитут — одна из самых древних составляющих института *iura in re aliena*, отмечают Т. С. Петровская и О. С. Петровская [12]. Земельный сервитут связан с вещью (земельными участками), имеет абсолютный характер, его субъект может прибегнуть к помощи вещно-правовых исков для защиты своего права, для него характерно право следования [Там же]. Римские юристы считали, что *servitus in faciendo consistere non potest* — сервитут не наделяет сервитутария правом требования от собственника земельного участка совершения действий в пользу первого. Собственник обязан терпеть определенные действия со стороны сервитутария или воздержаться от собственных действий, которые препятствуют сервитутарию в осуществлении его права пользования. Смысл земельного сервитута, по мнению В. Н. Синайского, заключается именно в праве пользования — извлечения из вещи полезных свойств путем ее производительного и личного потребления [13]. Суть земельного сервитута — в пользовании именно чужим земельным участком. Это именно то, что и отличает сервитут от других прав вообще [12]. Объектом земельного сервитута выступают правоотношения, возникающие при установлении, осуществлении, прекращении земельного сервитута и защите права на земельный сервитут. В тоже время, несмотря на столь широкое и самое древнее использование формулировки «земельный сервитут», российское законодательство, не применяло ее, и ограничивалось другими формулировками.

Рядом особенностей отличаются публичные сервитуты от частных в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог,

¹ О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : проект федер. закона № 47538-6 (ред. от 27 апр. 2012 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

² Там же.

отмечает А. В. Винницкий [3]. Во-первых, такие сервитуты устанавливаются исключительно в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации. Во-вторых, данные сервитуты носят, по сути, персональный характер, поскольку закрепляются по заявлениям владельцев инженерных коммуникаций и предполагают заключение соглашения, в котором определяется размер соответствующей платы. В данном случае границы между публичным и частным сервитутами совершенно размываются и признак публичности связывается не с кругом пользователей, а с наличием властного решения в механизме установления публичного сервитута [Там же]. Таким образом, в ст. 25 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ¹, находят свое отражение именно коммунальные сервитуты. А. В. Винницкий определяет их в особую группу сервитутов, имеющих ряд особенностей, которые позволяют отличить их от других. Однако, как мы видим, к данной группе сервитутов не применяется формулировка «коммунальный сервитут».

На федеральном уровне, отмечает М. Н. Малеина, нормы, касающиеся публичного градостроительного сервитута, закреплены в Федеральном законе «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ [9]. Так, п. 3 ст. 31 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ предусматривает три вида публичных градостроительных сервитутов в отношении приватизируемого государственного или муниципального недвижимого имущества, среди которых в том числе установлено право прокладки и использования линий электропередачи, связи и трубопроводов, систем водоснабжения, канализации и мелиорации². Градостроительный кодекс РФ 1998 г. также указывал, что в перечень градостроительных частных сервитутов входят сервитуты, устанавливаемые для строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, сервитуты для проведения работ по инженерной подготовке территорий³. Она утверждала, что количество частных вещных градостроительных сервитутов не ограничено. Их примерный перечень предусмотрен в п. 1 ст. 274 ГК РФ: право прохода и проезда через чужое здание; право прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов; право обеспечения водоснабжения [9]. По ее мнению необходимо отразить в гражданском законодательстве целую систему градостроительных сервитутов, среди которых находят свое место: частный и публичный градостроительные сервитуты, устанавливаемые для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения систем водоснабжения, канализации. При этом она так же указывает, что ст. 274 ГК РФ касается земельного сервитута [Там же].

Именно поэтому интересным и необходимым на наш взгляд, было бы обратиться к понятиям «коммунальный» и «сервитут» и выяснить: как эти слова взаимодействуют друг с другом; почему законодатель пришел к выводу о применении именно такой формулировки.

В английской доктрине сервитут (easement) обозначает право ограниченно пользоваться чужой недвижимой вещью. Основными признаками сервитута являются: наличие господствующего и служебного участков, служение серви-

¹ Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 8 нояб. 2007 г. № 257-ФЗ (ред. от 3 февр. 2014 г.) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.

² О приватизации государственного и муниципального имущества : федер. закон от 21 дек. 2001 г. № 178-ФЗ (ред. от 2 нояб. 2013 г.) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

³ Градостроительный кодекс РФ : федер. закон от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 19. Ст. 2069.

тута господствующему имению, господствующей и служащей недвижимостью владеют разные лица, и наконец, лишь такое право признается сервитутом, которое было установлено в качестве сервитута, а не в качестве временного разрешения. Три первые характеристики, очевидно, происходят из римского права, четвертое правило — из английских прецедентов [11]. Е. А. Останина отмечает, что в них имеются ссылки не столько на римское право, сколько на французскую литературу.

Сервитут не может состоять в исполнении (никаких положительных обязанностей не возлагается на собственника служащей недвижимости). Природа сервитута такова, что на владельца служебного участка не возлагается обязанность совершать какие бы то ни было активные действия. Подобные обязанности могут быть, конечно, возложены по договору, но в таком случае будет иметь место лишь обязательство, не обременяющее недвижимость. Это правило иллюстрируется прецедентом *Rance v. Elvin* (1985). В этом споре истец заявил о том, что ему принадлежит право проводить воду. Ответчик же возражал, что такое пользование повлечет возложение на него дополнительных обязанностей, так как ему, ответчику, придется заплатить сборы с той части оборудования по подаче воды, которая была расположена на его участке. Следовательно, тот факт, что истец использовал воду, заставлял ответчика нести расходы. Суд отверг эти аргументы и заметил, что ответчик обязан не препятствовать естественному течению воды по трубам, но, если подача воды будет прервана в связи с неуплатой сборов, нарушения сервитута не будет. Истец должен оплачивать ту часть воды, которую он использует [Там же].

Обобщая английскую литературу, посвященную сервитутам, Е. А. Останина делает вывод о том, что при установлении сервитута учитывается сложившийся порядок пользования вещью. Английские прецеденты указывают на то, что не следует устанавливать новых разновидностей отрицательных сервитутов. Причина настороженного отношения к негативным сервитутам заключается в том, что в данной сфере отношений английские прецеденты считают приемлемыми нормы обязательственного права. Соответствующие ограничения, по мнению судей, должны быть предусмотрены договором [Там же].

Следует отметить, что иностранные законодательства исходят из открытого перечня сервитутных прав. Они закрепляют признаки сервитутов и не предлагают их исчерпывающего перечня. Так, согласно ст. 686 французского Гражданского кодекса «собственникам разрешается устанавливать на свои имения такие сервитуты, какие им угодно, но с тем условием, чтобы установленные повинности не налагались ни на лицо, ни в пользу лица, а только на имение и в пользу имения, и с тем условием, чтобы эти повинности не противоречили общественному порядку. При этом французский Гражданский кодекс классифицирует сервитуты на непрерывные и осуществляемые с перерывами, явные и неявные. Непрерывные сервитуты — это такие, пользование которыми является или может быть постоянным без необходимости действий человека (проведение воды, сток с крыш и некоторые другие). Сервитуты, осуществляемые с перерывами — это такие, которые требуют действия человека для своего осуществления. Явные сервитуты — это такие, которые выявляют себя внешними устройствами (к примеру, дверь, окно, водопровод). Сервитуты неявные — это такие, которые не имеют внешних признаков существования, например, установление запрета возводить строения на участке или не строить выше определенной высоты [11]. Таким образом, можно сделать вывод, что некоторые разновидности коммунального сервитута существуют в законодательствах иностранных государств, однако к нему так же применяют другие формулировки. Такие сервитуты, как «явные» и «непрерывные», носят более

общий характер, в их число могут быть включены другие виды сервитутов — это в свою очередь не позволяет нам их конкретизировать. Когда будет вестись речь о данных группах сервитутов, нельзя однозначно утверждать, что речь идет именно о коммунальных сервитутах.

Обращаясь к дефиниции «коммунальный», необходимо отметить, что это слово можно понимать в нескольких значениях. Оно произошло от латинского слова «communis», что означает «общий, общинный, относящийся к общине» [14]. При этом коммуна — «коммунальный быт», «коммунальные выборы». Второе значение слова понимается как «относящийся к городскому обществу, местному самоуправлению, принадлежащий к городскому хозяйству: коммунальное хозяйство, коммунальное предприятие, коммунальная собственность» [14]. Отсюда происходит словосочетание «коммунальные услуги» — услуги, предоставляемые органами городского хозяйства гражданам в сфере жилищного благоустройства (направление водопровода, устройство канализации) [14]. Под словом «коммунальный» следует понимать что-то общее, принадлежащее местным органам самоуправления, городскому обществу, но в то же время служащее в интересах населения с целью удовлетворения их потребностей, обеспечивающее гражданам жилищное благоустройство. В этой связи еще раз хотелось бы обратить внимание на ст. 274 ГК РФ, которая закрепляет такую категорию, как «необходимость установления сервитута»¹. Следовательно, из анализа слов «сервитут» и «коммунальный» мы можем выделить общую категорию «необходимость». Данная категория хоть и является оценочной и может быть истолкована по-разному, однако служит в целях удовлетворения потребностей граждан, населения, публичных образований.

Из этого делается вывод о том, что «коммунальный сервитут» тяготеет к своему этимологическому происхождению: ситуация — когда один участок не может нормально существовать без другого, когда они дополняют друг друга, когда с помощью оказанных сервитутодателем услуг удовлетворяются потребности проживающего на территории господствующего участка населения. Здесь речь идет как об урегулировании отношений частного характера между собственниками соседних участков, так и о предоставлении органами местного самоуправления услуг в сфере благоустройства, когда к частным земельным участкам подводятся коммуникации, инженерные сети, устройство которых позволяет благоустроить территорию, на которой проживает население. Из перечисленного можно заключить, что термин «коммунальный» больше подходит, чем «градостроительный» или «земельный», поскольку последние два носят общий, более обширный характер. Так, термин «земельный сервитут» напрямую связан с земельным участком и может быть применим и к сервитутам прохода через чужой земельный участок, а термин «градостроительный» может включать в себя строительство объектов, относящихся не только к объектам коммунального назначения, на территории чужого земельного участка.

Сервитуты представляют собой вполне самостоятельные права на вещь: они основываются на особом частноправовом отношении, возникают по инициативе и в интересах конкретных частных лиц, производят всеобщую обязанность их ненарушения, не могут быть ликвидированы актами публичной власти и защищаются виндикацией [7; 8]. Таким образом, ключевым в содержании коммунального сервитута является наличие у конкретного лица объективной

¹ Гражданский кодекс РФ : федер. закон РФ от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ч. 1. Ст. 274.

потребности, необходимости в его установлении. Частное лицо — физическое или юридическое — носитель частного интереса, субъект гражданского права. Признавая у этого лица наличие обособленного интереса, вне зависимости от того, кто его создал и с какой целью, тем самым он признается субъектом сервитутного отношения. Право ограниченного пользования чужой недвижимой вещью этим лицом (сервитут) возможно, лишь тогда и в такой мере, в какой это необходимо для надлежащего пользования своей. В связи с этим требование об установлении сервитута подлежит удовлетворению, в том случае, если будет доказано, что в ином случае пользование своей вещью невозможно или не целесообразно.

Коммунальный сервитут — вещное право пользования чужой вещью. Такое право вызывается необходимостью сгладить неудобства и затруднения, возникающие вследствие неравномерности распределения естественных благ между отдельными земельными участками. Между тем, обязанность собственников (владельцев, пользователей) терпеть неудобства по прокладке, ремонту протяженных коммуникаций в рамках планов развития населенных пунктов (градостроительной политики) или их обслуживания, поскольку такого рода обременения являются лишь компонентами, определяющими объем права собственности соответствующих лиц, и не порождают самостоятельных вещных прав.

Господствующей вещью может являться объект недвижимости, для использования которого сооружается объект коммунального назначения или сам объект коммунального назначения. В силу коммунального сервитута собственник господствующей вещи вправе осуществлять строительные, эксплуатационные, ремонтные, восстановительные работы в отношении объекта коммунального назначения, осуществлять его реконструкцию в границах служащей вещи, для чего может производить земляные работы, размещать специальную технику, устройства и приспособления, необходимые для осуществления сервитута [9]. Собственник объекта коммунального назначения, являющегося объектом капитального строительства и расположенного на чужом земельном участке, вправе требовать установления коммунального сервитута.

Коммунальный сервитут может устанавливаться на определенный или на неопределенный срок. В этой связи можно предложить две модели регулирования этих отношений:

1. Коммунальный сервитут всегда срочен. Он устанавливается на определенный срок, в основе которого лежат, в том числе и строительные нормы, что должно стимулировать застройщика сокращать время обременения и уменьшать неудобства для собственника. Установление срока, тем не менее, не лишает застройщика требовать его продления, поскольку не отпала потребность в пользовании служащей вещью. Недостатком такого подхода является необходимость для застройщика или собственника земельного участка, по которому будет установлен коммунальный сервитут, периодически требовать установления сервитута, что приводит к росту общего количества сервитутов и, соответственно, росту количества связанных с этим споров.

2. Коммунальный сервитут всегда бессрочен. При этом актом об установлении сервитута или договором между собственником служащей вещи и сервитутарием определяется порядок предварительного заблаговременного уведомления собственника о временном занятии земельного участка. К недостаткам этой модели следует отнести более незащищенное положение собственника [4].

Возможно также сочетание первой и второй моделей, когда вопрос о сроке определяется актом об установлении сервитута. Учитывая, что установление срочных сервитутов в большей степени обеспечивает защиту собственника,

разработанные изменения в ГК РФ предполагают в этом случае установление срочных сервитутов [Там же].

Объектом коммунального сервитута выступают общественные правоотношения, возникающие при установлении, осуществлении, прекращении и защите имущественных отношений субъектов гражданского права, основанные на размещении объектов коммунального назначения, их эксплуатации, и ремонте на территории чужого земельного участка. Представляется, что объект коммунального сервитута уже объекта земельного сервитута, поскольку последний включает в себя несколько разновидностей сервитутов, а соответственно правоотношения, складываемые из земельного сервитута, встречаются чаще.

Коммунальный сервитут можно определить как в широком смысле слова, так и в узком смысле.

В широком смысле слова коммунальный сервитут — это объективно необходимая потребность, выражающаяся в праве ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, строением, зданием, иными объектами недвижимости), устанавливаемое между собственником земельного участка, другого недвижимого имущества и одним из следующих субъектов: собственником соседнего земельного участка, другого недвижимого имущества, собственником другого земельного участка, другого недвижимого имущества, органом местного самоуправления, органом субъекта Российской Федерации, федеральным органом Российской Федерации, для обеспечения прохода и доступа на земельный участок, в строение, в здание, в иной объект недвижимости, собственника, с целью установления, размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции на нем объектов коммунального назначения, а именно водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, сооружений связи и иных подобных объектов, а в необходимых случаях, размещения специальной техники, устройств и приспособлений на этом участке, обеспечивающих осуществление сервитута, подлежащее обязательной государственной регистрации с приложением кадастрового паспорта такого объекта недвижимости, на котором отмечена сфера действия сервитута.

В узком смысле слова коммунальный сервитут — это право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, вызванное необходимой потребностью в прокладке коммуникаций и инженерных сетей.

Таким образом, можно сделать вывод, что предложенные Советом кодификации поправки к действующему ГК РФ придали императивности в действующее законодательство, систематизируют и более детально регулируют отношения, складывающиеся по поводу права ограниченного пользования при эксплуатации инженерных сетей (коммуникаций), закрепляют место «коммунального сервитута в системе гражданского права». Значение термина «коммунальный сервитут» приобретает более глубокий смысл.

Безусловно, время и развитие законодательства о коммунальных сервитутах покажет, как этот институт будет развиваться в России. Отдельное внимание он уже получил. Законодатель определил его место в системе гражданского права, дал характеристику коммунальному сервитуту, раскрыл его содержание. Именно поэтому изучение коммунального сервитута в настоящее время особенно необходимо. Положения о нем, как об отдельном самостоятельном виде сервитутов, вещных прав, никто ранее не упоминал. Следствием является настоятельная потребность в его изучении. Отдельные нормы законов о коммунальном сервитуте хоть и существуют, однако применение этих норм на практике не всегда оказывается удачным. Да и, к сожалению, анализ судебной практики позволяет делать вывод о том, что зачастую нормы о сервитутах не применяются, а иногда заменяются положениями об аренде. В связи с этим

еще раз хотелось бы отметить, что не зря законодатель предложил выделить коммунальный сервитут в отдельный, самостоятельный вид. Теперь, применяя каждый раз нормы о сервитутах, правоприменителю не придется додумывать о каком конкретно виде сервитутов идет речь.

Список использованной литературы

1. Афанасьев И. В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав / И. В. Афанасьев // Актуальные проблемы российского права. — 2013. — № 7. — С. 831–835.
2. Ахметьянова З. А. Вещное право : учеб. — М. : Статут, 2011. — 360 с.
3. Винницкий А. В. Публичная собственность / А. В. Винницкий. — М. : Статут, 2013. — 732 с.
4. Завьялов А. А. Земельные отношения в системе местного самоуправления / А. А. Завьялов, Э. Маркварт. — М. : Статут, 2011. — 256 с.
5. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская, Н. А. Игнатюк [и др.]. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Проспект, 2009. — 656 с.
6. Копылов А. В. Вещные права на землю / А. В. Копылов. — М. : Статут, 2000. — 255 с.
7. Луповской М. С. К вопросу об общественных слушаниях при установлении публичного коммунального сервитута / М. С. Луповской // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. — 2013. — № 2 (23). — С. 269–272.
8. Луповской М. С. О некоторых вопросах правового регулирования публично-коммунального сервитута / М. С. Луповской // Научная перспектива. — 2013. — № 1 (35). — С. 42–44.
9. Малеева М. Н. Обременение частным или публичным сервитутом зданий и сооружений / М. Н. Малеева // Хозяйство и право. — 2006. — № 7. — С. 105–115.
10. Микрюков В. А. Ограничения и обременения гражданских прав / В. А. Микрюков. — М. : Статут, 2007. — 255 с.
11. Останина Е. А. Некоторые проблемы приобретения сервитута / Е. А. Останина // Закон. — 2013. — № 5. — С. 81–90.
12. Петровская Т. С. Земельный сервитут в концепции принимаемых изменений в гражданское законодательство / Т. С. Петровская, О. С. Петровская // Правовые вопросы недвижимости. — 2012. — № 2. — С. 16–21.
13. Синайский В. Н. Русское гражданское право / В. Н. Синайский. — Киев, 1917. — Вып. 1. Общая часть. Вещное право. Авторское право. — 567 с.
14. Словарь иностранных слов, вошедших в состав русского языка. — URL : http://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_fwords.
15. Суханов Е. А. Проблема вещных прав / Е. А. Суханов // ЭЖ-Юрист. — 2003. — URL : <http://www.gazeta-yurist.ru/search.php>.

References

1. Afanasiev I. V. Easement in the system of limited property laws. *Aktualnye problemy rossiiskogo prava – Current problems of Russian law*, 2013, no. 7, pp. 831–835 (in Russian).
2. Akhmetyanova Z. A. *Veshchnoe pravo* [Property law]. Moscow, Statut Publ., 2011. 360 p.
3. Vinnitskii A. V. *Publichnaya sobstvennost* [Public property]. Moscow, Statut Publ., 2013. 732 p.
4. Zavyalov A. A., Markvart E. *Zemelnye otnosheniya v sisteme mestnogo samoupravleniya* [Land relations in the system of local self-government]. Moscow, Statut Publ., 2011. 256 p.
5. Bogolyubov S. A., Galinovskaya E. A., Ignatyuk N. A. et al. *Kommentarii k Zemel'nomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii (postateinyi)* [Comment on Land Code of the Russian Federation (clause-by-clause)]. 3-d ed. Moscow, Prospekt Publ., 2009. 656 p.
6. Kopylov A. V. *Veshchnye prava na zemlyu* [Property land title]. Moscow, Statut Publ., 2000. 255 p.
7. Lupovskoy M. S. On the issue of public hearings for establishing the public municipal easement. *Biznes. Obrazovanie. Pravo. Vestnik Volgogradskogo instituta biznesa – Business*.

Education. Law. Bulletin of Volgograd Institute of Business, 2013, no. 2 (23), pp. 269–272 (in Russian).

8. Lupovskoy M. S. On Legal Regulation of Public Communal Easement. *Nauchnaya perspectiva – Scientific Prospects*, 2013, no. 1 (35), pp. 42–44 (in Russian).

9. Maleina M. N. Encumbrance of Buildings and Structures by Private or Public Easement. *Khozyaistvo i pravo – Economy and Law*, 2006, no. 7, pp. 105–115 (in Russian).

10. Mikryukov V. A. *Ogranicheniya i obremeneniya grazhdanskikh prav* [Limitations and Encumbrance of Civil Rights]. Moscow, Statut Publ., 2007. 255 p.

11. Ostanina E. A. Some problems of acquiring easement. *Zakon – Law*, 2013, no. 5, pp. 81–90 (in Russian).

12. Petrovskaya T. S., Petrovskaya O. S. Land Easement in the Concept of the Alterations to be accepted in Civil Law. *Pravovye voprosy nedvizhimosti – Legal Problems of Real Estate*, 2012, no. 2, pp. 16–21 (in Russian).

13. Sinaiskii V. N. *Russkoe grazhdanskoe pravo* [Russian Civil Law]. Kiev, 1917. Iss. 1. 567 p.

14. *Slovar inostrannykh slov, voshedshikh v sostav russkogo yazyka* [Dictionary of Foreign Words That Have Entered the Russian Language Word-Stock]. Available at: http://dic.academic.ru/dic.nsf/dic_fwords.

15. Sukhanov E. A. The Problem of Property Laws. *EZh-Yurist – EZH-Yurist*, 2003. Available at: <http://www.gazeta-yurist.ru/search.php> (in Russian).

Информация об авторе

Луповской Михаил Сергеевич — аспирант, кафедра гражданского права и процесса, Юридический институт, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, 308015, г. Белгород, ул. Победы, 85, e-mail: lupovskoj@yandex.ru.

Author

Mikhail S. Lupovskoy — PhD student, Chair of Civil Law and Procedure, Legal Institute of Belgorod State National Research University, 85 Pobeda St., 308013, Belgorod, Russia, e-mail: lupovskoj@yandex.ru.