
ВЕЩНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ В ПРАВЕ СТРАН КОНТИНЕНТАЛЬНОЙ ЕВРОПЫ

П.А. Бышков

Кафедра земельного и экологического права
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье рассматривается генезис сервитутного права на земельные участки в праве стран континентальной Европы. Дается анализ отдельных видов сервитутов. Исследуется порядок их возникновения, прекращения, а также их содержание.

Ключевые слова: вещное право, ограниченные вещные права, сервитут.

Частноправовой сервитут является ограниченным вещным правом, известным всем законодательствам стран континентальной Европы. Вследствие рецепции римского права сервитуты прочно утвердились в средневековом европейском праве и получили свое дальнейшее развитие в законодательствах европейских стран в новое и новейшее время.

В условиях развития частного землевладения, промышленности, сельского хозяйства и градостроительства в европейских странах потребность в сервитутах резко возросла. Благодаря действию сервитутного права многие вопросы, связанные с возможностью использования чужого земельного участка, были сняты. Следует отметить, что сервитутное право динамично развивается в современных условиях рыночной экономики. Кроме этого, необходимо констатировать не только живучесть, но и хорошую приспособляемость данного ограниченного вещного права к постоянно меняющимся реалиям, обусловленным прогрессом общества. Так, научно-техническая революция, начавшаяся во второй половине XX в., повлияла на возникновение новых видов сервитутов. В праве европейских стран появились до этого времени неизвестные сервитуты телекоммуникаций, связи и снабжения.

Важно отметить, что отечественное законодательство, в котором сервитутное право отсутствовало более 70 лет, не отвечает современным требованиям социально-экономического развития общества, где существует потребность в более детальном регулировании данного правового института.

Необходимо сказать, что положения о сервитутах содержатся в гражданских кодексах стран континентальной Европы. Так, нормы сервитутного права закреплены во французском Гражданском кодексе (ФГК), ст. 637–710, в Гражданском кодексе Италии (ГКИ), ст. 1027–1099, Гражданском кодексе Нидерландов (ГКН), ст. 70–84, Германском гражданском уложении (ГГУ), ст. 1018–1029, Австрийском общем гражданском уложении (АОГУ), ст. 472–503 и в кодексах других государств.

Следует подчеркнуть, что регулирование сервитутного права в законодательствах стран Европы в основном схоже.

Классическим примером национального законодательства, раскрывающего содержание сервитутного права, является Франция. Согласно ст. 637 ФГК [11] сервитут — это ограниченное вещное право, которое представляет собой обременение, налагаемое на владение, для употребления и извлечения пользы от владения, принадлежащего другому собственнику.

По германскому законодательству, согласно § 1018 ГГУ, земельные сервитуты — это ограниченные права пользования земельным участком, сущность которых проявляется в том, что они представляют правообладателю возможность получения отдельных пользований и выгод [3].

В балканском регионе понятие сервитута несколько отличается от понятий, свойственных французскому и германскому законодательству. Так, согласно ст. 49 Закона об основных имущественно-правовых отношениях [5], действующего в Сербии и некоторых других республиках бывшей СФРЮ по настоящее время, сервитут — это право собственника господствующего участка осуществлять действия в ущерб имуществу собственника служащего участка.

Все же необходимо признать тот факт, что французское право оказало существенное влияние на национальные законодательства большинства стран европейского континента. Положения о понятии сервитута, его содержании, установлении и прекращении схожи с положениями римского права и близки в законодательствах стран, влияние на которые было оказано гражданским кодексом Наполеона. К числу таких стран относятся, например, Италия, Испания, Бельгия, Люксембург и другие страны. Существенной спецификой обладают нормы о сервитутах в ФРГ, Австрии и Швейцарии, базирующиеся на пандектной системе права.

Выявим общие черты данного правового института, закрепленные в законодательствах европейских стран.

Итак, сервитут — это ограниченное вещное право пользования чужим земельным участком (чужой вещью). Сервитуты обременяют служащий земельный участок с целью эксплуатации господствующего земельного участка. Помимо этого сервитуты могут быть установлены в пользу отдельных лиц (личные сервитуты).

Сервитут может быть установлен по различным основаниям. В частности, в ФГК выделяются следующие способы:

- договор или завещание;
- приобретательная давность (срок ее составляет 30 лет для непрерывных и явных сервитутов);
- распоряжение собственника земельного участка (в случае если собственник земельных участков или частей одного земельного участка устраивает их таким образом, что при отчуждении один из участков становится служащим);
- закон.

Следует отметить, что согласно ст. 1029 ГКИ [9] сервитут может быть установлен для будущих преимуществ, например в пользу земельного участка, который будет приобретен.

В ст. 72 Гражданского кодекса Нидерландов говорится о том, что земельные сервитуты могут быть установлены в результате учреждения или по праву давности. При этом отмечается, что исполнение земельного сервитута должно осуществляться наименее обременительным образом для служащего земельного участка (ст. 74 ГКН) [2].

Кроме того, согласно ст. 1231 гражданского закона Латвии [1] сервитут может быть установлен решением суда.

Важно отметить, что сервитуты устанавливаются в силу закона либо договора и могут возникать из односторонних сделок или в силу давности их осуществления.

Согласно ст. 49 Закона об основных имущественно-правовых отношениях Сербии сервитуты устанавливаются на определенное время. Сервитуты в силу давности их осуществления, если при этом не возражает собственник, могут быть установлены по истечении 20 лет (ст. 54 Закона об основных имущественно-правовых отношениях). Сервитуты обязательно регистрируются в поземельной книге.

Итак, необходимо отметить, что земельные сервитуты устанавливаются по следующим наиболее распространенным основаниям: по соглашению; в силу приобретательской давности; в силу судебного решения и по закону.

Особо следует подчеркнуть, что установление сервитута по закону допускается во многих странах, при этом данное право является публично-правовым ограничением права собственности. Следовательно, сервитут, возникший таким способом, не является вещно-правовым институтом. Как правило, он устанавливается в государственных, общественных или коммунальных интересах.

Среди признаков, которые присущи частноправовому сервитуту, следует выделить его вещный характер. Важно отметить, что при переходе права собственности на земельный участок обременение служащего участка сохраняется. Кроме этого сервитутное право является придаточным к праву собственности и действует неограниченно по времени. При этом стороны могут прекратить сервитут или определить срок его действия на основании взаимного соглашения.

В частности, в ФГК особо оговариваются права собственника земельного участка и сервитуария (лица, в пользу которого устанавливается сервитут). Сервитуарий вправе осуществлять все необходимые работы для использования земельного участка (ст. 697 ФГК). При этом работы осуществляются за счет владельца сервитута, а не за счет собственника обремененного земельного участка, если правоустанавливающие документы, на которых основан сервитут, не предусматривают иного (ст. 698 ФГК). В случае разделения обремененного земельного участка сервитут будет действовать для каждой новой его части (ст. 700 ФГК).

По общему правилу, устанавливаемому в ст. 701 ФГК, собственник служащего участка не может его использовать так, чтобы это затрудняло положе-

ние сервитуария. При этом допускается проводить, например, ремонтные работы, если же это становится более затратным, то возможно установление сервитута в другом удобном для сервитуария месте (ст. 700 ФГК). Также необходимо отметить, что сервитуарий может использовать сервитут только в рамках правоустанавливающих документов и не может ухудшать положение собственника (ст. 701 ФГК).

Несколько иное понимание и регулирование сервитута существует в германском праве. В ГГУ особо выделяется земельный сервитут, юридически связывающий два земельных участка, один из которых является господствующим, а другой — служащим. Кроме этого, законодатель выделяет ограниченный личный сервитут, устанавливаемый в пользу определенного лица, которое вправе пользоваться земельным участком только для конкретных целей [14].

Один земельный участок (служащий земельный участок) может быть обременен в пользу собственника другого земельного участка (господствующего) таким образом, чтобы последний имел право использовать чужой земельный участок в определенных случаях. Следует особо подчеркнуть, что сервитут может проявляться не только в качестве такого обременения как непосредственное использование чужого земельного участка, но и в возможности запрета совершения определенных действий на чужом земельном участке, и в исключении осуществления права, которое следует из права собственности на обремененный земельный участок в отношении господствующего участка (§ 1018 ГГУ) [3]. В силу этой нормы сервитуты можно разделить на положительные и отрицательные. Необходимо заметить, что данная правовая конструкция является новеллой. Она неизвестна римскому праву.

Согласно § 1019 ГГУ содержание земельного сервитута могут составлять только преимущества при пользовании земельным участком. При осуществлении сервитута правомочное лицо обязано по возможности не нарушать интересы собственника обремененного участка.

Кроме этого, для осуществления земельного сервитута требуется наличие сооружения на служащем земельном участке. В этом случае может быть установлено, что бремя содержания данного строения ложится на собственника обремененного участка постольку, поскольку этого требуют интересы правомочного лица. Если же собственнику обремененного земельного участка принадлежит право совместного пользования сооружением, то может быть определено, что обязанность содержания этого сооружения принадлежит правомочному лицу так, как это необходимо для осуществления права пользования собственником (§ 1021 ГГУ).

Земельный сервитут может также заключаться в праве правомочного лица иметь строение, возведенное на обремененном земельном участке. В этом случае, если не установлено иное, на собственника обремененного земельного участка возлагается обязанность по содержанию своего сооружения в том объеме, в каком этого требуют интересы правомочного лица.

В случае раздела господствующего земельного участка сервитут сохраняет силу в отношении отдельных его частей. При этом если сервитут предоставляет

преимущества только одной части, он прекращается в отношении остальных частей. При разделе обремененного земельного участка освобождаются от обременения те его части, на которые осуществление земельного сервитута не распространялось, если осуществление земельного сервитута было ограничено пределами определенной части служащего земельного участка [6. С. 11–12].

В случае нарушения земельного сервитута правомочному лицу предоставляется право предъявить негаторный иск к нарушителю.

Собственник обремененного земельного участка вправе перенести осуществление сервитута за свой счет, если данное осуществление сервитута касается только части земельного участка и его осуществление в прежнем месте является особенно обременительным для него. Право на изменение места осуществления сервитута не может быть ограничено или отменено на основании договора (§ 1023 ГГУ).

Следует отметить, что под ограниченным личным земельным сервитутом понимают обременение земельного участка, предоставляющее правомочному лицу право пользования земельным участком только для определенных целей или право на осуществление других полномочий, служащих содержанием земельного сервитута (§ 1090 ГГУ) [14. Р. 243–244].

Таким образом, обремененный земельный участок соотносится не с другим земельным участком, а с лицом, в чью пользу установлено обременение.

При наличии сомнения объем ограниченного личного сервитута определяется на основании личных потребностей правомочного лица.

В ГГУ закрепляется непередаваемость ограниченного личного сервитута, хотя допускается возможность передачи осуществления такого сервитута другому лицу с разрешения собственника.

Следует заметить, что в законодательстве стран континентальной Европы закреплены различные виды сервитутов. Так, например, в ст. 639 ФГК говорится о трех видах сервитутов: сервитуты, основанные на естественном расположении участков; сервитуты, установленные законом; сервитуты, установленные по волеизъявлению собственника земельного участка.

Необходимо отметить, что помимо этого в ФГК сервитуты делятся на следующие виды. Согласно ст. 687 ФГК — это городские сервитуты (для использования строений) и сельские сервитуты (для использования земельных участков).

Исходя из ст. 688 ФГК сервитуты делятся на непрерывные и прерывающиеся.

Как показывает судебная практика, непрерывными являются такие сервитуты, использование которых не зависит от вмешательств человека. Например, они могут быть связаны с проведением воды, или же сервитуты, предметом которых выступает установление рекламного щита [7].

Прерывающиеся сервитуты для своего осуществления требуют вмешательства человека, например, сервитут по сбросу сточных вод [8]. В соответствии со ст. 689 ФГК сервитуты могут быть явными, которые проявляют себя внешними приспособлениями, например водопровод, и неявными, не имеющими внешних

признаков своего существования, например, запрещающие возводить на земельном участке строения выше определенной высоты.

Необходимо отметить, что в гражданском кодексе Нидерландов (ГКН) [2] закреплены земельные сервитуты.

В Латвийском гражданском кодексе (ЛГК) [1] существует деление на вещные (земельные) и личные сервитуты. При этом, например, земельные сервитуты согласно ст. 1155 ЛГК делятся на дорожные и водные.

Необходимо отметить, что дорожный сервитут, исходя из ст. 1156–1161 ЛГК, включает в себя:

- сервитут на пешую дорогу;
- сервитут на скотопрогонную дорогу (при этом право на скотопрогонную дорогу не дает права пастись скот вдоль нее);
- сервитут на проезжую дорогу;
- право проезда по водам, находящимся в пределах чужого земельного участка (ст. 1161 ЛГК).

Сервитут пользования водами на основании ст. 1162 ЛГК включает в себя:

- право на водопровод;
- право на черпание воды ст. 1168–1169 ЛГК (сервитут на черпание воды дает право черпать воду для своих нужд из реки, колодца или другого водохранилища, находящихся на чужом земельном участке. Тот, кто имеет право черпать воду, тот имеет вместе с тем также право пользоваться пешей дорогой);
- право на водопой — исходя из содержания ст. 1170–1171 ЛГК сервитут на водопой дает право поить свой скот на чужой земле. (С сервитутом на водопой всегда соединяется также право на скотопрогонную дорогу.)

Важно заметить, что сервитут на водопровод дает право проводить к себе воду из чужого источника либо других чужих вод, или через чужую землю, или также с правом отводить воду со своего земельного участка через землю соседа. Данный вид сервитута на водопровод может быть установлен даже при отсутствии воды на служащем земельном участке с предоставлением кому-либо права отыскивать на нем воду и потом, в случае нахождения им источника, проводить ее на свой земельный участок. При этом согласно ст. 1165 ЛГК запрещается прокладывать водопроводы через такие места, на которых во время установления сервитута находятся сооружения, деревья или сады. Сервитуарий, который имеет право проводить или отводить воду, может это делать только посредством труб или канав. Если несколько лиц обладают правом проводить себе воду из одного и того же источника и воды для нужд их всех недостаточно, то пользование этим сервитутом они обязаны разделить между собой соразмерно своим потребностям в воде (ст. 1167 ЛГК).

Итак, классификация земельных сервитутов может выглядеть следующим образом: земельные и ограниченные личные земельные сервитуты; положительные и отрицательные земельные сервитуты; непрерывные и прерывающиеся; городские и сельские.

В подтверждение того, что регулирование вещных сервитутов в странах континентальной Европы в основном имеет сходства, говорят способы прекращения этого ограниченного вещного права. Наиболее распространенными являются следующие юридические факты:

– невозможность пользования сервитутом, при этом если вещи возвращаются в такое состояние, что пользование ими снова возможно, то сервитут восстанавливается (ст. 703 ФГК);

– утрата служащего участка, например, его отчуждение в публичных интересах;

– в случае если обремененный участок и участок, в пользу которого он установлен, объединяются в одних руках (ст. 705 ФГК, ст. 58 Закона об основных имущественно-правовых отношениях);

– неиспользование сервитутом в течение 30 лет (ст. 704 ФГК) [8] или если сервитуарий не пользовался своим правом в течение 3 лет (ст. 58 Закона об основных имущественно-правовых отношениях). Исходя из ст. 1073 ГКИ, ст. 546 Гражданского кодекса Испании [12], ст. 1569 Гражданского кодекса Португалии [13] сервитут прекращается, если он не используется в течение 20 лет;

– отказ от сервитута (ст. 1237 ЛГК);

– гибель служащей или господствующей вещи (ст. 1237 ЛГК);

– выкуп сервитута (ст. 1237 ЛГК);

– при отпадении надобности в использовании сервитута (ст. 58 Закона об основных имущественно-правовых отношениях).

Следует особо отметить, что Гражданский кодекс Швейцарии (ШГК) [10], так же как и ГГУ, устанавливает, что при совпадении права собственности на земельный участок и сервитут у одного лица последний не прекращается автоматически. Он может продолжать свое существование (ст. 735 ШГК). То же самое правило установлено в ст. 174 Закона о вещном праве Эстонии [4]. Данное право скорее является исключением, чем нормой в законодательствах европейских государств и отличает правовую конструкцию современного сервитута от аналогичной, существовавшей в римском праве.

Подводя итог, необходимо отметить, что прекращение вещных сервитутов связано, в основном, с их неиспользованием, с отпадением надобности в сервитуте, в силу утраты служащего участка, в силу публичных актов, в случае совпадения с правом собственности (за исключением, например, права ФРГ, Швейцарии, Эстонии), по соглашению сторон и по требованию собственника земельного участка.

Итак, сервитуты имеют широкое практическое применение в зарубежном праве и постоянно развиваются, следуя социально-экономическим изменениям в обществе. Важно отметить, что сервитуты можно классифицировать по различным основаниям, но наиболее удобной является классификация по цели использования. Современное правовое регулирование сервитутов в странах континентальной Европы базируется на римском праве. Исходя из особенностей правового регулирования сервитутов в праве стран континентальной Европы

следует отметить наличие специфических черт сервитутного права в романских и германских странах. Необходимо признать, что российское законодательство нуждается в глубоком преобразовании сервитутного права. При этом необходимо учитывать положительный европейский опыт регулирования частноправовых сервитутов. Следует закрепить различные виды вещных сервитутов, традиционных для европейских стран. Кроме того, на законодательном уровне следует четко разделить частноправовые сервитуты от публичного ограничения права собственности.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Гражданский закон Латвии 1937 г., восстановленный в 1992 г.
- [2] Гражданский кодекс Нидерландов. Кн. 2, 3, 5, 6 и 7. 2-е изд. / Пер. М. Ферштман; отв. ред. Ф.Й.М. Фельдбрюгге. — Лейден, 2000.
- [3] Гражданское уложение Германии. Пер.с нем. / Науч. ред. В. Бергман и др. — М.: Волтерс Клувер, 2008.
- [4] Закон о вещном праве Эстонии. — ПАЭ, 1999.
- [5] Служебные ведомости СФРЮ. — № 6/80, 36/90, 29/96.
- [6] *Чубаров В.В.* Земельный участок: понятие о его составных частях и принадлежностях в зарубежном гражданском праве // *Жилищное право*. — 2006. — № 4.
- [7] Bordeaux, 5-e ch., 19 oct. 1995: Juris-Data n. 046453
- [8] Civ. 3, 10 oct. 1984: Bull. III, n. 168.
- [9] Codice Civile. — Trento, 2008.
- [10] Code Civil Suisse Du 10 Decembre 1907 (1908) (French Edition) by K. J. Wyss Publisher (Mar 19, 2010).
- [11] Code civil Ordonnance n. 2004-164 du 20 février 2004 — art. 1 JORF 21 février 2004 en vigueur le 1er juin 2004.
- [12] Código civil. — Madrid, 2007.
- [13] Código Civil Portuguez, Aprovado Por Carta De Lei De 1 De Julho De 1867, Conforme a Edição Oficial (Portuguese Edition).
- [14] *Reimann M., Zekoll J.* Introduction to German law. — München, 2005.

THE LAND SERVITUDES IN THE LAW OF CONTINENTAL EUROPE

P.A. Byshkov

The Department of Land and Ecology Law
Peoples' Friendship University of Russia
6, Miklukho-Maklaya st., Moscow, Russia, 117198

The article discusses the genesis of servitude rights on land in the right countries of continental Europe. Provides an analysis of certain types of servitudes. We study the order of their occurrence, termination, as well as their content.

Key words: property law, limited property rights, servitude.