

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Отделение «Делового права»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ ГЭК ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ В ГЭК

РУКОВОДИТЕЛЬ  
НИКИТИНА ЕА  
05.05.2017г.

Зав. отделением делового права  
канд. юрид. наук, доцент  
С.С. Кузнецов  
«24» 2017г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА**

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СЕРВИТУТОВ В РФ**

по основной образовательной программе подготовки бакалавров  
направление подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»

Ложкина Евгения Валерьевна

Руководитель ВКР  
Доктор юридических наук,  
профессор  
Е.С. Болтанова  
«22» 2017 г.

Автор работы  
Студент группы № 922  
Е.В. Ложкина

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ  
Отделение «Делового права»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

РУКОВОДИТЕЛЬ  
НИКИТ.НА

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель ООП  
40.03.01 «Юриспруденция»

Кузнецов С.С.  
2016 г.

ЗАДАНИЕ

по подготовке выпускной квалификационной работы

студенту Ложкиной Евгении Валерьевны

Тема  
выпускной(квалификационной) работы срвитуты в Р.Ф. правовое регулирование

Утверждена 01.09.2016г.

Руководитель  
работы: Валтенова Елена Сергеевна

Сроки выполнения выпускной (квалификационной) работы:

1). Составление предварительного плана и графика написания выпускной (квалификационной) работы  
с «01» 09 2016 г. по «01» 09 2016 г.

2). Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с «01» 09 2016 г. по «30» 01 2016 г.

3). Сбор и анализ практического материала с «15» 01 2017 г. по «01» 02 2017 г.  
в архивах Омского областного суда

4). Составление окончательного плана выпускной (квалификационной) работы  
с «01» 02 2017 г. по «01» 02 2017 г.

5). Написание и оформление выпускной (квалификационной) работы  
с «01» 02 2017 г. по «01» 02 2017 г.

Если работа выполняется по заданию организации указать ее нет

Встречи дипломника с научным руководителем – ежемесячно (последняя неделя месяца в часы консультаций).

Научный руководитель [подпись]

С положением о порядке организации и оформления выпускных (квалификационных) работ ознакомлен, задание принял к исполнению [подпись]

## Содержание

Введение.....	3
Глава 1 Сервитут в Российском законодательстве (обще-правовые вопросы).....	6
1.1 Общие положения об ограничении права собственности на земельные участки.....	6
1.2 История возникновения и развития сервитута на земельные участки	12
1.3 Понятие и содержание сервитута на земельные участки.....	20
Глава 2 Виды сервитутов на земельные участки.....	27
2.1 Публичный сервитут на земельный участок.....	27
2.2 Частный сервитут на земельный участок.....	33
2.3 Проблемы правового регулирования и установления сервитута земельных участков в России.....	47
Заключение.....	61
Список использованных источников.....	65

## Введение

Актуальность темы исследования. Ресурсы на нашей планете ограничены. Не является исключением земельный ресурс, являющийся основой жизнедеятельности общества. Для удовлетворения нужд большего количества людей существуют различные вещные права.

Сервитут является одним из древнейших вещных прав. Впервые данный институт появился в римском праве. Ученые отмечают, что это следующее право, появившееся вслед за правом собственности. Институт сервитута существует и в правовой системе РФ. Постоянно развиваясь, система сервитутов уже сейчас становится достаточно сложной и разветвлённой.

Сложность данного института проявляется в научных дискуссиях, которые ведутся, начиная от истории развития и понятия сервитута, заканчивая правовой природы данного права. По общему правилу сервитут является ограниченным вещным правом. Совсем недавно законодательство делило сервитут на частный и публичный. Теперь данное деление происходит только в теории на основе признаков этих правовых явлений, которые сохранили свое существование.

Актуальность и значение темы обусловлены особым значением института земельного института в современном гражданском и земельном праве. Это связано с тем, что сервитут относится к вещным правам и существует до тех пор, пока существует сама вещь. Вместе с тем, сервитут не лишает собственника прав владения, пользования и распоряжения своим участком. Сервитут обременяет земельный участок, то есть создаёт определённые неудобства по его использованию для владельца (собственника, землевладельца, землепользователя).

Объектом исследования являются правоотношения, связанные с правом ограниченного пользования земельным участком.

Предметом исследования – нормативно-правовые акты, регулирующие отношения, связанные с сервитутом.

Цель исследования – определить особенности правового регулирования сервитутов в Российской Федерации.

Задачи исследования:

- проанализировать общие положения об ограничении права собственности на земельные участки;
- проанализировать историю возникновения и развития сервитута на земельные участки;
- проанализировать понятие и содержание сервитута на земельные участки;
- проанализировать сущность публичного сервитута на земельный участок;
- проанализировать сущность частного сервитута на земельный участок;
- проанализировать проблемы правового регулирования и установления сервитута земельных участков в России.

Для выполнения поставленных задач были использованы следующие методы исследования: анализ научной литературы, историко-правовой, обобщение, сравнение, структурно-функциональный метод, а также теоретический и метод обработки данных.

Научные основы исследования. При написании данной работы использовались нормативные правовые акты, а также специализированная литература. Степень разработанности темы была раскрыта в работах таких авторов, как Аверьянова Н.Н., Андреев Ю.Н., Ананьев А.Г., Анисимов А. П., Афанасьев И.В., Бирюков А.А., Боголюбов С.А., Болтанова Е.С., Буракова Ю.В., Васюта Д.В., Вильгоненко И.М., Галиновская Е.А., Гамбаров Ю.С., Гринь Е.А., Дмитриев А.В., Ерофеев Б.В., Жариков Ю.Г., Згонников П.П., Золотова О.А., Ивко А.О., Иконицкая И.А., Козлова В.Н., Копылов А.В., Косолапов О.А., Крапивенская Е.А., Крассов О.И., Курдиновский В.И., Липски С.А., Ниязова А.Н., Панченко А.Ю., Слепенюк Ю.Н., Чубуков Г.В., Щенникова Л.В. и др.

Эмпирическую основу исследования составили опубликованные и размещенные в электронных правовых базах материалы судебной практики, научная литература, опубликованная в средствах массовой информации.

Теоретическая значимость данного исследования заключается в том, что на основе изученной литературы, периодической печати собран материал для углубленного осмысления вопросов по данной теме.

Практическая значимость заключается в возможности применения основных положений, содержащихся в исследовании, и призванных способствовать совершенствованию проработанности по направлениям указанной темы.

Структура работы. Дипломная работа состоит из введения, основной части, заключения и списка использованных источников.

# Глава 1 Сервитут в Российском законодательстве (общеправовые вопросы)

## 1.1 Общие положения об ограничении права собственности на земельные участки

Гражданское право признает за гражданами частную свободу по осуществлению ими права собственности на земельные участки. Однако свободное усмотрение собственника по владению, пользованию и распоряжению земельным участком имеет свои пределы, которые основываются на нормах более высокого законодательного уровня – Конституции Российской Федерации<sup>1</sup>. Полагаем, что необходимо указать на следующие принципы:

1) осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц (ч. 3 ст. 17);

2) права и свободы могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, а также других охраняемых конституционным законом целей (ч. 2 ст. 36).

3) владение, пользование и распоряжение землей не должно наносить ущерба окружающей среде, нарушать права и законные интересы других лиц (ч. 2 ст. 36)<sup>2</sup>.

На сегодняшний день существует проблема разграничения частных и публичных интересов. В теории ставится задача разработки и разграничения соответствующих правовых инструментов, а именно: «ограничение» и «обременение».

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) // «Российская газета», № 7, 21.01.2015.

<sup>2</sup> Болтанова Е.С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. - 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2016. – С. 236.

Важно подчеркнуть, что указанной проблемой уже занимались отечественные правоведы. Их достижением было обоснование необходимости ограничения осуществления права собственности в публичных интересах. Рассматриваемые ограничения либо порождали обязанности собственника воздерживаться от действий либо обязанности претерпевать определенное воздействие со стороны других лиц. Не относилось к рассматриваемым ограничениям – обязанность совершать действия, так как это было ограничением содержания права собственности<sup>1</sup>. Русская дореволюционная правовая мысль разделяла ограничения в зависимости от правомочий собственника, подлежащих ограничению:

1) ограничения пользования. Они могли касаться публичных и частных интересов (например, соседей);

2) ограничения распоряжения<sup>2</sup>.

В современной теории ограничению может придаваться значение границ (объема) права для достижения требуемого результата, характеризуемого с помощью способов правового регулирования.

Высказывается заслуживающая точка зрения, что ограничение служит сдерживанию противозаконного деяния, охране и защите интересов, это границы деятельности, исключение некоторых негативных возможностей из нее<sup>3</sup>.

В научной литературе<sup>4</sup> подчеркивается, что действующим порядком предусмотрены следующие важные условия применения ограничений: 1) вводятся на основании федерального закона; 2) в установленных целях. Подобный подход закрепляет правила о том, что ограничения не могут

---

<sup>1</sup>Крассов О. И. Право собственности на землю / О. И. Крассов. - Москва: Норма: Инфра-М, 2016. – С. 234.

<sup>2</sup>Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: учебник. – М.: Юрист, 2015. – С.193.

<sup>3</sup>Ниязова А.Н. Пределы и ограничения права собственности на землю: анализ подходов / А.Н. Ниязова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. —№ 2.- С.210.

<sup>4</sup>Земельное право: Учебник для вузов / под ред. проф. В.В. Зеленского, проф. М.М. Рассолова.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2015. – С.273.

носить произвольный характер. При этом делается важное уточнение, что недопустимо отождествлять пределы (границы) права собственности с пределами (границами) ограничения права собственности.

Под обременением понимается право третьих лиц на вещь собственника, ограничивающее возможности по осуществлению его правомочий<sup>1</sup>. Согласно высказанным взглядам обременения устанавливают необходимость для собственника воздерживаться от ряда действий в отношении своего земельного участка, если управомоченные субъекты используют принадлежащие им права в отношении его земельного участка.

Проводятся важные различия между ограничениями и обременениями, в том числе: 1) по целям, которые они преследуют. Так, ограничения установлены федеральными законами в целях, которые им определены, а обременения опосредуют волеизъявление заинтересованных лиц в целях осуществления своих прав; 2) по механизму действия – обременение предполагает передачу собственником части правомочий третьим лицам, а ограничение исключает совершение указанного действия; 3) по характеру – для обременений присуща возмездность<sup>2</sup>.

В теории является общепризнанным положение о том, что ограничение права собственности на земельный участок образует существенную часть правового режима любого земельного участка. При этом на правовой режим оказывает влияние расположение объекта недвижимости установленные запреты в отношении отдельных видов использования земельных участков, а также недопустимость совершения ряда действий<sup>3</sup>.

Право собственности на земельный участок может быть ограничено в следующих случаях, предусмотренных ст. 56 ЗК РФ.

---

<sup>1</sup>Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект; Екатеринбург; Институт частного права, 2016.— С. 335.

<sup>2</sup> Земельное право: Учебник для вузов / под ред. проф. В.В. Зеленского, проф. М.М. Рассолова.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2015. – С.288.

<sup>3</sup> Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник / отв. ред. Н.И. Краснов. – М.: Юрайт-Издат, 2016.— С. 214.

1. В силу установления законодательством особого режима в охранных и санитарно-защитных зонах, а также в зонах с особыми условиями использования земельных участков, которые у собственников не изымаются. Особые условия предполагают необходимость использования земельного участка в соответствии с целями их установления. К сожалению, в действующем законодательстве отсутствует стройный перечень указанных зон. Примером зоны с особыми условиями использования являются положения ст. 90 ЗК РФ, запрещающей строительство объектов недвижимого имущества в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения.

2. В соответствии с особыми условиями охраны объектов природы и связанных с ней природных ресурсов окружающей среды: флоры и фауны, плодородного слоя почвы и т.д.

3. Согласно особым условиям охраны таких элементов окружающей среды, как памятники истории, культуры и т.д.

4. Согласно условиям начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

5. В ходе освоения земельного участка в порядке и сроки, определенные при приобретении прав на земельный участок по основаниям, установленным действующим законодательством;

6. В результате резервирования участков земель<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Чубуков Г.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учеб.пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Г. В. Чубуков и др.; под ред. Г. В. Чубукова, Н. А. Волковой, В. В. Курочкиной. - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2016. – С. 419.

Как отмечается, режим резервирования характеризуется: 1) его введением в соответствии с нормативным актом; 2) обязательным определением содержания ограничения права специальной документацией в установленном порядке; 3) правом на возмещение убытков<sup>1</sup>.

В действующем порядке резервирования земель установлена важная гарантия, состоящая в запрете издавать органами власти субъектов Российской Федерации дополнительные правила по резервированию земель<sup>2</sup>.

Кроме того, ч. 4 ст.9 ГрК РФ<sup>3</sup> запрещает в целях размещения объектов, если это не предусмотрено документами территориального планирования, принятие органами власти решений: 1) о резервировании земель; 2) об их изъятии; 3) о переводе из одной категории в другую, если их размещение не предусмотрено документами территориального планирования.

В литературе обращается внимание на то, что целевое назначение и разрешенное использование законом к ограничению права собственности не относятся. В связи с этим высказывается точка зрения, что их можно отнести к специальным пределам осуществления права собственности на земельный участок<sup>4</sup>. Не вызывает возражений в теории вопрос о признании земельного сервитута обременением, имеющего соответствующие ему характеристики: 1) устанавливается непосредственно в отношении земельного участка; 2) субъектами являются собственник и заинтересованные в сервитуте третьи лица, 3) опосредует волю в целях реализации прав на земельный участок; 4) предоставляет право на чужую вещь, 5) носит возмездный характер.

Полагаем, что большое значение для систематизации ограничений имеет их классификация.

---

<sup>1</sup> Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов, В.В. Никишин, В.В. Устюкова. – М.: Издательство НОРМА, 2015. – С. 326.

<sup>2</sup> Корнеева И.Л. Гражданское право Российской Федерации: учеб.пособие для вузов / И.Л. Корнеева. – М.: ИНФРА-М, 2015. – С. 298.

<sup>3</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2004 г. - № 119.

<sup>4</sup> Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография / Е.А. Галиновская. – М.: ИЗиСП, ИНФРА-М. 2015. – С.23.

1. В соответствии с правами, составляющими содержание право собственности, различают соответствующие им ограничения прав владения, пользования и распоряжения.

В зависимости от того, чьи интересы обеспечивает ограничение права пользования земельным участком, различают частные интересы конкретных лиц и публичные интересы всех или части общества.

Важнейшим правом собственника является право распоряжения земельным участком, которое может быть ограничено в случаях, установленных федеральным законом, например, нельзя завещать земельный участок иностранцу, которому он не может принадлежать на праве собственности.

2. В зависимости от публичного субъекта, установившего ограничение права на земельный участок, различают акты публичных органов различного уровня власти.

3. По своей продолжительности во времени ограничения бывают не ограниченными во времени и срочными, например, реквизиция<sup>1</sup>.

Собственность на земельные участки как юридическая категория охватывает собой права владения, пользования и распоряжения, однако собственник не абсолютно свободен в выборе способов и направлений использования своей земельной недвижимости. Усмотрение собственника по осуществлению своих правомочий ограничено нормами земельного законодательства, а также специальными положениями других актов законодательства, закрепляющих правила должного (обязанности), возможного (права) и ограниченного (запреты) поведения собственников земельных участков.

Особенности земельных правомочий собственника состоят в том, что они реализуются с соблюдением установленного порядка землепользования,

---

<sup>1</sup> Золотова О.А. Правовое регулирование режима земель охранных зон: основные вопросы судебной практики / О.А. Золотова // Судья. 2015. - № 9. – С.44.

характеризуясь нередко наличием связи между правомочием и корреспондирующей обязанностью, определенной непосредственно законом.

Итак, обременения – это обязанности, возлагаемые на собственника, которые выступают в виде расходов, издержек, рисков и дополнительных обязанностей, возложенных на собственника, следующих непосредственно из закона или иных правовых актов. Бремя, в случае его неисполнения собственником, предоставляет право третьим лицам требовать устранения допущенных нарушений, если были затронуты их права, свободы, законные интересы<sup>1</sup>.

Таким образом, ограничения права указывают на те действия, от совершения которых, субъект вещного права должен воздерживаться с целью обеспечения прав и законных интересов третьих лиц в случаях, прямо указанных в законе. Право собственности, как и иные вещные права лиц, не являющихся собственниками земельных участков, в равной мере могут быть ограничены в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя; обеспечения обороны страны и безопасности государства; нравственности, здоровья; прав и законных интересов других лиц. Ограничения права собственности на земельные участки являются неотъемлемой составной частью содержания института права собственности и не выходят за его пределы.

## **1.2 История возникновения и развития сервитута на земельные участки**

Сервитуты в различных странах имеют некоторые отличия, связанные с правовой системой этих стран. Но все, же имеют и общие черты, так, к примеру, сервитут в России во многом схож с такими странами как Франция и Германия, так как они берут начало у римского права. Вместе с тем,

---

<sup>1</sup> Чубуков, Г. В. Земельное право [Электронный ресурс]: учеб.пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Г. В. Чубуков и др.; под ред. Г. В. Чубукова, Н. А. Волковой, В. В. Курочкиной. - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2016. – С. 431.

складывающаяся в России практика показывает, что сервитут – весьма специфичный для российской правовой действительности институт права<sup>1</sup>.

Древнее римское право знало лишь земельные сервитуты, при которых подчинение одному земельному участку в пользу его собственника другого земельного участка было формой экономического восполнения хозяйственной полезности господствующего участка.

Такие сервитуты возникали на почве мелкой раздробленной собственности, когда отдельные участки не являлись «хозяйственно-самостоятельными». Они не могли обойтись собственными средствами и ресурсами для удовлетворения неотложных хозяйственных потребностей иначе, как путем создания постоянной связанности и взаимного восполнения между близлежащими участками<sup>2</sup>.

Первоначально таким путем юридически удовлетворялись интересы сельскохозяйственного пользования земельных участков, их сельскохозяйственное обслуживание и установились сервитуты сельских участков. Сюда относились земли без строений, или где строения носили служебный характер в отношении сельскохозяйственного производства.

«В историческом обозрении первыми были три дорожных сервитута. Они формировались таким образом, что каждый последующий сервитут включал в себя и предыдущий: право прохода через чужой участок, право прохода и прогона скота, право прогона, прохода и проезда. Среди первых был и сервитут воды - право провести воду с чужого участка. Со временем возникают другие сервитуты: право прогонять скот к водопою, право пасти скот на чужом пастбище, право брать песок, глину на чужом участке»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Слепенко Ю.Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Слепенко Юлия Николаевна; [Место защиты: Рос. правовая акад. М-ва юстиции РФ]. - Москва, 2015. – С.26.

<sup>2</sup> Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы/ С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации.2015. — № 3. – С. 50.

<sup>3</sup>Жариков Ю.Г., Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное право: Учебник. - М.: Юрайт-Издат, 2015. – С.227.

Лишь позднее, когда город Рим разросся и стал оживленным центром растущей державы, возникли городские сервитуты, применявшиеся в отношении застроенных участков. И те и другие сервитуты принимали в городах довольно разнообразные формы.

Гораздо позднее возникла новая группа личных сервитутов. Вначале к ним применялись старые названия владения и собственности, которые затем стали уже техническими терминами. Выражение «сервитуты» было перенесено на личные сервитуты лишь в позднеклассическое время.

Все земельные сервитуты неразрывно были связаны с господствующим участком. Они предполагали существование двух отдельных земельных участков: участок служит другому участку. Содержание земельного сервитута должно было удовлетворять следующим основным условиям.

Во-первых, сервитут должен обеспечивать интересы и предоставлять выгоду господствующему участку, но не требовалось, чтобы сервитут непосредственно увеличивал ценность или доходность господствующего участка. Он должен был обременять участок, соединенный с господствующим, чтобы было возможно обслуживание, однако, непосредственного соприкосновения не требовалось.

Во-вторых, сервитут должен был обеспечивать своими естественными ресурсами постоянное служение нуждам собственника господствующего участка, а не возникать случайно и по произволу<sup>1</sup>.

Пока осуществлялась эта постоянная цель, продолжал существовать сервитут, какие бы ни происходили перемены субъектов сервитутного отношения, путем отчуждения участков или наследования. Сервитут оставался неделимым, распределялись лишь сервитутные права. Если господствующий участок перешел к нескольким наследникам, то каждый был уполномочен на пользование соответствующей долей служащего участка

---

<sup>1</sup> Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы/ С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации.2015. — № 3. — С.26-27.

- каждый получал, при сервитуте пользования водой долю, соответствующую мере своего участка.

«К земельным относились сельские и городские земельные сервитуты»<sup>1</sup>. Сервитуты, установленные в интересах сельскохозяйственных участков, назывались сельскими. К ним относились дорожные и водные сервитуты, даже тогда, когда они в отдельных случаях предназначались для городских земельных участков. Из них надлежит выделить четыре древнейших сервитута:

право прохода пешком, на лошади или носилках;

право прогона скота;

право проезда на телеге с поклажей;

право проведения воды.

Значительно позднее к сельским сервитутам были причислены права черпания воды, выгона скота на водопой, пастьбы и т.п.

Сервитуты для застроенных участков назывались городскими сервитутами.

Главными видами являлись:

а) право делать себе крышу или навес, проникая ими в чужое воздушное пространство;

б) право опирать балки на чужую стену;

в) право пристраивать постройку к чужой стене или опирать ее на чужую опору<sup>2</sup>.

Позже к городским сервитутам были отнесены: право стока дождевой воды, право спуска воды, право требовать, чтобы не были застроены окна, чтобы не был испорчен вид, право возведения строений не выше известной

---

<sup>1</sup>Корнеева И.Л. Гражданское право Российской Федерации: учеб.пособие для вузов / И.Л. Корнеева. – М.: ИНФРА-М, 2015. – С.243.

<sup>2</sup> Чубуков, Г. В. Земельное право [Электронный ресурс]: учеб.пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Г. В. Чубуков и др.; под ред. Г. В. Чубукова, Н. А. Волковой, В. В. Курочкиной. - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2016. – С.253.

меры. Упоминались также городские сервитуты, которые обеспечивали права с содержанием, обратным перечисленным правам. Например, право строить на господствующем участке здания выше нормы, установленной соглашением или законом, застраивать окна. Эти сервитуты, направленные против законных ограничений права собственности, могут рассматриваться как выкуп этих ограничений в соседских отношениях.

Развитие института сервитутов в России в отличие от тех европейских государств, гражданское законодательство которых изначально базировалось на положениях Римского права, имело свои особенности, обусловленные следующими объективными и субъективными факторами:

во-первых, в России довольно долго сохранялась и имела сильные социально-экономические традиции общинная форма землепользования, при которой практически полностью отсутствуют основания для развития механизма сервитутов, поскольку коллективная форма землепользования подразумевает общие усилия членов общины по обеспечению отдельных земельных участков всеми благами, необходимыми для наиболее продуктивного аграрного производства. В данном случае отношения между членами общины и распределение участия каждого в процессе использования общинных земель носят исторически традиционный характер и не требуют детального нормативно-правового регулирования;

во-вторых, в результате распада общинного землевладения, произошедшего вследствие развития общественных отношений, с одной стороны, а также дробления государственных земель путем пожалования отдельных земельных участков частным лицам, с другой стороны, в России складывается и развивается частная поземельная собственность в форме крупного помещичьего землевладения. Характерной особенностью данной формы землевладения является то, что в состав относительно крупных земельных участков, помимо земель, используемых для ведения сельского хозяйства (имений), входили вспомогательные земли (угодья),

предоставлявшие пахотным землям и их владельцу различные выгоды и удобства (леса, луга, водоемы, места звериных и иных промыслов)<sup>1</sup>.

Таким образом, историческая твердость общинных начал землепользования и отсутствие мелкой поземельной собственности долгое время не давали достаточной экономической почвы для развития сервитутного права в России.

Однако, как и любое правило, имеющее исключения, вышеописанные факторы действовали не повсеместно. Так, например, нередко были случаи, когда имение и угодья жаловались правительством разным лицам, либо оно сохраняло за собой право угодий. Отдельные виды угодий могли переходить в собственность третьих лиц в процессе гражданского оборота либо имение в целом дробилось на несколько земельных участков. К тому же, по ряду объективных причин, связанных, прежде всего, с лучшими качествами земли и повышенной плотностью населения, в ряде регионов (Западные окраины, Юг и Закавказье) значительную долю имела относительно мелкая поземельная собственность<sup>2</sup>.

Довольно активно развивались города, что также способствовало совершенствованию правоотношений, связанных с сервитутом. Благодаря этим факторам уже в Уложении Алексея Михайловича присутствовали почти все сервитута, признаваемые позже русским законодательством начала XX века. Естественно, что процесс развития и совершенствования сервитутного права был значительно стимулирован падением крепостного права и развитием буржуазных отношений во второй половине XIX века<sup>3</sup>.

В дореволюционной российской науке гражданского права существовало следующее определение сервитута, сформулированное известным правоведом Г. Ф. Шершеневичем: «Сервитут представляет собой

---

<sup>1</sup> Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. №4-5, апрель-май 2002. – С.36-37.

<sup>2</sup> Хрестоматия по всеобщей истории государства и права. — М.: Юрист, 1996. — Т.1. — С. 230.

<sup>3</sup> Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса: Экономическая типография, 1899. – С.15.

вещное право ограниченного пользования чужой вещью в интересе определенного лица»<sup>1</sup>.

На Руси право, на чужую вещь называлось угодем. Угодья (леса, луга, места промыслов), которые могли и не принадлежать собственнику имения, использовались другими лицами для рубки леса, сенокосения, пчеловодства, охоты, рыболовства и т.д. Собственник имения не имел права препятствовать такому использованию.

Соборное уложение 1649 г. (гл.10) предусматривало ограничения правомочий соседа в интересах других лиц. Так, запрещалось возводить строения на меже или близко к меже своего соседа (ст.277), ставить печи и кухни близко к стене своего соседа (ст.278), выметать сор из постройки или «чинить какую-либо пакость» на постройку соседа, если она ниже по высоте (ст.279), и т.д. Эти права носили отрицательный характер, так как запрещали соседу совершать определенного рода действия. Положительный характер носили права, предусмотренные ст.239-241 гл.10 Соборного уложения: право прохода и проезда через чужие леса, пашни, водные объекты<sup>2</sup>.

Российское законодательство 18-19 в.в. характеризовалось постепенным укреплением сервитутных прав. В этот период основные виды сельских и городских (домовых) сервитутов были закреплены в Законе о постройке домов в Петербурге от 3 октября 1737 года,<sup>4</sup> в Уставе лесном и Строительном уставе 1857 года и в Своде законов гражданских Российской империи, в своде гражданских узаконений губерний Прибалтийских 1864 г., правила их регистрации - в Положении о нотариальной части 1866 г.<sup>3</sup>.

В современном российском законодательстве впервые институт сервитутов появился в 1994г. В «Основных положениях государственной приватизации государственных и муниципальных предприятий после 1 июля

---

<sup>1</sup> Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула, 2001. - С. 186 - 188.

<sup>2</sup> Софроненко К.А. Соборное Уложение 1649 года – кодекс русского феодального права. Москва, 1958 год.

<sup>3</sup> Садиков В.Н. Хрестоматия по всеобщей истории государства и права. — М.: Юрист, 1996. — Т.1. – С. 231.

1994 г.», утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 22.07.1994 г. № 1535<sup>1</sup>, устанавливались 3 вида публичных сервитутов, которыми обременялись собственники приобретенных застроенных земельных участков для обеспечения следующих общественных нужд:

1) безвозмездного и беспрепятственного использования объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;

2) размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

3) доступа на участок соответствующих муниципальных нужд для ремонта объектов инфраструктуры<sup>2</sup>.

Итак, развитие сервитута в России имеет свои исторические особенности. В дореволюционной России развитие сервитута обуславливалось слабой экономической и правовой основой в силу распространенности общинной формы землепользования. Необходимость в сервитутах в советское время, в условиях единого государственного земельного фонда отсутствовала вообще. Проблемы использования земельных участков решались либо путем изъятия у пользователя земельного участка, находящегося в собственности государства либо путем изменения границ (проведения землеустроительных работ)<sup>3</sup>.

Таким образом, развитие сервитута в российском праве имеет важное значение для установления нормальных земельных отношений и оптимального использования земельной собственности и другой

---

<sup>1</sup> Указ Президента РФ от 22.07.1994 № 1535 (ред. от 07.12.2016) «Об Основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994 г. - № 46.

<sup>2</sup> Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов, В.В. Никишин, В.В. Устюкова. – М.: Издательство НОРМА, 2015. – С. 238.

<sup>3</sup> Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы/ С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. — № 3. – С.31.

недвижимости. Однако законодательное регулирование сервитутов нуждается в дальнейшем совершенствовании, которое этот институт должен, прежде всего, получить в Гражданском кодексе Российской Федерации.

### **1.3 Понятие и содержание сервитута на земельные участки**

Имущественные интересы граждан предусматривают право беспрепятственного пользования имуществом объектом, а также право на запрет в его использовании для других лиц. Данное справедливое положение не всегда оправдано. В условиях общественного, а также имущественного взаимодействия возникают ситуации, когда претензии на территориальную собственность утрачивают силу. Необходимость на совместное использование земельного участка двумя субъектами, целесообразно разрешается посредством установления ограничения для собственника, через сервитут.

Сервитут (от лат. *servitus* - обязанность, обязательство, повинность, то есть вещь в услужении) является одним из традиционных институтов гражданского и земельного права. Его уже предусматривало древнейшее римское право как фиксированное в обычаях или законе и строго ограниченное право пользования чужой вещью<sup>1</sup>.

Содержание сервитута состоит из правомочия ограниченного пользования чужим земельным участком. Ограничение может проявляться во времени, территории, в способе использования, также учитывается интерес собственника. Так истец требовал установить сервитут на часть земельного участка площадью 325 кв. м с возможностью прохода и проезда на автомобиле ежегодно с 10 до 18 часов местного времени в период с 15 мая по 01 июня, с 08 июня по 01 июля, с 20 сентября по 01 октября.

---

<sup>1</sup> Чубуков, Г. В. Земельное право [Электронный ресурс]: учеб. пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Г. В. Чубуков и др.; под ред. Г. В. Чубукова, Н. А. Волковой, В. В. Курочкиной. - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2016. - С.217.

Суд удовлетворил требования истца и определил установить «безвозмездный постоянный частный сервитут в отношении части земельного участка с кадастровым номером №, арендованного обществом с ограниченной ответственностью «Дальневосточные магистральные нефтепроводы», представляющей собой проезд шириной 2,5 метров, длиной 130 метров, общей площадью 325 кв. метров от северного въезда границы земельного участка № до земельного участка площадью № кв. метра, расположенного по адресу: (за шоссе), с кадастровым номером № с разрешенным использованием для возделывания огородной продукции, с предоставлением в отношении указанной части земельного участка для него и лиц, допущенных им к пользованию земельным участком, права прохода и проезда любым видом транспорта ежегодно в период с 15 мая по 01 июня, с 08 июня по 01 июля, с 20 сентября по 01 октября с 10 до 18 часов местного времени»<sup>1</sup>.

Отношения в сфере распределения, использования и распоряжения землей имеют особое значение. А среди всех вещных прав на землю наибольшего внимания требует право ограниченного пользования чужим земельным участком. Например, Копылов А. В. говорит о том, что земельный сервитут — это самое старое и первоначально единственное право на чужую вещь. И с этим сложно не согласиться, ведь древнейшее происхождение данного института подтверждается источниками римского частного права<sup>2</sup>.

Сервитуты традиционно относятся к числу вещных прав. И как вещное право сервитут отличается от обязательственного тем, что дает непосредственное господство над вещью, в то время как обязательственное право есть только право на действия лица и связывает только само

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Суда Еврейской автономной области от 19.09.2012 по делу № 33-455/2012 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>2</sup> См.: Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы/ С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. — № 3.- С. 28.

обязавшееся лицо. Основы конструкции сервитутов, были разработаны еще в римском праве и сохраняют свое значение в качестве основополагающей модели для понимания сути сервитутных прав и на сегодняшний день.

Сервитут ограничивает правомочия собственника «служащего» земельного участка, поэтому его содержание довольно подробно регламентируются нормами права. Кроме того, с развитием различного рода производственных отношений, градостроительства, сельского хозяйства существенно расширяется как их перечень, так и сфера использования, поскольку применение сервитутов является в определенных случаях весьма эффективным способом решения проблемы ограничения права собственности в общественных интересах и в интересах третьих лиц.

Понятия сервитута, как такового, в земельном законодательстве не содержится, имеется только отсылочная норма, которая просит нас обратиться к гражданскому законодательству. Данное понятие можно найти в научной литературе, например, В. Нечаев определил сервитут как ограничение собственности, сообщающее лицам, в пользу которых оно установлено, самостоятельные вещные права пользования (так называемые права в чужой вещи) чужим недвижимым имуществом, в точно определенном размере<sup>1</sup>. В данном случае сервитут на земельный подразумевает право ограниченного пользования чужим земельным участком. Считается, что приведенное понятие отвечает классической концепции сервитута, принятой в странах континентальной Европы, в которых право использования чужой собственности (подчиненное владение) прикрепляется к участку земли (доминирующее владение)<sup>2</sup>.

В земельном и гражданском законодательстве в роли такого имущества выступает участок, а сервитут означает право третьего лица использовать его

---

<sup>1</sup> См.: Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник / отв. ред. Н.И. Краснов. – М.: Юрайт-Издат, 2016. – С.187.

<sup>2</sup> См.: Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Афанасьев Илья Владимирович; [Место защиты: Моск. гос. юрид. акад. им. О.Е. Кутафина]. - Москва, 2015. – С.29.

в установленных законодательством целях. То есть, получать выгоду от земельного участка может не только его непосредственный владелец, но и посторонний человек (чаще всего сосед). Сервитут может иметь как ограниченный срок действия, так и неопределенный. Он устанавливается только в крайних случаях, когда нет других способов обеспечить гражданину полноценное использование его земельного участка. После того как необходимость в нем пропадает, собственник может требовать прекращения сервитута.

Законодательство Российской Федерации в целях обеспечения права собственников на использование своего имущества, а также удовлетворения общественных интересов устанавливает понятие сервитута в ст. 274 ГК РФ. Ч. 1 ст. 23 ЗК РФ гласит: «Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством»<sup>1</sup>. Сервитут устанавливается по взаимному соглашению сторон, по решению суда или в соответствии с законом, и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество<sup>2</sup>.

Таким образом, выделяются следующие характерные черты сервитута:

- 1) постоянное и продолжительное пользование чужим имуществом;
- 2) пользование чужой вещью не в полном объеме, а лишь в каком-то определенном отношении;
- 3) ограничение права собственника на данное имущество лишь в тех пределах, которые установлены сервитутом<sup>3</sup>.

Владелец участка земли имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться им, но обязан предоставить право свободного доступа к объекту, указанному в правоустанавливающих документах, обладателям

---

<sup>1</sup>Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001 г. - № 93.

<sup>2</sup> Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов, В.В. Никишин, В.В. Устюкова. – М.: Издательство НОРМА, 2015. – С.236.

<sup>3</sup> Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Афанасьев Илья Владимирович; [Место защиты: Моск. гос. юрид. акад. им. О.Е. Кутафина]. - Москва, 2015. – С.35.

сервитута, то есть лицам, имеющим право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Сервитут всегда привязан к определенному объекту недвижимости (зданию, сооружению, земельному участку). Он не может быть самостоятельным предметом купли-продажи либо залога. Сервитут не может быть передан лицам, не являющимися собственниками объекта недвижимости, для обеспечения которой он был установлен. При переходе прав на земельный участок с сервитутом (ст. 275 ГК РФ) обязательства по обременению перейдут новому владельцу.

Требовать установления сервитута можно от федеральных, региональных и муниципальных властей в зависимости от того, кто из них является собственником участка, но не от арендаторов земли. Если собственником недвижимости является физическое или юридическое лицо, то по вопросу установления обременения необходимо обратиться к нему. Когда мирное урегулирование конфликта невозможно, вопрос решается в судебном порядке.

В п. 6 ст. 23 ЗК РФ установлено, что за установление сервитута на своем участке «собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами»<sup>1</sup>.

Следует понимать, что такой вид обременения земельного участка, как сервитут, не лишает его собственника прав на свободное владение и распоряжение им. Он может совершать любые сделки относительно своего имущества: продавать, дарить, менять, завещать или сдавать его в аренду. Единственное условие – перед проведением сделки нужно предупреждать вторую сторону о том, что в отношении участка установлен сервитут.

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001 г. - № 93. – п.6 ст.23.

Соккрытие такой информации может быть основанием для расторжения договора.

У собственника данного земельного участка есть право на подобное самоограничение, которое устанавливается в адрес другого. В случаях, когда в его сторону предъявили объективные аргументы относительно пользования участком, со стороны собственника по взаимному согласию сторон разрешается установление сервитута. Стоит отметить, что основными причинами готовности собственника земельного участка в составлении соглашения по обременению выступают следующие: собственник подвергается малозначительным потерям по причине ограниченного пользования; собственник получает со стороны пользователя удовлетворительную награду в форме оплаченного обременения<sup>1</sup>. В связи с указанными и иными причинами, может быть установлено ограничение для пользования участком.

Сервитут на земельный участок оформляется посредством заключения договора. Договор представляет собой двустороннее соглашение между собственником земельного участка и пользователем, который после вступления документа в силу получает право ограниченного пользования землей для реализации определенных целей.

Итак, понятие сервитута на земельный участок регулируется двумя крупнейшими нормативными актами в сфере имущественных и земельных правоотношений — Гражданским и Земельным Кодексами Российской Федерации.

В соответствии с положениями этих нормативных актов сервитутом земельного участка следует считать установленное на рассматриваемый участок обременение, целью которого станет обеспечение нормального функционирования расположенных рядом территорий. То есть сущность

---

<sup>1</sup>Вильгоненко И.М., Слепенко Ю.Н. Новый взгляд на вопрос классификации сервитутов в российском гражданском законодательстве./ И.М. Вильгоненко // Теория и практика общественного развития. 2015. — № 8. — С.13.

сервитута является правом ограниченного пользования чужим земельным участком.

Подводя итог, следует отметить, что сервитут зародился в римском праве, уже тогда проявлялись признаки вещного права. Делился сервитут на сельские и городские, но не по местоположению, а по характеру пользования. В русском праве развитие сервитутов происходило периодами, так первые правовые конструкции, похожие на сервитут существовали еще в X веке, ученые не приходят к единому мнению о моменте, когда к нам пришел «римский» сервитут. Однако не возникает сомнений, что в советском праве из-за отсутствия частной собственности отсутствовало и право ограниченного пользование.

Таким образом, институт сервитута в России является еще молодым и находится в процессе развития. Сервитут является вещным правом ограниченного пользования чужим земельным участком. Подлежит государственной регистрации. Возникает на основании соглашения, судебного решения, либо нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, в результате чего делится на частный и публичный.

## Глава 2 Виды сервитутов на земельные участки

### 2.1 Публичный сервитут на земельный участок

Институт публичного сервитута достаточно древний и уходит своими историческими корнями в римское частное право. В современном российском законодательстве публичный сервитут представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения<sup>1</sup>.

В Земельном кодексе РФ отсутствует легальное понятие публичного сервитута. Е. А. Крапивенская указывает и на отсутствие содержания публичного сервитута<sup>2</sup>. Возможно, указание на содержание содержится в названии статьи «право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» (ст. 23 Земельного кодекса РФ). Кроме того, анализ Земельного кодекса РФ позволяет отметить относительную не системность регулирования публичного сервитута, так положения, касающиеся сервитута, содержатся в ст. 5, 23, 41, 48 Земельного кодекса РФ. Представляется, что можно вывести определение, основываясь на нормах гражданского и земельного права (п. 1 - 2 Земельного кодекса РФ, п. 1 ст. 274 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, возникающее на основе нормативного правового акта РФ, субъекта РФ, органа местного самоуправления с учетом результатов проведенных общественных слушаний, для обеспечения

---

<sup>1</sup>Ивко А.О. Публичный сервитут/ А.О. Ивко // ScienceTime— 2015. — № 12. – С. 12.

<sup>2</sup> Крапивенская Е.А. К вопросу о сервитуте в отношении земельных участков, необходимых для размещения объектов электросетевого хозяйства // Российская юстиция. 2015. № 8. – С. 29.

интересов государства, местного самоуправления, местного населения. Данное понятие включает в себя все наиболее важные признаки публичного сервитута. В связи с тем, что оно слишком громоздкое, предлагаем его сократить, то есть публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, возникающее на основании властно-волевого решения, устанавливаемое для обеспечения публичных интересов.

Помимо того, что отсутствует легальное понятие публичного сервитута, так же отсутствует единое мнение о природе данного права. Некоторые ученые склонны утверждать, что публичный сервитут не является вещным правом, обладая признаками ограничения права. Например, Е. А. Суханов, указывая на способ установления публичного сервитута, отсутствие конкретных лиц, в пользу которых установлен сервитут, считает невозможным рассматривать его как частноправовой институт, признавая его ограничением права собственности<sup>1</sup>.

А.В. Копылов так же считает публичный сервитут ограничением права собственности, отмечая при этом, что в римском праве не существовало подобного сервитута<sup>2</sup>.

Существуют позиции, согласно которым публичный сервитут является вещным правом. М. Н. Малеина приводит аргументы в пользу данного тезиса. Согласно ее аргументации в гражданском праве есть возможность неопределенного круга лиц быть субъектами правоотношений (ст. 582 Гражданского кодекса РФ). Так же отмечается, что гражданское право существует и за рамками Гражданского кодекса РФ.

Е.С. Болтанова и С. З. Женетль в своих комментариях к Земельному кодексу РФ указывают на то, что публичный сервитут является вещным правом<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Корнеева И.Л. Гражданское право Российской Федерации: учеб.пособие для вузов / И.Л. Корнеева. – М.: ИНФРА-М, 2015. – С. 239.

<sup>2</sup> Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. - М.: Статут, 2000. – С. 181.

Стоит обратить внимание и на позицию законодателя по данному вопросу. С 1 марта 2015 года общие положения о сервитуте содержатся в Гражданском кодексе РФ (п. 1 ст. 23 Земельного кодекса РФ). Название главы 17 Гражданского кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» указывает на то, что сервитут является вещным правом.

На первый взгляд, публичный сервитут достаточно полно регламентирован в нормативно-правовых актах, однако при более детальном анализе законодательного материала и правоприменительной практики начинают выявляться некоторые проблемы и неточности в правовом регулировании.

Публичный сервитут на земельный участок является одной из разновидностей обременения, которое налагается на земельный участок. Главная особенность публичного сервитута заключается в том, что он может быть установлен только по решению органа государственной власти и органа местного самоуправления, но без изъятия земельного участка в пользу государства.

Публичный сервитут устанавливается на основании как Гражданского, так и Земельного Кодекса Российской Федерации. Так, ГК РФ в своих ст. 274–277 определяет, каким именно образом осуществляется установление сервитута, независимо от его характера, а также те акты, которые используются для регулирования всех сфер взаимоотношений между сторонами-участниками соглашения<sup>2</sup>.

Правила установления публичного сервитута регулируются Земельным Кодексом Российской Федерации. В этом нормативном акте рассматриваются те цели, для которых такое обременение может быть установлено, а также полностью рассматривается весь тот порядок, который

---

<sup>1</sup> См.: Монахов Д.А. Сервитуты и их судебная защита: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03, 12.00.15 / Монахов Даниил Анатольевич; [Место защиты: С.-Петербург. гос. ун-т]. - Санкт-Петербург, 2015. – С.49.

<sup>2</sup> Земельное право: Учебник для вузов / под ред. проф. В.В. Зеленского, проф. М.М. Рассолова.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2015. – С. 243.

должен быть соблюден при установлении именно публичного сервитута. Эта информация представлена в ст. 23 ЗК РФ<sup>1</sup>.

Несмотря на то, что сервитут представляет собой обременение, по закону нельзя допустить, чтобы его наличие мешало владельцу земельного участка полноценно им пользоваться и распоряжаться. Если это правило нарушается, владелец недвижимого объекта имеет право обратиться к органу государственной власти или органу местного самоуправления и потребовать изъятия участка, например, посредством его выкупа.

В целом, установление публичного сервитута на земельные участки происходит по таким причинам, как необходимость:

- прохода или проезда через участок, находящийся в чьей-либо собственности, если иных путей нет;
- проведения коммунальных работ или ремонта инженерных коммуникаций (речь идёт о временном сервитуте);
- осуществления геодезических работ, которые предусматривают проезд через территорию;
- проведения научных и исследовательских работ;
- прогона скота на пастбища;
- сезонной рыбалки или охоты;
- в доступе граждан к прибрежным полосам<sup>2</sup>.

Чтобы установить факт публичного сервитута на земельный участок, необходимо пройти несколько последовательных этапов. Все они имеют одно начало – поданное заявление с соответствующим требованием. Инициатором его подачи вправе выступать государственные органы власти, местный муниципалитет, юридическое или физическое лицо. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных

---

<sup>1</sup>Гринь Е.А. Извеков А.В. Основания установления публичного земельного сервитута как защитная мера от незаконных посягательств на право собственника / Е.А. Гринь //ScienceTime— 2015. — № 2. – С. 44.

<sup>2</sup>Ивко А.О. Публичный сервитут/ А.О. Ивко // ScienceTime— 2015. — № 12. – С. 37-38.

слушаний. Однако, проведение данных слушаний не всегда уместно, к примеру, при установлении сервитута для прокладки автомобильных дорог.

Общественные (публичные слушания) «проводятся по инициативе населения, представительного органа муниципального образования или главы муниципального образования. Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или представительного органа муниципального образования, назначаются представительным органом муниципального образования, а по инициативе главы муниципального образования - главой муниципального образования»<sup>1</sup>.

Земельный кодекс Российской Федерации предлагает всего лишь «учитывать результаты общественных слушаний». Из этого следует, результаты общественных слушаний носят рекомендательный, а не обязательный характер, что является спорным моментом и ставит под вопрос целесообразность их проведения вообще.

Заключительной стадией выступает решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении публичного сервитута, выраженное нормативно правовым актом. Но и здесь существует ряд дискуссионных моментов<sup>2</sup>.

Так, на практике в разных регионах публичные сервитуты устанавливаются различными органами власти. Например, в Новосибирской области земельный публичный сервитут устанавливается постановлением главы администрации, а в Пензенской области установление и прекращение публичных сервитутов входит в компетенцию Правительства Пензенской области<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 15.02.2016) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 06.10.2003, № 40. – Ст. 28.

<sup>2</sup>Гринь Е.А. Извеков А.В. Основания установления публичного земельного сервитута как защитная мера от незаконных посягательств на право собственника / Е.А. Гринь //ScienceTime— 2015. — № 2. – С. 23.

<sup>3</sup>Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект; Екатеринбург; Институт частного права, 2016. – С. 264.

И даже после установления публичного сервитута спорные ситуации еще не заканчиваются, об этом гласит судебная практика. Для собственника земельного участка сервитут в любом случае вызывает неудобства, поэтому лицо вправе оспаривать постановления органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении публичных сервитутов в судебном порядке. Незаконными считаются акты, вынесенные с нарушением ЗК РФ, а именно ст. 23, а также, если не доказано о невозможности проезда, прохода и т. д. без установления сервитута.

Следует отметить, когда по закону может быть прекращён публичный сервитут.

- официальный отказ пользователя сервитутом;
- не востребованность территории в дальнейшем публичном использовании;
- судебное постановление по поданному иску собственника земли;
- окончание срока сервитута без дальнейшего его продления<sup>1</sup>.

В любом случае, досрочное снятие происходит через суд и уважительной причиной для этого служит ущемление прав владельца недвижимого имущества. В иных случаях, которые упоминаются выше, можно обойтись без суда, подав заявление местной администрации.

В заключении хотелось бы сказать, что на данный момент институт публичного сервитута имеет рассредоточенную правовую регламентацию и законодательно не унифицирован, что порождает множество проблем и тормозит развитие инженерных и транспортных коммуникаций в стране.

Таким образом, публичный сервитут является одной из наиболее популярных форм установления права использования чужого участка в настоящее время, которое практикуется государством для достижения цели улучшения жизни других владельцев земельных участков. Публичным сервитутом принято считать такое обременение земельного участка,

---

<sup>1</sup>Буракова Ю.В. Прекращение земельного сервитута./ Ю.В.Буракова //ScienceTime— 2015. — № 12. – С. 19.

инициатором которого выступает государство для того, чтобы владельцы расположенных рядом земельных наделов могли свободно пользоваться своими участками.

## 2.2 Частный сервитут на земельный участок

Частный сервитут — это ограниченное пользование земельным участком (чаще всего соседним), закрепленное в договоре об установлении сервитута, либо установленное решением суда<sup>1</sup>.

Лицо, которому требуется установление сервитута, называется сервитутарием, а лицо, которое предоставляет свой участок для установления на нем обременения в виде сервитута — собственником земельного участка.

Частный сервитут необходим, когда на господствующем земельном участке (владельцу которого необходим сервитут) требуются блага или услуги, которые есть на служащем земельном участке (от владельца которого требуется сервитут). В случае, когда господствующий участок не может нормально функционировать в отрыве от служащего земельного участка и владелец последнего не согласен на установление сервитута, данный вопрос решается в судебном порядке.

Чаще всего частный сервитут на земельный участок устанавливается за некую оплату, поэтому сервитутарий обязан погасить владельцу участка нанесенный вред или ущерб, который возникает во время установления сервитута. Размер платы закрепляется соглашением об установлении сервитута.

Важным моментом является также то, что сервитутарий не имеет права продать, обменять, подарить, использовать в качестве залога или проводить любые подобные операции с сервитутом как с самостоятельным элементом, так как он неразрывно связан с главенствующим участком. В то же время собственник земельного участка при проведении любых операций, связанных

---

<sup>1</sup>Жариков Ю.Г., Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное право: Учебник. - М.: Юрайт-Издат, 2015. – С. 267.

с куплей-продажей, дарением, арендой своей земли, должен обязательно уведомить об обременении сервитутом<sup>1</sup>.

В противном случае сделка может быть расторгнута, а собственник участка будет обязан возместить ущерб, нанесенный второй стороне.

Частный сервитут можно классифицировать разными способами.

Например, по времени действия обременения частный сервитут разделяется на:

- срочный (временный) — временные рамки действия обременения четко зафиксированы в соглашении;
- бессрочный (постоянный) — сервитут может быть прекращен исключительно либо по решению суда, либо в случае, когда потребность в нем отпадет.

Кроме того, частный сервитут можно разделить на городской и сельский:

- городской — сервитут, который устанавливается в пользу застроенных участков; примером может быть возможность вделать балку своего дома в дом соседа, сделать водоотвод на крышу соседа;
- сельский — сервитут, который устанавливается в пользу незастроенных или полевых участков, например, право проезда, забора воды, прогона скота и т.д.

Частный сервитут на земельный участок устанавливается по соглашению между субъектами и в следующих целях:

- для обеспечения возможности передвижения и перемещения по территории чужого участка;
- для необходимости проведения работ по прокладке водопровода или системы канализации;
- для осуществления работ по проведению электросетей;

---

<sup>1</sup>Земельное право: учеб. пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / под ред. Г.В. Чубукова, Н.А. Волковой, В.В. Курочкиной. 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА. 2016. – С. 237.

▪ для удовлетворения иных потребностей заинтересованного лица, когда нет возможности их обеспечить иным способом<sup>1</sup>.

Данный перечень остается открытым, за исключением отдельных видов личного сервитута.

Требовать установления обременения заинтересованным лицом можно только у собственника участка. В ситуации, когда земельный участок относится к государственной или городской собственности, для установления частного сервитута необходимо обращение в соответствующий орган государственной власти.

В Постановлении Президиума ВАС РФ № 11248/11<sup>2</sup> указано, что установление частного сервитута обусловлено необходимостью внесения правовой определенности в отношения собственников соседних земельных участков в тех случаях, когда потребности одного из них, связанные с использованием принадлежащего ему имущества, не могут быть удовлетворены иным образом. Эти интересы могут быть обеспечены как путем добровольного подписания собственниками господствующего и обслуживающего земельных участков соглашения о сервитуте, так и в судебном порядке, если между этими лицами не достигнуто такое соглашение или имеются разногласия по его отдельным условиям<sup>3</sup>.

В заявлении должны быть указаны объяснимые основания для установления сервитута. Данное положение содержится в ч. 1 ст. 274 ГК РФ и Постановлении Президиума ВАС РФ № 11248/11.

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ № 11248/11 сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения

---

<sup>1</sup> Вильгоненко И.М., Слепенко Ю.Н. Новый взгляд на вопрос классификации сервитутов в российском гражданском законодательстве. / И.М. Вильгоненко // Теория и практика общественного развития. 2015. — № 8. — С. 36.

<sup>2</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010 // СПС КонсультантПлюс.

<sup>3</sup> Болтанова Е.С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. - 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - С. 247.

основных потребностей истца как собственника недвижимости. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживающего земельного участка.

Проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых возможно предоставление названного ограниченного вещного права, поэтому судам при рассмотрении настоящего иска в этой части следует определить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права.

Оптимальным решением будет являться проведение досудебной экспертизы. В своем заключении эксперты представляют аргументацию о невозможности прибегнуть к иному варианту, кроме как установить сервитут, а также представляют варианты установления сервитута, наименее обременительные для собственника.

Действующим законодательством не установлены существенные (обязательные) условия соглашения об установлении сервитута<sup>1</sup>.

В Письме Министерства экономического развития РФ от 3 ноября 2009 г. № Д23-3607 указано, что «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;

---

<sup>1</sup> Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России; Юрайт - Москва, 2016. – С. 249.

размер платы за сервитут и порядок ее внесения (при ее наличии);  
иные права и обязанности сторон»<sup>1</sup>.

В случае если стороны пришли к соглашению об установлении сервитута в досудебном порядке, то соглашение подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав. В случае если стороны не смогли достичь согласия по вопросу установления сервитута или его условий, необходимо обращение в суд. Иск в суд подается по месту нахождения земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут. При обращении в суд должны быть соблюдены следующие условия:

имеются доказательства необходимости установления сервитута, так как иначе лицо, требующее установления сервитута, не может использовать принадлежащую ему недвижимость;

правом требовать установления сервитута обладает только лицо, в интересах которого устанавливается сервитут;

имущество, на которое устанавливается сервитут, должно находиться в собственности<sup>2</sup>.

После всестороннего рассмотрения дела, судом выносится решение либо об отказе в установлении сервитута, либо о принудительном установлении сервитута. Вступившее в силу законное решение суда является основанием для государственной регистрации сервитута. Регистрация

---

<sup>1</sup>Письмо Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № Д23-3607 «Об установлении сервитута на земельный участок» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2009 г. - № 34.

<sup>2</sup>Аверьянова Н.Н. Новое законодательство о земельных сервитутах // Право и экономика. 2015. № 2. – С. 34.

сервитута на основании решения суда производится с приложением тех же документов, что и при регистрации по соглашению сторон – только вместо соглашения сторон подается решение суда.

Перечень документов, необходимых для принятия решения об установлении частного сервитута, законодательно не установлен. По мнению Министерства экономического развития Российской Федерации, изложенному в Письме от 3 ноября 2009 г. № Д23-3607, минимально необходимыми документами для заключения соглашения об установлении частного сервитута являются документы, подтверждающие право собственности лица, требующего установления сервитута, на объект недвижимости, и в случае если сервитут относится к части земельного участка - документ, определяющий пределы действия (местоположение) сервитута на земельном участке (кадастровый паспорт, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого объекта недвижимости)<sup>1</sup>.

Частный сервитут устанавливается возмездно, что подтверждается п. 5 ст.274 ГК РФ. Соразмерная плата за сервитут – это вид компенсации, предоставляемой собственнику добровольно, взамен права пользования на часть земельного участка или земельного участка в целом.

Лица, получившие право пользования учитывают при соизмерении компенсации следующие факторы:

1. Размер реальных убытков, то есть рыночной стоимости отчуждаемой площади, из расчёта срока пользования.
2. Реальный ущерб, который испытывает собственник в виде невозможности использования земельного участка по назначению. А так же, при порче собственного имущества в угоду обременению.

---

<sup>1</sup>Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России; Юрайт - Москва, 2016. – С. 228.

3. Упущенная выгода. Например – стоимость урожая, который он мог вырастить и реализовать, при обработке этой части надела<sup>1</sup>.

В судебном процессе основное бремя доказывания ложится на сторону, которая просит признать обременение. Именно данная сторона должна доказать, что без положительного постановления суда ее качество жизни значительно ухудшится.

В качестве доказательства сторона, которая хочет добиться пользования, должна предоставить:

- документы, которые будут подтверждать, что только данное обременение части земельного участка лица позволяет реализовать права и свободы. В данном случае ответчику необходимо внимательно изучить предоставленные документы, и в случае необходимости, провести независимую экспертизу, которая опровергнет или подтвердит доводы об отсутствии другой возможности реализации прав;

- заключение независимой экспертизы, которое подтвердит, что проезд или прокладка коммуникаций возможна только при использовании территории данного надела и, что без ее использование, пользование землей заявителя будет неполноценно<sup>2</sup>.

Установление частного ограничения происходит для соблюдения прав, свобод и потребностей определенного круга людей, только в случае, когда отсутствие обременения не позволяет реализовать им свои потребности другим способом.

Заявитель должен доказать, что только данный способ является возможностью реализации его прав и свобод. Если доказательств будет недостаточно, сервитут будет признан недействительным. Собственник

---

<sup>1</sup>Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Афанасьев Илья Владимирович; [Место защиты: Моск. гос. юрид. акад. им. О.Е. Кутафина]. - Москва, 2015. – С. 75.

<sup>2</sup>Монахов Д.А. Сервитуты и их судебная защита: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03, 12.00.15 / Монахов Даниил Анатольевич; [Место защиты: С.-Петерб. гос. ун-т]. - Санкт-Петербург, 2015. – С. 64.

земельного участка, в свою очередь, должен опровергнуть весомыми аргументами и доказательствами, документы предоставленные заявителем.

Частные сервитуты стали механизмом сглаживания неудобств (невозможности) использовать находящиеся в собственности или ином вещном праве земельный участок и иные объекты недвижимости. Это способ сосуществования частных лиц - обладателей земельных участков и иной недвижимости в условиях плотной застройки, сложной конфигурации границ участков и насыщенности разного рода инженерными коммуникациями (требующими обслуживания). Соответственно, устанавливаются они по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - судом на основе оценки фактов и обстоятельств дела.

Теперь, после двух десятилетий существования института частных сервитутов, оценивать обоснованность его введения, вероятно, некорректно. Кроме того, для таких целей, как обслуживание объектов, находящихся на границе участка, или прокладка и эксплуатация инженерных коммуникаций, сервитут, пожалуй, - действительно, оптимальный вариант.

Иное дело - наиболее распространенная разновидность сервитута - проход и проезд. Полагаем, что такой сервитут, даже подробно урегулированный соглашением или судебным решением, - всегда потенциальная конфликтная ситуация. Да и установление его по суду - это, скорее, оценочное решение.

В качестве примера приведем дело № 33-6848, которое рассматривала судебная коллегия по гражданским делам Приморского краевого суда. Истица обратилась в суд с требованием установить сервитут для прохода и проезда к ее квартире, которую она приобрела годом ранее в 4-квартирном доме, где в каждую квартиру имелся отдельный вход с внутренней стороны двора. Спустя несколько месяцев после покупки ответчик - собственник одной из квартир в этом доме - оформил свой земельный участок, который

огородил забором. В результате для истицы был перегорожен проход к ее квартире<sup>1</sup>.

Ответчик исковые требования не признал в полном объеме, обосновывая это тем, что он приватизировал свою квартиру много лет назад и теперь лишь оформил в собственность соответствующий земельный участок. Истица же, по его мнению, приобрела не жилой дом с земельным участком, а лишь квартиру, к которой земельный участок не прилагался. Основным же аргументом ответчика было то, что с другой стороны дома имеются проход и проезд к квартире истицы.

Рассматривая дело, судебная коллегия (суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска) исходила из того, что сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, а также для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (ч. 2 ст. 274 ГК РФ), то есть в качестве условия установления сервитута закон требует, чтобы такие нужды не могли быть обеспечены без ограничения прав собственника. Таким образом, суд, если он принимает решение об установлении сервитута, должен удостовериться в невозможности защиты права собственника недвижимости иным путем, кроме установления сервитута.

Разрешая дело по существу, суд первой инстанции сделал вывод о том, что истицей не представлены доказательства объективной невозможности использования своего имущества без установления сервитута в отношении земельного участка, принадлежащего ответчику на праве собственности, а также доказательства, подтверждающие отсутствие прохода и проезда к дому.

Истица приводила доводы о том, что в момент приобретения ею в собственность квартиры имелась договоренность с продавцом о сохранении

---

<sup>1</sup>Судебная практика по делам о сервитуте земельного участка. Сборник постановлений, решений и определений судов субъектов Российской Федерации.— М.: Издательство НОРМА, 2016. — С. 124.

за ней возможности проходить и проезжать к приобретаемой квартире через земельный участок ответчика, однако какие-либо указания на такое условие в договоре купли-продажи не содержались.

Кроме того, позади дома, в котором расположена квартира истицы, имеется дорога, по которой возможно пройти к квартире, хотя эта дорога и находится в плохом состоянии. Таким образом, истица имеет возможность пользоваться принадлежащей ей квартирой и без установления сервитута, который необходим ей для того, чтобы облегчить пользование своим имуществом.

В связи с этим судебная коллегия сочла решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований законным и обоснованным. В результате суд счел необоснованным ограничение прав собственника земельного участка только для того, чтобы улучшить условия использования другой, смежно расположенной недвижимости.

В рассмотренном случае истица не обладала земельным участком, тогда как на практике чаще возникают случаи, связанные с доступом, как к дому, так и к земельному участку, на котором он расположен. Полагаем, что в таких случаях более обоснованным было бы не установление сервитута, а перераспределение земельных участков (предусмотренное ст. 11.7 ЗК РФ с 2008 года), то есть обмен части одного земельного участка (полосы для прохода или проезда) на равнозначную по площади часть того участка, доступ к которому требуется обеспечить<sup>1</sup>.

Положения о возможных перспективах развития института частных сервитутов были предусмотрены в законопроекте № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты

---

<sup>1</sup>См. определение Приморского краевого суда от 27 июля 2011 года по делу № 33-6848. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

Российской Федерации»<sup>1</sup>. Он был принят в первом чтении еще весной 2012 года, однако в конце 2012 года вместо него вступил в силу Федеральный закон № 302-ФЗ, в котором эти вопросы затронуты не были. Тем не менее, дискуссия в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации о положениях законопроекта № 47538-6 все еще продолжается.

В частности, рассматриваются следующие предложения:

1) о введении в дополнение к существующим сервитутам (все они являются положительными - позволяют собственнику господствующей вещи ограниченно пользоваться служащим земельным участком) отрицательных сервитутов, запрещающих собственнику служащего земельного участка пользоваться им определенным образом;

2) о возможности множественности сервитутов, то есть обременение служащего земельного участка несколькими сервитутами (например проезд к одному участку, размещение опоры электропередачи для другого);

3) о подробной классификации частных сервитутов (предусматривающей специфику их установления и использования):

сервитуты перемещения (прохода, прогон скота, проезд);

строительные сервитуты (сервитут стройки или опоры - когда без него невозможны строительство, капитальный ремонт или реконструкция здания или сооружения);

сервитут мелиорации (для обеспечения нормальной эксплуатации господствующего земельного участка путем подвода или отвода воды);

горный сервитут (в отношении земельного участка, расположенного над площадями залегания полезных ископаемых);

коммунальный сервитут (для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения - водопроводов,

---

<sup>1</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федерального закона № 47538-6.

газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, сооружений связи и иных подобных объектов)<sup>1</sup>.

Основанием для прекращения действия обременения являются:

1. Добровольное соглашение сторон.
2. Решение судебной инстанции<sup>2</sup>.

Личный сервитут не может прекратить свое действие в связи с продажей земли, поскольку он следует за главной вещью, являясь ее обременением. Поэтому при переходе права собственности новый владелец получает участок вместе с установленным сервитутом.

Итак, частный сервитут — сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Основываясь на вышеперечисленном и проанализировав информацию о частном сервитуте, мы приходим к выводу, что он обладает различными чертами. А именно: гражданин может продолжительное время или постоянно пользоваться чужим имуществом, однако не в полной мере, а лишь в пределах, установленных по соглашению с собственником соседнего участка. Также сервитутом определяется объём использования земельного участка

---

<sup>1</sup> Ананьев А.Г. Принципы исполнения сервитута, возникающего из договора./ А.Г. Ананьев //Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. 2016. — № 2. — С. 51.

<sup>2</sup>Земельное право: Учебник для вузов / под ред. проф. В.В. Зеленского, проф. М.М. Рассолова.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2015. — С. 255.

соответственно это ограничивает права на имущество, на которое установлен сервитут. В то же время, сервитут не заменяет права собственности<sup>1</sup>.

В заключении считаем целесообразным выделить основные черты различий между частным и публичным сервитутом. Итак, публичный сервитут имеет следующие отличия от частного:

1. Частный сервитут может устанавливаться как на земельный участок, так и на здание, публичный только на земельный участок. В Гражданском кодексе предусмотрена возможность установления частного сервитута на земельный участок или его часть (п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса), а так же на здание или строение (ст. 277 Гражданского кодекса РФ). В ст. 23 Земельного кодекса РФ отсутствует прямое указание на то, что публичным сервитутом обременяются только земельные участки.

Тем не менее, данный вывод можно сделать исходя из того, Земельным кодексом РФ регулируются отношения, связанные с использованием и охраной земель (п. 1 ст. 23 Земельного кодекса РФ). Кроме того, цели, для которых устанавливается публичный сервитут (п. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ), возможно, реализовать только на земельном участке.

2. В случае установления публичного сервитута отсутствуют конкретные управомоченные лица. Частный сервитут устанавливается на основании соглашения либо судебного решения (п.1, 3 ст. 274 Гражданского кодекса РФ), соответственно, в этих отношениях есть конкретное лицо. В случае с публичным сервитутом правом ограниченного пользования обладает неограниченный круг лиц, в противном случае под видом публичного сервитута скрывается частный.

3. Частный сервитут имеет частно-правовой характер, а публичный – публично-правовой характер. Характер частного сервитута определяется тем, что данный институт устанавливается соглашением сторон. Стоит отметить,

---

<sup>1</sup> Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Проспект; Екатеринбург; Институт частного права, 2016. — С. 259.

что установление частного сервитута на основании решения суда не изменяет его характер. Так как возможность установления частного сервитута является правом собственника недвижимого имущества, которое возникает при определенных обстоятельствах. Суд выясняет: имеют ли место быть эти обстоятельства, а затем на основании позиций сторон спора формируются условия, на которых устанавливается право ограниченного пользования земельным участком или его частью.

Публично-правовой характер публичного сервитута определяется тем, что он устанавливается на основании нормативного правового акта органа государственной власти или местного самоуправления в публичных интересах (п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ).

4. Гражданский кодекс прямо указывает на то, что частный сервитут может быть установлен только в том случае, если невозможно удовлетворить нужды иным способом (абз. 2 п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ). Что касается публичного сервитута, то, как в Гражданском, так и в Земельном кодексах РФ отсутствуют нормы, прямо указывающие на невозможность установления права ограниченного пользования, если есть иные способы удовлетворения публичных интересов. В Земельном кодексе РФ есть указание только на то, что сервитут должен быть наименее обременительным (п. 5 ст. 23 Земельного кодекса РФ), однако из данной нормы не следует, что его невозможно установить при наличии иных способов удовлетворения интересов.

5. Частный сервитут устанавливается между лицами, владеющими объектом недвижимости (п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ). Вследствие чего возникают служащий земельный участок и господствующий объект недвижимости. В случае с публичным сервитутом есть только служащий земельный участок, так как сторона, в пользу которой установлен сервитут, имеет неопределенный характер.

## 2.3 Проблемы правового регулирования и установления сервитута земельных участков в России

Важной особенностью современного российского подхода к регулированию сервитутных отношений является установление законодателем их возмездного характера.

Содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации гражданско-правовые нормы при всей их принципиальной значимости оказались достаточно поверхностно и явно недостаточно для эффективного регулирования сервитутов как особой группы вещных прав<sup>1</sup>. Следствие этого – многочисленные противоречия в решении конкретных вопросов сервитутного права различных нормативно-правовых актов. Коллизии имеются в самых разных аспектах – начиная с определения сервитутов и заканчивая основаниями его возникновения и прекращения.

Свидетельством фактического отсутствия эффективного гражданско-правового регулирования является и современная судебная практика. Анализ ее показывает, что судьи не применяют законодательство о сервитутах.

Хотя законодатель постарался предусмотреть конкретные виды сервитутов, например, в Гражданском кодексе Российской Федерации в качестве видов сервитутов названо право прохода и проезда, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, а также право пользования источником воды для обеспечения водоснабжения, но нет четкого единообразия определения сервитутов.

Самый важный отрицательный момент в законодательном регулировании – это так называемое «растаскивание» отдельных видов сервитутов по различным нормативным актам, что вносит неопределенность в их общую систему. Водный кодекс Российской Федерации повторяет положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитутах

---

<sup>1</sup>Крассов О. И. Право собственности на землю / О. И. Крассов. - Москва: Норма: Инфра-М, 2016. – С. 29.

пользования источником воды, земельный кодекс – о сервитутах пользования земельными участками. В результате нарушается единая структура возможных сервитутов<sup>1</sup>.

Еще один минус – это отсутствие в Гражданском кодексе Российской Федерации перечня оснований возникновения сервитутов. Тексты ст. 274–276 ГК РФ приводят к выводу о том, что главным основанием сервитутов является договор, а дополняет его судебное решение в случае разногласия собственников. В действительности же оснований возникновения сервитутов больше.

В настоящее время для договора об установлении сервитутов предусматривается простая письменная форма, государственная регистрация и решение суда. Надо подчеркнуть, что в п. 3 ст. 274 ГК РФ нет специального указания об обязательной письменной форме этого договора – данный вывод можно сделать, исходя из общих положений ГК РФ о форме договора. Представляется, что ГК РФ должен предусматривать специальные правила о форме договора об установлении сервитута.

Еще один существенный недостаток современного регулирования сервитутов заключается в неполноте нормативного регулирования оснований их прекращения. Законодатель назвал два мотива, по которым собственник земельного участка, обремененного сервитутом, может требовать его прекращения. Первым является отпадение оснований установления сервитута, вторым – невозможность для собственника участка, обремененного сервитутом, использовать его в соответствии с назначением<sup>2</sup>. Название статьи «Прекращение сервитутов» обязывает законодателя упомянуть все возможные основания для прекращения этого вида вещных прав. Второе место заняло бы основание в виде слияния в одном лице

---

<sup>1</sup>Вильгоненко И.М., Слепенко Ю.Н. Новый взгляд на вопрос классификации сервитутов в российском гражданском законодательстве.// И.М. Вильгоненко // Теория и практика общественного развития. 2015. —№ 8. – С. 39.

<sup>2</sup>Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России; Юрайт - Москва, 2016. – С. 219.

собственников господствующих и служебных участков. На третьем месте оказался бы односторонний отказ сервитуария от своих прав. Наконец, еще одним основанием стало бы расторжение договора об установлении сервитута.

В последние десятилетия земельные правоотношения развиваются в чрезвычайно ускоренном темпе, что, несомненно, связано с появлением частной собственности на землю в 90-е годы 20 века. Однако появление института частной собственности на землю в некоторых случаях стало приводить к столкновениям частных интересов и интересов государства, общества в целом<sup>1</sup>. Данное противоречие проявляется, например, в случае необходимости осуществления прохода и проезда через земельный участок, обеспечения водоснабжения и мелиорации, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и иных линейных объектов, в частности трубопроводов через чужой земельный участок. Возникший конфликт, как правило, решается путём обременения земельного участка публичным сервитутом.

Обременение сервитутом земельного участка практически не сужает правомочия собственника. Право владения и распоряжения остается неизменным. Право пользования ограничивается основаниями установления сервитута. При коллизии права собственности с правом ограниченного пользования последнее имеет преимущество, так возникает на основе выражения воли собственника, имеющей как добровольный, так и условно-добровольный характер.

В действующем законодательстве можно выделить следующие недостатки:

1. Отсутствие явных признаков иных нужд, для удовлетворения которых устанавливается сервитут.

---

<sup>1</sup> Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы/ С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации.2015. — № 3. – С. 50-51.

2. Признание частного сервитута, установленного решением суда, выражением воли сторон, в связи, с чем право ограниченного пользования сервитуария преобладает над правом пользования сервитуодателя.

3. Отсутствие таких прямо указанных оснований прекращения сервитута, как истечение срока, требование сервитуария.

4. Отсутствие единой утвержденной методики расчета соразмерной платы за сервитут.

5. Отсутствие прямого указания на порядок прекращения сервитута на основании п. 1 ст. 276 Гражданского кодекса РФ.

Законодательство в области регулирования частных сервитутов развивается. Гражданский кодекс содержит в себе общие положения, а земельный кодекс специальные, применяемые при установлении сервитута на земли, находящиеся в частной собственности.

Основной регулятор правоотношений, связанных с публичным сервитутом, как мы выяснили ранее— это ч. 2 ст. 23 ЗК РФ, в которой приведён перечень случаев установления публичного сервитута. Указанный список, конечно, является весьма общим, так как представляется весьма проблематичным отразить в одной статье все варианты установления публичного сервитута. Для примера, на законодательном уровне, уже прописана возможность установления публичного сервитута в связи с осуществлением мероприятий, предусмотренных в рамках подготовки и проведения в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года<sup>1</sup>.

Системно-логический анализ пунктов 2 и 3 ст. 23 ЗК РФ позволяет сделать вывод, что перечень оснований для установления публичных сервитутов является открытым. В качестве примера публичного сервитута, устанавливаемого законом, наиболее часто приводят ч. 1 ст. 11 Лесного кодекса РФ, в соответствии с которой граждане имеют право свободно и

---

<sup>1</sup>Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник / отв. ред. Н.И. Краснов. – М.: Юрайт-Издат, 2016. – С. 264.

бесплатно пребывать в лесах и для собственных нужд осуществлять заготовку и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов (пищевых лесных ресурсов), а также недревесных лесных ресурсов, что в полной мере соответствует смыслу ст. 23 ЗК РФ.

В этой связи представляется необходимым дополнить п. 3 ст. 23 ЗК РФ нормой, согласно которой публичный сервитут может устанавливаться в иных случаях, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. При этом ключевым моментом при решении вопроса об установлении публичного сервитута во всех случаях должен являться факт наличия интересов государства, местного самоуправления или местного населения, т. е. публичного интереса. В пользу правомерности данной позиции говорит анализ судебной практики.

Так, согласно определению ВАС РФ от 01.11.2011 № ВАС-13930/11 по делу № А10-2223/2010 было отказано в передаче дела № А10-2223/2010 Арбитражного суда Республики Бурятия в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора решения от 22 сентября 2010 г., постановления Четвертого арбитражного апелляционного суда от 24 декабря 2010 г. и постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 21 июня 2011 г. Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 22 сентября 2010 г., оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 24 декабря 2010 г. и постановлением ФАС Восточно-Сибирского округа от 21 июня 2011 г., в удовлетворении заявленного требования отказано. В заявлении о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов заявитель просил их отменить, поскольку посчитал, что суды нарушили единообразие в толковании и применении норм материального и процессуального права<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Определение ВАС РФ от 01.11.2011 № ВАС-13930/11 по делу № А10-2223/2010 В передаче дела по иску о признании незаконными решения и распоряжения об отказе в установлении публичного сервитута на земельном участке для прохода и проезда для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, отказывая в

В соответствии с п. 1 ст. 274 ГК РФ 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). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Суд отметил: ст. 23 ЗК РФ определено, что частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством; публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний. Судом было установлено, что проезд к земельным участкам и помещениям, принадлежащим на праве собственности заявителям и используемым ими в предпринимательских целях, осуществляется по земельному участку с кадастровым номером 03:24:023402:34, который принадлежит на праве общей долевой собственности В.В. Хомякову, ООО «Байкалвент» и ООО «Автомир». Препятствий в проезде в настоящее время заявителям не чинится<sup>1</sup>.

---

удовлетворении иска, суд исходил из того, что в данном случае интересы местного населения не нарушены, а публичный сервитут в пользу частных лиц не устанавливается. /  
<sup>1</sup> Судебная практика по делам о сервитуте земельного участка. Сборник постановлений, решений и определений судов субъектов Российской Федерации.– М.: Издательство НОРМА, 2016. – С. 29.

Исследовав представленные доказательства, суд признал недоказанным, что установление публичного сервитута необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. Поскольку принадлежащие заявителям помещения используются ими в предпринимательских целях, в том числе с целью провоза товаров, в данном случае могут быть нарушены лишь интересы заявителей в сфере предпринимательской деятельности, но не интересы местного населения. Публичный сервитут в пользу частных лиц не устанавливается.

Суд также определил отсутствие нарушения порядка и процедуры проведения публичных слушаний, которые могли повлечь недействительность их результатов. Учитывая изложенное, суд пришел к выводу, что оспариваемые заявителями решение и распоряжение соответствуют закону и не нарушают их прав и законных интересов, в связи, с чем было отказано в передаче вышеуказанного дела в Президиум ВАС РФ. Данное судебное решение является наглядным примером того, что при установлении публичного сервитута необходимо выявить факт наличия публичного интереса<sup>1</sup>.

Однако представляется сомнительным вывод суда об отсутствии нарушений порядка и процедуры проведения публичных слушаний, так как ЗК РФ не регулирует вопросы, касающиеся порядка проведения общественных слушаний при установлении публичных сервитутов. Согласно п. 6 ст. 23 ЗК РФ «собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами».

В этой связи встает вопрос: с кого взимать плату за установление публичного сервитута, если он установлен по основаниям, не предусмотренным п. 3 ст. 23 ЗК РФ, но для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения? В данном

---

<sup>1</sup> Там же. – С. 31.

случае возможность реализации права требовать соразмерную плату в результате установления публичного сервитута представляется весьма сомнительной. Полагаем, плата в подобных случаях могла бы взиматься с органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об установлении соответствующего публичного сервитута.

Взимание платы с органа, принявшего решение об установлении публичного сервитута, одновременно служило бы гарантией минимизации возможности злоупотребления правом со стороны органов соответствующих публично-правовых образований. Злоупотребление правом при установлении публичных сервитутов, например, возможно для доступа к прибрежной полосе, что иногда случается на практике в курортных и иных городах с целью вымогательства денежных средств у правообладателей земельных участков недобросовестными и коррумпированными государственными и муниципальными служащими.

Гарантией прав собственников, землепользователей, землевладельцев в подобных ситуациях является п. 8 ст. 23 ЗК РФ, в соответствии с которым «лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке»<sup>1</sup>. Кроме того, гарантией прав данных субъектов также служит п. 7 ст. 23 ЗК РФ, согласно которому «в случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков».

---

<sup>1</sup> «Гарант» — информационно-правовой портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL:<http://www.garant.ru/>, свободный (дата обращения 16.05. 2017 г.).

Определенную сложность при взимании платы за установление публичного сервитута создает отсутствие в ст. 23 ЗК РФ прямого указания на необходимость заключения какого-либо соглашения с правообладателем земельного участка при установлении публичного сервитута, что является неотъемлемой характеристикой частного сервитута.

Таким образом, право требовать соразмерную плату за установление публичного сервитута возникает не из договорных отношений, а из акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение об установлении публичного сервитута. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату. В этой связи ключевым является установление факта невозможности использования земельного участка либо наличия существенных затруднений в пользовании земельным участком.

Доказывание наличия данных обстоятельств как юридических фактов и оснований для изъятия земельного участка либо требования об уплате соразмерной платы за публичный сервитут лежит на правообладателе соответствующего земельного участка как заинтересованном лице. Выплата соразмерной платы органом государственной власти или органом местного самоуправления на основании распорядительного акта об установлении публичного сервитута в отсутствие договорных отношений приведет к нецелевому расходованию бюджетных средств и наступлению негативных уголовно-правовых последствий для соответствующих государственных или муниципальных служащих.

С целью исключения возможности злоупотребления правом со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления целесообразно также дополнить ст. 23 ЗК РФ нормой, согласно которой установление публичного сервитута возможно исключительно при условии

отсутствия других вариантов обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. При этом обязанность доказывания отсутствия других вариантов обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения должна лежать на соответствующих государственных или муниципальных органах власти.

На наш взгляд, однако, наиболее важным случаем установления публичного сервитута является использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

Так, согласно ст. 25 ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup> допускается использование гражданами или юридическими лицами земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута.

Согласно же п. 6 ст. 90 ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для: размещения наземных объектов системы нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов; и для размещения наземных объектов, необходимых для эксплуатации, ремонта других объектов трубопроводного транспорта<sup>2</sup>.

Согласно п. 14 и п. 21 Постановления Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны

---

<sup>1</sup> Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу от 07.02.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2007 г. - № 52.

<sup>2</sup>Болтанова Е.С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. - 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2016. – С.258.

газораспределительных сетей»<sup>1</sup>, на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которые подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним<sup>2</sup>.

Иными словами, устанавливается публичный сервитут для обеспечения быстрого доступа в охранную зону газораспределительной сети, установленную на определенном земельном участке.

Однако, на пути реализации этой тенденции, заинтересованные в установлении публичного сервитута лица, сталкиваются с множеством проблем, и главной из них является слишком большой разброс правовых норм, регулирующих данные отношения. Из практики видно, что одной 23 ст. ЗК РФ недостаточно для комплексного урегулирования процедуры установления публичного сервитута, и тогда встает вопрос к какому же из множества актов, затрагивающих данный вопрос, стоит обратиться за детализацией<sup>3</sup>.

Правовое регулирование сервитутов могло бы получить развитие в случае издания нормативного акта, регламентирующего порядок установления сервитута для земельных участков, в частности занимаемых линиями электропередачи. Особенности расчета стоимости компенсаций за пользование сервитутом могут быть установлены постановлением Правительства РФ или приказом Минэкономразвития России. Однако вопрос о правах на земельные участки, занятые линейными сооружениями, может быть решен лишь в федеральном законе. Частный и публичный сервитуты

---

<sup>1</sup> Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 (ред. от 17.05.2016) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2000 г. - № 22.

<sup>2</sup> Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <http://www.pravo.gov.ru>, свободный (дата обращения 04.04. 2017 г.).

<sup>3</sup> Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов, В.В. Никишин, В.В. Устюкова. – М.: Издательство НОРМА, 2015. – С. 203.

являются гражданскими правами, поэтому ведущие ученые-правоведы считают, что соответствующие общие и специальные нормы регулятивного характера должны получить закрепление в ГК РФ, в новой главе «Право ограниченного пользования чужим имуществом (сервитут)».

Подводя итог изложенному, можно сделать вывод, что правовая конструкция публичных сервитутов по своей правовой природе есть не что иное, как ограничение права собственности. Вместе с тем существенным отличием данного ограничения права собственности является возможность требовать соразмерную плату за сервитут, однако реализация данного права в настоящий момент представляется весьма трудной и предполагающей множество вопросов, ответы на которые не содержатся в ЗК РФ и иных нормативных правовых актах. Суть ограничения права в данном случае заключается в том, что полномочие пользования осуществляется и собственником земельного участка, и лицом, в интересах которого установлен сервитут.

Отличия публичного и частного сервитута состоят в неодинаковости 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, то есть предполагает волеизъявление сторон, соответственно, публичный и частный сервитут имеют различные основания прекращения.

Полагаем, что предложенные нами изменения в ст. 23 ЗК РФ повысят эффективность и значимость данного института, а также позволят снизить вероятность нарушения прав и законных интересов правообладателей земельных участков, которые планируется обременить публичным сервитутом. Одновременно необходимо отметить, что проблемы правового

регулирующего установления публичных сервитутов нуждаются и в дальнейшей теоретической разработке, также направленной на повышение эффективности данного института и его адаптации к современным условиям.

Предлагаем разработать законопроект, подробно регулирующий отношения по ограниченному пользованию (сервитуту). Данный законопроект должен иметь комплексный характер, поскольку он будет направлен на внесение изменений и дополнений в ряд существующих федеральных законов и не должен стать причиной коллизий между правовыми нормами отдельных федеральных законов.

К задачам законопроекта относятся:

определение круга лиц, оснований, содержания, сферы действия и порядка установления публичных сервитутов, градостроительного планирования;

закрепление механизма расчета соразмерной платы за использование участка на основании публичного сервитута;

определение наименее обременительного способа осуществления публичного сервитута;

регламентация особенностей кадастрового учета и государственной регистрации.

Подводя итог, важно отметить, что у сервитутного права большое будущее, обеспечить которое может и должно гражданское законодательство, посвященное данному виду ограниченных вещных прав. В заключении хотелось бы сказать, что на данный момент институт публичного сервитута имеет рассредоточенную правовую регламентацию и законодательно не унифицирован, что порождает множество проблем и тормозит развитие инженерных и транспортных коммуникаций в стране.



## Заключение

Подводя итог работе необходимо выделить следующие аспекты. Изучив нормативно-правовые акты, судебную практику, а так же мнения ученых, можно сделать ряд выводов. Наличие большого количества различных точек зрения относительно правовой природы сервитута подтверждает актуальность данного исследования, а так же указывает на интерес ученых к данному институту.

Развитие законодательства привело к определенному видоизменению тех сервитутов, которые были в римском праве, например, отпали отрицательные сервитуты. Теперь не собственник требует от соседа не возводить постройки, ограничивающие доступ солнечного света на его земельный участок, а государство путем введения санитарно-эпидемиологических требований обеспечивает соответствующие интересы частных лиц. Произошло и совершенно неожиданное изменение: появились публичные сервитуты. Это так же повлияло на то, что вместо четкого правового регулирования, как в случае с частным сервитутом, нормы о публичном сервитуте размещены в различных федеральных законах.

В соответствии с положениями ГК РФ и ЗК РФ, сервитутом земельного участка следует считать установленное на земельный участок обременение, целью которого станет обеспечение нормального функционирования расположенных рядом объектов недвижимости. То есть сущность сервитута является правом ограниченного пользования чужим земельным участком. В современной системе права сервитуты имеют и иное наименование: право ограниченного пользования. Не смотря на общее название для частных и публичных сервитутов, как было показано в настоящей работе, они представляют собой разные юридические механизмы.

Частный сервитут устанавливается на основании соглашения либо судебного решения. Данное положение обуславливает частно-правовой характер данного института. К необходимым условиям для возникновения

частного сервитута относятся: наличие нужды, обусловленной обладанием недвижимостью и невозможность ее удовлетворения иными способами. Для создания баланса интересов законом предусмотрена возможность установления соразмерной платы за право ограниченного пользования.

Право ограниченного пользования подлежит государственной регистрации, а так же сохраняется при смене собственника. Данные положения определяются тем, что сервитут устанавливается для удовлетворения нужд, возникающих в связи с владением земельным участком.

Таким образом, при помощи частного сервитута возможно удовлетворить как нужды частных лиц, так и нужды лиц, ведущих хозяйственную деятельность (энергоснабжающие организации, провайдеры и т.д.). Публичный сервитут возникает на основании нормативного правового акта для удовлетворения публичных интересов, содержание которых перечисляется в п. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ. При этом должен соблюдаться баланс публичного и частного интереса.

Одним из способов соблюдения баланса является проведение общественных слушаний. На данный момент их проведение недостаточно полно регулируется федеральным законодательством. Возможность установления платы за публичный сервитут допускается только при условии существенного затруднения в использовании земельного участка. Данное положение нарушает баланс интересов. Так как собственник не может требовать выкупа земельного участка, ему приходится мириться с использованием третьими лицами земельного участка.

Представляется, что публичный сервитут был создан в качестве инструмента, который бы позволил решать связанные с возникновением частной собственности противоречия в переходном периоде. Однако использование данного института продолжается и после переходного периода.

Подводя итог, важно отметить, что у сервитутного права большое будущее, обеспечить которое может и должно гражданское

законодательство, посвященное данному виду ограниченных вещных прав. В заключении хотелось бы сказать, что на данный момент институт публичного сервитута имеет рассредоточенную правовую регламентацию и законодательно не унифицирован, что порождает множество проблем и тормозит развитие инженерных и транспортных коммуникаций в стране.

## Список использованных источников

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 №11-ФКЗ) // «Российская газета», № 7, 21.01.2015.
2. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 15.02.2016) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 06.10.2003, № 40.
3. Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу от 07.02.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2007 г. - № 52.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ // Российская газета. 2013. 11 января.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ // Российская газета. 2014. 27 июня.
6. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект федерального закона № 47538-6.
7. О рассмотрении законопроекта «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации»

Федерации. URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=47538-6&sort=date>

8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001 г. - № 93.

9. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21.10.1994 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.10.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994 г. - № 61.

10. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2004 г. - № 119.

11. Указ Президента РФ от 22.07.1994 № 1535 (ред. от 07.12.2016) «Об основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994 г. - № 46.

12. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 (ред. от 17.05.2016) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2000 г. - № 22.

13. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010 // СПС КонсультантПлюс.

14. Письмо Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № Д23-3607 «Об установлении сервитута на земельный участок» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2009 г. - № 34.

15. Письмо Министерства экономического развития от 21.10.2009 № Д23 -3470 «Об определении платы за пользование земельными участками на условиях сервитута»; // СПС КонсультантПлюс

16. Полное собрание законов Российской империи. Собрание второе. С 12 декабря 1825 г. по 28 февраля 1881 г.: в 55 т. - СПб.: Тип. Второго отделения Собственной е. и. в. канцелярии, 1830—1884.

### Судебная практика

17. Определение ВАС РФ от 01.11.2011 № ВАС-13930/11 по делу № А10-2223/2010 В передаче дела по иску о признании незаконными решения и распоряжения об отказе в установлении публичного сервитута на земельном участке для прохода и проезда для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано, так как, отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что в данном случае интересы местного населения не нарушены, а публичный сервитут в пользу частных лиц не устанавливается. // Сборник законодательства Российской Федерации. - 2011 г.

18. Апелляционное определение Суда Еврейской автономной области от 19.09.2012 по делу № 33-455/2012 // СПС КонсультантПлюс.

19. Определение Приморского краевого суда от 27 июля 2011 года по делу № 336848. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

20. Судебная практика по делам о сервитуте земельного участка. Сборник постановлений, решений и определений судов субъектов Российской Федерации.– М.: Издательство НОРМА, 2016.

21. Судебная практика по земельным спорам: Сборник постановлений, решений и определений федеральных судов. – М.: Издательская группа «Норма-Инфра-М», 2015.

### Специальная, научная и учебная литература

22. Аверьянова Н.Н. Новое законодательство о земельных сервитутах // Право и экономика. 2015. № 2.

23. Андреев Ю.Н. Судебная защита земельных прав: теория и практика / Ю.Н. Андреев // Судья. 2015. — № 2.

24. Ананьев А.Г. Принципы исполнения сервитута, возникающего из договора./ А.Г. Ананьев // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. 2016. — № 2.

25. Анисимов А. П., Рыженков А. Я., Чаркин С. А. Земельное право России; Юрайт - Москва, 2016.

26. Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Афанасьев Илья Владимирович; [Место защиты: Моск. гос. юрид. акад. им. О.Е. Кутафина]. - Москва, 2015.
27. Бирюков А. А. Рецепция римского частного права и сервитуты в дореволюционной России // История государства и права. 2013. № 15.
28. Бирюков А.А. К вопросу о понятии и юридической конструкции сервитута в современном российском праве // Гражданское право. 2014. № 5.
29. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник / С.А. Боголюбов, В.В. Никишин, В.В. Устюкова. – М.: Издательство НОРМА, 2015.
30. Боголюбов С.А. Земельное законодательство и Концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2017. № 1.
31. Болтанова Е.С. Земельное право: Учебник / Е.С. Болтанова. - 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2016.
32. Буракова Ю.В. Прекращение земельного сервитута. / Ю.В.Буракова // ScienceTime— 2015. — № 12.
33. Васюта Д.В. Понятие и виды способов и оснований приобретения (возникновения) права собственности / Д.В. Васюта // Юрист. 2015. — № 24.
34. Вильгоненко И.М., Слепенко Ю.Н. Новый взгляд на вопрос классификации сервитутов в российском гражданском законодательстве. / И.М. Вильгоненко // Теория и практика общественного развития. 2015. — № 8.
35. Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: монография / Е.А. Галиновская. – М.: ИЗиСП, ИНФРА-М. 2015.
36. Гамбаров Ю. С. Научное изучение права. Ю. С. Гамбаров. Задачи современного правоведения. Спб, 1907.
37. Гражданское право: учеб. / С.С. Алексеев, Б. М. Гонгалло, Д. В. Мурзин [и др.]; под общ.ред. чл.-корр. РАН С.С. Алексеева. — 2-е изд.,

перераб. и доп. — М.: Проспект; Екатеринбург; Институт частного права, 2016.

38. Гринь Е.А., Извеков А.В. Основания установления публичного земельного сервитута как защитная мера от незаконных посягательств на право собственника / Е.А. Гринь // ScienceTime— 2015. — № 2.

39. Дмитриев А.В. Возникновение права собственности на землю в силу закона / А.В. Дмитриев // Законодательство. 2015. — № 6.

40. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник / отв. ред. Н.И. Краснов. — М.: Юрайт-Издат, 2016.

41. Жариков Ю.Г., Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э. Земельное право: Учебник. - М.: Юрайт-Издат, 2015.

42. Згонников П.П. О некоторых проблемах регулирования отношений в сфере природоресурсовых сервитутов // Российская юстиция. 2015. № 11.

43. Земельное право: Учебник для вузов/под ред. проф. В.В. Зеленского, проф. М.М. Рассолова.- М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2015.

44. Земельное право: учеб.пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / под ред. Г.В. Чубукова, Н.А. Волковой, В.В. Курочкиной. 6-е изд., перераб. и доп. — М. : ЮНИТИ-ДАНА. 2016.

45. Золотова О.А. Правовое регулирование режима земель охранных зон: основные вопросы судебной практики / О.А. Золотова // Судья. 2015. - № 9.

46. Ивко А.О. Публичный сервитут/ А.О. Ивко // ScienceTime— 2015. — № 12.

47. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: учебник. — М.: Юристъ, 2015.

48. История государства и права зарубежных стран : учебник для вузов : в 2 ч. / под ред. О. А. Жидкова, Н. А. Крашенинни-ковой. 2-е изд. М. : Норма, 2004. Ч. 1.
49. Козлова В.Н. Понятие публичных и частных интересов и их соотношение // Государственная власть и местное самоуправление. 2011. № 7.
50. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. - М.: Статут, 2000.
51. Корнеева И.Л. Гражданское право Российской Федерации: учеб.пособие для вузов / И.Л. Корнеева. – М.: ИНФРА-М, 2015.
52. Косолапов О. А. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут): от предиальных сервитутов до публичных // Современное право. 2013. № 9.
53. Крапивенская Е.А. К вопросу о сервитуте в отношении земельных участков, необходимых для размещения объектов электросетевого хозяйства // Российская юстиция. 2015. № 8.
54. Крассов О. И. Право собственности на землю / О. И. Крассов. - Москва: Норма: Инфра-М, 2016.
55. Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса: Экономическая типография, 1899.
56. Липски С.А. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы/ С. А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации.2015. — № 3.
57. Монахов Д.А. Сервитуты и их судебная защита: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03, 12.00.15 / Монахов Даниил Анатольевич; [Место защиты:С.-Петерб. гос. ун-т]. - Санкт-Петербург, 2015.

58. Ниязова А.Н. Пределы и ограничения права собственности на землю: анализ подходов / А.Н. Ниязова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. — № 2.

59. Панченко А.Ю. Порядок установления частного сервитута / А.Ю. Панченко // ScienceTime — 2015. — № 12.

60. Соборное Уложение 1649 года – кодекс русского феодального права К.А. Софроненко / Москва 1958 год.

61. Современные тенденции развития гражданского законодательства и гражданско-правовой теории // Государство и право. — 2015. — № 6.

62. Слепенко Ю.Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Слепенко Юлия Николаевна; [Место защиты: Рос. правовая акад. М-ва юстиции РФ]. - Москва, 2015.

63. Садиков В.Н. Хрестоматия по всеобщей истории государства и права. — М.: Юрист, 1996. — Т.1.

64. Чубуков Г.В. Земельное право [Электронный ресурс]: учеб. пособие для самостоятельной работы студентов юридических вузов, обучающихся по дистанционной форме образования / Г. В. Чубуков и др.; под ред. Г. В. Чубукова, Н. А. Волковой, В. В. Курочкиной. - 5-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2016.

65. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула, 2001.

66. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. №4-5, апрель-май 2002.

### **Интернет-ресурсы**

67. «Гарант» — информационно-правовой портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru/>, свободный (дата обращения 16.05. 2017 г.).

68. «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru/>, свободный (дата обращения 16.05. 2017 г.).

69. Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <http://www.pravo.gov.ru>., свободный (дата обращения 16.05. 2017 г.).

70. Научная электронная библиотека [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <http://elibrary.ru>, (дата обращения 16.05. 2017 г.).

**ВЫПИСКА**  
**из отчёта о проверке в системе «Антиплагиат»**  
**выпускной квалификационной работы**  
**студентки ОДП ЮИ ТГУ**  
**Ложкиной Евгении Валерьевны**  
**на тему**  
**«Правовое регулирование сервитутов в РФ»**

Дата проверки: **24.05.2017**

Модули поиска: **Университетская библиотека онлайн, Модуль поиска ЭБС "Лань", Интернет (Антиплагиат), Научные статьи Elibrary, Кольцо вузов, Модуль поиска ЭБС БиблиоРоссика, Модуль поиска ЭБС "Айбукс", Диссертации и авторефераты РГБ, Цитирования**

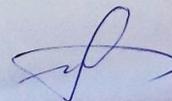
Оригинальные блоки: **44,62%**

Заимствованные блоки: **52,95%**

Заимствование из «белых» источников (цитирование): **2,43%**

Итоговая оценка оригинальности: **47,05%**

Ответственный за проверку,  
ст. преп. каф. криминалистики ЮИ ТГУ



И.В. Иванов