

ЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ В РИМСКОМ И СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

Дашиева С.В.

Научный руководитель – доцент Деревскова В.М.

*Иркутский юридический институт (филиал)
Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации*

Значение римского права определяется, прежде всего, его огромным влиянием на последующее развитие гражданского права. Римское право характеризуется непревзойдённой по точности разработкой всех существенных правовых отношений простых товаровладельцев (покупатель и продавец, кредитор и должник, договор, обязательство и т.д.). Одним из явлений, присущих современному гражданскому законодательству, но известным еще римскому праву, является сервитут.

Возникновение сервитутов, правовое регулирование сервитутных отношений ученые относят ко времени формирования индивидуальной собственности. Значение сервитутов определяется возможностью разумного сочетания права собственности и иных вещных прав на недвижимость. Он ведет к укреплению самого института собственности, так как совершенство законодательства в области сервитутов сокращает число оснований для иных прав на пользование чужим имуществом. В свою очередь, чем меньше оснований для притязаний не собственников, тем выше степень защищенности самого собственника.

Реформирование отношений в области недвижимого имущества в современной России диктует необходимость теоретического осмысления сервитутного права. В юридической литературе не разработана классификация сервитутов применительно к современному российскому законодательству. Таким образом, актуальность данной темы определена необходимостью глубокого, всестороннего изучения института сервитутов в отечественном законодательстве, разработки пути решения теоретических и практических проблем, существующих в настоящее время и тех, которые могут возникнуть в перспективе практической реализации законодательства о сервитутах.

Под сервитутами принято понимать права пользования чужой вещью, которые устанавливались или для создания определенных выгод при эксплуатации определенного земельного участка, или в пользу определенных лиц. Все сервитуты можно разделить на две группы земельные и личные. Это различие проводится по субъекту права: личный сервитут принадлежит определённому лицу персонально; предиальный сервитут принадлежит лицу как собственнику земельного участка. Земельные в свою очередь делятся на три группы: сервитуты для обеспечения жизнедеятельности объектов; сервитуты для сельскохозяйственных нужд; сервитуты для застройки. Личные - представлены правом проживания в чужом доме, квартире в силу завещательного отказа и правом пользования членами семьи собственника жилым помещением.

В Гражданском Кодексе РФ сервитутам посвящено небольшое количество статей (ст. 216, 274 — 277). В основном нормы Кодекса регулируют сервитутные права на землю. Помимо ГК РФ сервитут упоминают Земельный Кодекс РФ, Водный Кодекс РФ, Градостроительный Кодекс и иные нормативные акты. Категория личных сервитутов не нашла отражения в действующем законодательстве, но фактически имеет место быть.

Вышеупомянутые виды личных сервитутов имеют свои прообразы в римском праве. Таковыми можно назвать следующие виды прав: *habitatio* (право пожизненного проживания в чужом доме или его части, управомоченный мог пользоваться данным право сам или передать его другому лицу) и *usus* (универсальное вещное право ограниченного пользования чужой вещью). *Узус* (*usus*) — вещное право пользования чужой вещью без извлечения доходов. *Узуарий* мог лишь пользоваться чужой вещью, но не имел права на плоды от нее.¹ По существу, это было не пользование, а лишь владение. Но римское право считало этот сервитут правом пользования, поскольку *узуарий* мог пользоваться плодами вещи для личных потребностей, но не имел права извлекать доходы из нее.

Сервитут мог быть установлен по воле собственника служащей вещи, притом или односторонним актом воли (например, по завещанию одного лица предоставлялось другому лицу пожизненное пользование земельным участком, домом и т.п.), или договором (между собственником и субъектом сервитута). Иногда сервитут возникал в силу закона (например, *узуфрукт* отца на имущество подвластного сына) или в случае установления его судебным решением. В некоторые периоды римской истории допускалось также приобретение сервитута по давности, фактическое осуществление сервитута, как будто у данного лица имеется сервитутное право, считалось «как бы владением» сервитутом (*iuris quasi possessio*). Если такое квазивладение продолжается 10 лет (*inter praesentes*) или 20 лет (*inter absentes*) притом не тайно и не насильно по отношению к собственнику служащей вещи, то такой фактический пользователь признавался (в императорский период) субъектом сервитутного права по давности.

*«С прекращением сервитута устранялось обременение, и право собственности восстанавливалось в полном объёме. Сервитут прекращался: при отказе сервитуария от соответствующего права; при истечении погасительной давности; при соединении права собственности на господствующий и служащий участки (в личных сервитутах – при соединении права собственности и пожизненного пользования); существенное изменение субстанции вещи, являвшейся объектом личного сервитута; смерть управомоченного или умаление его правоспособности – *capitis deminutio* – всех степеней, а в праве Юстиниана – только высшее и среднее умаление правоспособности».*²

Сервитутное право защищалось абсолютным иском, называемым *actio confessoria*, противоположным собственническому иску (*actio negatoria*) в том смысле, что с помощью этого последнего иска собственник вещи, которой другое лицо неправомерно пытается пользоваться, отрицает за этим лицом право пользования, *actio confessoria* служила для защиты права пользования чужой вещью.

В республиканское время римскими юристами были сформулированы теоретические постулаты сервитутного права, распространённые на режим личных сервитутов в период Поздней империи:

1) *«Не может быть сервитута на собственную вещь».* Поэтому если собственник господствующего участка приобретал участок служащий, то сервитут прекращался.

2) *«Не может быть сервитута на сервитут».* Так, предиальный сервитут, как и личный, подчинялся своему правовому режиму и вне его пределов не существовал.

3) *«Не может быть сервитута, который обязывал бы к положительному действию».* Сервитут может состоять лишь в обязанности воздержания от действия, например, терпеть неудобства, связанные с правом сервитуария брать

¹ Покровский И.А. История римского права. М., 1998. С. 335.

² Хутыз М.Х. Римское частное право. – М., 1994. С. 95 – 96.

*воду с участка, проезжать через него, либо – в обязанности не делать чего-либо, например, не закрывать света или вида.*¹

Праву пользования жилым помещением членами семьи собственника более всего соответствовал *usus*, основанием возникновения которого являлось соглашение, заключаемое между собственником и членами его семьи о вселении в жилое помещение; *usus* был неотчуждаем, так как пользователь мог пользоваться вещью только лично и не мог передавать его другим лицам. Данное право предусмотрено ст. 292 ГК РФ, которая включена в главу 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения». ГК РФ признает право пользования за членами семьи собственника, проживающими в принадлежащем ему жилом помещении, на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника помещения (п.3 ст.292 ГК РФ), что является одним из признаков, характерных для вещного права. Говоря о вещно-правовой природе права пользования жилым помещением членами семьи собственника жилого помещения, необходимо отметить такой признак вещных прав, как право следования, т.е. сохранение за бывшими членами семьи собственника жилого помещения права пользования жилым помещением при смене собственника. Если ранее переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не устанавливалось законом, то в настоящее время по общему правилу, в соответствии с ч. 4 ст.31 ЖК РФ и новой редакцией ст. 292 ГК РФ в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением собственника с бывшим членом его семьи. Это означает, что бывшие члены семьи собственника утрачивают право пользования жилым помещением и должны освободить его. В противном случае собственник жилого помещения вправе требовать их выселения в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Тем самым теряется такой признак вещного права, как право следования, что вызывает сомнения в вещно-правовой природе самого права пользования жилым помещением членами семьи собственника. Следует отметить, что действие данного положения не распространяется на бывшего члена семьи собственника жилого помещения, приватизировавшего жилое помещение, при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования жилым помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором. Принятие судом решения о сохранении права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи на определенный срок допускается ч. 4 ст. 31 ЖК РФ при установлении следующих обстоятельств:

а) отсутствие у бывшего члена семьи собственника жилого помещения оснований приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением (то есть у бывшего члена семьи собственника не имеется другого жилого помещения в собственности, отсутствует право пользования другим жилым помещением по договору найма; бывший член семьи не является участником договора долевого участия в строительстве жилого дома, квартиры или иного гражданского правового договора на приобретение жилья и др.);

б) отсутствие у бывшего члена семьи собственника возможности обеспечить себя иным жилым помещением (купить квартиру, заключить договор найма жилого

¹ Хутыз М.Х. Указ.соч. С. 94.

помещения и др.) по причине имущественного положения (отсутствует заработок, недостаточно средств) и других заслуживающих внимания обстоятельств (состояние здоровья, нетрудоспособность по возрасту или состоянию здоровья, наличие нетрудоспособных иждивенцев, потеря работы, учеба и т.п.).

При решении вопроса о сохранении на определенный срок права пользования жилым помещением за бывшим членом семьи собственника жилого помещения суд, согласно ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, также вправе по требованию бывшего члена семьи собственника одновременно возложить на собственника жилого помещения обязанность по обеспечению другим жилым помещением бывшего супруга или иных бывших членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства¹. Таким образом, после внесения изменений в ст. 292 ГК РФ остро встал вопрос о том, считать ли право членов семьи собственника на жилое помещение вещным?

Помимо права пользования жилым помещением членами семьи собственника в Гражданском кодексе РФ закреплено право пользования жилым помещением в силу завещательного отказа. Так, согласно п. 1 ст. 1137 ГК РФ завещатель вправе возложить на одного или нескольких наследников по завещанию или по закону исполнение за счет наследства какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ). В частности, на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью. Это право по своей природе является вещным. Ему, в частности, присуще и право следования. При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (абз.3 п.2 ст.1137 ГК РФ).

На основании всего вышеизложенного можно сделать вывод о необходимости дальнейшей разработки права в области личных сервитутов. Не выработано единого понятия сервитута, которое бы не противоречило нормам не только гражданского, но и остальным отраслям законодательства, также использующим данный институт, не разработана его классификация применительно к современному российскому законодательству. Имеющееся в действующем законодательстве правовое регулирование сервитутов является явно недостаточным для такого сложного правового института. На сегодняшний день новшества законодательства в данной сфере породили лишь ряд противоречий гражданского и иных отраслей права. В действующем законодательстве применительно к сервитуту указано лишь то, что он является ограниченным вещным правом, без какого-либо раскрытия содержания этого права и образующих его границы ограничений, как того требует сама обозначенная в законе природа это права. Необходимым является построение отсутствующей в действующем гражданском законодательстве легальной классификации сервитутов, итогом которой неизбежно должно стать легальное закрепление содержательных отличий сервитутов (или сервитутных прав) разных видов, т.е. вычленение и описание собственно правомочий, составляющих оригинальное содержание того или иного сервитута, которые, как видно из других систем права и из истории права, в различных условиях могут приобретать самые разнообразные формы.

¹ Постановление Пленума Верховного суда РФ № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного Кодекса РФ» от 2 июля 2009 г.