

Публичный сервитут или "необходимая дорога"?

Научный руководитель – Емелькина Ирина Александровна

Сюбаева Юлия Дмитриевна

Сотрудник

Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарёва, Саранск, Россия

E-mail: Juliy-uka@mail.ru

В настоящее время все более актуальным является вопрос надлежащей регламентации ситуаций, когда собственник, лишенный необходимого сообщения с публичной дорогой, или необходимыми коммуникациями, вынужден прибегать к сервитуту, установление которого нередко является проблемным вопросом.

Внесение изменений в законодательство о публичном сервитуте вызывает все большее количество споров о его правовой природе и сфере его применения. Возможно ли использование данной правовой категории при решении вышеуказанной проблемы? Распространение возможности обращения с ходатайством об установлении сервитута на иных лиц, уполномоченных на основании договора, соглашения на осуществление деятельности, для обеспечения которой допускается установление такого сервитута, не изменяет его публично-правовой направленности. Установление публичного сервитута возможно только в общественных целях (ст. 23, 39.37 ЗК РФ), ввиду чего он не может быть применен к ситуациям, когда затрагивается частный интерес собственника земельного участка. Также, рассмотрение ходатайства об установлении сервитута уполномоченными органами займет определенное количество времени, которого может и не быть у собственника. Анализ судебных споров позволяет также отметить то обстоятельство, что с разрешением подобных ситуаций не справляется и конструкция частного сервитута, поскольку в данном случае установление сервитута будет зависеть уже от согласия соседа, а в отсутствии такового от суда, что также является продолжительным по времени.

В зарубежном законодательстве (Германии, Швейцарии, Грузии и т.д.) рассматриваемая проблема решается при помощи «необходимой дороги», которая устанавливается в силу закона и предоставляет право доступа собственнику к публичной дороге через соседние земельные участки, если он лишен необходимого сообщения. При этом, данная категория относится к нормам «соседского права» и не является сервитутом.

В немецком праве сложилось две теории, касающиеся права необходимой дороги: «теория национализации», представители которой говорили о том, что право прохода по чужому владению может быть предоставлено только тогда, если оно внесено в государственный реестр земель и земельных участков как сервитут (т. е. право пользования в определенных пределах чужим имуществом), против которой выступали представители «теории соседского права». Законодатель в этой дискуссии придерживается второй позиции. В Мюнхенском комментарии к Германскому Гражданскому уложению (Münchener Kommentar zum Bürgerlicher Gesetzbuch) акцентируется внимание на том, что право необходимой дороги не является вещным правом и не подлежит государственной регистрации, но представляет собой содержательное определение защищенной законом зоны свободы собственника земли [3].

В современной отечественной юридической литературе отсутствуют полномасштабные исследования данного права, однако, отдельные авторы обращаются к его правовой природе (например, И.А. Емелькина [1], Т.С. Краснова [2]).

Закрепление подобных положений именно в силу закона будет иметь ряд преимуществ, поскольку будет защищать интересы собственника независимо от позиции уполномоченного органа, соседа или суда в случае наступления обстоятельств, указанных в законе.

Также велика вероятность, что суд установит данный сервитут на определенное время, тогда как у собственника может возникнуть схожая ситуация по истечении указанного в решении срока. Применение собственником норм о необходимой дороге возможно только при явной потребности соседа, когда никакими другими способами его положение не может быть улучшено, и соответственно при возмещении соразмерной компенсации причиненного таким «проходом» вреда соседу.

Таким образом, предлагаем включить в Гражданский кодекс РФ в раздел о соседском праве в качестве закрепления одной из обязанностей соседа следующую формулировку о необходимой дороге: «предоставить право доступа через свой земельный участок в случае отсутствия у соседа необходимого сообщения с публичной дорогой или важными линейными объектами при условии полного возмещения всех причиненных убытков. Предоставление такого допуска должно осуществляться с учетом наименьшей обременительности для лица, предоставившего такое право, и через тот соседний земельный участок, через который такой путь будет более коротким». Акцентируем внимание также на том, что необходимая дорога предлагается для введения не как альтернатива сервитуту, а в качестве заполнения законодательного пробела в правовом регулировании рассматриваемых ситуаций.

Источники и литература

- 1) Емелькина И.А. Право «необходимой дороги» через соседний участок: ограничение права собственности в интересах соседа или сервитут? // Пробелы в рос. законодательстве. 2017. № 7. С. 74–76.
- 2) Краснова Т.С. Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: дис. ... канд. юрид. наук / Т. С. Краснова. СПб., 2017.
- 3) Münchener Kommentar zum Bürgerlicher Gesetzbuch. 4. Auflage. Band 6. Sachenrecht. §§854-1296. München, 2004.