

*Луповской Михаил Сергеевич Аспирант 2-го курса  
Белгородского Государственного Национально  
Исследовательского Университета  
Кафедра гражданского права и процесса  
Руководитель юридической фирмы «Автозащитник»*

## **Признаки коммунального сервитута на примере договора 1874 между Ялтинским городским общественным управлением и товариществом**

Нормативная база России по вопросам установления коммунального сервитута на сегодняшний день находится в стадии формирования.

ГК РФ содержит лишь общие положения о сервитутах, где в четырех статьях (ст. 274–277 ГК РФ) указывается на понятие и признаки сервитута, основания приобретения, прекращения, чего конечно же не достаточно<sup>1</sup>.

Сложилась ситуация, когда, не имея достаточного представления о природе сервитута, законодатель постарался включить его во множество правовых актов. Формулируя каждый раз положения о сервитуте по-разному.

В этой связи вопросы, связанные с правовым регулированием коммунального сервитута становятся все больше.

Целью настоящего исследования является изучение возникновения коммунального сервитута, его соотношение с другими гражданскими договорами. Выявления признаков коммунального сервитута и выделяющих его в отдельный вид права ограниченного пользования.

Коммунальный сервитут может устанавливаться для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередач, сооружений связи и иных подобных объектов)<sup>2</sup>.

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<sup>3</sup>.

Однако так было не всегда, отсутствие четкой договорной модели, механизмов правового регулирования отношений, связанных с установлением сервитута, ставили подобные договора в положения, выходы из которых противоречивы.

<sup>1</sup> Гражданский Кодекс РФ ( часть первая )//ФЗ РФ от 30.11.1994. № 51 – ФЗ//СЗ РФ от 5.12.1994 № 32, ст. 274 - 277. СЗ РФ от 5.12.1994 № 32

<sup>2</sup> Проект. Изменения в Раздел 2 ГК РФ – Правовая система Консультант Плюс

<sup>3</sup> Там же.

Суть проблем состояла в том, что иногда суды не могли однозначно охарактеризовать тот или иной вид договора, отнести характеризующий договор к договорам вещного права или же к обязательственной категории договоров, назвать договор, соглашение об установлении сервитута или же соотнести его с договором подряда.

Для того, что бы не допустить ошибки прошлого считаем необходимым обратиться к практики прошлых лет.

Заклученный в 1874 году договор между Ялтинским городским общественным управлением и товариществом, по которому, в целях распространения удобств жизни в г. Ялте, Ялтинское городское общественное управление в лице городской думы, приняло предложение товарищества, устроить водопровод в течении года за 20 тысяч рублей и передать его в собственность города вместе с приобретенной им землей под устройство резервуара с тем условием, что из затраченных товариществом 20 тысяч рублей, город возвращает 10 тысяч рублей в течении двух лет, а взамен остальных 10 тысяч рублей, которое товарищество затратит безвозвратно, последнему предоставляется право «вечного беспошлинного пользования водой», сколько ему потребуется, но не более 5000 ведер в сутки, породил массу споров и мнений, что это за договор и как правильно его трактовать<sup>1</sup>.

Пользование товариществом, а затем и лицами, которым товарищество уступило свое право пользования водой должно признаваться правом участия частного, о чем, упоминал в своих учениях и Г. Ф. Шершеневич<sup>2</sup>

Право пользования водой может быть передано и без согласия собственника, если в договоре нет относительно этого ограничения, а так как в данном случае товарищество, продало принадлежащую ему гостиницу «Россия», то вместе с имуществом оно уступило свое право, бесплатного пользования водой из городского водопровода для нужд этой гостиницы, о чем было известно городскому управлению<sup>3</sup>.

Возражая против таких действий, городское управление сослалось на то, что между сторонами был заключен договор поставки и как таковой должен признаваться недействительным, поскольку в нем не обозначены сроки действия.

Так же ответчик сослался на то, что новый собственник гостиницы «Россия» не имеет право бесплатного пользования водой, поскольку устроенный когда — то товариществом водопровод уже не существует, а нынешний водопровод новый. В обоснование указанных доводов городское управление представило доказательство того, что прежний водопровод не функционирует, в новом заменены трубы большего размера, на больший диаметр, чем прежние трубы<sup>4</sup>.

Все это скорее, по мнению Судебной палаты, указывает на то, что прежний водопровод перестроен, расширен и исправен, а значит, оснований в удовлетворении требований заявленных городским управлением не имеется.

<sup>1</sup> Гомолицкий С. Б. Можно ли признать сервитутом вечное право пользования водопроводом? Журнал Министерства Юстиции № 9 ноябрь 1903г. с. 224

<sup>2</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник Русского Гражданского права. М.: 1912. - С. 370

<sup>3</sup> Гомолицкий С. Б. Можно ли признать сервитутом вечное право пользования водопроводом? Журнал Министерства Юстиции № 9 ноябрь 1903г. с. 224

<sup>4</sup> Там же.

Судебная палата, рассматривающая кассационную жалобу, на выше вынесенное решение, пришла к другим выводам.

Договор, о котором ведется речь, устанавливает право товарищества на вечные времена, и в этих словах центр и снование спора. Вечность отличает вещные права от обязательственных. Именно признак вечности дает основание отнести договор 14 июля 1874 г. к разряду вещных прав. Право вещное делится на право участия частного (сервитут) и имеет предмет ли недвижимость или движимость. Устанавливает ли договор 14 июля 1874 г. право собственности на городской водопровод? — Нет, ибо никто не отрицает, что водопровод городской и поныне принадлежит городу. Устанавливает ли этот договор право собственности на воду, текущую в водопроводе? — Нет, право собственности на воду товарищество приобретает лишь тогда, когда вода поступила в распоряжение общества, и будет набрана в сосуды.

Следовательно договор 14 июля 1874 г. не дает товариществу и его приемникам права собственности ни на недвижимость (городской водопровод), ни на движимость — текущую из него воду.

Если же это сервитут в пользу вещи — участка земли гостиницы «Россия», то такой сервитут переходит лишь с господствующей вещью. Между тем, оказывается, что гостиница «Россия» была продана с публичных торгов без права на пользование водопроводом, что между Чихаевым и товариществом нет правопреемства, и что уже после продажи гостиницы товарищество уведомило город о переуступке своих прав на водопровод.

Водопровод состоит не только из труб. Для него необходимы источники воды, резервуары, постройки и прочие. Все это, несомненно недвижимость, да и трубы, раз они положены в землю и покуда они остаются там в целях работы водопровода, составляют недвижимость, и ссылка палаты на 401 ст. 1 ч. X т. представляется неправильной, ибо эта статья гласит о том, что из земли извлечено, а не в землю положено. Сервитут же на недвижимость устанавливается и переукрепляется крепостным порядком (2 п. 159 ст. нот. пол.) а поэтому и сам акт 14 июля 1874 г. и заявление товарищества от 29 июня 1878 г. и договор 10 мая 1898 г. как не совершенные крепостным порядком не устанавливают сервитут.

Договор 14 июля 1874 г. дает право товариществу пользоваться водопроводом, водой, которая в нем течет. Между тем, старый водопровод перестал функционировать, и был устроен новый водопровод, с новыми источниками воды, резервуарами, трубами и прочим.

Обращаясь к разрешению данного вопроса, необходимо указать, что договор 14 июля содержит минимум два признака сервитута, а именно, он содержит формулировки «пользования» и притом «чужой» вещью, поскольку под сервитутом следует понимать вещное право пользования чужой вещью, то выходит, что с данным мнением не поспорить.

Поскольку сооружение водопровода и источник пользования водой, не могут быть перемещены без существенных затрат, то должны быть признаны вопреки мнения палаты, недвижимым имуществом, что является еще одним признаком сервитута.

В заключении, кассационная судебная палата признала, что договор заключенный 14 июля 1874 г. являлся договором о сервитуте в недвижимости, заключенный не в крепостном порядке, и поэтому должен был быть признан недействителен<sup>1</sup>.

Подводя итог, можно выделить признаки коммунального сервитута, которые существовали в дореволюционной России:

1) Коммунальный сервитут носил все же больше вещный характер, а следовательно должен относиться к вещному праву.

2) Он связан с строительством, ремонтом, труб, водопроводов, заложенных в землю, следовательно устанавливается в отношении недвижимого имущества.

3) Может устанавливаться на длительный период времени, поскольку устройство водопровода это одно, а его обслуживание и ремонт другое.

Говоря о существовании в таком виде коммунального сервитута, можно сказать, что он порождает еще одну разновидность сервитута, сервитута водного, т. е. право пользования водой, поступающей из водопровода, предметом чего как раз таки являлись выше приведенные отношения.

Таким образом, можно сделать вывод, что отсутствие четкой договорной модели привело к расхождению во мнениях умов Дореволюционной России, что сегодня ни в коем случае нельзя допускать. Поскольку речь идет о интересах населения, организаций, государства. Принимая на законодательном уровне новый вид сервитута «Коммунальный сервитут» необходимо разработать четкую модель договорных отношений, что будет предметом отдельного нашего исследования.

#### Список литературы:

1. Гражданский Кодекс РФ (часть первая)//ФЗ РФ от 30.11.1994. № 51 — ФЗ//СЗ РФ от 5.12.1994 № 32, ст. 274–277. СЗ РФ от 5.12.1994 № 32
2. Гомолицкий С. Б. Можно ли признать сервитутом вечное право пользования водопроводом? Журнал Министерства Юстиции № 9 ноябрь 1903 г. с. 224
3. Шершеневич Г. Ф. Учебник Русского Гражданского права. М.: 1912. — С. 370
4. Проект. Изменения в Раздел 2 ГК РФ — Правовая система Консультант Плюс

<sup>1</sup> Гомолицкий С. Б. Можно ли признать сервитутом вечное право **пользования** водопроводом? Журнал Министерства Юстиции № 9 ноябрь 1903г. с. 224