

**В.С. Архипова**

*Российский университет дружбы народов*

## **ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ СЕРВИТУТА В АНГЛИЙСКОМ ПРАВЕ: ЗАЩИТА СЕРВИТУТА В АНглиИ**

Право ограниченного пользования чужим имуществом, или же сервитут, прежде всего должен отвечать определенным характеристикам для того, чтобы его можно было признать таковым. Напомним, что такими признаками являются наличие господствующего и служебного участков; служение сервитута господствующей недвижимости; владение господствующей и служащей недвижимостью разными лицами; право, которое не является временным разрешением.

В Англии право ограниченного пользования чужим имуществом может создаваться совершенно различными способами. Прежде всего, сервитуты могут создаваться в результате:

- положительных действий владельцев земельных участков;
- под влиянием определенных обстоятельств (об этом более подробно автор уже отмечал в предыдущем параграфе – имеется в виду подразумеваемый сервитут и давность);
- в результате действий обеих сторон, когда последние желали или их действия породили создание сервитута;
- в судебном порядке (эта практика популярна в Англии, судьи, изучая дело, основываются на оценке фактов и обстоятельств и решают признать ли право сервитутом или нет) [1].

В Англии положительные действия по созданию сервитута включают в себя и письменные, и устные соглашения, хотя английские землевладельцы все-таки предпочитают именно письменное соглашение, т.к. это значительно упрощает дальнейшие

действия с земельным участком, обремененным сервитутом, и позволяет избежать лишних обращений в суд.

Красной нитью через английское право проходит тот факт, что должны быть ясные результаты действия по отчуждению земли, которые однозначно подразумевают необходимость создания сервитута, а также и иные действия сторон, которые суд может расценить, как определенное намерение создать сервитут.

Если говорить про создание сервитутов под влиянием определенных обстоятельств, то типичным примером будет право прохода или проезда через участок, в силу отсутствия иного пути следования. Такой сервитут создается тоже как необходимость, но различие его с сервитутами, созданными положительными действиями обеих сторон в том, что здесь возможно вмешательство не только иных частных лиц, но и публичных органов. Например, государство может прокладывать дороги и трассы общественного пользования, водопроводы, трубопроводы, линии электропередач через участок, если иного пути нет. Но в данном случае соглашение должно быть обязательно письменным, а если собственник участка не согласен, то дело решается через судебные органы, хотя в некоторых случаях применяется уже упоминавшийся Закон о сельской местности и праве проезда.

Здесь стоит указать на то, что публичный орган, представляющий государство не изымает право собственности у владельца участка, а только договаривается с ним о праве пользования земельным участком и только в соответствии с той целью, для которой он сервитут и создавал. В ином случае, все действия собственник участка может обжаловать в суде. Важнейшим моментом в таком случае является выплата компенсации владельцу земельного участка.

После того, как стороны договорились о создании сервитута (письменно или устно) подразумевается регистрация сервитута. Хотелось бы отметить, что регистрация, как правило, применяется для таких видов создания сервитута, как положительно выраженное предоставление права (*express grant*) и оговорка (*reservation*). В таком случае стороны

получают регистрируемое распоряжение, в котором содержится наименование, расположение участков, владельцы и описание самого права.

Требования к регистрации для легального сервитута изложены в п. 7 Приложения 2 к Закону о регистрации земли 2002 г. Уведомление о регистрации должно быть введено в реестр земли, обремененной сервитутом, и, если доминирующая земля тоже регистрируется, прибыль от нее также должна быть указана в реестре.

В Англии регистрация сервитута достаточно трудоемкий и тяжелый процесс. Например, стороны должны зарегистрировать сервитут в определенной строго установленной форме для удовлетворения требований в отношении регистрации, и это даже в том случае, если только земля, обремененная сервитутом, уже зарегистрирована. Поэтому, если сторона делает заявление о внесении согласованного или одностороннего уведомления с использованием любой другой формы, коих в английском праве огромное количество, и просто заполняет заявку, то это не будет соответствовать требованиям регистрации, и сервитут не будет зарегистрирован. А регистрация очень важна впоследствии для защиты и вопросы приоритета в обжаловании в суде такого права. То есть, при неправильной форме регистрации, нарушение сервитутного права одной из сторон будет рассматриваться не в приоритетном порядке.

Там же, где все требования к регистрации были выполнены и сервитут был верно обозначен, то, как указывает раздел 29 (1) Закона о регистрации земли 2002 г., сервитут имеет приоритет над любыми интересами сторон, созданных до его появления, которые в момент регистрации сервитутом защищены не были. Интерес будет защищен, только если он является зарегистрированной ответственностью или вещным правом арендатора, если интерес относится к недвижимости.

Например, зарегистрированный собственник предоставляет юридическую ответственность и через несколько дней предоставляет обязанности по сервитуту. Если в момент регистрации выдачи сервитута ответственность не защищена (и не имеет преимущество приоритетного периода поиска), то сервитут будет иметь приоритет над такой ответственностью. В отличие от этого, если требования к регистрации для сервитута

не будут выполнены - например, есть только согласованное извещение, внесенное в реестр для земли, обремененной сервитутом - тогда сервитут не будет иметь приоритет над ранее установленными обязанностями, т.к. применяется раздел 28 Закона о регистрации земли 2002 г., а это означает, что первое во времени имеет приоритет.

Если же сторонам необходимо установить, был ли сервитут зарегистрирован, то сторонам тоже необходимо пройти определенную процедуру:

Во-первых, необходимо изучить уведомление, которое было введено в отношении сервитута. Если единственная запись, которая была сделана, является односторонним уведомлением, то ни *express grant*, ни *reservation* не были завершены по регистрации.

Если это изначально предполагалось как не одностороннее уведомление, то необходимо посмотреть в реестр для доминирующей земли. Это позволит определить, является ли сервитут включенным в регистрационное название такого участка. Если и этого не было, ни *express grant*, ни *reservation* не были завершены по регистрации.

Если уведомление не является односторонним, но и доминирующей земля не зарегистрирована (такое бывает, когда договор аренды имеет преимущество над сервитутом, но этот договор аренды не может быть зарегистрирован), то необходимо подать заявление на получение копии формы приложения, которое заявлено. И здесь, если форма верна, то сервитут будет зарегистрирован, а если форма была указано не верно, то придется начинать процедуру регистрации сначала [2].

Стоит отметить, что помимо регистрации сервитута, огромное количество тонкостей содержится и в регистрации доминирующего и служащего участков в целом, что делает процесс регистрации права ограниченного пользования чужим участком еще более трудоемким и непростым.

Теперь, хотелось бы подробнее остановиться на основаниях прекращения сервитутов.

Начиная процесс прекращения сервитута, одна из сторон должна указать на один из следующих факторов:

- Освобождение (Release): соглашение о прекращении сервитута между грантодателем и грантополучателем такого права;
- Окончание (Expiration): сервитут достигает формальной даты истечения;
- Оставление (Abandonment): сторона демонстрирует намерение прекратить сервитут;
- Слияние (Merge): когда владелец и доминирующего, и служащего имущества совпадают в одном лице;
- Необходимость (Necessity): когда сервитут был создан по необходимости, но таковой больше не существует;
- Процессуальный отвод (Estoppel): сервитут не используется и владелец недвижимости, обремененной сервитутом, предпринимает действия, дабы освободить собственность от сервитута;
- Давность (Prescription): служащая недвижимость освобождается от сервитута вследствие непрерывного, открытого и враждебного использования;
- Конфискация (Condemnation): правительство осуществляет принудительное отчуждение частной собственности для ее использования;
- Смерть владельца сервитута [3].

Факт прекращения сервитута, если он был зарегистрирован, также должен зафиксирован и отмечен, а сторонам должно быть выдано уведомление о прекращении сервитута.

Что касается процесса защиты сервитутного права, то здесь английское право большое количество аспектов позаимствовало от римского права.

В английском сервитутном праве собственник осуществляет защиту принадлежащего ему права с помощью средств петиторного и владельческого характера. Петиторный иск позволяет ему защищаться от притязаний любого третьего лица и самого собственника имущества, доказав наличие у него соответствующего документа, в котором содержится сервитут. Если нарушение сервитута носит юридический характер, то иск этот

по своему предмету похож на негаторной иск, если же нарушение создает фактические препятствия для пользования сервитутом, то иск аналогичен иску о воспрепятствовании [4].

С помощью посессорных средств владелец сервитута может потребовать защиты в суде, доказывая то, он фактически и добросовестно осуществлял сервитут определенное количество времени, при этом не встречая возражений со стороны хозяина служащей земли, т.е. доказыванию подлежит лишь факт владения, а не фактическое наличие у стороны данного титула.

Посягательство на сервитут считается серьезным нарушением, создает причину для создания и подачи гражданского иска и строго наказывается судом. Например, если собственник участка поставит забор на пути, который является общественной дорогой, т.е. мешает и чинит препятствия для граждан, то суд обяжет убрать препятствия на дороге и может выписать штраф для собственника имущества. Тоже самое касается и перекрытия воды для соседей, проживающих внизу.

Подводя итог данному параграфу, хотелось бы отметить, что процедура установления и прекращения сервитута в Англии достаточно сложная. Она включает в себя огромное количество элементов, которые не характерны законодательству других стран. Практика разрешения споров по данному вопросу очень обширна и с каждым годом становится еще больше.

Несмотря на то, что процедура возникновения и прекращения сервитута сложна, защита сервитутных прав в Англии очень развита и несоблюдение его жестко наказывается судами.

## ЛИТЕРАТУРА

- [1] Dixon M. Modern land law. 8th ed. NY: Routledge, 2012.
- [2] Grey K. Land law. Oxford: Oxford University Press, 2011. LXXVIII.
- [3] McFarlane B., Hopkins N., Nield S. Land law: text, cases, and materials. Oxford: Oxford University Press, 2012. XLX.
- [4] Megarry R., Wade H.W.R. The Law of Real Property. 5th ed. London: Stevens, 1984.
- [5] Sexton R. Land Law Textbook. 2nd ed. Oxford: Oxford University Press. 2006.