


МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА  
Кафедра гражданского права и процесса

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ  
В ГЭК

Заведующий кафедрой,  
кандидат юридических наук, доцент

 Т.В.Краснова  
07 декабря 201<sup>9</sup> г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

**СЕРВИТУТЫ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнил работу  
Студент 3 курса  
заочной формы обучения



Воробьев  
Константин  
Андреевич

Научный руководитель  
Канд. юрид. наук, доцент



Кириллов  
Дмитрий  
Александрович

Рецензент  
Судья Курганского городского суда  
Курганской области



Юртина  
Татьяна  
Сергеевна

Тюмень  
2019

## Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СЕРВИТУТА.....	7
1.1. Понятие сервитута как права ограниченного пользования чужим имуществом и его место в системе вещных прав.....	7
1.2. Становление и развитие нормативного правового регулирования сервитутов в России и в зарубежных странах.....	13
ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕРВИТУТА ПО ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	28
2.1. Виды сервитутов.....	28
2.2. Основания и порядок возникновения и прекращения земельного сервитута.....	39
ГЛАВА 3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ СЕРВИТУТА.....	56
3.1. Особенности установления сервитута на земельный участок, находящийся в федеральной собственности.....	56
3.2. Защита прав владельцев в правоотношениях, связанных с установлением сервитута.....	63
3.3. Перспективы развития законодательства о сервитуте.....	74
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	83
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	91

## ВВЕДЕНИЕ

### **Актуальность темы исследования**

Законное владение каким-либо имущественным объектом в классическом представлении трактуется как возможность реализации полного господства над ним в соответствии с целями собственника. При этом законодательство допускает ограничение имущественных прав владельца объекта с возможностью частичного пользования им третьего лица. К механизмам данного действия относится сервитут, представляющий собой специфическую форму отношений, при которых могут иметь место нарушения или ограничения прав собственника недвижимости или земельных владений.

Сегодня мы наблюдаем бурное развитие гражданского, в том числе и земельного, законодательства, а также активизацию работы законодателей по приведению норм гражданского права в соответствие с Концепцией развития гражданского законодательства. Этот процесс требует глубокого теоретического анализа и переосмысления сервитутного права, в целом, и земельного сервитута, в частности. Несмотря на то, что с введением нового Гражданского кодекса обозначились определение, сущность и структура земельного сервитута, в юридической литературе до сих пор не разработана классификация всех видов сервитутов применительно к современному российскому законодательству. Нет и единого, общепринятого понятия «сервитут», которое не вступало бы в противоречие как с нормами гражданского права, так и с теми отраслями экономики, в которых это обременение или ограничение задействовано. Существующие в настоящее время разрозненности во мнениях относительно видов, сущности и законодательного характера сервитутов не позволяют в полной мере верно определять их влияние как на рыночную стоимость объектов недвижимости, так на само право собственности, в целом.

Поскольку Проект федерального закона о реформировании Гражданского кодекса РФ на сегодняшний день не вступил в законную силу, а вопросы использования соседних участков для прохода или проезда не урегулированы,

проблема сервитута продолжает быть актуальной. При этом в нашей стране особую актуальность данная проблема приобрела в связи с переделом публичной земельной собственности при приватизации, а также с прошедшей в Сочи Олимпиадой, чемпионатом мира по футболу, строительством федеральной трассой Тавриды, энергоснабжением Крыма и т.д., что повлекло за собой изменения городской и сельской инфраструктуры. Данные изменения потребовали изменений законодательства о дачном, огородническом и садоводческих объединениях граждан в сфере пользования чужими земельными участками без посягательства на частную собственность.

**Степень научной разработанности темы исследования.** Настоящее исследование осуществлено с учетом имеющихся разработок в сфере гражданских правоотношений, возникающих при установлении, осуществлении, прекращении сервитута, и его защите. Большой вклад в разработку данной проблемы внесли такие ученые, как А.А. Бакулина, В.В. Бондаренко, Ю.А. Гартиня, Ю.М. Головки, И.А. Емелькина, А.В. Калининцев, А.В. Коновалов, А.В. Копылов, А.В. Корнован, С.В. Тарадонов, Т.С. Краснова, Д.В. Ларин, А.В. Люшня, М.Н. Малеина, Е.А. Манько, Д.А. Монахов, Е.А. Останина, А.Г. Остапенко, Т.С. Петровская, И.А. Покровский, Ж.Я. Резник, А.Д. Рудоквас, А.О. Рыбалов, Е.Н. Рябий, Е.А. Суханов, Л.В. Щенникова и др.

**Объектом** выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, складывающиеся в процессе ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом.

**Предметом** данной работы являются нормы права, регулирующие гражданские правоотношения, возникающие при установлении, осуществлении, прекращении сервитута, и его защите.

**Цель** выпускной квалификационной работы обусловлена объектом и предметом исследования и состоит в комплексном анализе проблемы установления, осуществления, прекращения, защиты сервитута как гражданско-правового института.

Для достижения цели поставлены следующие **задачи исследования:**

1. Раскрыть понятие сервитута как права ограниченного пользования чужим имуществом и его место в системе вещных прав.
2. Изучить историю становления и развития нормативного правового регулирования сервитутов в России и в зарубежных странах.
3. Дать характеристику видов сервитутов.
4. Рассмотреть основания и порядок возникновения и прекращения земельного сервитута.
5. Проанализировать особенности установления сервитута на земельный участок, находящийся в федеральной собственности.
6. Охарактеризовать особенности защиты прав владельцев в правоотношениях, связанных с установлением сервитута.
7. Выявить перспективы развития законодательства о сервитуте.

**Методологическую основу исследования** составляет комплекс как общих, так и частно-научных научных методов исследования: анализ, синтез, диалектический, системно-структурный, историко-правовой, формально-юридический, сравнительно-правовой методы.

**Теоретическую основу исследования** составляют труды А.А. Бакулиной, А.В. Коновалова, А.В.Копылова, Т.С. Красновой, А.В. Люшня, Т.С. Петровской, И.А. Покровского, Ж.Я. Резник, А.Д. Рудоквас, Е.А. Суханова, Л.В. Щенниковой, посвященные общественным отношениям, складывающимся в процессе ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом.

**Практическая значимость** выпускной квалификационной работы определяется новизной поднятых в работе актуальных проблем и предлагаемых решений. Основные положения ВКР могут быть использованы в научных исследованиях для дальнейшего совершенствования института сервитута.

**Структура выпускной квалификационной работы** определяется предметом, целями и задачами исследования и включает введение, три главы, состоящие из семи параграфов, заключение, список использованных источников и литературы. Объем работы составляет 89 листов без учета списка источников.

## **ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СЕРВИТУТА**

### **1.1. ПОНЯТИЕ СЕРВИТУТА КАК ПРАВА ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ИМУЩЕСТВОМ И ЕГО МЕСТО В СИСТЕМЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ**

Вещное право, которое традиционно определяется как подотрасль гражданского права [113, с.7], дифференцируется на три основополагающих института:

- право собственности,
- ограниченные вещные права,
- вещно-правовые способы защиты [53, с.5-6].

То есть, наряду с правом собственности, существуют ограниченные вещные права, которые характеризуются теми же чертами, что и право собственности. При этом вещные права трактуются как «правомочия, характеризующиеся автономностью их существования, независимостью от поведения, действий иных субъектов права» [56, с.18] и в определенной степени противостоят группе иных прав – правобязательственных, для которых свойственна «подчиненность» деятельности другой стороне правоотношения

Если реализация вещных прав предопределена собственными интересами и волей управомоченного лица, то осуществление прав обязательственных зависит от исполнения соответствующих действий должником. Одновременно следует отличать и определенную условность указанного деления гражданских прав, явную их диффузию на некоторых участках сферы гражданско-правового регулирования. Но, как отмечает А.А. Бакулина, в обнаружении такого рода условности нет ничего неожиданного или однозначного, поскольку юридические конструкции – понятие абстрактное, и различные их классификации существуют лишь для комфортного их правоприменения. Именно в силу удобства описанной выше классификации прав ряд сложных юридических проблем получают свое разрешение. В числе таких проблем – возможность предоставить вещно-правовую защиту обладателя вещных прав и

следования вещного права за вещь, а не конкретным обязанным лицом. По словам А.А. Бакулиной, «последнее положение, по общему правилу, выражается в сохранении за управомоченным лицом возможности добиваться реализации своего права вне зависимости от перемен в составе лиц, ему противостоящих» [56, с.10]. В случае если субъект имеет возможность воздействовать на вещь, что является одним из признаков вещных прав, не следует, что он состоит в правоотношениях с самой вещью.

В том случае, если мы признаем, что субъект-объектная связь и возможна, и необходима [74, с.210], как пишет В.А. Лапач, то не представляется возможным в принципе объяснить механизм правового регулирования, поскольку право может проявить себя только через сознание субъектов и волевое восприятие как действительности, так и правовых установок. Более того, не представляется возможным создать схему взаимоотношений в праве подобным образом, что, контрагент, другая сторона правоотношения, не могла бы реагировать, что, естественно, свойственно лишь социальным организмам [56, с.11].

Ограниченное вещное право – это право на чужую вещь, которая уже присвоена другим лицом – собственником [106, с.5]. В этом состоит отличие любого ограниченного вещного права от права собственности. Это говорит о том, что содержание этого субъективного права всегда в какой-то мере ограничено. Причем, оно сохраняется и в случае смены собственника, поскольку право следует не за собственником вещи, а за вещью.

В ходе теоретического анализа литературы мы пришли к выводу, что попытки дать определение ограниченному вещному праву предпринимали многие ученые. Так, например, Е.А. Суханов предлагает понимать под ним «зарегистрированное в установленном законом порядке абсолютное гражданское право в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужое, как правило, недвижимое имущество в своих интересах без участия его собственника (в том числе и помимо его воли)» [63, с.146].

По мнению Л.В. Щенниковой, это «права на чужие вещи, производные и зависимые от прав собственника, имеющие различное содержание, но всегда ограниченное по сравнению с правом собственности, реализуемые независимо от воли собственника, а также всех иных лиц и пользующиеся абсолютной защитой от любого нарушителя, в том числе и от собственника» [114, с.19-20].

Д.А. Формакидов определяет ограниченное вещное право как «субъективное гражданское право на материальную вещь, имеющую собственника, возникающее в случаях, порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством, реализуемое управомоченным лицом независимо от воли иных лиц, в том числе и собственника вещи, ограниченное по содержанию по сравнению с правом собственности и в то же время ограничивающее правомочия собственника, обладающее свойствами следования, преимуществами перед правами обязательственными и пользующееся абсолютной защитой» [109, с.33-34].

В ст. 216 ГК РФ [1] ограниченные вещные права именуется как вещные права лиц, не являющихся собственниками.

Обобщив результаты теоретического анализа литературы и действующего законодательства, мы пришли к выводу, что ограниченное вещное право представляет собой абсолютное субъективное право использования чужого имущества (в качестве которого обычно выступает недвижимое имущество) для собственных нужд и без участия собственника этого имущества. Данное право возникает и реализуется в установленных законодательством случаях, причем, по сравнению с правом собственности, имеет ограниченный характер, однако может защищаться наравне с ним и теми же способами.

Сервитут, который является разновидностью ограниченных вещных прав и правом ограниченного пользования чужим земельным участком, находит свое отражение в Гражданском и Земельном кодексах РФ.

Сам термин «сервитут» в переводе означает «рабство вещи», «служение ее», то есть данное понятие включает отношение, при котором определенным



земельным участком может пользоваться и его собственник, и владелец соседнего участка [104, с.90]. В римском праве такие нужды можно было удовлетворить путем достижения договоренности с соседом, но не всегда этот метод был надежным, так как такое согласие носило личный характер [89, с.205]. То есть суть сервитута состоит в том, что какие-то то ли недостатки, то ли преимущества конкретного земельного участка удовлетворяются за счет участка соседнего [87, с.588].

В ст. 274 ГК РФ определено, что сервитут представляет собой возможность собственника земельного участка требовать от собственника соседнего участка получения разрешения на ограниченное пользование. Однако такое ограничение не означает лишение собственника его правомочий по владению, пользованию и распоряжению им.

Необходимость сервитута возникает в связи со следующими причинами:

- монтаж и использование линий электропередач, коммуникаций, водопроводов, газопроводов;
- возможность проезда или прохода на свою землю через землю соседа.

При этом гражданское законодательство расширяет действие ограниченного пользования в отношении прочей недвижимости (ст. 277 ГК РФ).

Необходимо отметить, что на сегодняшний день, на современном этапе развития гражданского права, единства мнений в понимании сущности сервитута среди правоведов нет. Одна группа ученых (А.В. Копылов, Т. С. Петровская, О.С. Петровская и др.) рассматривает сервитут как ограничения права собственности [69; 70; 93]. В основе данного понимания сервитута лежит мнение о том, что сервитут – это лишь ограничение права собственности, а не появление нового права.

Другая группа цивилистов, к которым можно отнести А.А. Хорева, А.И. Масляева, Н.М. Коршунова, И.Ю. Аккуратова и др., придерживается концепции понимания сервитута как обременения.

На наш взгляд, наиболее корректна формулировка данного понятия, которая содержится в ст. 274 ГК РФ, в соответствии с которой сервитут – это ограниченное право пользования чужим земельным участком. При этом следует помнить, что это не обязанность собственника недвижимого имущества, а именно право собственника предъявлять требования к собственнику соседнего земельного участка по его использованию. Как известно, ни на кого не может быть возложена обязанность реализовать никакое право. Исключения составляют случаи, когда право является одновременно и обязанностью лица. Но такие случаи крайне редки. В качестве примера можно привести право и обязанность родителей воспитывать своих детей.

Являющийся по своей природе вещным правом, сервитут всегда распространяется именно на имущество другого человека, юридического лица или государства.

Отметим, что на сегодняшний день в юридической литературе описываются следующие признаки вещных прав:

- «бессрочный характер;
- вещь как объект права, возможность правообладателя воздействовать на вещь без чьего-либо содействия, удовлетворяя свои потребности;
- вещное право существует в рамках абсолютного вещного правоотношения, фиксирующего сущность имущественного положения субъектов;
- абсолютный характер;
- прямое указание закона, определяющего указанное право как вещное»

[93, с.18]. Следует подчеркнуть, что данный признак признается не всеми учеными. Так, мы солидарны с позицией Н.Н. Мисник и Т.С. Петровской, согласно которой вещное право становится таковым независимо от воли законодателя [85, с.14].

Большинство из перечисленных выше признаков вещности характеризуют и институт сервитута. Так, сервитут непосредственно связан с

вещью (в случае земельного сервитута – с земельным участком), характеризуется правом следования и абсолютным характером, для его заключения обязательна государственная регистрация, а для защиты его субъект вправе использовать вещно-правовые иски.

При этом ограничение или сервитут в вещном праве имеет ряд характерных специфических признаков:

- право следования – если собственник имущества меняется, то сервитут все равно сохраняется;
- сервитут не заменяет права собственности и является производным от права собственности, без которого невозможно установить дополнительное ограничение;
- сервитут является постоянным и продолжительным пользованием чужим имуществом;
- сервитут – это ограниченное право пользования;
- происходит ограничение права собственника в определенном сервитутом объеме;
- сервитут не содержит обязанностей собственника в пользу сервитуария;
- не может быть сервитутного права на вещь собственную, поскольку собственность поглощает сервитут;
- сервитут не может быть объектом нового сервитута;
- анализируемые правоотношения должны приносить какую-либо выгоду собственнику земельного участка [107, с.27].

Итак, сервитут – это возможность неограниченного круга физических или юридических лиц иметь доступ на объекты недвижимости, включая участки земли. Сервитут – один из важнейших терминов в вещном праве. Необходимость его применения диктуется реальными обстоятельствами, связанными с особенностями личного и хозяйственного использования земли или зданий.

## 1.2. СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СЕРВИТУТОВ В РОССИИ И В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Учитывая то обстоятельство, что в Советском Союзе собственность на землю принадлежала государству, проблема сервитутов не поднималась, исследования в данном направлении в нашей стране не проводились. Как результат, сегодня мы имеем дело с противоречивой и несовершенной конструкцией сервитутов. В этой связи представляется особенно важным изучение и, возможно, использование опыта, накопленного в сфере регулирования сервитутов, как российским дореволюционным законодательством, так и зарубежным, с учетом опыта римской классической юриспруденции.

Источники римского частного права, дошедшие до наших дней, свидетельствуют о древнейшем происхождении института сервитута. В частности, древнеримский юрист Ульпиан в своей классификации вещей, согласно которой вещи подразделяются на *res mancipi* и *res nec mancipi*, отмечал четыре сельских сервитута, упоминание о которых мы находим еще в Законах XII Таблиц. Речь идет о:

- *iter* – право прохода и проезда верхом;
- *actus* – право прогона скота и проезда в легких повозках;
- *via* – право пользоваться вымощенной дорогой для перевозки тяжелых грузов;
- *aquaeductus* – право провести воду через чужую землю» [70, с.95].

Появление сервитутов в качестве отдельной правовой категории происходило на фоне зарождения и эволюции общих представлений о субъективном праве, в том числе, и о праве собственности. Ведение хозяйства с использованием земельных ресурсов повлекло необходимость уточнения терминов и понятий, которые отражали бы полномочия субъектов, которые, не являясь собственниками земельных участков, тем не менее, были заинтересованы в использовании чужих участков [56, с.34].

То есть, как отмечает А.В. Копылов, причины возникновения института сервитута носят как экономико-географический, так и юридический характер. «Дело в том, что местность, на которой находился Рим, была холмистой и не изобиловала водой, что первоначально в условиях общинной собственности на землю не создавало проблем для сельскохозяйственного производства, так как каждый член римской общины имел свободный доступ к источникам воды и иным объектам общего пользования. Однако появление и развитие наряду с общинной также и частной мелкоземельной собственности привело к тому, что одни участки земли, находившиеся в более выгодном географическом положении, приобрели большую ценность, а другие, владельцы которых не имели прямого доступа к общественным дорогам и водоемам, имели меньшую ценность. В связи с этим возникла необходимость ограничить правомочия пользования одних мелких землевладельцев в пользу их соседей, которая и была реализована в римском частном праве в форме земельных сервитутов» [70, с.97].

Римское право подразделяло право ограничения права собственности на:

- ограничения в публичных и общественных интересах,
- ограничения права собственности в частных интересах.

Как отмечает В.М. Хвостов, «соображения о нуждах лиц, окружающих собственника, и об интересах сего государства или общины, к которой собственник принадлежит, всегда заставляют право ставить свободу собственника в известные границы» [111, с.231].

Часть из сервитутов древнеримского права при заимствовании в законодательные системы других государств или сливались друг с другом, или превратились в особые правомочия (например, право залога).

Предпосылкой возникновения сервитутных прав в континентальной Европе и Америке признается свободный оборот земель. В странах континентального права, в силу того, что их законодательство основано на рецепции римского права, и сегодня при формировании законодательства, параллельно с национальными обычаями и традициями, которые проверены

столетиями, не забывают и о римских постулатах. На сегодняшний день многие развитые правовые порядки содержат институт ограничения права собственности [65, с.76]. Здесь необходимо подчеркнуть, что, в отличие от отечественной модели регулирования, зарубежное законодательство закрепляет институт сервитута исключительно в гражданском кодексе [56, с.35].

Причем, соседские правоотношения по традиции регулируются частноправовыми методами, содержатся в отдельном подразделе и называются соседским правом (§ 906–924 Германского Гражданского уложения (Deutsches Bürgerliches Gezezbuch (BGB)), арт. 669–701 Гражданского кодекса Швейцарии 1907 г. (Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), п. 2 § 364 – § 364b Общего гражданского уложения Австрии (Österreich Allgemeines Bürgerliches Gezezbuch (ABGB)), Гражданского кодекса Франции (как законные сервитуты (ст. 640– 685-1), ст. 1013 ГК Чехии).

Некоторые страны отличаются наличием специальных законов, регулирующих соседские права. Речь идет, в частности, о законе Норвегии от 16 июня 1961 г. № 15 «О соседях», законе Финляндии «О некоторых отношениях между соседями». Отметим, что страны бывшего Советского Союза также взяли за основу классические нормы о соседском праве. Например, анализируемые нами правоотношения регулируются ст. 377–394 ГК Молдовы, ст. 1082–1129 ГК Латвии, ст. 174–182 ГК Грузии, ст. 195–205 ГК Туркменистана [65, с.78].

При этом нормы зарубежного законодательства о сервитуте отличаются системностью и полнотой изложения: в них есть единое, четкое и недвусмысленное определение понятия «сервитут», дается классификация его видов, а также механизм и специфика реализации сервитутных отношений.

В качестве примера можно привести Гражданский кодекс Франции (Code Civil des Français, далее – ФГК), который, по мнению многих правоведов, является одним из наиболее продуманных современных источников гражданского права. В этом кодексе под сервитутом понимается обременение на земельный участок. Цель данного обременения заключается в использовании

и извлечении определенных выгод чужого земельного участка [110]. Статья 639 ФГК сервитуты классифицирует на следующие три вида:

1. «сервитут, своим происхождением обязанный расположению земельных участков;
2. сервитут, установленный в силу закона;
3. сервитут, установленный в силу договора» [66, с.112].

Причем, только ФГТ содержит нормы, регулирующие процесс прекращения сервитутов. Ни в одном из зарубежных правовых актов этот процесс не отражен. Так, кодексом предусмотрены следующие основания погашения сервитута:

- невозможность пользования вещью;
- соединение в одних руках права собственности на оба имущества;
- неосуществление сервитута в течение 30 лет.

Во многом схожей, за исключением некоторых нюансов, является форма регулирования сервитутных прав законодательством Италии и Аргентины [83, с.112]. Так, например, классификация сервитутов по ГК Италии 1942 года аналогична классификации, которая содержится в ФГК. Между тем, основное отличие законодательства Италии заключается в классификации сервитутов на положительные и отрицательные и возможность его установления в будущем. В остальном – порядок осуществления, способы и методы защиты, а также основания сервитута практически идентичным с положениями ФГТ.

Анализируя законодательство, регулирующее институт сервитута в странах континентальной Европы, безусловно, следует остановиться на Гражданском уложении Германии, которое было принято 18 августа 1896 года и вступило в силу 1 января 1900 года. В соответствии с основными положениями данного источника, «сервитутные отношения относятся к общей группе ограниченных вещных прав господства, которая, в свою очередь, включает в себя земельные и личные сервитуты» [58, с.71].

Таким образом, зарубежное гражданское право переняло и развило представления о сервитуте, берущие свое начало в римском праве. Что касается

отечественного законодательства, то понятие «сервитут» в нашей стране не получил должного внимания и признания. Причем, права на чужие вещи, которые аналогичны древнеримским сервитутам, мы находим в источниках права древней Руси под понятием «угодья». Под данное понятие попадали земли имения, не относящиеся к пахотным, и предназначенные для любых других целей. К таким землям относились, в частности, леса, луга, места звериных промыслов и др. Основания возникновения прав на угодья были те же, что и на пашенные земли, а именно: вотчинное право, поместное право или право тяглых имуществ. Однако в некоторых определенных случаях законодательством право угодий ограничивалось. В этих случаях собственник земли не обладал в отношении угодий правами в таком же объеме, что и пашней, то есть права третьих лиц на эти угодья являлись правами на чужую землю в определенном отношении. Как видим, эти права по своей юридической природе они относились к *iura in re aliena*.

Происхождение прав на угодья также включало различного рода пожалования. Более того, на данном историческом этапе данный вид происхождения был наиболее распространенным. Так, например, «правительство жаловало определенному лицу земельное имение в собственность, сохраняя за собой права угодий в этом имуществе, которые затем предоставлялись другим лицам. Права на угодья в чужом имуществе предоставляли их владельцу возможность физического воздействия на чужую землю (рубка леса, заготовка сена, разведение пчел и т.д.), следовательно, используя римскую терминологию, их можно отнести к положительным сервитутам» [70, с.106].

Стоит отметить, что анализируемый период истории характеризуется возникновением еще одной группы прав – прав участия частного, которые давали их субъектам право запрещать соседу совершать определенные действия в отношении своей земли. Так, Соборное Уложение 1649 г. содержало следующие «ограничения:



- никто не мог возвести постройку на меже между своим и соседним участком;
- никто не должен был делать печи и кухни, примыкающие к стене своего соседа;
- никто не имел права из своих более высоких хором лить воду, сметать сор или делать «другую какую-либо пакость» на более низкие хоромы соседа;
- запрещалось примыкать плотину к чужому берегу, а также строить плотину или мельницу, если от этого подтоплялись находившиеся вверх по реке мельницы, пашни и покосы других землевладельцев (Соборное Уложение, гл. 10, ст. 277-279, 238)» [70, с.109].

Как видим, в этом отношении праву участия частного достаточно близки известные римскому праву отрицательные сервитуты. Как отмечает А.В. Копылов, гл. 10, ст. 239-241 Соборного Уложения содержит также «право владельцев угодий проходить по дороге через чужие пашни и леса, хотя по своей юридической природе данное правомочие скорее относится к положительным сервитутам» [70, с.110].

В отношении городских собственников недвижимого имущества также были приняты подобные ограничения. В качестве примера можно привести Закон о постройке домов в Петербурге от 3 октября 1737 г. В соответствии с нормами данного законодательного акта, собственники домов не могли делать скат со своей кровли в воздушное пространство чужого двора.

Характеризуя государственную земельную политику, реализуемую Российской империей в XVIII веке, стоит отметить основную ее тенденцию: уточнение границ частной поземельной собственности и упразднение прав угодий на чужое имущество. Так, согласно Закону 1783 года, запрещался въезд в казенные и частные леса. При этом в случае изъявления собственником земельного участка желаний существующие права могли быть прекращены «в одностороннем порядке путем передачи в собственность соседу определенной территории в лесу, что автоматически прекращало право въезда в остальной лес» (ст. 768', 769 Устава лесного). Такое положение вещей в какой-то степени

объясняется особенностями исторического развития России, заключающегося в преобладании общинных начал в пользовании землей и отсутствии мелкой поземельной собственности. В силу этих обстоятельств институт сервитута в России вплоть до XVIII века не развивался. Однако исключением явился Западный край и Закавказье, где сервитутные отношения получили достаточно широкое распространение. В этой связи термин «сервитут» использовался исключительно в законодательстве Западных окраин, а после введения в действие Положения о нотариальной части (ст. 159) появился и в общерусском законодательстве

Сороковые годы XIX века ознаменовались принятием инвентарных правил, юридически подтверждающих «наличие у польских крестьян сервитутных прав в отношении помещичьих земель (до издания инвентарей этих прав у крестьян формально юридически не существовало)» [70, с.109]. Данные правила, которые вступили в силу параллельно с Законом от 23 мая 1846 г. для Царства Польского, были приняты русским правительством с целью найти поддержку у крестьян против польских помещиков.

Предшественниками современных публичных сервитутов являются права участия в пользовании и выгоде чужим имуществом, опубликованные в ст. 434-441 Свода законов Российской Империи. Отдельной категорией выделялись такие нормы, как права об угодиях в чужом имуществе (в основном это отражалась на правах использования лесов), права о заповедных наследственных или временно-заповедных имений, права «отделенные» от собственности (например, право застройки). Сервитуты как особая категория просто не выделялись.

В конце XIX – начале XX столетия в России предпринималась попытка создания «соседского права». Но как самостоятельный институт данное право так и не было введено. Институт права участия частного т. X Свода законов гражданских необоснованно отождествлял сервитуты и права участия в интересах соседей.

Стоит отметить, что попытка создания соседского права как самостоятельного института предпринималась и в ходе разработки проекта Гражданского уложения Российской Империи. Проект Гражданского уложения 1902 года содержал главу третью (Ограничения права собственности на пользу соседей) книги третьей (Вотчинное право) (ст. 49–74). Разработчики проекта в данной редакции приняли во внимание общую концепцию соседского права, существующую на тот период времени в правовых системах европейских стран, однако система построения норм и основной принцип урегулирования соседских прав отличался [65, с.76].

В проекте Гражданского уложения 1905 года «вотчинные права в чужом имуществе» получили несколько иную структуру и содержание, выделялись: наследственное оброчное владение, право на разработку недр земли, право пользования, сервитуты и вотчинные выдачи. Под сервитутом понималось «такое право в чужом имении, которое налагает на собственника этого имения обязанность что-либо терпеть или чего-либо не делать» (ст. 994) [64, с.102].

Как отмечает А.В. Копылов, одним из наиболее распространенных определений сервитута являлось следующее: «сервитут – это вещное право пользования чужим имуществом в определенном отношении, не обязывающее собственника к положительным действиям» [70, с.106].

Предусматривалось введение двух различных сервитутов – право участия частного сервитута и право угодий. В числе сервитутов выделялись также поземельные и личные сервитуты. Нормы о правах участия общего, в свою очередь, в данном положении были перенесены в главу, посвященную объектам собственности, и стали носить названия «ограничения права собственности на пользу общую». Тем не менее, они совершенно не потеряли своего первоначального смысла как ограничений, установленных законом и направленных на удовлетворение нужд публичного порядка (предоставление прохода и проезда по дороге общего пользования, запрет на загрязнение водоемов в своих владениях, предоставление права располагаться рыбакам на берегу частного владения).

Немаловажен тот факт, что уже тогда были предусмотрены и общие правила об ограничении права собственности и ограничения права собственности «на пользу соседей», последние не рассматривались в качестве сервитутов (обязанность иметь сток воды, обязанность производить ремонтные работы сооружений для удержания воды и т.п.). Следовало, что ограничения, направленные на пользования лесами, разработки недр, охоты, рыбной ловли, устройства и содержания домов и иных сооружений и прочие сопоставимые ограничения собственности, «вызываемые общей пользой, определяются законами о благоустройстве и благочинии» (ст. 786) [64, с.104]. А порядок осуществления прав, предусмотренных «ограничениями права собственности на пользу соседей», осуществляется «на основании особых узаконений» (ст. 798) [64, с.105].

Эффективным катализатором дальнейшего развития института сервитута в Российской империи могла стать аграрная реформа начала XX века, в частности, Закон от 14 июня 1910 г. и Положение о землеустройстве от 29 мая 1911 г. Поскольку цель данной реформы заключалась в смене общинного крестьянского землевладения на частное мелкоземельное, это могло стать основой для расцвета *servitutes praediorum*. Но начало первой мировой войны и революция 1917 года не позволили данную возможность реализовать в полной мере. Причем, это относится не только к сервитутам, но и к иным правам на чужую землю. «Ни проект Вотчинного устава, включавший в себя раздел о сервитутах, ни проект закона о наследуемом оброчном владении (аналоге римского эмфитевзиса), подготовленные Особой комиссией Министерства юстиции, так и не были приняты Государственной Думой, канув в небытие после октября 1917 г.» [70, с.110].

Таким образом, дореволюционному российскому гражданскому законодательству институт сервитута, который обязан своим происхождением римскому частному праву, был известен. Однако, развитие сервитутного права в России не было столь значительным, как в Риме. Как отмечает А.В. Копылов, это можно объяснить следующими причинами:

– во-первых, в России длительное время отсутствовали отношения мелкой поземельной собственности, которые способствуют возникновению анализируемых нами правоотношений;

– во-вторых, законодательство, регулирующее данный институт, было несовершенным: в нем отсутствовал единый нормативный акт о сервитутах, иные же источники права содержали множество пробелов и противоречий в отношении сервитутных правоотношений.

Вместе с тем, развитие сервитутного права на западных окраинах Российской империи было более бурным, а местное законодательство «лишено недостатков, характерных для Свода законов Российской империи» [70, с.102].

В период советской власти, в силу отсутствия частной собственности на землю и преобладания административного управления практически всех сфер общественной жизни, проблеме сервитутов внимания практически не уделялось. Внедрение частноправового института соседского права считалось ненужным, поскольку это противоречило бы «сущности социалистической государственной собственности и презумпция возмездности отношений между соседями при выходе одного из них за пределы допустимого воздействия, и вообще возможность заключать соглашения между частными лицами по поводу пользования землей. Невозможным было в то время и установление сервитутов» [65, с.78].

По словам Л.В. Щенниковой, «на отрезке советской истории России, когда господствовала единая и неделимая государственная собственность, данная конструкция стала вообще излишней. В период, получивший условное название постсоветского, попав в кодифицированный гражданский закон (Гражданский кодекс РФ 1994 г.), сервитуты оказались незримыми, как и вся глава 17 ГК РФ. Судьбу сервитутов законодатель связал с судьбой нового Земельного кодекса. Вот почему 2001 г. войдет в историю России не только как год принятия нового Земельного кодекса, но и как время появления в гражданском законодательстве России института сервитутов» [115, с.35-36].

Однако с начала 90-х годов прошлого века возобновились все разработки. В числе исследований такого плана можно назвать труды Н.Е. Болвачевой («Ограничения как средство гражданско-правового регулирования»), И.П. Куликовой («Соотношение понятий «ограничения» и «пределы права собственности».), М.Н. Малеиной («Личные неимущественные права граждан: понятие, осуществление, защита»), В.П. Камышанского («Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ)»), Е.А. Суханова («Понятие и виды ограничений вещных прав»), Л.В. Щенниковой («Вещные права в гражданском праве России») и др.

Первое упоминание о публичных сервитутах появилось в современном законодательстве в п. 4.10 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий Российской Федерации после 1 июля 1994 г., утвержденных Указом Президента РФ от 22 июля 1994 г. [14]. Фактически предусматривалось три вида публичных сервитутов, в основном связанных с обслуживанием прохода и проезда по чужим участкам инженерной инфраструктуры.

В дальнейшем нормы о публичных сервитутах появились и в других актах. Так, они предусматривались в ФЗ «О товариществах собственников жилья» [11], вошли в содержание Водного [2], Лесного [6] и Градостроительного кодекса [3], ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [9] и другие нормативно-правовые акты.

В настоящее время основные нормы о публичном земельном сервитуте установлены, прежде всего, в ст. 23, 48 ЗК РФ, нормы которого вправе рассматривать как нормы специального законодательства, т.е. применяемые приоритетно. Но, как справедливо подчеркивает А.А. Бакулина, проблема в том, что в земельном законодательстве нормы о сервитуте изложены без системы, хаотично. Так, указывается, что некоторые нормы о сервитутах законодатель поместил в совершенно неожиданных статьях (5, 41, 98 ЗК РФ), причем, используя конструкцию сервитута, но далеко не всегда применяя сам

термин «сервитут». Нет в ЗК РФ и определения «публичный сервитут», поскольку указывается лишь на случаи, когда он может устанавливаться [56, с.39].

Институт сервитутов был возрожден в современном гражданском праве России с принятием нового Гражданского кодекса РФ, ряд норм которого (ст. 274-277) посвящен правовому регулированию данного *ius in re*. При этом ГК РФ избегает всякого описания ограничений прав на землю и содержит только отдельную статью – ст. 56 ГК РФ. Однако общая норма п. 1 скупно говорит о том, что права на землю могут быть ограничены «по основаниям, установленным настоящим кодексом, федеральными законами», никаких дефиниций о существовании ограничений в ней не содержится. В специальной литературе по земельному законодательству понятие «ограничения» фактически не дифференцируются исходя из их причин, оснований, иных обстоятельств, так, часто в числе ограничений, аналогичных указанным в ст. 56, называют даже сервитуты.

Только в ряде последующих пунктов данной статьи имеются некоторые общие указания, частично раскрывающие смысл данных ограничений: они устанавливаются бессрочно или на определенный срок (п. 3), актами исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления или решением суда (п. 4), сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу (п. 5), подлежат государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 6), могут быть обжалованы в судебном порядке (п. 7).

В указанной статье (п. 2) в качестве возможных ограничений названы особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах. Отсюда, во-первых, мы наблюдаем совпадение конструкции ряда публичных сервитутов и ограничений прав на землю, предусматриваемых земельным законодательством. Сущность таких ограничений на законодательном уровне чаще всего не поясняется, однако, как показывал анализ, основу условий, устанавливаемых как

ограничения, составляют запреты на совершение определенных действий, и только в некоторых случаях – исполнение обязанности по совершению действий.

Во-вторых, законодатель избежал трактования вопроса влияния ограничений прав на иных лиц, помимо собственников. Например, в связи с введением ограничений могут оказаться затронуты и права сервитутария, а равно иных лиц, имеющих определенные права (арендаторов, владельцев, пользователей).

В-третьих, бланкетный характер, то есть в большинстве своем анализируемые нормы ведут к тому, что конкретного, единого перечня ограничений нет. Ограничения есть не только в Градостроительном, Лесном и Водном кодексах, но и в Законе РФ «О государственной границе Российской Федерации» [7], ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» [8] и прочих многочисленных федеральных законах.

В-четвертых, попытки как-то систематизировать все проявления, трактуемые законодателем как ограничения, а основным критерием брать направленность правового воздействия, приводят к возможности выделения следующих видов ограничений:

- «против собственника»;
- ориентированные, в первую очередь, не на умаление прав, а на их предоставление;
- «ограничения», заключающиеся не в снижении возможностей собственника, а в их установлении, и, тем самым, ограничениями, на деле не являющиеся;
- ограничения, предусматриваемые законодателем для тех случаев, когда субъективное право собственника уже сформировано, но необходимо его уменьшение для достижения определенных целей, преследуемых непосредственно законодателем (например, при установлении ранее отсутствовавших санитарно-защитных зон).



Как справедливо полагает А.А. Бакулина, только последняя группа ограничений представляет собою собственно ограничения права собственности на земельный участок [56, с.44].

Вместе с тем, ст. 274 ГК РФ дает четкие разъяснения по поводу трактовки права ограниченного пользования: каждый владелец имущественного объекта (земли, иной недвижимости) имеет право обращения и получения от владельца соседнего участка возможности реализовать свое право на ограниченную эксплуатацию соседнего объекта, став управомоченным лицом. При этом закон обращает внимание на то, что по факту заключения сделки сервитута, данная сторона никоим образом не может претендовать на право собственности на выделенную часть имущественного объекта, а лишь имеет возможность ее использования в достаточно суженных рамках.

Итак, право сервитута имеет давнюю историю, которая начинается в период классического римского права. Именно в те времена были разработаны понятие и принципы сервитута, большинство из которых сегодня растеряли свое значение. Беглый экскурс в историю, представляющий бесчисленное количество подходов к регулированию прав на чужую недвижимость на законодательном уровне и разнонаправленность ограничений прав собственников показал, что в качестве главного объекта в рамках прав на чужие вещи (а, возможно, и единственно подлинное право на чужие вещи) сервитуты, издавна трактовались не в качестве обязанности собственника претерпевать ограничения пользования его вещью (хотя здесь возникает подобный эффект), а как отдельные вещные ограниченные права пользования. На сегодняшний день они также квалифицируются как вещные права.

Концепция этого понятия детально разработана на уровне земельного и вещного права. На сегодняшний день правовые особенности земельного сервитута декларируются в ст. 23 ЗК РФ. Частично некоторые аспекты регулирования механизма сервитута затрагиваются в Лесном, а также Водном кодексе РФ. При этом, в отличие от земельного, гражданское законодательство не содержит полного и подробного описания регулирования права

ограниченного пользования. Оно описывается более подробно в Лесном кодексе, Земельном и Воздушном. Например, граждане могут свободно находиться и гулять по лесам (публичный лесной сервитут) или пользоваться водоемами (публичный водный).

В этой связи мы пришли к выводу, что на сегодняшний день назрела крайняя необходимость выделения специального раздела, который регулировал бы исключительно отношения в сфере сервитутного права. Подобные разделы не являются новеллами российского законодательства. Так, например, они существовали в дореволюционном законодательстве Российской Империи и, кроме того, в настоящее время предусмотрены в гражданских кодексах многих стран.

## ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СЕРВИТУТА ПО ГРАЖДАНСКОМУ ПРАВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### 2.1. ВИДЫ СЕРВИТУТОВ

В юриспруденции изначально выделялось два основных вида сервитутов:

1. Личные – право пользования имуществом определенным лицом, которое устанавливается в отношении конкретного лица, и прекращается в случае его смерти.

Выделяли следующие подвиды данного сервитута:

– узуфрукт – право пользования чужим имуществом с извлечением из него плодов, но при этом имущество должно быть сохранено в первоначальном виде [91, с.12];

– узус – право пользования чужой вещью, но без права извлечения плодов;

– хабитацио – право на проживание в чужом доме или в его части. Этот подвид сервитута регулируется действующим законодательством.

2. Предиальные (земельные) (от слова *preadium* – имение), главным назначением которых является восполнение недостающих участку свойств и благ. Данный вид сервитута устанавливается на земельный участок. Обязательным условием земельных сервитутов является существование двух участков. Эти участки должны быть соседними либо такими, когда можно фактически осуществлять пользование одним участком в интересах другого [87, с.588].

Действующее законодательство Российской Федерации не содержит единого перечня сервитутных прав, но подразделяет сервитуты:

1. В зависимости от срока, на который он устанавливается:

- срочные;
- постоянные.

2. В зависимости от количества субъектов, в чьих интересах он устанавливается:

- частные;

– публичные.

Отметим при этом, что Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ внесены изменения в ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации, а именно утратило силу понятие «частный сервитут» [10].

Рассмотрим классификацию сервитутов подробнее.

Срочный период предусматривает установление срока окончания действия сервитута, а продолжительность периода действия постоянного не ограничена. При исчезновении определенных обстоятельств обременение снимается с территории. Например, вводится проход через участок, пока ведется строительство дороги. После окончания стройки сервитут будет снят.

Постоянный сервитут не имеет ограничения по сроку установления. Он может быть отменен либо органом, который его ввел, либо в судебном порядке.

В практике встречается такой вид сервитута, как постоянно-временной. Смысл его в том, что фактическое пользование возникает лишь в определенные моменты в течение бессрочного периода. Например, каждую весну дорогу, ведущую к участку, затапливает разлив реки, и на 2 месяца в году пробраться к своему участку собственник может только через соседнюю землю. Сервитут может быть установлен бессрочным, но в каждом году можно использовать участок соседа с мая по июнь.

Поскольку понятие сервитута связано с ограничением прав на земельный участок, он может быть публичным или частным, в зависимости от того, в чью пользу возникает.

Деление сервитутов на частные и публичные закреплено в кодексах РФ и других нормативных актах. Основные положения и особенности публичного сервитута закрепляются нормативом на уровне любого властного субъекта (в том числе муниципалитета). Это делается для эффективного решения местных, а равно государственных задач. Земельным же кодексом установлен примерный целевой список (помимо тех, общих, что установлены ГК РФ) для сервитута на законных основаниях:

- дренажные работы;
- проведение исследований, изысканий;
- забор воды с объектов;
- проход сельскохозяйственных животных;
- охота, рыбалка.

То есть установка публичного сервитута подразумевает возможность ограниченной эксплуатации земли на таких основаниях, как организация коммунальных, инженерных, транспортных инфраструктурных работ, размещение межевых знаков, выпас скота, рыболовство, исследовательские работы и пр. Публичный сервитут на земельный имущественный объект реализуется, в первую очередь, в целях обеспечения ряда интересов государства, муниципалитета, местной общины.

Следует подчеркнуть, что публичный сервитут никаким образом не связан с изъятием земли из собственности. Если ограниченное, но все же использование участка повлекло за собой невозможность его дальнейшего целевого использования, землевладелец вправе потребовать от государства:

- возмещение понесенных убытков в полном объеме;
- изъятие участка под сервитутом путем его выкупа либо предоставления участка, аналогичного по характеристикам.

При этом, как только земля перестает быть нужной или полезной для государственных или же общественных нужд, ее сервитут прекращается на основании соответствующего акта, выданного органом этот сервитут установившим.

Если частный сервитут может быть установлен путем письменного соглашения, то ограниченное пользование публичного типа реализуется в региональных нормативных актах, а также директивах местного муниципалитета.

Публичный сервитут можно разделить на три вида отношений:

1. те отношения, которые создают правовой режим к соответствующему объекту и формируют объем права собственности и представляют собой часть

системы публично-правовых ограничений. При этом здесь не подразумевается создание новых вещных прав;

2. публичные сервитуты, обладающие чертами частных сервитутов, которые несут в себе общие конструктивные признаки и на них в большинстве своем распространяется общее правило о сервитутах;

3. самостоятельный вид публичных сервитутов, которые не являются отдельной правовой категорией, однако представляют собой элемент или форму проявления иных, смежных явлений [55, с.15].

По мнению А.А. Бакулиной, непосредственно ко второй категории наиболее приемлемо понятие «публичный сервитут» именно в том виде, в котором оно наиболее часто встречается в нормативно-правовых документах и судебной практике [56, с.53].

По мнению ряда исследователей, есть смысл различать «публичный сервитут» и «сервитут, установленный в публичных интересах». Как отмечает А.В. Мазуров, критерий такого разграничения не вполне ясен, но из примера (сервитут для обслуживания водопровода населения поселка на частных землях рассматривается как частный сервитут, но в публичных интересах), видно, что второй вид публичного сервитута связан с деятельностью конкретных организаций, в том числе осуществляющих эксплуатацию, ремонт, обслуживание коммуникаций, имеющих публичное значение. Это разграничение содержательно, но требует развития, в том числе потому, что названный сервитут авторами определяется не как публичный, а как частный, хотя и «в публичных интересах» [79, с.37]. Автор считает правильным утверждение, что не всякий сервитут, установленный органом государственной власти или местного самоуправления (т.е. публичной властью), следует только в силу этого признавать публичным сервитутом.

Анализ судебной практики показывает, что путем издания актов публичной власти часто вводят именно частный сервитут [56, с.57].

Частный сервитут представляет собой систему договорных отношений между частными собственниками земельных активов о наложении ограничения

на возможность пользования объектом, установление за это компенсации; это особые договорные отношения, существующие и официально зарегистрированные между владельцами земельных участков.

Частный сервитут на земельный участок имеют право реализовать владельцы прилегающего к нему соседнего земельного объекта при наличии индивидуальных потребностей в соответствии с законодательно задекларированными основаниями.

Среди предиальных сервитутов различаются сельские, устанавливаемые в пользу полевых и незастроенных участков, и городские, устанавливаемые в пользу застроенных (городского типа) участков. Сельский сервитут может быть наложен на незастроенные или полевые наделы. Из числа сельских сервитутов известны дорожные, пастбищные [56, с.55-56]. Они могут быть установлены для того, чтобы осуществлять прогоны скота через участки; проводить канализацию; осуществлять проезд через землю, находящуюся в собственности.

Городской сервитут заключается на участки с построенными строениями и зданиями. Они устанавливаются либо для того, чтобы разрешить совершать какие либо действия с объектами, либо для того, чтобы запретить. Пример городского сервитута: запрет на возведения зданий большой высоты, для того чтобы не загораживать соседнюю постройку; разрешение использования одного строения для подпорки другого.

В зависимости от сферы применения частного и публичного сервитута в гражданском праве выделяются следующие категории ограниченного пользования:

- земельный сервитут – возможность ограниченного пользования приватизированным или частным земельным участком;
- лесной сервитут – предусматривает право свободного пребывания граждан в местном фонде лесных насаждений;
- водный сервитут – дает возможность пользования водными объектами на территории РФ, если это не запрещено на законодательном уровне.

– сервитут на недвижимость – предполагает право ограниченной эксплуатации имущественного объекта в соответствии с основаниями, закрепленными в Гражданском кодексе.

– международный сервитут – также относится к виду публичных сервитутов и подразумевает возможность легального использования территории другого государства: сюда относится деятельность морских баз, организация транзита через акватории чужой страны и пр.

Таким образом, установка сервитута на имущественный объект дает возможность правомерного использования его другим лицом на основе добровольного соглашения в соответствии с допустимыми законодательством нормами или же на основе региональных законов. При этом важно учитывать, что сервитут никоим образом не может ущемить полноценное право законного собственника пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Водный сервитут устанавливается на возможность использования водных ресурсов, которые расположены на чужой территории. Например, для того, чтобы водить животных на водопой или проводить через участок систему водоснабжения.

Особенности водного сервитута заключаются в следующем. Когда речь идет о публичном водном сервитуте, одной из сторон является собственник водного объекта, а другой – неограниченный круг лиц, осуществляющих общее водопользование и не являющихся собственниками. Что касается частного водного сервитута, субъектами правоотношения по его поводу могут быть только водопользователи – не собственники [56, с.53].

Лесной сервитут похож на водный, но заключается он для того, чтобы разрешить людям использовать не водными ресурсами, расположенными на чужой территории, а лесным фондом.

К лесным сервитутам положения гражданского, земельного и иного законодательства применяется в той мере, в какой это не противоречит требованиям Лесного кодекса РФ. Однако данный вид сервитутов, по определению, относится к реальным сервитутам. Лесной кодекс РФ закрепляет



право граждан свободно пребывать в лесном фонде и не входящих в лесной фонд лесах, если иное не предусмотрено лесным законодательством. Право пользования гражданами и юридических лиц участками лесного фонда и право пользования участками, не входящими в лесной фонд лесов, могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц на основании договоров, актов государственных органов и органов местного самоуправления, а также судебных решений. Положения гражданского, земельного и иного законодательства применяются к лесным сервитутам в той мере, в какой это не противоречит требованиям Лесного кодекса РФ [56, с.53].

Международно-правовой сервитут представляет собой особую разновидность ограничения, которая определяется ограничением использования одним государством территории другого с целью создания поселения, осуществления транзита, построения военно-морских баз и др. Например, суда всех стран имеют возможность проплыть через каналы (Панамский, Гибралтарский и другие).

Вопрос о том, допустимо ли в данном случае говорить о понятии сервитута, достаточно спорный. Дискуссии ведутся и насчет терминологии, и по поводу допустимости применения самой концепции сервитута к международным отношениям. Понятные и четкие аспекты вещного права далеко не всегда можно однозначно распространить на межгосударственные взаимодействия. Если все-таки допустить применение международного сервитута в международном праве, то его можно разделить на три разновидности:

– Стратегический (создание нейтральных в военно-политическом смысле территории, демилитаризованной площади, транзиты по территории другой страны вооруженных сил определенного государства).

– Политический (аренда территории страны под консульство, посольство другой страны, представительство ООН и других международных организаций).

– Экономический (транзит товарных, пассажирских потоков, международно-правовая аренда площади для добычи полезных ископаемых или возведения промышленных объектов).

Выделяют также «положительные» и «отрицательные» сервитуты. Положительные сервитуты характеризуются правомочием на извлечение выгоды из чужого имущества. Отрицательные сервитуты обуславливаются установлением запрета хозяину служащего участка совершать определенные действия (например, осуществлять застройку выше разрешенного уровня). Подобного рода классификация базируется из возможности усматривать сервитут как двуликое явление, обязывающее одного (одних), но ограничивающих другого (других) [56, с.56-57].

Роль отрицательных сервитутов (сервитутов вида, света, запрет на сооружение стока воды на соседний участок) в настоящее время выполняют нормы общего запрета, которые содержатся в градостроительных регламентах, строительных, экологических, санитарных и иных правилах) [54, с.104]. Однако данные правила далеко не во всех случаях способны обеспечить нужды собственников недвижимых вещей. Судебная практика в связи с отсутствием в законодательстве прямого указания на возможность установления отрицательных сервитутов, крайне скупа и чаще всего идет по пути отказа гражданам в защите их прав, кроме случаев, когда использование недвижимой вещи становится невозможным или существенно затруднено [26].

По мнению В.И. Решетниковой, сервитуты можно также делить на обязательные (при отсутствии других вариантов использования земель) и сервитуты в целях удобства (если такие имеются) [97, с.57].

Следующая классификация делит сервитуты на негативные и утвердительные сервитуты. Негативные сервитуты запрещают владельцу производить на обремененной земле некоторые действия, которые он, в случае отсутствия сервитута, мог бы производить на законных основаниях. Утвердительные сервитуты позволяют бенефицианту сервитута проходить на территорию обремененной собственности и производить там определенные

действия. Примерами таких действия могут служить: пеший проход или проезд на автомашине, оздоровительно-развлекательная деятельность типа охоты, рыбной лови или купания, сбор плодов и ягод, обслуживание инженерной инфраструктуры.

Термин «утвердительный сервитут» также может использоваться для описания сервитута, который обязывает владельца обремененной земельной собственности выполнять некоторые положительные действия, обусловленные таким сервитутом. Тем не менее, такой тип соглашения рассматривается как сервитут, только в некоторых юридических системах. В гражданском праве нашей страны этого типа сервитута не существуют [56, с.51].

Остановимся подробнее на отличиях публичного и частного сервитутов, которые заключаются в следующем:

- данные виды сервитутов отличаются по несоответствию интересов, которые лежат в основе их установления, – частные и публичные;

- в объектах, в отношении которых устанавливаются сервитуты: публичный сервитут устанавливается только на земельные участки, а частный сервитут – как на земельные участки, так и на объекты недвижимого имущества;

- в способах установления: публичный сервитут устанавливается в нормативном правовом акте уполномоченного органа, частный сервитут – путем соглашения, т.е. предполагает волеизъявление сторон, соответственно, публичный и частный сервитут имеют различные основания прекращения.

Т.И. Макарова отмечает, что публичный сервитут имеет целью ограничение вещных прав лиц, на законных основаниях обладающих земельными участками, с целью реализации соответствующих природоресурсных прав иных лиц и соблюдения паритета прав общих и специальных пользователей [80, с.121]. Подобная точка зрения отмечена в исследовании В.В. Саскевич, посвященном землям промышленности, транспорта, связи, энергетики [103, с.48].

Анализ законодательства позволяет согласиться с мнением, высказанным в специальной литературе М.Н. Малеиной о том, что установление публичного сервитута является одним из способов решения конфликта интересов собственника недвижимости и государства [81, с.8].

А.В. Копылов придерживается позиции о том, что публичный сервитут есть ограничение права собственности, указывая в качестве аргументов на то, что возникновение отношений происходит в силу закона и в результате обеспечиваются «публичные (общественные) нужды всех лиц вообще» [69, с.62]. Соглашаясь с предыдущей позицией, М.И. Васильева полагает, что публичный сервитут является формой государственного вмешательства в отношения частной собственности, при этом отмечая отсутствие определенности правовых признаков и классификации ограничений [60, с.204].

А.В. Калиничев предлагает отказаться от понятия публичного сервитута, отмечает несостоятельность термина, вместо него закрепить в законодательстве ограничения публичного характера, считая аргументом тот факт, что институт публичного сервитута обойден вниманием зарубежных законодателей [67, с.9].

По нашему мнению, правовое регулирование публичного сервитута, наряду с ограничениями прав на земельные участки, также целесообразно и должно иметь место.

Во-первых, установление такого сервитута позволит беспрепятственно осуществлять свои права определенным субъектам, имеющим необходимость в использовании земельного участка, т.е. если при установлении ограничений прав на земельные участки преследуются общественно значимые интересы (охраны окружающей среды и ее отдельных природных компонентов, объектов историко-культурного наследия, обеспечения надлежащей эксплуатации промышленных объектов, безопасности населения), то публичный сервитут имеет цель предоставления права пользования земельным участком неопределенному кругу лиц, проживающих или находящихся на определенной территории в использовании земельного участка для удовлетворения необходимых целей, в общем смысле схожую с частным земельным

сервитутом, согласно ЗК РФ. В литературе отмечается, что в определенных случаях преследуются цели не столько общественного характера, сколько имущественного.

Во-вторых, при установлении публичного сервитута предусматривается определенная плата землепользователю обременяемого земельного участка (ст. 23 ЗК РФ), установление ограничений влечет за собой возмещение убытков.

В-третьих, в соответствии с п. 2 ст. 23 ЗК РФ «публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, а ограничения прав на земельные участки только исполнительными и распорядительными органами». Последний довод показывает, что все публично-правовые образования вправе устанавливать публичные сервитуты для обеспечения публичных интересов, что не присуще ограничениям в отношении земельных участков.

В-четвертых, «закрепление в праве публичного сервитута позволяет установить гарантии для лиц, осуществляющих общее природопользование, так и ведущих хозяйственную деятельность в порядке специального природопользования» [80, с.87].

Таким образом, в рассмотренных понятиях, несмотря на смысловую схожесть, имеются существенные отличия. Данное обстоятельство дает основание утверждать, что необходимо более основательно подойти к нормам о сервитутах. Целесообразным представляется закрепление оснований установления публичного сервитута и примерного перечня, к которому, по нашему мнению, следует отнести:

- использование земельных участков для прохода или проезда;
- для учебных и учебно-исследовательских работ;
- для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, размещения геодезических пунктов;

- для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;
- для использования участков лесного фонда;
- использования участков водного фонда, в том числе доступа к прибрежной полосе.

Основанием установления публичного сервитута предлагается считать соглашение между землепользователем и субъектами, заинтересованными в установлении публичного сервитута, заключенное на основании норм законодательства об охране и использовании земель. Закрепление на законодательном уровне перечня оснований установления публичного сервитута позволит обеспечить предоставление прав заинтересованным лицам в пользовании земельным участком, а соответственно учитывать интересы государства, местного населения без изъятия земельных участков.

Итак, действующий Земельный кодекс четко разделяет сервитуты на земельные участки на частные и публичные. Они же, в зависимости от сроков, могут также являться сервитутами временными или постоянными.

Многообразие форм и видов сервитутов наглядно иллюстрирует необходимость закрепления каждого из них на законодательном уровне и создания их единой классификации.

## **2.2. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА**

Установление сервитута – это возможность ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества (земельным участком, другой недвижимостью).

Суть земельного сервитута как правовой категории заключается в возможности ограниченного пользования, в определенных пределах, земельным участком, находящимся в чужой собственности. Объектом земельного сервитута являются земельные участки, находящиеся в частной,

государственной и муниципальной собственности. Владелец земельного сервитута не имеет права продавать, дарить, сдавать в аренду, закладывать или иным способом распоряжаться земельным участком, ему принадлежит только право пользования чужим недвижимым имуществом в определенных пределах [56, с.35].

Ограниченное пользование земельным наделом обязательно преследует какую-то конкретную цель. И закон (ГК РФ) определяет некоторые из таких целей. Как нами уже отмечалось, земля передается в ограниченное пользование для:

- установки ЛЭП и их ремонта, а также иных коммуникаций, провести которые в другом месте и/или иным путем не имеется никакой возможности;
- прохода/проезда к собственному участку, если нет другого маршрута.

Эти две цели являются самыми распространенными, но далеко не исчерпывающими в списке всех возможных и существующих. Назначение сервитута всегда определяется нуждами или собственников участка, или нуждами других лиц, в пользу которых сервитут и устанавливается. Главное – законность таких целей.

Установление сервитута на земельные территории подразумевает под собой заключение соглашения, для которого необходимо наличие предусмотренных законом оснований. При этом основания для введения сервитута зависят от его вида.

Так, для установления частного обременения основаниями являются:

- Соглашение, которое подписывается при добровольной договоренности между заинтересованными участниками обременения. Инициатор ограничения права пользования территорией выдвигает свое предложение владельцу участка.
- Если тот не имеет возражений, то стороны заключают письменное соглашение. Данный документ после подписания сторон должен быть поставлен на учет в Росреестр.

– Решение суда – мера, которая применяется, когда достичь мирным путем согласования не удалось. Инициатор подает заявление в местную управу, которая выносит свое решение по данному вопросу.

В случае согласия заявитель передает документы с разрешением местных властей в судебную инстанцию. Суд рассматривает дело. Положительный ответ является основанием для объявления сервитута.

Основаниями для публичного обременения являются законодательные и правовые акты тех органов власти, которые производят ограничения. Данные документы носят нормативный характер согласно статье 23 ЗК. Основания для установления заинтересованным лицом публичного сервитута предусматривают, что процедура может начаться в следующих предусмотренных законом случаях:

– если существует необходимость перемещения граждан по чужой территории;

– если необходимо произвести ремонт, выполнить монтажные работы, связанные с подведением жизненно необходимых коммуникаций, соорудить объект, относящийся к транспортной отрасли;

– если присутствует необходимость в установке на чужом наделе земли специальных указателей или знаков, а также существует потребность в осуществлении к ним подъездов;

– если необходима потребность в обеспечении объекта водой;

– если существует необходимость в прогоне через чужую территорию животных;

– если необходимо осуществить выпас животных и провести сенокос;

– если необходимо провести сбор дикорастущих и лекарственных растений;

– если существует необходимость для проведения научных исследований;

– если присутствует необходимость доступа к побережью;



– если необходимо производить на территории, где расположен водоем рыбалку и охоту.

Заинтересованным лицом в установлении сервитута, требующего составления соглашения, является собственник земельной территории или объекта, у которого нет другой возможности для решения возникших проблем, кроме как воспользоваться предоставленным ему законом правом по ограниченному использованию чужого участка. При установлении частного сервитута инициатива заинтересованных лиц подразумевает под собой необходимость заключения соглашения с владельцем соседнего участка, для реализации поставленных перед заинтересованным лицом планов и задач с помощью единственной имеющейся у него возможности.

Сторона, иницирующая установление ограниченного права пользования земельным участком, после регистрации подписанного соглашения будет считаться обладателем сервитута с ограниченным правом пользования соседней территорией. Вторая сторона является собственником обремененного участка, но сохраняя все права на находящийся в ее распоряжении объект, обладает возможностью проявить инициативу к расторжению соглашения и остановить действие сервитута.

Отметим позицию Верховного Суда РФ относительно трактования п. 1 ст. 274 ГК РФ, которым предусмотрено, что за установлением сервитута вправе обратиться собственник участка, в интересах которого сервитут устанавливается. В соответствии с п. 12 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ от 26 апреля 2017 г. [25], с требованием об установлении сервитута вправе обратиться и собственник земельного участка, на котором расположен принадлежащий иному лицу линейный объект, возведенный после возникновения частной собственности на указанный земельный участок. Статья 274 ГК РФ не ограничивает право собственника земельного участка обратиться к собственнику линейного объекта, возведенного после возникновения частной собственности на указанный земельный участок, с требованием об

установлении сервитута в случае недостижения согласия о его установлении или условиях соглашения.

Публичное и частное обременения имеют разные методы их установления.

Частный сервитут характеризуется возможностью двух сторон добровольно договориться между собой и предполагает следующий порядок оформления сервитута на земельный участок:

1. Заинтересованное лицо должно направить предложение об установлении обременения с указанием границ и целей собственнику участка. В письме иницирующей установление частного сервитута собственник на законодательном основании излагает причину своих действий и подтверждает свое право статьями государственных законов. К подробно изложенным в прошении основаниям прилагается схема той части земельного надела, на которой предполагается действие сервитута, а также проект соглашения.

2. При согласии собственника происходит заключение соглашения между сторонами на установление сервитута. Оно должно быть оформлено в письменном виде с указанием сторон, срока и суммы оплаты за введение ограничения, условий, при которых может быть оно снято. Нотариального заверения в любом случае не требуется. Подписанные сторонами бланки соглашений об установлении сервитута в отношении земельных участков, подлежат обязательной регистрации в одном из отделений Росреестра. После регистрации документа договор вступает в действие.

Таким образом, говоря о форме соглашения об установлении сервитута, должна быть соблюдена простая письменная форма (п. 1 ст. 161 ГК РФ). Следовательно, договор об установлении сервитута должен быть составлен в форме одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность указанного договора.

Соглашение об установлении частного сервитута должно содержать:

- сведения о сторонах соглашения;

- сведения об обременяемом земельном участке (местоположение, площадь, кадастровый номер);
- цели и задачи установления сервитута;
- пределы действия (местоположение) сервитута на земельном участке;
- размер платы за сервитут и порядок ее внесения (при ее наличии);
- иные права и обязанности сторон.

При несогласии инициатор дела направляет заявление в муниципалитет.

В документе указываются следующие пункты в обязательном порядке:

- границы обременения и описание территории;
- цель введения сервитута;
- срок ограничения;
- сведения о владельце; сведения о заявителе.

После рассмотрения заявления органом местной власти принимается решение. Если оно положительное, то далее заявитель с данным решением направляется в судебные органы. Там также рассматривается это дело.

Суд принимает окончательный вердикт. При разрешении установления сервитута выдается постановление суда. На основании судебного решения следует пройти официальную регистрацию в Росреестре.

### 3. Сбор необходимой документации для предоставления в Росреестр:

- паспорта участников соглашения;
- свидетельство о праве владения участком;
- соглашение в трех экземплярах или постановление суда при принудительном установлении сервитута;
- заявление об установлении обременения;
- кадастровый паспорт земельной территории;
- квитанция об уплате госпошлины: для граждан согласно статье 333.33

НК она составляет 1500 рублей, для организаций – 6000 рублей.

Данные документы подаются для государственной регистрации обременения.

4. Выдача документа с указанием в кадастровом паспорте границы обременения земельного участка. Это означает, что с этого момента сервитут считается введенным на земельной территории.

Для публичного сервитута способ его установления несколько отличается:

1. Необходимо согласовать введение обременения с местными органами власти, для этого составляется заявление. К нему прилагается кадастровый план с указанием на нем границ сервитута. Следует отметить, что закон не регламентирует, в какой орган исполнительной власти должен подаваться этот документ. В различных регионах РФ существуют свои правила приема заявлений и эту функцию могут выполнять, как местные администрации, так и исполнительная власть, в обязанности которой входит решение земельных вопросов. Заявление, предусматривающее установление ограниченного права пользования территорией должно содержать следующие пункты:

- наименование и кадастровый номер надела земли, в отношении которого оформляются документы;
- основания, указывающие на возможность обременения определенной части земельного надела;
- период времени действия, устанавливаемого законодательством публичного сервитута;
- данные о владельцах земельных наделов;
- сведения о гражданах, с которыми устанавливается законодательными актами публичный сервитут.

2. На втором этапе поданное заинтересованными лицами заявление, с дополняющей его схемой обремененного участка, будет рассматриваться органом, который уполномочен принимать решения в вопросе установления публичного сервитута. Законодательными актами РФ определяется срок для рассмотрения предоставленного заявления и прилагаемых к нему документов.

3. После рассмотрения местной властью данного обращения, в течение установленных для вынесения решения 30 дней, назначаются общественные

слушания. Решение принимается по результатам общественного мнения. Такое участие граждан не закреплено в законах, но подтвержденное протоколом мнение общественности, может оказать влияние на принятие решения.

Общественные слушания – одна из форм участия населения в решении вопросов природопользования, непосредственной целью которой является информирование заинтересованных лиц. Общественные слушания дают возможность участникам выразить свое мнение, повлиять на принятие решения, найти оптимальный вариант.

В литературе определены следующие категории лиц – участников общественных слушаний:

- жители территориальной единицы (района, дома и т.д.), чьи интересы затрагивает установление сервитута;
- представители организаций, расположенных на соответствующей территории;
- собственник земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут, а также другой законный правообладатели этого участка (арендатор, субъект права постоянного бессрочного пользования и др.)
- представители органа государственной власти или местного самоуправления.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей не должен быть менее одного месяца, но не более трех месяцев. В случае несогласия с заключением общественных слушаний, оно может быть обжаловано в суд или прокурору в течение тридцати дней со дня его опубликования в средствах массовой информации или на интернет-портале [76, с.270]. Закрепление указанных положений укрепит и

придаст важность не только институту общественных слушаний, но и публичному сервитуту в целом, что, в свою очередь, поспособствует исключению доводов о том, что публичный сервитут – это лишь режим ограничения прав собственности, а не самостоятельное право.

В случае, если общественные слушания состоялись, возникает вопрос, насколько результат таких слушаний и решение, принятое гражданами, обязательно для органов власти. В соответствии с ЗК РФ, при принятии итогового решения должны учитываться результаты общественных слушаний, но нигде не указано, что данное решение в обязательном порядке совпадает с общественным мнением. Из этого следует, что результаты общественных слушаний носят рекомендательных, а не обязательный характер. Конституция Российской Федерации исходит из того, что человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства. В связи с этим, в случае установления публичного сервитута в интересах местного населения результаты общественных слушаний должны носить обязательный характер для органов власти.

4. Формируется постановление о введении сервитута. Сервитут на земельный участок или иную недвижимость устанавливается после принятия уполномоченными органами власти решения, которое обретает форму нормативного правового акта, где указываются:

- границы обременения;
- кадастровый номер, площадь участка;
- вид использования и категорию земли;
- информацию о собственнике;
- цель введения ограничений.

5. После внесения сведений о сервитуте в ЕГРП он проходит государственную регистрацию и вступает в действие. Госрегистрацию на основании выданного постановления проводит заинтересованное лицо. Решение, принимаемое об установлении сервитута к обремененной земельной

территории, выносятся не по результатам общепринятых общественных слушаний, но согласно предусмотренного законом решению уполномоченного органа власти.

Основанием для государственной регистрации сервитута при наличии спора между собственником недвижимости и лицом, претендующим на получение права ограниченного пользования этим имуществом, является решение суда, принятое в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ. По этой причине в резолютивной части соответствующего судебного акта должны быть приведены все условия, на которых суд устанавливает сервитут (п. 10 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ от 26 апреля 2017 г.).

В п. 11 Обзора ВС РФ суд отмечает, что отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (до 1 января 2017 г. – в государственном кадастре недвижимости) сведений о части земельного участка, обременяемого сервитутом, не препятствует государственной регистрации сервитута, кроме случаев, установленных законом. Когда закон прямо не устанавливает обязанность поставить на кадастровый учет часть земельного участка, для государственной регистрации сервитута достаточно представления документов, отражающих сферу действия сервитута и его содержание, необходимых для внесения информации в публичный реестр.

Таким образом, при установлении публичного сервитута заключение договора не требуется, на первый план выходит публичная заинтересованность граждан, в отношении которых сервитут оформляется нормативным актом по результатам вынесенных решений после заседания общественности.

Однако, в виду того, что необходима регистрация сервитута на государственном уровне, то неизбежно заключение подобного договора непосредственно в письменной форме. При этом регистрации подлежит сервитут, как отдельное вещное право, действующее как обременение на собственника обслуживаемого участка. Известно, что воздушное пространство над участком и часть недр под ним также могут быть использованы

собственником, если иное не предусмотрено законом о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает права третьих лиц. По смыслу ГК РФ, указанные объекты не являются земельным участком, собственник в отношении их имеет лишь режим ограниченного пользования.

Это радикально отличает воздушное пространство над участком и находящиеся под ним недра от, например, входящих непосредственно в понятие «земельный участок» плодородного слоя, естественных объектов ландшафта, внутренних водоемов и пр. На данные объекты сервитут не может ни распространяться, в целом, ни включаться в режим сервитутного пользования, поскольку собственником всех недр и воздушного пространства остается во всех случаях сама Российская Федерация [56, с.54].

Важным является вопрос о возможности установления публичного сервитута по решению суда. Норма ст. 23 ЗК РФ, установившая основания установления публичного сервитута (законом, нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления) является императивной, и не подлежащей расширительному толкованию.

Следовательно, установить публичный сервитут в судебном порядке не представляется возможным. Однако это не означает, что права заинтересованных лиц в установлении сервитута не защищены. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Так, после отказа органа власти в установлении публичного сервитута мотивированный отказ может быть обжалован в судебном порядке. Основание – ст. 12, 13 Гражданского кодекса РФ, глава 22, 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ, глава 23, 25 Гражданского процессуального кодекса РФ [5].

Важной особенностью является положение о том, что лицом, заявляющим о необходимости установления публичного сервитута перед



органом власти, может быть любое заинтересованное лицо. Но решение об установлении публичного сервитута принимается в пользу неограниченного количества лиц, однозначно не в пользу заявителя лично. Установление публичного сервитута происходит посредством принятия нормативного правового акта, правом требования принятия подобного акта не обладают ни физические, ни юридические лица.

Подчеркнем, что целью и условием введения сервитута должна быть необходимость обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. Последующие указания на то, что сервитут устанавливается «без изъятия земельных участков» в юридическом смысле мало что обозначает, поскольку установление всякого сервитута – не только публичного – само по себе не приводит к таким последствиям. Особенностью установления публичного сервитута является также предварительное проведение публичных слушаний по этому вопросу. Однако, по смыслу закона, сервитут может вводиться и независимо от результатов таких слушаний, поэтому, например, если местное население высказалось в основном против установления публичного сервитута, еще не означает, что он не может быть введен [55, с.14].

Следует отметить, что установление земельного сервитута на конкретную территорию возможно как для определенного круга лиц (охотников, рыболовов, например), так и для неопределенного – скажем, «для всех колхозников коллективного хозяйства «Заря Коммунизма»». Что касается субъектного состава (неопределенного круга лиц), то такой обязательно должен указываться в актах местной власти или государственного надзора, установивших подобное ограничение.

Итак, порядок возникновения сервитута зависит от его вида. При этом, к какой бы категории ни относился сервитут, к нему предъявляются общие требования:

– Использование земельного участка с наименьшим обременением для последнего.

- Невозможность лишения собственника прав на участок (из-за установления сервитута).

- Владелец должен свободно пользоваться и распоряжаться своей собственностью.

- Права сервитута невозможно переуступить/продать. Это не аренда. И собственно сервитут может быть оформлен только строго определенным лицам. Они также не могут заложить это право — например, в банк для кредитного обеспечения.

- Документ, устанавливающий сервитут, непременно должен указывать цели такого установления.

- Если объект (земля) продан или арендован, сервитут сохраняется. Только в договоре купли-продажи обязательно должно быть отражено ограниченное пользование, как обременение земельного участка.

- Сервитут составляется исключительно в письменном виде. Подлежит обязательной госрегистрации и только после этого считается действительным.

При этом главное условие установления сервитута заключается в том, что без него собственник не будет иметь возможности обеспечивать свои нужды. Для решения данной проблемы судами проводится выезд на местность в целях изучения фактических характеристик земельного участка и обоснования возможности или невозможности собственника обеспечивать свои нужды. Доказать указанное обстоятельство должно лицо, требующее установления сервитута.

Согласно п. 1–2 ст. 275 ГК РФ, если иное не предусмотрено непосредственно ГК РФ, сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Также сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Когда действие земельного сервитута прекращается, это очень часто означает, что наложенное обременение снимается, и собственник недвижимого имущества может пользоваться им в полном объеме. Осуществить такое действие может как инициатор установления обременения, так и владелец обремененного имущества.

Прекращение сервитута – это процедура, которая должна освободить конкретный земельный участок от наложенного на него обременения.

Прекращение действия сервитута так же, как и его начало, зависит от определяющих его деятельность оснований. Причины, по которым может быть прекращено ограниченное право пользования, предусматривают (ст. 274 ГК РФ):

- прекращение действия оснований;
- истечение сроков действия сервитута по соглашению;
- добровольный отказ заинтересованной стороны;
- покупка участка заинтересованной стороной;
- утрата целевого предназначения земли;
- исключение территории из оборота;
- случаи ликвидации объекта.

Специальным основанием прекращения сервитута является желание лица, которое изначально высказывало требования установить такое обременение. В законодательстве это не указано. Для такого прекращения земельного сервитута достаточно, чтобы инициатор установления обременения отказался от своих претензий по своему желанию и оформил такое решение соответствующим образом. Если речь идет о частном сервитуте, то путем расторжения договора, если о публичном, то через обращение в уполномоченные органы государственной власти для принятия на таком уровне решения об отмене установленного обременения.

Опять же, если не удастся прийти к общему согласию о прекращении сервитута, это делается на основании соответствующего решения суда.

Независимо от того, по какому из перечисленных оснований будет происходить его отмена, процедура будет схожей.

Порядок прекращения сервитута:

1. На первом этапе происходит составление заявления об отмене сервитута. В тексте такого заявления необходимо указать данные обременённого участка, начиная от его адреса и заканчивая межевыми сведениями, которые будут необходимы для идентификации участка, а также информацию о том, по какой причине происходит прекращение сервитута земельного участка.

В том случае, если отмена происходит по инициативе лица, требовавшего в своё время установления сервитута, то можно обойтись без заявления – достаточно только составить дополнительное соглашение к договору сервитута, в котором будет указано, в какое время и на каких условиях сервитут прекращает своё действие.

Если сервитут отменяется по инициативе владельца обременённого земельного участка, то заявление о его отмене ляжет в основу Постановления руководителя уполномоченного органа об отмене ранее установленного обременения (независимо от того, частный сервитут рассматривается или публичный).

2. Вторым этапом следует рассматривать предоставление составленного заявления в уполномоченные органы с целью отмены ранее установленного сервитута. Как правило, обращаться следует в Департаменты и Комитеты по земельным и имущественным отношениям муниципальных образований или субъектов федерации.

Кроме заявления в такой орган, необходимо будет представить также и документы, подтверждающие законность выдвигаемых требований (например, план эксплуатации обременённой части земельного участка, на котором видно невозможность использовать землю по его прямому назначению, либо документальные доказательства того, что использование обременённого участка более не требуется).

С момента подачи такого заявления в уполномоченные органы сотрудникам отводится десять дней на проверку правильности заполнения заявления и предоставленных документов, а также направление заявления на рассмотрение руководителю этого органа.

После того, как заявление было передано в уполномоченный орган, в срок не более тридцати дней с момента подачи, оно должно быть рассмотрено с целью вынесения соответствующего решения.

3. Третьим этапом станет составление дополнительного соглашения о расторжении договора сервитута или Постановления руководителя уполномоченного органа власти. На этом этапе максимальное время для подготовки всех необходимых документов ограничено тридцатью днями с момента вынесения решения об отмене сервитута. При этом, если будет готовиться дополнительное соглашение, оно в этот срок должно быть и подписано обеими сторонами-участницами договора.

4. Четвертый этап будет считаться заключительным, так как на нем происходит регистрация нового состояния земельного участка с получением всех необходимых документов, подтверждающих новый статус такого участка.

По общему правилу регистрации состояний земельных участков, регистрация такого состояния должна произойти в срок не более десяти дней с момента получения подписанного соглашения или вынесенного Постановления руководителя уполномоченного органа.

Регистрация должна быть осуществлена в органах Росреестра, ответственных за внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимость. Таким образом, земельный сервитут прекращается.

Итак, ограничение на пользование участком может быть введено только при крайней необходимости. Произойти это может при согласии собственника участка, а также при решении судебной инстанции. Владелец участка имеет все те же права при введении сервитута, что и были у него до этого.

Порядок установления и прекращения сервитута зависит от его разновидности и целей, в связи с которыми требуется получение права на ограниченное использование территории.

Публичные сервитуты оформляются с учетом итогов проведенных общественных слушаний, потому как направлены на защиту интересов общественности, государства и/или муниципальных властей. Основанием для установления земельного сервитута выступают акты органов власти. Если речь идет об оформлении частного сервитута, помимо вышеуказанных вариантов, заинтересованные лица вправе заключить письменное соглашение. В обеих ситуациях стороны, не способные прийти к компромиссу, могут обратиться в суд с соответствующим иском. В таком случае тот или иной сервитут назначается по решению уполномоченного должностного лица.

Информация об этом обременении должна вноситься в базу данных ЕГРН. Порядок осуществления регистрационной процедуры не отличается от стандартного – заинтересованные лица должны предоставить в инстанцию определённый комплект бумаг, подтверждающий факт оформления сервитута.

Чаще всего в качестве инициатора прекращения сервитута выступает владелец обремененного земельного участка. Отменить его можно в двух случаях – если в сервитуте отпала необходимость или если его дальнейшее использование может повлечь невозможность эксплуатации рассматриваемого земельного участка. Для отмены обременения достаточно подать соответствующее заявление и составить дополнительное соглашение о расторжении договора.

Прекращение сервитута начинается в тот момент, когда происходит завершение срока его действия. Снять обременение можно в судебном порядке при обращении собственника участка. Прекращение действия сервитута требует официального оформления в Росреестре, нужно снять обременение с земли.

### **ГЛАВА 3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ СЕРВИТУТА**

#### **3.1. ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НАХОДЯЩИЙСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Если рассматривать правовую природу земельного сервитута, связанного с участком, собственником которого является государство либо муниципальное образование, то можно отметить, что он выступает видом частного земельного сервитута. Ранее нами было сказано, что частный сервитут должен определяться в соответствии с соглашением между лицом, нуждающимся в определении сервитута, и собственником рассматриваемого земельного участка. Таким же образом, в соответствии с соглашением, устанавливается сервитут в случае, если собственником земельного участка выступает государство, либо муниципальное образование. В то же время, при определении такой разновидности сервитута, возникают специальные объект и субъект правоотношения.

При этом роль объекта играет непосредственно земельный участок, принадлежащий государству или муниципальному образованию, который собственник соседнего объекта недвижимости стремится наделить земельным сервитутом. Специальным субъектом в таком случае выступает орган госвласти либо местного самоуправления, который обладает полномочиями собственника земельного участка, принадлежащего государству. В то же время рассматриваемый участок может быть передан в пользование физическому лицу либо коммерческой организации. В случае, если срок, на который данный объект недвижимости был передан в пользование, составляет более, чем один год, стороной соглашения о сервитуте будет являться этот пользователь земли. Одновременно с этим, пользователь земли при заключении соглашения о сервитуте должен письменно уведомить орган власти, который выступает представителем собственника земли.

Возможные основания для определения сервитута какого-либо объекта недвижимости, который является собственностью государства либо муниципального образования, описаны ст. 39.23 ЗК РФ. В то же время данная

статья не охватывает все возможные основания, так как большая их часть отражена в других статьях земельного и гражданского законодательства. Таким образом, указанные основания могут рассматриваться как пример для других возможных. Учитывая это, следует подчеркнуть, что субъектом в таком случае чаще выступает юридическое лицо, так как вышеупомянутые основания относятся именно к хозяйственной деятельности.

В отличие от общих положений гражданского законодательства о земельных сервитутах, в отношении данного сервитута императивно закрепляется принцип его платности. Размер платы за сервитут должен быть установлен собственником земельного участка. Так, в настоящее время разработаны и утверждены Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности [13].

Так, в п. 2 Правил установлена ставка, которая является аналогичной при взимании платы за пользование земельным участком на основании договора аренды. Причем, если соглашение о сервитуте заключает землепользователь такого земельного участка, то плата поступает ему, если непосредственно орган власти – то плата поступает в соответствующий бюджет. Возвращаясь к природе такого нового правового явления, как сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, стоит оговориться, что новым он является лишь с формально-юридической стороны закрепления и оформления данного правоотношения. Ранее отношения по пользованию земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, оформлялись на основании договора аренды либо на основании договора субаренды земельного участка.

В целом, при необходимости использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности по основаниям, по которым может быть заключено соглашение об установлении земельного сервитута, лицо, по новым положениям Земельного кодекса, не



лишается возможности заключить договор аренды этого земельного участка также без проведения земельного аукциона.

Различием в правовом режиме данных ограниченных прав будет также являться набор прав и обязанностей обладателей этих прав. У арендатора набор прав и обязанностей максимально широк, что подтверждает ст. 41 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков. Как видно из текста данной нормы, у обладателей сервитута таких прав нет, приоритетно их права определяются, если речь идет о частном сервитуте, не законом, а соглашением.

Что касается формы договора аренды и соглашения о сервитуте в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, то, поскольку договор аренды заключается по новым положениям Земельного кодекса на срок, как правило, от трех лет, то в соответствии со ст. 26 ЗК РФ данный договор подлежит государственной регистрации. В отношении земельного сервитута может действовать упрощенный порядок оформления права ограниченного пользования. Так, в соответствии с п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ, если по соглашению сторон не предусмотрено иное, то стороны могут не регистрировать обременение права на земельный участок, возникшее вследствие установления сервитута, если сервитут установлен на части земельного участка и соглашение заключено на срок не более трех лет.

Далее рассмотрим порядок установления частного сервитута на земельном участке, находящемся в федеральной собственности на примере судебных решений, принятых по делу № А45-10429/2014 Арбитражным судом Новосибирской области и Седьмым Арбитражным апелляционным Судом. При выполнении выпускной квалификационной работы были изучены различные источники, в которых неоднократно было замечено, что правоприменительная практика установления сервитутов на земле, находящейся в федеральной собственности, отсутствует, и указанный вопрос в законодательстве не

разрешен должным образом, что и является причиной неприменимости существующих норм к указанным ситуациям. Это обстоятельство и послужило причиной необходимости внесения изменений в гражданское законодательство. На самом же деле подобная практика существовала и до 01.03.2015 г.

17 ноября 2014 г. Арбитражным судом Новосибирской области было принято решение, установить право ограниченного пользования частью земельного участка с кадастровым номером 54:35:033070:89, находящегося в федеральной собственности для обеспечения прохода и проезда от дороги общего пользования (ул. Светлановская) к земельному участку с кадастровым номером 54:35:033070:0048, принадлежащему на праве собственности индивидуальному предпринимателю.

В предыстории можно сказать следующее: индивидуальным предпринимателем было запланировано приобретение земельного участка для строительства склада с административными помещениями в собственность. При изучении полной информации о земельном участке было установлено, что проезд к участку от дороги общего пользования проходит через соседние участки. На момент приобретения, соседние земельные участки принадлежали на праве аренды, другим хозяйствующим субъектам. Для разрешения вопроса осуществления проезда и прохода через соседние участки покупатель обратился к их правообладателям. В процессе переговоров покупатель получил словесное разрешение на свободный доступ к участку и дороге. Для фиксирования результатов переговоров была подготовлена схема планировочной организации земельного участка, где были обозначены подъезды и подходы к проектируемому объекту. Указанная схема была согласована с правообладателями соседних земельных участков. В процессе строительства объекта между арендатором соседнего участка и индивидуальным предпринимателем было заключено соглашение об использовании части земельного участка и возмещении расходов за обслуживание дороги, в том числе и ремонт. По окончании срока действия указанного соглашения сторонами было принято решение о заключении

нового соглашения, которое было подписано. Но указанное соглашение впоследствии было расторгнуто по инициативе собственника земельного участка, через который осуществлялся проезд. Правообладатель земельного участка под дорогой всячески начал чинить препятствия, затрудняя доступ предпринимателя к своей земле и объекту строительства. После неудачных попыток урегулировать вопрос, было принято решение обратиться непосредственно к собственнику земельного участка – в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом Новосибирской области. В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

От собственника был получен отказ, что и послужило основанием для обращения с иском в Арбитражный суд Новосибирской области, т.к. в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В процессе разрешения дела основной задачей являлось подтвердить отсутствие другого варианта доступа к земельному участку. Для этого истцом было заявлено ходатайство о проведении судебной экспертизы. Перед экспертом были поставлены вопросы: необходимость установления сервитута (отсутствие какой бы то ни было иной возможности удовлетворить потребности истца), определение границ части земельного участка и оценка стоимости ограниченного пользования. В результате решением суда первой инстанции, а в последствие и апелляционной было принято решение требования индивидуального предпринимателя удовлетворить, установить сервитут на часть земельного участка с целью прохода и проезда.

В соответствии с законодательством, сервитут действует с момента его государственной регистрации. После того, как суд удовлетворил требования истца, сервитут не был зарегистрирован, т.к. никаких препятствий правообладатель земельного участка не чинил. В итоге плата за пользование, установленная решением суда, не выплачивалась собственнику земельного участка – нет регистрации, нет сервитута, нет оснований оплаты. На сегодняшний день законодательством не предусмотрен срок, в который сервитут должен быть зарегистрирован в обязательном порядке. На наш взгляд, указанный момент является пробелом в законодательстве и указанный срок должен быть четко установлен законом. От этого напрямую зависит эффективность реализации нормы об обязательной платности ограниченного пользования земельным участком, находящимся в федеральной собственности поступления денежных средств в соответствующий бюджет.

В связи с тем, что законодательство не стоит на месте, порядок установления сервитута на земельный участок, находящийся в федеральной собственности, так же претерпел изменения, о чем уже было сказано выше.

Если взять пример из практики, приведенный выше, то на сегодняшний день процедура установления сервитута была бы несколько другая. С вступлением в силу Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменилось бы следующее.

Во-первых, для проезда и прохода к земельному участку уже бы требовалось установление публичного, а не частного сервитута.

Так как на момент необходимости установления сервитута, земельный участок был передан в аренду коммерческой организации, то в соответствии с п.1 ст. 39.24. ЗК РФ, переговоры о заключении соглашения об установлении сервитута пришлось бы вести непосредственно с землепользователем. Из обстоятельств дела понятно, что соглашение не было достигнуто с землепользователем и разрешение ситуации происходило бы в судебном

порядке. Ответчиком выступала бы уже коммерческая организация, а не собственник земли.

Срок действия договора аренды земельного участка у правообладателя истекает в ноябре 2016 г. Если допустить, что правообладатель заключил бы соглашение об установлении сервитута с индивидуальным предпринимателем, то срок его действия не превышал бы срок договора (п. 4 ст. 39.24. ЗК РФ). Более того, если по каким-либо основаниям договор аренды был бы досрочно расторгнут, то действие соглашения об установлении вообще бы прекратилось (п. 5 ст. 39.24 ЗК РФ).

Возникает вопрос, а как же юридические признаки сервитута, как вещного права, бессрочность и право следования, о которых говорили многие ученые, в том числе и Л.В. Щенникова [115, с.35-36].

Непонятна и ситуация, если соглашение с правообладателем не будет достигнуто, и сервитут установлен решением суда, ограниченное право так же будет действовать до окончания срока действия договора аренды. В этом случае законодатель не защищает обладателя сервитута. Т.е. основания для пользования у него есть, но договариваться и отстаивать свое право ему придется неоднократно, а именно каждый раз, как будет меняться правообладатель земельного участка. А в случае установления сервитута до 01.03.2015 г., обладателю ограниченного права пользования земельным участком гарантирована возможность им пользоваться, независимо от смены правообладателя. Прекращен сервитут будет только по основаниям, установленным законом: ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен и в случае невозможности использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением (ст. 276 ГК РФ).

Кстати, если сервитут может быть прекращен и по другим основаниям, то более правильным было сделать прямое указание об этом в ст. 276 ГК РФ или хотя бы дополнить расширительный смысл – и по другим основаниям, установленным законодательством.

Оснований для прекращения сервитута существует значительно больше. Так, основания для прекращения сервитутных отношений могут быть установлены в тексте соглашения по взаимному согласию сторон. В частности, ими могут явиться нарушения интересов собственника служащего участка, невнесение обусловленной соглашением платы за пользование чужой недвижимостью, злоупотребление правами субъектом сервитутного права и т. д. Кроме того, учитывая природу сервитутного права, его прекращение возможно вследствие отказа от него обладателя сервитута, в связи с гибелью имущества, являющегося предметом сервитута. Ю.А. Гартина в своей статье высказывала мнение о целесообразности расширения ст. 276 ГК РФ и необходимости указать в ней полный перечень оснований прекращения сервитута [61, с.98].

Отличительной чертой обновленного законодательства является и то, что нормами права теперь предусмотрена ситуация, когда государственная регистрация права сервитута не обязательна. Ранее законодатель однозначно установил, что сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Сейчас же законодатель допускает возможность установления сервитута без осуществления государственного кадастрового учета части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения). Данные положения действуют при условии, если сервитут устанавливается на срок не более 3 лет, право ограниченного пользования распространяется только на часть земельного участка и условия о не прохождении процедуры регистрации согласованы сторонами.

### **3.2. ЗАЩИТА ПРАВ ВЛАДЕЛЬЦЕВ В ПРАВООТНОШЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С УСТАНОВЛЕНИЕМ СЕРВИТУТА**

Для сервитуария в соглашении об обременении прописаны права, к которым относятся следующие:

- Право пользования чужой землей в рамках тех возможностей, которые прописаны в договоре.

- При смене собственника участка за обладателем ограничения остается право на его сохранение (статья 275 ГК).

- Право требования от собственника предоставления той части земли, на которую установлено обременение.

- В случае необходимости продления срока обладатель ограничения имеет право на повторное обращение за установлением сервитута.

Обладатель сервитута не имеет право принуждать собственника земли к совершению каких-либо работ или услуг в своих интересах.

При заключении соглашения на лицо, обладающее сервитутом, возлагаются определенные обязанности, которые оно должно неуклонно выполнять:

- Не менять целевого назначения земли.

- Сделать по возможности менее обременительным ограничение прав пользования для собственника согласно п. 5 ст. 23 ЗК РФ.

- Проводить за свой счет кадастровые работы по внесению зон ограничения на территории.

- Оформлять регистрацию договора в государственных органах и оплатить все расходы, связанные с его оформлением.

- Не допускать на территории складирования мусора, сохранять санитарную и экологическую обстановку, а также соблюдать противопожарные меры.

- Компенсировать все расходы владельца земли, которые были связаны с установлением обременения, не позднее определенного срока после их произведения.

- Вносить оплату за пользование участком в размере установленной суммы. Эта обязанность прописана в любом составленном договоре и в статье 39.25 п.1.8 ЗК. При несоблюдении сроков выплат на данную сторону

соглашения налагаются штрафные санкции, которые измеряются в процентном отношении от суммы за использование.

– Проведение при окончании срока работ на участке для приведения его к виду, пригодному для использования (статья 39.25 п. 1.9 ЗК РФ). Также владелец ограничения регистрирует и оплачивает соглашение об отмене ограничения на участке.

При неисполнении в надлежащем виде своих обязанностей, которые прописаны в соглашении, любая из сторон может подвергнуться наложению штрафных санкций в пользу противоположной стороны. Причем, оплата штрафа не исключает выполнение обязательств.

Здесь следует отметить, что на сегодняшний день ввиду усиления роли государства в сфере гражданского оборота земель, в связи с чем мы наблюдаем рост числа ограничений прав на земельные участки и расширение оснований их установления, все более актуальной становится проблема защиты сервитутных прав [54, с.104]. При этом защита прав собственников земельных участков при установлении ограничений этих прав представляет собой «совокупность вещно-правовых, обязательственных или иных, предусмотренных законодательством средств, направленных на восстановление и защиту нарушенных или оспариваемых прав участников сервитутных отношений» [75, с.88].

В случае публичного сервитута, право защиты могут иметь административные органы, которые наделены более широкими полномочиями для такой защиты, чем участники частных сервитутов. В качестве примера приведем Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 17 июля 2008 г., согласно которому требование истца об устранении препятствий в пользовании дорогой, основанные на ст. 60 ЗК РФ, связаны с возможностью защиты прав из публичного сервитута [29].

Что касается частного сервитута, то, прежде всего, следует отметить, что, в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ, собственник земельного участка обладает правом подать иск о принудительном установлении сервитута в случае, если



владелец *praedium serviens* уклоняется от заключения договора или если стороны не могут достичь согласия о его условиях. Для признания за ним сервитутного права истцу необходимо доказать, что без обременения сервитутом соседнего земельного участка нормальное использование его участка невозможно.

Вместе с тем, необходимо подчеркнуть, что действующее российское законодательство не содержит особого иска для защиты сервитутных прав. Действующий ГК РФ в ст. 216 предусматривает защиту вещных прав в порядке, предусмотренном ст. 305 ГК, каковая отсылает к статьям с 301 по 304, которые предусматривают защиту виндикационным (ст. 301) и негаторным (ст. 304) исками [71, с.71]. То есть в ГК РФ нет специальных положений, прямо указывающих на существование у субъекта сервитута правомочия на абсолютную защиту его субъективного права [62, с.564].

Рассмотрим несколько точек зрения, сложившихся в отечественной цивилистике, по вопросу, каким именно иском должно защищаться вещное право сервитуария:

1. признание правомочия владения вещью или владения правом у сервитуария и возможности применения главы 20 ГК РФ;
2. отрицание правомочия владения у сервитуария, но признание возможности применения главы 20 ГК РФ;
3. отрицание правомочия владения у сервитуария и возможности применения главы 20 ГК РФ [73, с.11].

Первую точку зрения разделяют такие авторы, как А.Г. Ананьев, В.А. Белов, Ю.М. Головкин, К.А. Новиков и др. [50; 51; 57]. Эти авторы признают, что сервитуарий наделен и правомочием владения [72, с.300]. Сервитуарий при этом должен выступать в роли владельца. Так, А.В. Коновалов отмечает, что «субъект частного сервитута наделен *corpus possessionis*, хотя и в усеченном виде, имея возможность своей властью долгосрочно и стабильно осуществлять физическое прикосновение к вещи и хозяйственное господство над нею, пусть и строго определенным способом. При наличии у него соответствующего

намерения реализовать эту возможность фактический состав владения получает признание окружающими и становится правомочием владения. Признание сервитута вещным правом (именно в связи с тем, что оно непременно содержит в себе правомочие владения, хотя и в виде суррогата правомочия) не должно ставиться под сомнение» [68, с.66]. Подобная позиция приводит к выводу о том, что для защиты нарушенного сервитутного права субъект сервитута может воспользоваться как негаторным, так и виндикационным иском. В этой связи Д.А. Монахов отмечает, что «владение сервитутом представляет собой фактическое отношение лица к вещи. То есть владение сервитутом является владением не правом, а самой вещью: фактическим господством лица над вещью в установленном отношении» [86, с.72] и считает, что целесообразно ввести в законодательство, регулирующее анализируемые правоотношения, владельческую защиту сервитутов. На данный же момент, по мнению автора, «основным средством судебной защиты сервитута выступает виндикационный иск, поскольку российское законодательство следует в этом вопросе традициям как римского, так и дореволюционного права» [86, с.74].

В данном случае мы разделяем точку зрения тех правоведов, по мнению которых защитить сервитутное право с помощью виндикационного иска не представляется возможным в силу того, что этот иск не может предоставить права владения недвижимым имуществом. Поэтому, по словам Е.Н. Рябий, «стоит воспользоваться положением ст. 304 ГК РФ, которая воспроизводит положения абз. 3 ст. 12 ГК по отношению к вещным правам. Так как от характера и отличительных черт отношений во многом зависит то, каким образом будет защищаться подобное право, а сервитут, как и все другие вещные права – абсолютное правоотношение, то и защищаться он обязан абсолютным образом. Тот факт, что правила главы 20 ГК РФ не могут быть применены, не способен опровергнуть абсолютную защиту подобных прав» [102, с.534].

По мнению Е.А. Манько, спорным представляется и применение ст. 305 ГК РФ, которая предусматривает для владельцев вещи возможность

применения иска, аналогичного негативному или же виндикационному, в то время как обладатель сервитута имеет лишь правомочие пользования вещью, но не правомочие владения [82, с.186].

Наиболее, на наш взгляд, аргументированной точки зрения в этом вопросе придерживается Т.С. Краснова:

Во-первых, поскольку на сегодняшний день легальной дефиниции владения нет, все рассуждения о наличии владения у сервитуария не выдерживают критики.

Во-вторых, в случае наделения сервитуария правомочием владения, оно будет эпизодическим, тогда как «другие ограниченные вещные права, включающие правомочие владения, предоставляют субъекту возможность полного и постоянного хозяйственного использования чужого имущества» [77; 78; 98; 99; 105].

В-третьих, на примере арендных правоотношений можно отследить четкое отграничение владения и пользования, с одной стороны, от пользования без владения, с другой (абз. 1 ст. 606 ГК РФ). То есть в случае аренды части вещи «арендодатель сохраняет владение объектом, а арендатор получает вещь только в ограниченное пользование» [59, с.175]. Подобная ситуация возникает и в сервитутных правоотношениях.

В-четвертых, как известно, владение представляет собой совокупность воли владения вещью и фактического обладания ею [99; 100; 95]. Мы, вслед за Т.С. Красновой, считаем, что у сервитуария отсутствует воля владеть чужим имуществом как своим, а наличествует воля ограниченно пользоваться чужим имуществом как своим.

В-пятых, в Концепции развития законодательства о вещном праве, являющейся частью единой Концепции развития гражданского законодательства РФ, разработанной в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [15], прошедшей масштабные обсуждения и одобренной решением Совета по кодификации 07.10.2009, прямо

предусмотрено, что сервитут не предоставляет владения, а отличие сервитута от иных вещных прав состоит именно в наличии у сервитуария только правомочия пользования чужой вещью. Аналогичное положение включено в п. 1 ст. 301.1 проекта № 47538-6 Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [12] (далее – Проект изменений ГК РФ).

На основании изложенного выше очевидно, что позиция о наделении сервитуария правомочием владения вещью и правом на предъявление виндикационного иска не выдерживает критики.

По поводу отрицания правомочия владения у сервитуария, но признания возможности применения главы 20 ГК РФ, А.В. Копылов указывает, что «предоставление сервитуарию средств защиты, предусмотренных в ст. 304 ГК РФ, связано с необходимостью признания возможным владения сервитутами» [69, с.72]. Данная точка зрения позволила Е.А. Манько полагать, что «возможно владение сервитутом, как правом» [82, с.185].

Как отмечает А.Д. Рудоквас, «несмотря на то, что в современной цивилистике сохраняется большой интерес к понятию «бестелесная вещь», нельзя сказать, что, гарантируя субъекту сервитута защиту владения в порядке ст. 305 ГК РФ, отечественный законодатель имел в виду именно эту конструкцию» [100, с.204]. По мнению Т.С. Красновой, «введение категории владения правом исключительно в целях подведения сервитутной защиты под содержание ст. 304–305 ГК РФ также нецелесообразно» [72, с.291].

Следовательно, идея наделения сервитуария правомочием владения правом несовершенна.

Некоторые авторы, в частности, О.А. Минеев, Ж.Я. Резник и др., отмечают, что «сегодня единственным средством защиты прав сервитуария может выступать обращение в суд с требованием о признании права сервитута» [84; 96]. Такое предложение также является дискуссионным. Как известно, иск о признании права представляет собой «требование правообладателя

имущества о констатации перед третьими лицами факта принадлежности истцу права на спорное имущество, не соединенное с конкретными требованиями о возврате имущества или устранении иных препятствий, не связанных с лишением владения» [62, с.562-564].

Таким образом, как справедливо отмечается в юридической литературе, «признание права может помочь только в случае отрицания или оспаривания сервитута. При чинении же фактических и (или) юридических препятствий его осуществлению защита признанием права в силу своей декларативной природы не будет отвечать интересам сервитутария» [78, с.18].

Что касается судебной практики по делам о защите сервитутов, то до обнародования постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [16] и информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» [24] суды, как правило, придерживались следующей позиции. В случае предъявления негаторного иска в суде исследовался вопрос о необходимости устанавливать ограничение на пользование чужим участком для беспрепятственного пользования им. Если такая необходимость выявлялась, судом изучался вопрос о наличии сервитута [33; 31; 30; 35; 34; 32; 17; 18; 39; 40; 43; 44; 45; 46; 47; 49; 38]. Если сервитутные отношения не устанавливались, негаторный иск признавался недопустимым.

Вместе с тем, отдельные суды решали данный вопрос иначе, изменяя «квалификацию исковых требований с негаторных исков на иски об установлении сервитутов и принимают решения по последним» [48; 43; 42].

В юридической литературе отмечается, что, если установлен сервитут, с опорой на ст. 304 ГК РФ должна быть допустима защита сервитутного права

*per se* [82; 112]. Однако ВС РФ и ВАС РФ с таким доктринальным толкованием не согласились.

В соответствии с п. 45 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 в силу ст. 304–305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается право собственности или законное владение, или имеется реальная угроза такого нарушения.

В развитие указанных положений в п. 4 Информационного письма ВАС РФ № 153 предусмотрено, что защита сервитутного права с опорой на правило ст. 304 ГК РФ возможна только в качестве защиты права собственности (или, по-видимому, другого ограниченного вещного права, включающего в себя правомочие владения) на господствующее имущество. Так, суд указывает, что «в силу пункта 4 статьи 216 ГК РФ вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения в порядке, предусмотренном статьей 305 ГК РФ. Лицо, владеющее земельным участком, в пользу которого установлен сервитут, имеет право требовать устранения нарушения его права проезда. Так как истец владеет господствующим земельным участком, его требование об устранении препятствий в проезде по служащему земельному участку является негаторным иском (ст. 304 ГК РФ)».

Тем самым ВС РФ и ВАС РФ, ссылаясь на п. 4 ст. 216, ст. 304–305 ГК РФ, не подтвердили теоретическое представление о возможности непосредственной защиты сервитутного права негаторным иском. Правильность такого подхода отмечается отдельными авторами, в частности, А. Эрделевским [116; 117]. Еще до обнародования Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 и Информационного письма ВАС РФ № 153 А.Г. Ананьевым и А.О. Рыбаловым высказывалась аналогичная точка зрения, согласно которой сервитут защищается посредством защиты негаторным иском

права на господствующую вещь [50; 101], по этому же пути пошла дальнейшая судебная практика [33; 36; 27; 19]. Аналогичная практика есть и у судов общей юрисдикции [28; 46; 22; 23; 41].

Для наглядности приведем пример. Индивидуальный предприниматель обратился в суд с негативным иском к обществу с ограниченной ответственностью о нечинении препятствий в пользовании служащим земельным участком, обремененным сервитутом. Суды четырех инстанций исковые требования удовлетворили, ссылаясь на ст. 304–305 ГК РФ, п. 45 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ № 10/22, п. 4 Информационного письма ВАС РФ № 153. При этом было отмечено, что «истец, обращаясь в суд с соответствующим требованием, должен доказать наличие у него принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса и факта его нарушения ответчиком, а также доказанность того обстоятельства, что избранный способ защиты приведет к восстановлению нарушенных прав. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или на чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца. Исходя из указанных норм права, в предмет доказывания по данному делу входят следующие обстоятельства: наличие у предпринимателя права пользования в отношении части земельного участка... наличие препятствий в осуществлении данного права; противоправные действия общества, препятствующие пользованию предпринимателем, принадлежащим ему имуществом, не соединенные с лишением владения... Суды обоснованно установили, что предприниматель доказал факт воспрепятствования обществом проезду его работников и арендаторов к принадлежащим ему складским помещениям. Действия общества являются неправомерными и нарушают права предпринимателя по пользованию и владению принадлежащим ему имуществом» [27; 19].

Таким образом, как видим, арбитражной практикой не выработано единого мнения по вопросу о соотношении негаторного иска и иска об установлении сервитута. На сегодняшний день существуют два абсолютно противоположных подхода к его решению.

Так, в рамках первой правовой позиции арбитражными судами принимаются решения об отказе в удовлетворении исков, если по материалам дела истец заявляет негаторный иск о предоставлении права пользования объектом недвижимости, но при этом не обращался к собственнику (ответчику) за установлением сервитута.

В рамках второго подхода арбитражными судами негаторные иски удовлетворяются, при этом, по большому счету, выносятся решения об установлении сервитута, поскольку в таких решениях определяются сроки возможного пользования земельными участками, размер платы и т.д.

При этом, как отмечает Т.П. Подшивалов, в последнее время суды все чаще склоняются к мнению о невозможности использовать негаторный иск для защиты сервитутного права [94, с.114].

Исходя из изложенного выше, мы, вслед за Т.С. Красновой, считаем, что верна та правовая позиция, в соответствии с которой оптимальный способ защиты сервитутных прав является именно негаторный иск по защите сервитута, а не права на господствующую недвижимость. Как отмечает автор, «до устранения несовершенства законодательства по этому вопросу в целях соблюдения буквы закона целесообразно использовать юридико-технический прием фиктивного наделения сервитуария правомочием владения служащей недвижимостью исключительно для применения п. 4 ст. 216 и ст. 304–305 ГК РФ или применять ст. 304–305 ГК РФ для защиты сервитута по аналогии закона. В случае введения приобретательной давности в отношении сервитута представляется целесообразным также введение иска в защиту сервитута по аналогии с Публициановым иском, закрепленным в пункте 2 статьи 234 ГК РФ» [73, с.11].



Итак, установление обременения – сделка, предметом которой выступает пользование объектом недвижимости. Любая сделка оспаривается в судебном порядке. При этом ГК РФ не содержит специального средства защиты для обладателя сервитута. Собственнику, на имущество которого налагается обременение, следует подготовить исковое заявление. Истец должен доказать, что условия, при которых возникает сервитут, лишают его возможности использования земли в своих целях. Наложение сервитута подразумевает причинение наименьшего неудобства собственнику. При рассмотрении дела об оспаривании суды стараются добиться соблюдения баланса интересов всех участников соглашения.

Защита прав владельцев в правоотношениях, связанных с установлением сервитутов, должна реализовываться негативным иском, что соответствует правовой природе как сервитута, так и данного вида иска, поэтому в ГК РФ целесообразно закрепить положение об этом. Вместе с тем, ввиду несовершенства действующего российского законодательства следует применять юридико-технический прием фиктивного наделения сервитуария правомочием владения исключительно для применения п. 4 ст. 216, ст. 304–305 ГК РФ или применять ст. 304–305 ГК РФ для защиты сервитутного права по аналогии закона.

Кроме того, законодательство должно содержать гарантии защиты прав на землю и условия компенсации за установленные ограничения, в частности, необходимо законодательно закрепить положения об осуществлении сервитута, где указать основные обязанности сервитуария.

### **3.3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О СЕРВИТУТЕ**

Установление сервитутов призвано решать конфликты, возникающие между собственниками соседних объектов недвижимости. Однако, поскольку законодательство о сервитутах еще до конца не сформировалось, оно не лишено пробелов и противоречий [91, с.261].

Стоит отметить, что реформирование ГК РФ повлекло за собой постановку задачи создания нового вещного права, что нашло закрепление в Концепции развития гражданского законодательства РФ и законопроекте «О внесении изменений в первую, вторую, третью и четвертую части Гражданского кодекса Российской Федерации». Реформируемое вещное право должно изменить перекося из существующего большинства гражданско-правовых норм о праве собственности в сторону разработки правил о правовом регулировании ограниченных вещных прав и способов их защиты.

Данный законопроект вызвал ожесточенные дискуссии, причем, наибольшие вопросы возникли по разделу «Вещное право», где предполагалось введение новых положений в сфере правового регулирования отношений собственности на недвижимое имущество. Как результат, законопроект, в целом, не был поддержан и раздроблен на несколько отдельных проектов, многие из которых были приняты и введены в действие. Однако та часть законопроекта, которая касается вещного права, на сегодняшний день так и не принята.

В законопроекте предусмотрено закрепление в ГК РФ ст. 221 «Понятие вещного права», согласно которой вещное право дает лицу возможность господства над вещью с осуществлением правомочий владения, пользования и распоряжения ею вместе или по отдельности в пределах, установленных ГК РФ. Кроме того, отмечается, что правила, установленные для вещных прав, определенных ГК РФ, не могут быть применены к иным гражданским правам, которые не названы ГК.

В отношении сервитутов в Концепции развития указывается, что имеющееся на данный момент времени нормативное регулирование сервитутов в ГК РФ недостаточно, и должен быть закреплён их возможный перечень:

- сервитуты перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т. п.;
- коммунальные сервитуты;

- строительные сервитуты – для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка;
- сервитуты для пользования участком недр;
- сервитуты мелиорации.

В качестве общего положения предлагается деление сервитутов на положительные (собственник служащей вещи обязан пассивно претерпевать воздействие на его вещь со стороны сервитуария) и отрицательные (собственником служащей вещи совершает активные действия в случаях, прямо предусмотренных законом) [108, с.21].

Кроме того, законопроектом предусмотрено добавление в ГК главы 20.2 «Сервитут», в которой будет закреплено, прежде всего, определение понятия «сервитут».

Как отмечают Т.С. Петровская и О.С. Перовская, «новеллы в случае придания им законной силы сохраняют категорию сервитута как ограниченного вещного права (ст. 223 Проекта). При этом законодатель разрывает дефиницию сервитута, размещая ее в разных статьях – 301 и 301.1 Проекта. Если в первой речь идет о сервитуте как об обременении правом ограниченного пользования служащей вещи, то во второй – о праве самостоятельно пользоваться служащей вещью и/или запрещать собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определенным образом» [93, с.19].

Итак, сервитут, согласно предлагаемым изменениям, представляет собой ограничение права собственника служащей вещи, которое проявляется в активных действиях собственника господствующей вещи, или ограничение в действиях собственника служащей вещи в совершении своих правомочий. На наш взгляд, дополнение содержания сервитута обязанностями собственника служащей вещи воздержаться от совершения определенного действия представляет собой неоспоримое достоинство предлагаемых нововведений, так как достаточно часто возникают ситуации, когда землевладелец не имеет права, к примеру, заслонять окно соседа тенистыми растениями, тем самым ухудшая его освещение.

Как нами уже отмечалось, лицо не может установить сервитут в свою пользу на вещь, которая ему же и принадлежит, а в случае перехода служебной вещи в собственность сервитуария соответствующий сервитут на нее прекращается. Данное положение также предусмотрено Проектом (п. 6 ст. 301.5), где отмечено: сервитут может быть прекращен по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещи. На наш взгляд, это основание прекращения сервитута противоречит сущности сервитута и не является корректным. Действительно: в реальности подобной ситуации, когда собственник одной вещи имеет право пользования другой вещью, которая также принадлежит ему на праве собственности, в силу сервитута, сложиться не может. Подтверждение тому является п. 7 ст. 301.5 Проекта, согласно которому в случае такого совпадения сервитут прекращается. Причем, в данном случае происходит автоматическое прекращение сервитута и без решения собственника.

На сегодняшний день в законодательстве исчерпывающего перечня оснований установления сервитута нет. Более того, все жизненные ситуации для его установления предусмотреть, скорее всего, невозможно. Вместе с тем, в целях законодательной техники необходимо установить наиболее типичные случаи, при которых собственник имеет право требовать от собственника соседнего земельного участка установления сервитута.

С принятием Проекта ситуация с видами сервитутов изменится, и перечень сервитутов будет выглядеть следующим образом:

- сервитуты перемещения (ст. 301.6),
- строительные сервитуты (ст. 301.7),
- сервитуты мелиорации (ст. 301.8),
- горный сервитут (ст. 301.9),
- коммунальный сервитут (ст. 301.10).

Сервитут перемещения подразделяется на сервитут прохода, прогона скота и проезда. Сервитут прохода предназначен для обеспечения прохода людей и перемещения их вещей через земельный участок или другую

служащую вещь без использования транспорта; сервитут прогона скота – перемещение скота и проход людей тоже без применения транспортных средств. Сервитут проезда – проход людей, прогон скота, проезд и перемещение грузов, а также для улучшения земельного участка в целях создания оптимальных условиях эксплуатации транспорта.

Строительные сервитуты включают в себя сервитут стройки и опоры и устанавливаются в случае невозможности строительства, капитального ремонта или реконструкции зданий без использования чужого земельного участка или иного объекта недвижимого имущества.

Сервитут мелиорации дает возможность сделать отвод или подвод воды к соседнему земельному участку.

Горный сервитут устанавливается с целью добычи полезных ископаемых. На наш взгляд, содержание горного сервитута требует дальнейшего совершенствования. Так, само название «горный сервитут» нуждается в уточнении. Нам близка позиция И.В. Афанасьева, по мнению которого, «более логичным было бы название сервитут недр или сервитут добычи полезных ископаемых. Последнее предлагалось в Концепции развития гражданского законодательства, но не нашло своего места в проекте. Коммунальный сервитут (ст. 301.10) дает право проводить строительные, эксплуатационные, ремонтные, восстановительные работы с целью размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения» [52, с.832].

Следует остановиться еще на одном моменте, касающемся запрета на установление сервитутов. В соответствии с п. 5 ст. 301 ГК РФ в редакции Проекта, устанавливается прямой запрет на сервитуты, которые не перечислены в описанном выше исчерпывающем перечне. По нашему мнению, данное положение вызывает множество вопросов. Непрерывающееся развитие имущественных отношений в любом случае приведет к тому, что потребуется установить право, отвечающее всем признакам сервитута, при этом его невозможно будет подвести ни под одну из описанных разновидностей. Как отмечает в этой связи Е.А. Останина, «ограничение автономии воли сторон

исчерпывающим перечнем сервитутов видится совершенно излишним» [90]. Так как все возможные жизненные обстоятельства законодательно предусмотреть не представляется возможным, нецелесообразно и закрепление исчерпывающего перечня сервитутов.

Создатели Проекта остановили свое внимание и на делении сервитутов на положительные и отрицательные. Такая классификация будет закреплена в п. 1 ст. 301.1 «Содержание сервитута». При этом подразумевается, что положительные сервитуты дают возможность субъекту физически воздействовать на чужую вещь. В качестве примера таких сервитутов можно привести устройство водопроводов, выкорчевывание пней и т.д. Стоит отметить, что на сегодняшний день в перечне сервитутов представлены только положительные сервитуты. Отрицательными являются те сервитуты, которые запрещают производить на чужом участке действия, которые можно совершать в случае отсутствия сервитута (например, добывать воду, надстраивать этаж и т.д.).

Существует также деление сервитутов на постоянные и непостоянные. Так, в соответствии со ст. 23 ЗК РФ, сервитут может быть срочным или постоянным. Постоянные или непрерывные сервитуты дают возможность лицу непрерывно пользоваться чужим недвижимым имуществом или право запретить определенные действия соседа. Также постоянными являются сервитуты, которые исполняются на постоянной основе без необходимости присутствия человека (к примеру, речь идет о конструкции подачи воды для полива земельного участка через соседний, имеющий выход к воде). Анализируемым нами Проектом предусматривается презумпция постоянности сервитута. При этом в п. 3 ст. 301 Проекта отмечается, что сервитут является бессрочным, если иное не установлено ГК.

В предлагаемой редакции Проекта из классификации убираются публичные сервитуты, регламентированные ст. 23 ЗК РФ. Это произойдет, поскольку, согласно нормам Проекта, сервитут не может быть установлен для неопределенного круга лиц (п. 2 ст. 301). В соответствии с Проектом, сервитут

может быть установлен только в интересах определенных лиц, причем, договор об его установлении должен быть составлен в форме одного документа, подписанного сторонами. В данном случае многие жизненные ситуации остаются без гражданского урегулирования. Речь идет, в частности, о необходимости установления права прохода для населения.

Таким образом, на сегодняшний день в законодательстве имеется целый перечень оснований установлений публичного сервитута, а вот каким образом будут регулироваться эти правоотношения по основаниям ч. 3 ст. 23 ЗК РФ, пока не понятно.

Следует остановиться и на положении Проекта о том, что сервитут не может быть установлен, если он лишает собственника служащей вещи возможности использовать ее по назначению либо затрудняет ее использование настолько, что служащая вещь утрачивает свое назначение (абз. 2 п. 1 ст. 301 проекта), в то время как в п. 3 ст. 301.7 проекта регламентировано, что в установлении сервитута опоры не может быть отказано, если в соответствии со строительными нормами и правилами такая опора необходима. В данном случае мы имеем дело с коллизией норм, так как мы не можем дать четкий ответ на вопрос об установлении сервитута, когда земельный участок будет полностью занят опорой, что исключает его использование собственником.

В целом, что касается оснований прекращения сервитута, то Проектом предусмотрено их расширение. Так, ст. 276 ГК РФ устанавливает два основания: отпадение необходимости в сервитуте и невозможность его сохранения при невозможности использования земельного участка по целевому назначению. Поскольку данный перечень не отражал во всей своей полноте все возможные жизненные ситуации, в Проекте предлагается дополнить их следующими основаниями (ст. 301.5):

- по соглашению сторон;
- при соединении служащей и господствующей вещей;

- изменение назначения служащей вещи и невозможность при этом сохранить сервитут;
- истечение срока сервитута;
- по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещи;
- при совпадении в одном лице права собственности на земельный участок и здание или сооружение, расположенное на таком земельном участке;
- если для осуществления сервитута потребовалось изменение служащей вещи, собственник господствующей вещи обязан до прекращения сервитута привести служащую вещь в первоначальное состояние за свой счет, если иное не предусмотрено соглашением собственников вещей, связанных сервитутом.

Важной новеллой Проекта является разрешение давнего спора об отнесении сервитута к вещным или обязательственным правам. Так, согласно п. 3 ст. 301.1 Проекта, на основании сервитута на собственника служащей вещи не может быть возложена обязанность выполнять какие-либо действия для обладателя сервитута или в его интересах.

Положения о плате за сервитут также подвергнутся изменениям, если законопроект вступит в законную силу. На сегодняшний день, в соответствии с ч. 5 ст. 274 ГК РФ, п. 6 ст. 23 ЗК РФ, собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от сервитутария. Пункт 1 ст. 301.2 Проекта гласит, что собственник господствующей вещи обязан вносить плату за сервитут.

Новеллой является и то, что размер платы за сервитут подлежит указанию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, на сегодняшний день данная информация в реестре не содержится.

Следует отметить, что по вопросу обязанности внесения платы за сервитут в Проекте предусмотрена оговорка. Если ранее плата за сервитут не вносилась, в случае если собственник земельного участка, обремененного сервитутом, не требовал ее, то с момента внесения изменений в гражданский



кодекс правом сервитута возможно будет пользоваться безвозмездно, только в случае, если это предусмотрено договором об установлении сервитута, не связанного с осуществлением собственниками господствующей и служащей вещи предпринимательской деятельности (п. 2 ст. 301.2).

Таким образом, мы можем констатировать прогрессивность предлагаемых Проектом в части регулирования сервитутных отношений новелл. В частности, речь идет о законодательной классификации сервитутов, включение в содержание сервитута обязанности собственника служебной вещи воздержаться от действий, ограничивающих право собственника господствующего участка.

Следует, однако, подчеркнуть, что разработка и введение в действие нового нормативного акта или внесение изменений в действующий правовой акт с целью совершенствования законодательства всегда встречается с надеждой на его усовершенствование. Вместе с тем, очевидно и то, что спорные ситуации, неизбежные пробелы, а также неоднозначные формулировки автоматически образуются параллельно с новеллами и, скорее всего, ситуация с анализируемым нами законопроектом не станет исключением.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В процессе выполнения работы поставленные задачи были выполнены, в результате чего можно сделать следующие выводы.

1. Раскрыта сущность вещного права, определены специфические черты, которые позволяют легко отличать их от других прав, что делает понятие «вещного права» понятным и однозначным.

Основные черты вещного права:

- возможность использовать имущество в своих интересах без участия третьих лиц (независимо от их действий);
- абсолютный характер – обладатель вещного права защищен от посягательств других лиц на использование вещи, которые не обладают установленными правами на нее;
- объектом всегда является индивидуально-определенная вещь;
- возникает на основании закона, содержание того или иного вещного права определено законом;
- обладает признаком следования за вещью.

Законодательство идет по пути развития вещного права и в дальнейшем планируется, что перечень, содержащийся в нормах, права будет закрытый. Считаем, данные изменения не будут реализованы в полном объеме, т.к. сложно охватить весь объем сложных вещно-правовых отношений. Более разумным будет четко сформулировать признаки вещных прав в законодательстве, которые бы конкретизировали его сущность.

2. В процессе рассмотрения системы ограниченных вещных прав было сформулировано определение понятию «ограниченные вещные права» – абсолютные субъективные права на использование чужого, как правило, недвижимого, имущества в своем интересе и без посредства собственника, возникающие в случаях, порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством и имеющие ограниченное по сравнению с правом собственности содержание, но защищаемые законом наравне с ним.

Впоследствии считаем необходимым включения основных признаков вещного права в законодательство путем четко сформулированного емкого определения.

3. Важным в процессе выполнения работы явилось то, что удалось найти аргументы, которые помогли в разрешении вопроса о природе и сущности сервитута. Сервитут имеет вещно-правовую природу, а не обязательственную.

4. Сервитут – это действительно новое право, а не только обременение уже имеющегося. Согласно российскому законодательству, под сервитутом следует понимать подтвержденное право пользования чужим имущественным объектом в рамках установленных ограничений. По сути, это добровольное соглашение между собственником имущественного объекта и другим лицом (государством), по условиям которого происходит частичная передача права эксплуатации данным объектом. При этом, сервитут может устанавливаться по судебному решению или по специальному нормативному акту. В рамках данной правовой сделки возникают две роли сторон-участниц: обязанная сторона (владелец объекта, на который устанавливается сервитут) и управомоченное лицо – ему и предоставляется право частичного пользования чужим имуществом. Как и все имущественные права, оно (право) подлежит государственной регистрации, однако не может быть продано или куплено, передано в залог или в пользование третьим лицам, не являющимся стороной сделки.

5. Земельный сервитут устанавливается в различных ситуациях: для проезда по чужой территории; для восстановления коммуникаций, расположенных на соседней земле; для пользования общим колодцем; для прогона сельскохозяйственных животных; для иных нужд.

Подобное ограничение закрепляется за землей и передается с ней в случае отчуждения. Например, если у недвижимости сменился хозяин, в дальнейшем сервитут продолжает сохранять свою юридическую силу.

Сервитут может быть установлен по решению уполномоченного судьи, при договорённости сторон (например, владельцев соседних участков) или по законным основаниям. Данное ограничение обязательно регистрируется в

едином Росреестре. Продать, подарить или заложить сервитут невозможно по закону.

6. Выделяют две разновидности сервитутов – частные и публичные. Их основным отличием считается процесс установления права ограниченного использования земли. Кроме этого, оба вида применяются с различными целями.

При публичном сервитуте право ограниченного использования территории предоставляется, как правило, не одному человеку, а группе людей. Иными словами, данная разновидность сервитута оформляется в публичных интересах. Он устанавливается по решению уполномоченного суда, в связи с вынесением актов муниципальных или государственных властей. Примерами публичного сервитута можно считать: предоставление права на проезд по чужой земле; право на сенокосение; предоставление возможности для выпаса животных; осуществление рыболовства или охоты в конкретном районе; и т. д.

В отдельных ситуациях владелец одного участка может требовать от хозяина соседней земли предоставления права пользования данной недвижимостью с определёнными целями. При этом речь идет об ограниченном распоряжении чужой территорией, к примеру, для получения доступа к колодцу, прокладки трубопровода и т. д.

Добиться оформления сервитута можно следующим образом: через суд (при наличии у сторон неразрешённого конфликта); с помощью подписания соответствующего соглашения об установлении сервитута земельного участка.

Кроме этого, отдельные разновидности частного сервитута (к примеру, водного, лесного) могут быть установлены и благодаря актам уполномоченных органов власти.

Собственник земли, обремененный данным сервитутом, не теряет прав на распоряжение и владение участком. Он также вправе требовать от обладателей права ограниченного использования территории соответствующей платы.

Земельные сервитуты также могут быть поделены на срочные и постоянные. В первом случае ограничение имеет определенные сроки действия,

прописываемые в соответствующем документе, а во втором речь идет о бессрочном назначении обременения.

7. Большое значение в изучении вопросов, связанных с установлением публичного сервитута, явилось то, что была выявлена его ценность – в первую очередь как гарантия населения на реализацию права использовать территорию, на которой они проживают, работают, осуществляют деятельность, в своих интересах и на законных основаниях. Выявлена огромная проблема, что право участия населения в принятии решения об установлении публичного сервитута законодательно установлено, но достаточно не развито, поэтому зачастую носит формальный характер. Предложено развивать законодательство в сфере проведения публичных слушаний и их эффективности. Проблемой видится и то, что в результате развития законодательства институт публичного сервитута может быть ликвидирован. Между тем, на наш взгляд, такое решение ошибочно. Публичный сервитут регулирует публичные отношения, подпадающие под регулирование гражданским правом. Как показал анализ действующего законодательства и судебной практики, нормы об этом виде сервитутов существуют и достаточно активно применяются. Конечно, на сегодняшний день мы имеем дело с несовершенством механизмов его регулирования, но здесь речь идет, прежде всего, о диалоге власти с населением.

8. В результате анализа сервитута, установленного в интересах конкретного лица, были выявлены прогрессивные моменты развития законодательства, одним из которых является появление нового вида земельных имущественных отношений – сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В связи со спецификой правоотношений законодатель вводит новые признаки: обязательная платность за пользование, возможность заключать соглашение не собственником земли, а с правообладателем, использующим его в момент необходимости установления сервитута. Проблемными новеллами в этой сфере считаем то, что предоставление возможности не регистрировать право

сервитута, породит проблемы в правоприменении. Ранее законом однозначно регламентировалось, что сервитут действует с момента государственной регистрации, сейчас появляется исключение, которое впоследствии может породить и другие, которые только усложнят и приведут к дилемме: являются ли отношения, сложившиеся в данной ситуации вещными и каковы способы их защиты. Возможность не регистрировать право является не единственным моментом, помимо этого обязательного признака, присущего вещным правам, отпадает и право следования. Законодатель четко установил, что при окончании действия права аренды, пользования (в том числе и досрочного), сервитут так же прекращает свое действие. В данном случае законодатель склоняется не к защите прав обладателя сервитута, а к обычному упрощению процедуры, которая, в последствии, усложнит его положение. Необходимость использования чужого земельного может существовать, а вот право прекратит свое действие, что, по нашему мнению, не допустимо. И анализ судебной практики подтверждает это.

Неясным остается вопрос, в какой срок необходимо зарегистрировать право сервитута в Едином государственном реестре прав. Указанный пробел необходимо восполнить, для того чтобы избежать негативных последствий, в частности таких как – невнесение платежей пользователем. Законодательство развивается по пути обязательности внесения платы за сервитут, но, получается, пока, не установлен срок, собственник, чей участок обременен, не защищен и гарантии возмещения убытков, установленной законом, нет. Баланс интересов сторон, к которому так стремится законодатель, здесь явно не достигнут. Есть и другой вариант. Возможно признать на законодательном уровне, что обязанность внесения платы за сервитут возникает с момента подписания соглашения, вступления в законную силу решения суда, закона или иного нормативного правового акта, которым установлено право ограниченного пользования.

9. Подводя итог рассмотрению сервитутов в современном гражданском праве, мы приходим к выводу, что законодательное регулирование сервитутов

требует совершенствования. И такое совершенствование возможно либо путем принятия нового Земельного кодекса, либо путем внесения изменений в главу 17 ГК РФ. В первую очередь, необходимо на законодательном уровне расширить и закрепить перечень сервитутов, предусмотреть возможность существования отрицательных сервитутов, решить вопрос о признании владения сервитутами, а также разрешить проблему допустимости приобретательной давности и одностороннего отказа от права в отношении сервитутов и определить существенные условия договора об установлении данного *ius in re*.

10. Анализируя «Концепцию развития гражданского законодательства Российской Федерации» и Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», мы можем констатировать, что совокупность норм, регулирующих сервитутные отношения, претерпевают серьезные изменения, причем, эти изменения носят как положительный, так и отрицательный характер.

Среди положительных моментов можно назвать следующие:

- появляется понятие «вещного права»;
- появляется понятие «сервитут»;
- разделяется дефиниция «сервитута» – это и обременение существующего права, и новое право ограниченного пользования;
- добавление в содержание сервитута обязанности собственника служащей вещи воздержаться от совершения определенного действия является несомненным достижением в развитии гражданского законодательства;
- важной новеллой Проекта является разрешение давнего спора об отнесении сервитута к вещным или обязательственным правам. Так, согласно п. 3 ст. 301.1 Проекта, на основании сервитута на собственника служащей вещи не может быть возложена обязанность выполнять какие-либо действия для обладателя сервитута или в его интересах.

Среди проблемных положений видится:

– возникновение нового основания прекращения сервитута: сервитут может быть прекращен по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещи. На наш взгляд, это основание прекращения сервитута противоречит сущности сервитута и не является корректным. Действительно: в реальности подобной ситуации, когда собственник одной вещи имеет право пользования другой вещью, которая также принадлежит ему на праве собственности, в силу сервитута, сложиться не может. Подтверждение тому является п. 7 ст. 301.5 Проекта, согласно которому в случае такого совпадения сервитут прекращается. Причем, в данном случае происходит автоматическое прекращение сервитута и без решения собственника;

– установление закрытого перечня видов сервитута. На наш взгляд, данное положение вызовет множество вопросов. Непрерывающееся развитие имущественных отношений в любом случае приведет к тому, что потребуются установить право, отвечающее всем признакам сервитута, при этом его невозможно будет подвести ни под одну из описанных разновидностей. Так как все возможные жизненные обстоятельства законодательно предусмотреть не представляется возможным, нецелесообразно и закрепление исчерпывающего перечня сервитутов. В целях законодательной техники необходимо установить наиболее типичные случаи, при которых собственник имеет право требовать от собственника соседнего земельного участка установления сервитута.

– за рамками гражданской классификации останутся публичные сервитуты: в соответствии с Проектом, сервитут может быть установлен только в интересах определенных лиц, причем, договор об его установлении должен быть составлен в форме одного документа, подписанного сторонами. В данном случае многие жизненные ситуации остаются без гражданского регулирования.

В ходе работы над выпускной квалификационной работой нами была отмечена прогрессивность предлагаемых Проектом в части регулирования сервитутных отношений новелл. Однако было подчеркнуто и то, что разработка



и введение в действие нового нормативного акта или внесение изменений в действующий правовой акт с целью совершенствования законодательства всегда встречается с надеждой на его усовершенствование. Вместе с тем, очевидно и то, что спорные ситуации, неизбежные пробелы, а также неоднозначные формулировки автоматически образуются параллельно с новеллами и, скорее всего, ситуация с анализируемым нами законопроектом не станет исключением.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК****Нормативно-правовые акты**

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : от 24 июля 2002 г. : по состоянию на 25.12.2018 // СЗ РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
2. Водный кодекс Российской Федерации : от 3 июня 2006 г. : по состоянию на 02.08.2019 // СЗ РФ. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации : от 29 декабря 2004 г. : по состоянию на 02.08.2019 // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : от 30 ноября 1994 г. : по состоянию на 03.08.2018, с изм. от 03.07.2019 // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : от 14 ноября 2002 г. : по состоянию на 26.07.2019 // СЗ РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Лесной кодекс Российской Федерации : от 4 декабря 2006 : по состоянию на 27.12.2018 // СЗ РФ. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.
7. О Государственной границе Российской Федерации : Закон РФ : от 1 апреля 1993 г. : по состоянию на 26.07.2019 // Российская газета. – 1993. – № 84.
8. О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах : Федеральный закон : от 23 февраля 1995 : по состоянию на 28.12.2013 // СЗ РФ. – 1995. – № 9. – Ст. 713.
9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : Федеральный закон : от 21 июля 1997 : по состоянию на 03.07.2016 // СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
10. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон : от 23 июня 2014 : по состоянию на 31.12.2017 // СЗ РФ. – 2014. – № 26 (часть I). – Ст. 3377.

11. О товариществах собственников жилья : Федеральный закон от 15 июня 1996 : по состоянию на 21.03.2002 (утратил силу) // СЗ РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963.
12. О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации (О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации) (внесен Президентом РФ) (во втором чтении) : Проект федерального закона № 47538-6 // Официальный сайт Комитета Государственной Думы ФС РФ по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству : [сайт]. – URL: <http://www.komitet2-10.km.duma.gov.ru> (дата обращения – 07.08.2019).
13. Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности : Постановление Правительства РФ : от 23 декабря 2014 // СЗ РФ. – 2015. – № 1 (часть II). – Ст. 256.
14. Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года : Указ Президента РФ : от 22 июля 1994 : по состоянию на 07.12.2016 // СЗ РФ. – 1994. – № 13. – Ст. 1478.
15. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации : Указ Президента РФ : от 18 июля 2008 г. : по состоянию на 29.11.2014 // СЗ РФ. – 2008. – № 29 (часть I). – Ст. 3482.
16. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 : от 29 апреля 2010 : по состоянию на 23.06.2015 // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 6.

17. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А54-12892/2010. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
18. Определение ВАС РФ от 28.07.2010 № ВАС-10315/10. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
19. Определение ВС РФ от 14.08.2015 № 308-ЭС15-9063 по делу № А63-9067/2014. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
20. Определение Верховного суда Чувашской Республики от 27.05.2015 по делу № 33-1829/2015. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
21. Определение Верховного суда Республики Башкортостан от 02.07.2015 по делу № 33-6114/2015. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
22. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 11.12.2014 по делу № 33-17061/2014. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
23. Апелляционное определение Верховного суда Республики Марий Эл от 05.02.2015 по делу № 33-229/2015. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
24. Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения : Информационное письмо Президиума ВАС РФ : от 15 января 2013 г. // Вестник ВАС РФ. 2013. № 4.
25. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.). – Доступ из справочно-правовой системы «Гарант». – Режим доступа: по подписке.

26. Постановление семнадцатого арбитражного апелляционного суда № А50-11381/2006-Г15 от 28 апреля 2007 г. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
27. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22.04.2015 по делу № А63-9067/2004. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
28. Постановление Президиума Московского областного суда от 08.04.2009 № 90. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
29. Постановление ФАС УО от 17 июля 2008 г. № Ф09-1048/08-С 6 по делу № А60-31268/2007. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
30. Постановление ФАС Уральского округа от 30.09.2008 № Ф09-6931/08-С6. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
31. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 09.04.2009 № Ф03-827/2009. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
32. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 11.10.2010 по делу № А67-10563/2009. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
33. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 08.02.2011 по делу № А21-2743/2008. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
34. Постановление ФАС Поволжского округа от 23.03.2012 по делу № А57-6755/2011. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
35. Постановление ФАС Московского округа от 04.05.2012 по делу № А41-2181/10. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.

36. Постановление ФАС Центрального округа от 11.07.2013 по делу № А54-2710/2010. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
37. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.12.2014 по делу № А56- 62514/2013. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
38. Постановление Президиума Новгородского областного суда от 08.04.2013 № 44Г-5М. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
39. Определение Московского областного суда от 05.10.2010 № 33-19262. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
40. Определение Приморского краевого суда от 11.11.2013 по делу № 33-9363. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
41. Определение Владимирского областного суда от 13.11.2013 по делу № 33-3830/2013. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
42. Определение Ставропольского краевого суда от 13.01.2016 по делу № 33-330/16. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
43. Апелляционное определение ВС Республики Башкортостан от 04.09.2012 по делу № 33-9368/2012. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
44. Апелляционное определение Самарского областного суда от 08.10.2012 № 33-9262. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
45. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 11.12.2012 по делу № 33-7263. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.

46. Апелляционное определение Новгородского областного суда от 13.11.2013 по делу № 2-4708-33-1982. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
47. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.01.2013 по делу № 11-0302. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
48. Апелляционное определение Омского областного суда от 26.11.2014 по делу № 33-7553/2014. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.
49. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 25.09.2014 по делу № 11-9411/2014. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.

#### **Литературные источники**

50. Ананьев А. Г. Сервитутное право и правоотношение / А. Г. Ананьев. – Рязань, 2006. – 210 с.
51. Ананьев А.Г. Сервитутное правоотношение: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2005. – 29 с.
52. Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав // Актуальные проблемы российского права. – 2013. – № 7. – С. 831-835.
53. Ахметьянова З.А. Вещное право. – М.: Статут, 2011. – 360 с.
54. Бабенко Л.Н. Возмещение убытков, причиненных ограничением прав на земельные участки // Наука и образование: хозяйство и экономика, предпринимательство, право и управление. – 2014. – № 10 (53). – С. 101-106.
55. Бакулина А.А. Оценка земельного участка с учетом обременений // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 9 (ч. 2). – С. 14-19.
56. Бакулина А.А. Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом: монография. – М.: Финансовый университет, 2016. – 140 с.
57. Белов В.А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки. – М.: Проспект, 2016. – 390 с.

58. Бондаренко В.В. Сравнительно-правовой обзор нормативно-правового регулирования сервитутных отношений в зарубежных странах // Юридическая наука: история и современность. – 2012. – № 10. – С. 69-72.
59. Васильев Г.С., Рыбалов А.О. «Часть вещи» как объект аренды // Закон. – 2007. – № 5. – С. 174–176.
60. Васильева М.И. Публичные интересы в экологическом праве. – М.: Изд-во Моск. ун-та, 2003. – 424 с.
61. Гартина Ю.А. Современное состояние и перспективы развития земельных сервитутов в российском гражданском законодательстве // Известия ПГПУ им. В. Г. Белинского. – 2012. – № 28. – С. 95-100.
62. Гражданское право: в 3 т. Т. 1. / под ред. Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2011. – 690 с.
63. Гражданское право: В 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – 380 с.
64. Гражданское уложение: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии). Кн. 1: Положения общие / под ред. И.М. Тютрюмова; сост. А.Л. Саатчиан. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 266 с.
65. Емелькина И.А. Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2018. – № 39. – С. 74-98.
66. Залесский В.В. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование. – М.: Норма, 2000. – 380 с.
67. Калиничев А.В. Земельный сервитут в российском законодательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2007. – 26 с.
68. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита в гражданском праве. – СПб., 2012. – 180 с.
69. Копылов А.В. Вещные права на землю. – М.: Статут, 2000. – 254 с.



70. Копылов А.В. Сервитуты в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве // *IVS ANTIQVVM. Древнее право.* – 1997. – № 1 (2). – С. 93-112.
71. Корнован А.В., Тарадонов С.В. Способы защиты сервитутов // *Проблемы науки.* – 2017. – № 10 (23). – С. 70-72.
72. Краснова Т.С. Защита сервитута // *Защита гражданских прав: избранные аспекты: сб. ст.* – 2017. – С. 276-303.
73. Краснова Т.С. Отдельные аспекты учения о сервитуте в современном российском праве // *Имущественные отношения в Российской Федерации.* – 2017. – № 3 (186). – С. 6-18.
74. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. – 348 с.
75. Ларин Д.В. Сервитуты в российском и зарубежном законодательстве: сравнительно-правовой анализ: дисс. .... канд. юрид. наук. – М., 2007. – 160 с.
76. Луповской М.С. К вопросу об общественных слушаниях при установлении публичного коммунального сервитута // *Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса.* – 2013. – № 2 (23). – С. 269-272.
77. Люшня А.В. Защитные возможности негаторного иска // *Закон.* – 2007. – № 2.
78. Люшня А.В. Проблема применимости негаторного иска для защиты сервитутов в российском праве // *Законодательство.* – 2006. – № 1.
79. Мазуров А.В. Земельное право. – М.: Юрайт, 2008. – 189 с.
80. Макарова Т.И. Теоретические проблемы правового положения физических лиц в экологических отношениях: дис. ... д-ра юрид. наук. – Мн., 2008. – 275 с.
81. Малеина М.Н. Публичные сервитуты // *Законодательство.* – 2004. – № 4. – С. 8–16.

82. Манько Е.А. Проблемы защиты сервитутов в гражданском праве // Бизнес в законе. – 2008. – № 3. – С. 185-187.
83. Медведев С.Н. Гражданское и торговое право зарубежных стран (Италия и Аргентина). – Ставрополь: СГУ, 1998. – 290 с.
84. Минеев О.А. Способы защиты гражданских прав: автореф.... дис. канд. юрид. наук. – Волгоград, 2003. – 26 с.
85. Мисник Н.Н., Петровская Т.С. О природе права безвозмездного срочного пользования земельными участками // Бюллетень нотариальной практики . – 2010. – № 2. – С. 11-17.
86. Монахов Д.А. Сервитуты и их судебная защита: дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2010. – 280 с.
87. Нармания А.С. Сервитут как ограниченное право пользования чужим имуществом // Science time. – 2015. – № 12 (24). – С. 586-591.
88. Новиков К.А. О вещных правах и праве залога // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 8. – С. 12–13.
89. Новицкий И.Б. Римское право. – 4-е изд., стер. – М.: Кнорус, 2016. – 301 с.
90. Останина Е.А. Некоторые проблемы приобретения сервитута // Закон. – 2013. – № 5.
91. Остапенко А.Г. Вопросы судебной защиты сервитутных прав // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2010. – № 62. – С. 253-271.
92. Остапенко А.Г. Личный сервитут в Гражданском праве // Психология. Экономика. Право. – 2012. – № 1. – С. 11-17.
93. Петровская Т.С., Петровская О.С. Земельный сервитут в концепции принимаемых изменений в гражданское законодательство // Правовые вопросы недвижимости. – 2012. – № 2. – С. 16-21.
94. Подшивалов Т.П. Судебное установление сервитута // Современное право. – 2012. – № 7. – С. 112-115.
95. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М.: Юристъ, 2013. – 230 с.

96. Резник Ж.Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 2007. – 18 с.
97. Решетникова В.И. Земельное право России. – М.: Пресс, 2004. – 320 с.
98. Рудоквас А.Д. Владение и владельческая защита в Концепции развития законодательства о вещном праве // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 5.
99. Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности. – М., 2011. – С. 102–137.
100. Рудоквас А.Д. Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник ВАС РФ. – 2009. – № 4.
101. Рыбалов А.О. О сервитуте света в российском праве // Вестник ВАС РФ. – 2011. – № 5. – С. 9.
102. Рябий Е.Н. Гражданско-правовая защита субъектов сервитутных отношений // Аллея науки. – 2017. – Т. 1. – № 15. – С. 532-536.
103. Саскевич В.В. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики: дис. ... канд. юрид. наук. – Мн., 2008. – 145 с.
104. Сейдалиева У.М. Право собственности и другие вещные права // Аллея науки. – 2018. – Т. 2. – № 2 (18). – С. 90-93.
105. Скловский К.И. Владение, негативный иск, виндикация. Интервью. Арбитражная практика. – 2013. – № 6. – С. 16.
106. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Хозяйство и право. – 2005. – № 1. – С. 5.
107. Городнов С.В., Головкин А.В. Исторический аспект развития сервитута в гражданском праве России // Отечественная юриспруденция. – 2016. – № 6 (8). – С. 26-29.
108. Тресцова Е.В. Вещное право и вещные права: понятие, признаки и система // Вестник Ивановского государственного университета. Серия: естественные, общественные науки. – 2018. – № 1. – С. 17-26.

109. Формакидов Д.А. Концепция развития законодательства Российской Федерации о вещных правах. – Пермь: Изд-во Перм. гос. ун-та, 2008. – 198 с.
110. Французский гражданский кодекс 1804 года. С позднейшими изменениями до 1939 года / пер. с франц. – М.: Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1941. – 471 с.
111. Хвостов В.М. Система римского права. – М.: Спарк, 1996. – 522 с.
112. Щелкунова Т.С. Споры, связанные с установлением сервитутов на недвижимое имущество // Арбитражные споры. – 2010. – № 1(49). – С. 50-52.
113. Щенникова Л.В. Вещное право. – М.: Юристъ, 2006. – 190 с.
114. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М.: БЕК, 1996. – 290 с.
115. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. – 2002. – № 4. – С. 35-36.
116. Эрделевский А. Негаторный иск в судебной практике // Хозяйство и право. – 2013. – № 12. – С. 22–23.
117. Эрделевский А. О судебном подходе к негаторному иску – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке.