

УДК 349

Установление сервитутов между участками, составлявшими территорию промышленных предприятий

Кривоzubов Антон Вячеславович

Аспирант,
Институт государства и права Российской академии наук,
119019, Российская Федерация, Москва, ул. Знаменка, 10;
e-mail: a.krivozubov@outlook.com

Аннотация

После приватизации промышленных предприятий некоторые из них утратили свое первоначальное назначение, их территории были разделены на отдельные участки, которые поступили в собственность разных лиц. В результате разделов вновь образованные участки утратили правовые основания использования других частей таких территорий, что привело к большому количеству споров относительно прав доступа к участкам и оснований размещения различных коммуникаций, необходимых для их использования. Указанные потребности участков могут быть удовлетворены путем установления обязательств в отношении собственников соседних участков или путем установления сервитутов. В данной статье предпринята попытка анализа возможности решения проблемы доступа на участки, образованные за счет территории промышленных предприятий, и проблемы размещения коммуникаций как обязательственными, так и вещно-правовыми способами. В основе анализа лежат такие факторы, как устойчивость права, его соразмерность потребности господствующего участка и наличие оснований для вмешательства государства в частные дела. В качестве причин невозможности использования участка выделены причины, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, причины, вызванные действиями собственника господствующего участка, и случаи правовой неопределенности, под которыми понимается фактическая возможность использования участка без наличия соответствующего субъективного права. Последний случай характерен для единых территорий, разделенных на отдельные участки. В последнем случае следует признавать наличие квазисервитутного отношения, которое с помощью судебного акта преобразуется в субъективное право сервитута.

Для цитирования в научных исследованиях

Кривоzubов А.В. Установление сервитутов между участками, составлявшими территорию промышленных предприятий // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 6А. С. 19-30.

Ключевые слова

Сервитут, аренда, право прохода, земельные участки, инженерные коммуникации.

Введение

После приватизации, прошедшей в 1990-х – начале 2000-х гг., большое количество промышленных имущественных комплексов, перешедших в частную собственность, были разделены. В ходе такого деления не всегда учитывались сложившиеся функциональные связи между элементами единого участка. Зачастую собственник, первоначально приобретший всю территорию, выделял ее неиспользуемые части для продажи по мере потребности и руководствуясь сиюминутными интересами. Какие-либо соглашения, обеспечивающие доступ к проданным частям, обычно не заключались.

Такое положение дел в результате привело к неопределенности в правах всех собственников на таких территориях, так как их права определяются не столько гипотетической абсолютной свободой права собственности, сколько объемом фактически доступных им возможностей. А в условиях, когда доступ к участкам в объеме, необходимом для их полноценного использования, невозможен, объем таких возможностей существенно снижается, что влечет снижение ценности участка. И такое снижение ценности является не только потерей для самого собственника, но и потерей для всего народного хозяйства в целом по причине того, что земля – это редкий ресурс и каждый ее участок должен использоваться максимально эффективно.

Сервитут в гражданском праве РФ

Согласно ст. 274 ГК РФ, под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком. Из других норм, содержащихся в данной статье, а также в ст. 275, мы можем вывести следующие признаки сервитута:

- 1) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов и иных нужд собственника господствующего участка, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;
- 2) сервитут не может препятствовать использованию служащего земельного участка в соответствии с разрешенным использованием и не лишает собственника этого участка прав владения, пользования и распоряжения;
- 3) сервитут не может быть самостоятельным предметом отчуждения отдельно от господствующего участка.

Чисто умозрительным методом мы можем заключить, что сервитут – это правовое явление, которое позволяет организовать использование земельного участка, имеющего собственника, другим лицом, и такое пользование не будет затрагивать права собственности, существуя параллельно с ним. Если мы стоим на позиции, согласно которой объектами вещных правоотношений являются только материальные объекты, то сервитут и право собственности будут субъективными правами в отношении материального объекта – земельного участка, которые дают право на определенное поведение в отношении одного и того же участка. Если мы придерживаемся взглядов, согласно которым любое право на определенное поведение, имеющее экономическую ценность, само по себе является объектом права, образуя телесные (*res corporalis*) или бестелесные (*res incorporalis*) вещи, то сервитут будет у нас объектом права, отдельным от права собственности, вводящим в оборот определенные виды поведения в отношении служащего участка. В этом случае сервитут и собственность будут существовать также параллельно друг другу. Отличие в этих двух вариантах заключается в объекте

притязания: в первом случае объектом выступает земельный участок как поверхность земли, материальный объект; во втором случае объектами выступают определенные наборы видов поведения в отношении известного фрагмента земной поверхности, который сам по себе не является объектом права (из них один набор видов поведения принадлежит собственнику и образует право собственности, второй набор образует сервитут). Первый подход характерен для современных ученых-цивилистов, занимающихся вопросами вещного права [Белов, 2012, т. 2, 290-291; Маттеи, Суханов, 1999, 333-335]. Вторым подход мы можем проследить у ученых, занимающихся правоотношением в целом как правовым явлением [Алексеев, 1982, т. 2, 158-159; Генкин, 1961, 31; Дудин, 1980, 42-43; Иоффе, Шаргородский, 1961, 232; Толстой, 1955, 60; Толстой, 1959, 60-61].

Для целей настоящего исследования будем придерживаться позиции, основанной на буквальном толковании ст. 274 ГК РФ, в которой под сервитутом понимается право пользования чужим земельным участком, но будем иметь в виду, что это право пользования образует самостоятельный объект, принадлежащий собственнику господствующего участка, и составляет его имущество.

Анализ судебной практики

Легитимация на принудительное установление сервитута содержится во втором абзаце ст. 274 ГК РФ и представляет собой норму, предоставляющую собственнику господствующего участка право требовать принудительного установления сервитута для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, размещения линейных объектов при соблюдении одновременно двух условий: такие потребности не могут быть обеспечены без установления сервитута, и предполагаемое пользование не препятствует использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием.

В середине 2000-х гг. норма второго абзаца п. 2 ст. 274 ГК РФ воспринималась судебной практикой буквально и требовала от истца доказывания полной невозможности использования господствующего участка. Например, в деле № А40-53121/06 рассматривался вопрос об установлении сервитута прохода к зданию через земельный участок, находящийся в публичной собственности и предоставленный в аренду частному лицу (служащий участок). На служащем участке его арендатор установил пропускной режим, в результате чего истец лишился возможности прохода. Суд отказал в иске об установлении сервитута, не исследуя вопрос о наличии альтернативной возможности доступа к зданию истца на основании наличия у истца фактической возможности доступа при условии приобретения пропуска у арендатора служащего участка. Довод истца о том, что истец и ответчик не смогли прийти к соглашению об установлении сервитута и, следовательно, имеется спор, суд отверг, указав, что необходимости в сервитуте нет как таковой.

В деле № А51-2262/2007 истцу принадлежали несколько зданий на территории продовольственной базы, к которым вела единственная дорога, принадлежавшая ответчику, установившему на ней пропускной режим. Судя по другим обстоятельствам дела, речь идет о некогда единой территории продовольственной базы, часть зданий на которой была продана другим лицам, но владение территорией и большинством проездов осталось за ответчиком. Суд установил отсутствие альтернативной возможности доступа к зданию, но в иске отказал, сославшись на возможность доступа с учетом пропускного режима и платы за проезд.

В деле № А19-26694/06 рассматривался спор об установлении сервитута проезда по лесовозным дорогам к арендованному участку истца. Судами было установлено, что истец имеет возможность вывозить лес со своего участка по дороге А, либо по дороге Б, либо по дороге В. Истец пояснил, что он просит установить сервитут именно на дорогу А, так как она короче и может эксплуатироваться круглогодично, а другие дороги требуют больших вложений для подготовки их к круглогодичной эксплуатации. В иске было отказано по причине того, что у истца имеются альтернативы в виде использования дороги Б и В, а также он может построить свою собственную дорогу. Следовательно, факт того, что участок истца невозможно эксплуатировать именно без дороги А, не доказан.

Согласно приведенным судебным актам, условиями установления сервитута являются отсутствие фактической возможности доступа на господствующий участок и невозможность заключения обязательственной сделки о порядке использования служащего участка. Указанные условия имеют определенные изъяны.

В первом случае судами не принимается в расчет тот факт, что наличие такой фактической возможности может быть сопряжено с нарушением чье-либо права на служащий участок или такой проход будет осуществляться прекарно ввиду простого непрепятствования со стороны собственника служащего участка. Сам режим непрепятствования со стороны собственника служащего участка может прекратиться в любой момент, и собственник господствующего участка окажется неспособным использовать свое имущество. Кроме того, предоставление фактической возможности доступа без соответствующего правового основания может служить способом защиты от иска об установлении сервитута недобросовестным ответчиком. Предоставляя доступ на время судебного разбирательства, он делает невозможным удовлетворение иска. Однако в последующем он не лишен возможности прекратить доступ, что вновь приведет к обращению в суд.

Во втором случае также имеется проблема нестабильности положения собственника господствующего участка. Как указывает Л.И. Кузнецова, в случаях, когда существует конкуренция обеспечения потребностей собственника господствующего участка между обязательственными и вещными средствами, выбор следует делать в пользу обязательственного отношения и в установлении сервитута отказывать [Кузнецова, 2011].

Рассмотрим варианты обязательственных отношений, которыми могли бы обеспечиваться нужды собственников на некогда единой территории. Основными нуждами в данном случае будут проход (проезд) и размещение коммуникаций. Эти нужды связаны с использованием поверхности земли в том или ином виде. Из имеющихся договорных типов для обеспечения указанных потребностей можно использовать аренду частей территории и ее разновидность – ссуду, а также оказание услуг собственником служащего участка.

В рамках рассматриваемой темы мы можем предположить, что собственник служащего участка готов выполнять определенную деятельность по пропуску транспорта, персонала и контрагентов собственника господствующего участка, как это имело место в делах № А40-53121/06 и № А51-2262/2007. Однако представить, что на основании договора услуг будет размещен какой-то линейный объект, крайне сложно по причине того, что оказание услуг предполагает деятельность исполнителя, а размещение и эксплуатация коммуникаций не требуют его участия. Кроме того, оказание услуг является крайне неустойчивой договорной конструкцией по причине того, что на основании ст. 782 ГК РФ каждая из сторон обладает правом на отказ от договора, а доказывание убытков в таком случае крайне затруднительно. Заключение договора услуг проезда к своему участку, собственник не обеспечивает стабильность

своему праву собственности, а всего лишь на время отодвигает очередной конфликт с соседом. В случае смены собственников служащего или господствующего участков такой договор придется заключать вновь. Следовательно, оказание услуг собственником служащего участку собственнику господствующего участка не может служить основанием для отказа в установлении сервитута.

Наиболее устойчивым обязательственным типом являются аренда и ее безвозмездная разновидность – ссуда. Эти договоры могут быть заключены на определенный срок или без установления срока. В первом случае права из договора имеют передельную устойчивость, так как в течение установленного срока договор может быть расторгнут только в случае нарушения одной из сторон его условий, тогда как во втором договор может быть расторгнут по инициативе любой стороны в любое время. Следовательно, таким договором могут быть обеспечены только временные потребности господствующего участка. Под временными здесь понимаются такие потребности, момент отпадения которых можно описать указанием на конкретную дату, период времени или событие, которое неизбежно наступит. Потребности, которые не могут быть описаны таким образом, следует рассматривать как постоянные.

Некоторые затруднения может вызвать формулирование предмета такого договора, так как проезды и технические коридоры используются не одним собственником господствующего участка, а еще множеством других лиц, находящихся в аналогичной с ним ситуации, и самим собственником служащего участка. Передача владения на основании договора аренды собственнику господствующего участка приведет к тому, что другим лицам использование этого участка станет недоступно. Указанное затруднение решается путем предоставления исключительно права пользования проездом или техкоридором без передачи владения. Возможность предоставления арендатору или ссудополучателю только права предусмотрена ст.ст. 606 и 689 ГК РФ. Кроме того, Высший арбитражный суд РФ в п. 9 Постановления Пленума от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснил, что допускается передача в пользование части земельного участка.

С учетом того, что конструкции договоров аренды и ссуды позволяют организовать следование этого права за вещью, аренда и ссуда могли бы использоваться в качестве альтернативы сервитуту, если бы не следующие ограничения. Передача служащего участка в пользование без передачи владения препятствует арендатору в защите своих прав. Согласно ст. 305 ГК РФ, право на виндикационный и негаторный иски принадлежит как собственнику, так и лицу, не являющемуся собственником, но владеющему на основании, предусмотренном законом или договором. Следовательно, арендатор, которому передано имущество во владение, может заявить такие иски. Арендатор, которому владение передано не было, их заявить не может ни против арендодателя, ни против третьих лиц, и он полностью перед ними беззащитен.

Таким образом, правила об аренде и о ссуде позволяют создать обязательственную конструкцию, которая может предоставить ровно такой же объем пользования служащим участком, как и пользование на основании сервитута. Однако в таком случае пользование не может быть бессрочным, и собственник господствующего участка не может пользоваться виндикационным и негаторным исками для защиты своих прав. Такая конструкция будет очень похожа на наем права ограниченного пользования земельным участком, о котором упоминают Д.А. Монахов и В. Тиммерманс в работе, посвященной плате за сервитут. По их мнению, предоставить определенное свойство вещи можно как вещным правом, так и обязательственным. И в целях прохода может быть как заключен наем тропы, так и сервитут

прохода. Такое пользование различается в зависимости от того, временный или постоянный характер носят отношения между собственниками, господствующего и служащего участков [Монахов, Тиммерманс, 2016].

А.Д. Рудоквас полагает, что необходимо различать сервитуты и обязательства, служащие достижению схожих экономических целей. По его мнению, эти явления различаются на том основании, что сервитут служит восполнению объективного недостатка земельного участка (имения), а обязательственные отношения облегчают конкретную деятельность на участке [Рудоквас, 2009]. В качестве примера обязательственных отношений он приводит случай, когда при продаже участка продавец может выговорить себе право собирать ягоды на проданном участке.

Позиция Рудокваса относительно того, что сервитут служит восполнению недостатка земельного участка, а не облегчению деятельности на нем, заслуживает внимания с определенной оговоркой. Такая оговорка состоит в том, что необходимо широко понимать недостаток земельного участка. Необходимо учитывать, что, согласно ст. 1 ЗК РФ, одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется принадлежностью к определенной категории и разрешенным использованием. Эти характеристики как раз и задают виды деятельности, для которых участок предназначен. Следовательно, невозможность осуществления деятельности, предусмотренной его целевым назначением, является недостатком. Так, например, земельный участок из земель промышленности, предназначенный для размещения металлообрабатывающего завода, подразумевает, что на участок и с участка должен идти определенный поток грузов (сырье, готовая продукция и отходы), которые доставляются как крупногабаритным автотранспортом, так и железнодорожным транспортом. Если такой участок имеет выход на дорогу общего пользования, по которой не может быть организована транспортировка указанных грузов, но она может быть организована путем проезда через соседний участок, который ранее составлял единую территорию с этим заводом, то господствующий участок следует рассматривать как имеющий недостаток, хотя он и связан с деятельностью, осуществляемой на нем.

Применительно к вопросу выбора между вещным и обязательственным способом следует иметь в виду, что невозможность использования участка по целевому назначению имеет постоянный характер, так как целевое назначение участка не может быть установлено на срок. В связи с этим потребность в доступе на участок и в доставке энергоносителей носят постоянный характер, для обеспечения которой обязательственные средства не могут быть использованы.

В настоящее время судебная практика по установлению сервитута основана на ряде постановлений Президиума Высшего арбитражного суда РФ.

В деле № А53-5239/2009 спор возник относительно установления сервитута проезда к участку, занятому комплексом АЗС, ранее входившему в состав единого имущественного комплекса транспортного предприятия, расположенного на едином участке. После раздела территории образованные участки поступили в собственность разных лиц, в результате чего проезд по территории к АЗС оказался на участке, принадлежащем другому лицу, которое запретило проезд по своему участку собственнику АЗС. Ранее, при предоставлении участков в собственность местная администрация издала постановление об установлении сервитута в отношении участка ответчика в пользу истца, однако в последующем данное постановление было отменено. Собственник АЗС обратился в суд с иском об установлении сервитута на тех же

условиях, на которых он предполагался в постановлении, поскольку на таких условиях доступ к АЗС осуществлялся в период до раздела участка. Однако в иске ему было отказано по причине того, что доступ к участку истца можно было организовать и без использования участка ответчика за счет прилегающей территории, поскольку участок истца находился в самом дальнем конце предприятия и имел выход на пустующие городские земли. Эти земли представляли собой полосу между железной дорогой и забором шириной 30-50 метров. Такое положение участков позволило судам сделать вывод о том, что доступ может быть организован за счет этой полосы. Отменяя судебные акты, Высший арбитражный суд указал, что организация проезда большегрузного транспорта по свободным городским землям к господствующему участку невозможна без устройства переезда через линию железной дороги, реконструкции части магистральной теплотрассы, ликвидации свалки, переноса ЛЭП и вырубки значительного количества деревьев. Такая возможность организации проезда без использования участка ответчика и необходимость проведения значительного по объему, времени и затратам работ по организации такого проезда свидетельствуют об отсутствии у истца иной возможности пользоваться принадлежащим ему участком и о невозможности обеспечить его нужды без установления сервитута (см. Постановление Президиума ВАС РФ от 20 июля 2010 г. № 2509/10).

В деле № А45-12892/2010 спор возник относительно права прохода на участок истца по двум участкам ответчика. И участки истца, и участки ответчика расположены в границах единой территории хладокомбината. При этом, согласно сведениям публичной кадастровой карты, один из участков ответчика содержит в себе исключительно все технологические проезды в рамках этой территории. Истец обращался к ответчику с предложением заключить соглашение об установлении сервитута, но тот не отреагировал. Суды трех инстанций отказали в удовлетворении иска, указав на то, что истец не представил доказательств того, что он лишен возможности использовать принадлежащий ему участок, так как ответчик не чинит ему никаких препятствий в доступе, а возможное затруднение прохода и проезда в будущем не может служить основанием для принудительного установления сервитута.

Высший арбитражный суд не согласился с выводами нижестоящих судов, указав на то, что установление сервитута обусловлено необходимостью внесения правовой определенности в отношении собственников соседних участков в тех случаях, когда потребности одного из них не могут быть удовлетворены иным образом, без его установления. Сервитут устанавливается если соглашение о сервитуте не достигнуто в добровольном порядке. Придя к выводу о необходимости установления сервитута, суд не связан доводами сторон и может самостоятельно определить оптимальные условия сервитута, чтобы он не только соответствовал интересам истца, но и был наименее обременительным для собственника служащего земельного участка (см. Постановление Президиума ВАС РФ от 28 февраля 2012 г. № 11248/11).

В деле № А64-3894/2010 рассматривался спор об установлении сервитута в целях эксплуатации канализационного коллектора и канализационной насосной станции. Указанные объекты также располагались в границах прежде единой территории заготовительных мастерских. Ранее из состава территории был выделен участок, занятый газовой котельной, которые (котельную и участок) приобрел ответчик. Однако по данному участку проходил канализационный коллектор, обслуживающий основную территорию, принадлежащую истцу. Суды отказали в иске по причине того, что для подъезда к коллектору и КНС возможно использовать и иной участок, принадлежащий третьему лицу, а в настоящее время истец не имеет препятствий в доступе на участок ответчика для обслуживания коллектора.

Высший арбитражный суд отменил акты нижестоящих судов, указав на то, что при рассмотрении спора об установлении сервитута суд должен исследовать все возможные пути проезда к недвижимому имуществу, не ограничиваясь количеством альтернативных вариантов, и выбрать наиболее экономичный для собственника господствующего участка и наименее обременительный для собственника служащего участка. С целью включения в поиск наиболее эффективного варианта сервитута всех смежных землепользователей суд должен привлечь их в качестве соответчиков (см. Постановление Президиума ВАС РФ от 4 июня 2013 г. № 16033/12).

В последующем Верховный суд РФ в п. 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок уточнил правила, сформулированные ВАС РФ, указав, что в судебном порядке сервитут может быть установлен только в случае отсутствия иной возможности организовать пользование господствующим участком, при этом отсутствие такой возможности не может быть связано с действиями самого истца [Обзор судебной практики..., www].

Заключение

Таким образом, действующий в настоящее время порядок установления сервитута в судебном порядке основан на следующих посылах:

- 1) сервитут является способом обеспечения на будущее правовой определенности в отношениях собственников соседних участков, когда для использования одного из них по объективным причинам невозможно без ограниченного использования другого;
- 2) под самой невозможностью использования господствующего участка понимается такое положение вещей, при котором организация доступа на участок или прокладка коммуникаций без использования соседнего участка требует существенно больших затрат, чем те же действия с его использованием;
- 3) рассматривая спор об установлении сервитута суд не связан доводами сторон о месте и условиях сервитута, а самостоятельно с учетом интересов как истца, так и собственника потенциально служащего участка определяет наиболее оптимальные условия сервитута

Применительно к функционально единым территориям позволяет выделить три группы причин установления сервитутов.

Первая группа связана со случайной невозможностью использования господствующего участка. В эту группы входят последствия различных стихийных бедствий, например провалы грунта, образование оврагов, загрязнение территории, через которую ранее осуществлялся доступ.

Ко второй группе относятся действия самого собственника господствующего участка, в результате которых потребности этого участка в доступе или в поставке энергоносителей изменились. Например, собственник участка изменил параметры хозяйственной деятельности на участке, в результате чего ему потребовался проезд, обеспечивающий пропуск транспорта большего габарита или с большей нагрузкой на ось, что не было предусмотрено имеющимся у него проездом в рамках данной территории, или потребовался газ, который к его участку ранее не был подведен. Может быть, что в результате смены характера деятельности (переход в премиальный сегмент) собственнику потребовался прямой и короткий проезд для его клиентов.

И третья группа случаев образуется правовой неопределенностью в чистом виде. Собственник осуществлял и осуществляет пользование служащим участком определенным образом, но данное фактическое отношение не оформлено в надлежащем виде путем

установления сервитута, поэтому целью спора является придание фактическим отношениям юридически обеспеченной формы.

В первой группе случаев мы можем увидеть публичный интерес обеспечения рационального использования земель, заключающийся в сохранении эффективного использования земли как редкого ресурса. Вмешательство государства в данном случае устраняет последствия непредсказуемости сил природы, перед которой равны все участники земельных правоотношений. И в силу этого равенства сервитут в необходимом случае может быть установлен в отношении любого участка, который обеспечит наилучший баланс интересов собственников господствующего и служащего участков. В указанном случае можно вести речь о распределении риска наступления неблагоприятных последствий в результате действия обстоятельства непреодолимой силы среди всех землепользователей.

Во второй группе речь идет об исключительно частных интересах, связанных с перераспределением имущества между частными лицами с целью достижения частной выгоды одним из них. Если здесь и присутствует публичный интерес, то он присутствует опосредованно, в виде максимизации общего благосостояния. Но при такой максимизации в расчет должны приниматься не только выгоды собственника господствующего участка, но и потери собственника служащего. В рыночной экономике учет таких потерь и достижение эффективности транзакции осуществляются за счет свободы совершения сделок, в которых участники рынка сами определяют их параметры с учетом своих интересов. Вмешательство государства в данном случае может привести к менее эффективному распределению ресурсов, чем оно могло бы быть достигнуто в рамках свободного волеизъявления. Может последовать возражение, основанное на том, что и в первом случае вмешательство государства в частные дела может привести к неэффективности распределения ресурсов. На это возражение можно ответить тем, что во втором случае возможность использования участка по целевому назначению изначально имела и собственник совершил свободный выбор, приобретя его и тем самым согласившись на условия такого использования. В последующем он желает изменить эти использования путем недобровольной транзакции. Тогда как в первом случае невозможность использования изначально не входила в состав выбора, сделанного его собственником. И в этом случае вмешательство государства оправдано преодолением монополии со стороны соседей.

Третья группа касается таких отношений, которые уже фактически существуют и их можно назвать квазисервитутами. Их фактическое существование объясняется тем, что промышленные предприятия создаются по определенному проекту, которым определяются различные зоны, имеющие фиксированное функциональное назначение. Например, СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» предполагают разработку транспортной схемы внутри территории предприятия, схемы размещения инженерных коммуникаций и устанавливают требования к организации въездов. Соответственно, все части (все здания и земельные участки) внутри такой территории имеют свое функциональное назначение и взаимосвязаны. У каждой части территории имеются свои определенные функциональные возможности, которые продолжают сохраняться и после раздела. В связи с этим можно говорить о том, что те зоны, которые назначены проектом в виде проездов и зон расположения коммуникаций, сохраняют свое назначение и после раздела изначального участка. Данное предположение основано на том, что собственник единой территории, разделив ее на отдельные участки и затем передав некоторые участки в собственность другим лицам без изменения их функционального назначения, не мог не предполагать пользования новым собственником проездами и

коммуникациями. Противоположенный подход означал бы продажу товара, не соответствующего условиям договора, так как использование проданного имущества по назначению было бы невозможно. Следовательно, первоначальный собственник обременил свой участок правами другого лица и данное обременение в последующем переходит от собственника к собственнику, пока они не договорятся об ином порядке использования.

Данный тип споров об установлении сервитута очень близок к спорам о признании правоотношения, которое возникло до рассмотрения спора. Поэтому при рассмотрении данной категории споров суд не может отыскивать наиболее оптимальный и экономичный способ размещения сервитута. Такой поиск означал бы возможность наложения сервитута на участки, которые изначально не были предназначены для обеспечения территории предприятия. По своей сути это являлось бы перераспределением имущества в пользу частных лиц без наличия соответствующего публичного интереса, что недопустимо.

Библиография

1. Алексеев С.С. Общая теория права: в 2 т. М.: Юридическая литература, 1982. Т. 2. 360 с.
2. Белов В.А. Гражданское право. Т. 2. Общая часть. Лица, блага, факты. М.: Юрайт, 2012. 1093 с.
3. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М., 1961. 223 с.
4. Дудин А.П. Объект правоотношения (вопросы теории). Саратов, 1980. 81 с.
5. Иоффе О.С., Шаргородский М.Д. Вопросы теории права. М., 1961. 381 с.
6. Кривоzubов А.В. Принудительное установление сервитута для публичных нужд // Труды Института государства и права РАН. 2018. № 1. С. 122-144.
7. Кузнецова Л.И. Частный сервитут в российском гражданском праве: основные черты // Журнал российского права. 2011. № 6. С. 50-60.
8. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. 384 с.
9. Монахов Д.А., Тиммерманс В. Плата за сервитут // Вестник гражданского права. 2016. № 4. С. 9-40.
10. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок: утвержден Президиумом ВС РФ 26.04.2017. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71564056/>
11. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11. URL: http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_12030c77-dc9f-4cb7-9680-06854dcbf790
12. Постановление Президиума ВАС РФ от 04.06.2013 № 16033/12. URL: http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_425c3ab8-b2d1-49e8-badf-785cc9dcedd2
13. Постановление Президиума ВАС РФ от 20.07.2010 № 2509/10. URL: http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_79621022-d1ef-4cdb-99e6-bdd70b8654ee
14. Рудоквас А.Д. Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник Высшего арбитражного суда. 2009. № 4. С. 186-205.
15. Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Л., 1959. 88 с.
16. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Л., 1955. 220 с.

Establishing easements between land lots that made up the territory of industrial enterprises

Anton V. Krivozubov

Postgraduate,
Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences,
119019, 10 Znamenka st., Moscow, Russian Federation;
e-mail: a.krivozubov@outlook.com

Abstract

The article aims to examine the problems related to establishing land easements in cases of land lots that made up the territory of industrial enterprises. Since industrial territories were privatised, some of them lost their initial functional purpose and were divided between different owners. Therefore, the parts of former solid territory lost the functional relations to each other and this issue led to a significant number of disputes on the right of way and the right to lay engineering communications. The necessity of access and communications hereabove can be provided by contracts and easements. The article analyses the ways to provide access and engineering communications to the land lots formed from the solid industrial territory by contract and by easement. The analysis is based on such points as the stability of right, the adequacy of the demands of the land lot and the grounds for state interference. The reasons for establishing easements can be divided into three groups: force majeure, the acts of the owner of the land lot in question and legal ambiguity in relations of neighbours. The third one is typical of divided territories. In this case a quasi-easement relation shall be presumed and it can be transformed into an easement as a legal relation.

For citation

Krivozubov A.V. (2018) Ustanovlenie servitutov mezhdru uchastkami, sostavlyavshimi territoriyu promyshlennykh predpriyatii [Establishing easements between land lots that made up the territory of industrial enterprises]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (6A), pp. 19-30.

Keywords

Easement, lease, right of way, land lots, engineering communications.

References

1. Alekseev S.S. (1982) *Obshchaya teoriya prava: v 2 t.* [The general theory of law: in 2 vols.], Vol. 2. Moscow: Yuridicheskaya literatura Publ.
2. Belov V.A. (2012) *Grazhdanskoe pravo. T. 2. Obshchaya chast'. Litsa, blaga, fakty* [Civil law, Vol. 2: The general part. Faces, wealth, facts]. Moscow: Yurait Publ.
3. Dudin A.P. (1980) *Ob"ekt pravootnosheniya (voprosy teorii)* [The object of legal relations (issues of theory)]. Saratov.
4. Genkin D.M. (1961) *Pravo sobstvennosti v SSSR* [The right of ownership in the USSR]. Moscow.
5. Ioffe O.S., Shargorodskii M.D. (1961) *Voprosy teorii prava* [Issues of the theory of law]. Moscow.
6. Krivozubov A.V. (2018) Prinuditel'noe ustanovlenie servituta dlya publichnykh nuzhd [compulsory establishment of easements for public purposes]. *Trudy Instituta gosudarstva i prava RAN* [Proceedings of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences], 1, pp. 122-144.
7. Kuznetsova L.I. (2011) Chastnyi servitut v rossiiskom grazhdanskom prave: osnovnye cherty [Private easements in Russian civil law: the main features]. *Zhurnal rossiiskogo prava* [Journal of Russian law], 6, pp. 50-60.
8. Mattei U., Sukhanov E.A. (1999) *Osnovnye polozeniya prava sobstvennosti* [The basic provisions of the right of ownership]. Moscow: Yurist" Publ.
9. Monakhov D.A., Timmermans W. (2016) Plata za servitut [Paying for easements]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Journal of civil law], 4, pp. 9-40.
10. *Obzor sudebnoi praktiki po delam ob ustanovlenii servituta na zemel'nyi uchastok: utverzhden Prezidiumom VS RF 26.04.2017* [A review of judicial practice in cases on establishing land easements: approved by the Presidium of the Supreme Soviet of the Russian Federation on April 26, 2017]. Available at: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71564056/> [Accessed 27/05/18].
11. *Postanovlenie Prezidiuma VAS RF № 11248/11 ot 28.02.2012* [Resolution of the Presidium of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation No. 11248/11 of February 28, 2012]. Available at: http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_12030c77-dc9f-4cb7-9680-06854dcbf790 [Accessed 27/05/18].
12. *Postanovlenie Prezidiuma VAS RF № 16033/12 ot 04.06.2013* [Resolution of the Presidium of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation No. 16033/12 of June 4, 2013]. Available at: http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_425c3ab8-b2d1-49e8-badf-785cc9dcedd2 [Accessed 27/05/18].

13. *Postanovlenie Prezidiuma VAS RF № 2509/10 ot 20.07.2010* [Resolution of the Presidium of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation No. 2509/10 of July 20, 2010]. Available at: http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_79621022-d1ef-4cdb-99e6-bdd70b8654ee [Accessed 27/05/18].
14. Rudokvas A.D. (2009) *Chastnye servituty v grazhdanskom prave Rossii* [Private easements in Russian civil law]. *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda* [Bulletin of the Supreme Commercial Court], 4, pp. 186-205.
15. Tolstoy Yu.K. (1959) *K teorii pravootnosheniya* [On the theory of legal relations]. Leningrad.
16. Tolstoy Yu.K. (1955) *Soderzhanie i grazhdansko-pravovaya zashchita prava sobstvennosti v SSSR* [The content and civil legal protection of property rights in the USSR]. Leningrad.