



## **Введение**

Среди вещных прав на землю особое место занимает земельный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком. Можно полностью согласиться с Копыловым А.В., утверждающим, что "земельные сервитуты - самое старое и первоначально единственное право на чужую вещь"[1] .

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).

Цель работы – определение понятия и отличительных особенностей публичного и частного земельного сервитута.

В соответствии с целью работы, можно определить следующие задачи исследования:

1. Изучение учебной, научной монографической литературы по теме работы, а также нормативно-правовой базы.
2. Изучение истории возникновения и развития правового института земельного сервитута.
3. Определение общих норм, регулирующих правовой институт публичного и частного земельного сервитута.
4. Нахождение отличительных характеристик публичного и частного земельного сервитута.

Степень разработанности данной темы достаточно велика. Существует множество научной, учебной, монографической литературы, публикаций в периодической печати, судебной практики по данной проблеме. Это обусловлено тем, что с

принятием в 2001г. Земельного кодекса, введенного в действие гл.17 Гражданского кодекса РФ, в стране получили широкое развитие отношения собственности и иных вещных прав на землю.

Данная работа состоит из введения, 2 глав, заключения и перечня использованных источников.

## **1. Общие положения о земельном сервитуте**

### ***1.1 История возникновения и развития земельного сервитута***

Впервые сервитуты упоминаются в источниках римского права. Законы 12 таблиц предусматривали 4 сервитута: право прохода и проезда верхом; право прохода скота и проезда в легких повозках; право пользования вымощенной дорогой для перевозки тяжелых грузов; право провести воду через чужую землю. При этом предметом сервитута считалось не право пользования чужой вещью в определенном отношении, а непосредственно та часть чужого имущества, которой пользовался сервитуарий. [2] Таким образом, сервитут означал право обладания частью чужой земли, предоставленной в пользование владельца сервитута. Позднее в период начала империи сервитут был признан особым вещным правом и стал означать право пользования чужим земельным участком.

В своей работе "Вещные права на землю" Копылов А.В. выделяет следующие виды сервитутов того времени. В зависимости от характера использования господствующего участка сервитуариум - сельские и городские; по содержанию - положительные, дающие право оказывать фактическое воздействие на чужой земельный участок и отрицательные, которые лишали собственника сервитута возможности совершать определенные действия в отношении своего имущества. По способу осуществления сервитута - постоянные и непостоянные.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком имело место и в законодательстве дореволюционной России и устанавливалось сначала в виде "права угодий" [3]. Само слово "сервитут" было введено в общерусское законодательство только в XVIII веке Положением о нотариальной части (ст. 159) и определялось как "вещное право пользования чужим имуществом в определенном отношении, не обязывающее собственника к положительным действиям". Сервитуты подразделились на личные, принадлежащие лицу как конкретной личности, и предельные, принадлежащие субъекту как собственнику определенной недвижимости. При этом предельный сервитут означал "вещное право собственника господствующей недвижимости пользоваться в известном

отношении чужой (служебной) недвижимостью, кто бы ни был ее собственником". Перечень сервитутов был установлен в Своде законов гражданских предиальных сервитутов, Уставе лесном и Особом приложении к книге 4 тома 9 Свода законов Российской империи .

В современном российском законодательстве впервые институт сервитутов появился в 1994г. В "Основных положениях государственной приватизации государственных и муниципальных предприятий после 1 июля 1994 г.", утвержденных Указом Президента РФ от 22.07.1994 г. № 1535, 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.

Впоследствии сервитут был закреплен в ст. 216, ст. 274 - 277 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ)[4] и ст. 23 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ)[5] . Помимо ГК РФ и ЗК РФ нормы о сервитутах содержатся в Водном кодексе РФ (далее - ВК РФ)[6] , Лесном кодексе РФ (далее - ЛК РФ)[7] , Градостроительном кодексе РФ[8] . В большинстве из указанных актов сервитут определяется как право ограниченного пользования чужой недвижимостью (п.1 ст. 274 ГК РФ; п.3 ст. 64 Градостроительного кодекса).

## **1.2 Понятие и содержание земельного сервитута**

Исходя из вышесказанного, можно определить сервитут как вещное право пользования чужой вещью в том или ином отношении. Такое право вызывается необходимостью сгладить неудобства и затруднения, возникающие при существовании права частной собственности на землю вследствие неравномерности распределения естественных благ между отдельными земельными участками. Роль сервитутов тем значительнее, чем мельче поземельная собственность в данной стране. Наоборот, крупная поземельная

собственность, обеспеченная на большом пространстве разнообразными естественными благами, делающими такую собственность самодостаточной, к примеру, для ведения сельского хозяйства, дает мало оснований для развития института сервитутов.

1. Установление на вещь сервитутного права не означает непременно отстранение собственника от пользования этой вещью: например, предоставив соседу сервитут на право выпаса скота на данном участке, собственник участка сохраняет право пасти и свой скот на том же участке. Однако в тех случаях, когда одновременное пользование и собственника, и субъекта сервитутного права в силу различных причин невозможно, то преимущественное право пользования принадлежит субъекту сервитутного права. Другими словами, при коллизии сервитута с правом собственности право собственности уступает (собственник, устанавливая сервитут на свою землю, тем самым себя ограничивает).

2. Характерная особенность римского сервитутного права выражается в том, что сервитут не может состоять в совершении (имеется ввиду - собственником служащей вещи) каких-либо положительных действий. Собственник служащей вещи должен лишь терпеть совершение субъектом сервитута тех или иных действий, составляющих содержание сервитута, не мешать ему в осуществлении пользования и т.п., но сам при этом ничего делать не обязан. Если по характеру отношений от собственника вещи требовались какие-либо положительные действия, то такое отношение рассматривалось как обязательственное.

3. Земельный участок, в интересах пользования которым устанавливался сервитут, назывался господствующим участком; земельный участок, пользование которым в том или ином отношении составляло содержание сервитута, назывался служащим участком. Так как предиальный сервитут принадлежал лицу не персонально, а как собственнику господствующего участка, то смена собственника господствующего участка автоматически вызывала и смену субъекта предиального сервитута.

## **2. Виды земельных сервитутов**

### ***2.1 Общие нормы, регулирующие публичный и частный земельный сервитут***

Действующее российское законодательство не содержит единый перечень сервитутных прав, однако подразделяет сервитуты на публичные и частные (в зависимости от количества субъектов, в чьих интересах устанавливается сервитут), на постоянные и срочные (в зависимости от срока, на который устанавливается сервитут). Разделение сервитутов на публичные и частные

закреплено в Водном кодексе РФ, Лесном кодексе РФ, Градостроительном кодексе РФ, Земельном кодексе РФ и других нормативных актах. В юридической литературе высказывается мнение о необходимости научного определения и введения в российское законодательство понятия "публичные и частные горные сервитуты".

[9] Общей является норма ст. 274 ГК РФ о том, что обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения. На публичный и частный сервитут распространяются положения п.1 ст.275 ГК РФ о сохранении сервитута в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу. Согласно п.2 ст. 275 ГК РФ сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии со ст. 27 ФЗ от 21.07.97г. " О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[10] в Едином государственном реестре прав. Пункт 1 ст. 23 Земельного кодекса предусматривает, что частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Согласно п.1 ст. 274 ГК РФ земельный сервитут определяется как принадлежащее собственнику одного недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) право ограниченного пользования соседним земельным участком другого собственника. Частный сервитут устанавливается для обеспечения определенных интересов (потребностей). Согласно ст. 274 ГК РФ частный сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопровода, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Федеральный закон от 3.08.1995 г. "О племенном животноводстве"[11] предусматривает установление частных сервитутов для прогона скота, проведения и отведения воды через соседний участок, забора воды, водопоя скота. Кроме этого, виды частных сервитутов перечислены в ч.1 ст. 44 ВК РФ (водные частные сервитуты) и в п.3 ст. 64 Градостроительного кодекса (частные сервитуты в области градостроительства). В ряде нормативных актов содержатся лишь общие упоминания о частных сервитутах без установления их видов (ч.2 ст.21 Лесного кодекса РФ и др.).

Современное российское законодательство допускает возникновение частного сервитута на основе договора, судебного решения, акта государственного органа и органа местного самоуправления, а также в силу прямого указания закона. Участниками договора с одной стороны является лицо, обремененное сервитутом, в качестве которого может выступать только собственник земельного участка или иной недвижимости (например, собственники помещений в кондоминиуме). Это положение закреплено в п. 3 ст.274 ГК РФ. Исключением из этого правила является возможность заключения договора об установлении водного или лесного частных сервитутов не с собственниками водных объектов и участков лесного фонда, а с пользователями (ч.3 ст.43 ВК РФ и ст.ст.1, 17, 21 ЛК РФ). Другой стороной является сервитуарий - лицо, в пользу которого устанавливается сервитут. Таким лицом может быть субъект, обладающий участком на праве собственности, на праве пожизненного наследуемого владения, на праве постоянного (бессрочного) пользования. Если сервитутом обременяется здание, сооружение и другое недвижимое имущество, сервитуарием может быть собственник зданий, сооружений, а также обладатели права хозяйственного ведения и права оперативного управления на эти объекты (ст.294, 296 ГК РФ). В договоре об установлении сервитута должны быть указаны предмет договора и цена, т.к. этот договор возмездный (п.5 ст.274 ГК РФ). Что касается условия о сроке действия сервитута, то оно является необязательным. Если в договоре срок не определен, он все равно считается заключенным на неопределенный срок и подлежит государственной регистрации.

Основанием возникновения сервитута может быть вступившее в законную силу судебное решение, вынесенное по иску лица, требующего предоставления сервитута. Возможность установления сервитутов на основании актов государственных органов и органов местного самоуправления предусмотрена только в отношении частных лесных сервитутов (ч.2 ст. 21 ЛК РФ). Такой способ возникновения сервитутов базируется на общих нормах гражданского права, допускающих возникновение гражданских прав (в том числе и вещных) посредством издания административных актов в случаях, прямо предусмотренных законом (ст.8 ГК РФ и ст.17 ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). Допускается возникновение сервитута в силу прямого указания закона, например, при продаже земельного участка с сохранением за продавцом или законодателем права собственности на здания, сооружения и другую недвижимость, находящуюся на отчужденной земле (ст. 340, ч.2 ст.553 ГК РФ, ст.64 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". [12]

Статья 276 ГК РФ называет два основания для прекращения частного сервитута: расторжение договора и судебное решение. Инициатором прекращения сервитута в этих случаях выступает собственник участка, обремененного сервитутом. В первом случае причиной прекращения сервитута является отпадение оснований, по которым он был установлен. Во втором случае - невозможность использования земельного участка в соответствии с назначением в результате обременения его сервитутом.

*Между тем частный сервитут может прекращаться и в иных случаях:*

- при гибели объекта сервитутного права (пересыхание водного источника);
- при изъятии служащего земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- при истечении срока действия срочного сервитута и др.

Поскольку в качестве субъектов, обремененных водными и лесными сервитутами, в соответствии со ст. 42, 55 ВК РФ и ст.ст.17, 21, 22 ЛК РФ выступают не собственники водных объектов и участков лесного фонда (РФ и субъекты РФ), а пользователи (граждане и юридические лица), водные и лесные сервитуты прекращаются также в связи с прекращением права пользования водным объектом или участком лесного фонда. Прекращение частного сервитута подтверждается специальным штампом погашения, который ставится на регистрационном реестре (п.62, 64 правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219).[13]

## **2.2 Публичный земельный сервитут**

Публичные сервитуты устанавливаются в интересах неограниченного круга лиц. В этой связи ряд юристов[14] высказывали мнение о том, что публичные сервитуты не являются ограниченными вещными правами в прямом смысле этого слова, поскольку не устанавливают права на чужую вещь, а являются ограничениями права собственности, определяют пределы прав публичных или частных собственников соответствующих недвижимостей. Аналогично рассуждает и Овчинникова, которая считает, что "данное мнение находит косвенное подтверждение в п.7 ст. 23 ЗК РФ, из содержания которой можно сделать вывод о том, что органы государственной власти или местного самоуправления, предоставляя гражданам и юридическим лицам земельные участки в пользование

или во владение, одновременно ограничивают пределы таких прав".[15] В отличие от других юристов Харьков предлагает рассматривать публичный сервитут "не в плане ограничения права собственности на объект земельной недвижимости, а в плане расширения права собственности народов, проживающих на данной территории, на землю и иные природные ресурсы ".[16]

Возможность установления публичных сервитутов на земельный участок предусмотрена не только Земельным кодексом РФ, но и ФЗ от 21.01.2001 г. "О приватизации государственного и муниципального имущества"[17] , ФЗ от 19.07.1998 г. "О гидрометеорологической службе"[18] и другими нормативными актами.

В соответствии с ч.2 ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут на земельный участок может быть установлен в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Интересы, для обеспечения которых устанавливаются публичные сервитуты, перечислены в ч.3 ст. 23 ЗК РФ. Некоторыми учеными предлагается в зависимости от этих интересов разделить сервитуты на несколько групп: "сервитуты, предоставляющие право прохода (проезда) через земельный участок (подп. 1, 6, 10 п.3); сервитуты, предоставляющие право осуществления определенных работ (иных действий) на земельном участке (подп. 4, 5, 7 - 9 п.3); сервитуты, необходимые для размещения и обслуживания объектов, эксплуатация которых имеет публичный интерес (подп. 2, 3 п.3)".

Земельный кодекс РФ в отличие от других нормативных актов содержит широкий перечень оснований для установления публичных сервитутов: законы или нормативные правовые акты РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления (ч. 2 ст. 23 ЗК РФ). Например, Градостроительный кодекс РФ (ч. 2 ст. 64) в качестве основания для установления публичного сервитута называет только нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Отличительной особенностью земельного публичного сервитута является его установление с учетом результатов общественных слушаний. Проведение общественных слушаний - одна из форм работы с общественностью и способ реализации принципа участия граждан и общественных объединений в решении вопросов, касающихся их прав на землю (п.1 ст.1 ЗК РФ). Необходимо отметить, что в РФ отсутствуют какие-либо нормативные акты, регламентирующие процедуру проведения общественных слушаний. Этот пробел в российском законодательстве можно устранить путем принятия нормативных актов на уровне субъектов РФ.

Процедура проведения общественных слушаний должна быть разработана, исходя из специфики территорий, социальных и этнических групп.

Установление публичного сервитута ограничивает права собственника участка, так как собственник не может в полном объеме использовать свой участок и получать прибыль. Однако законодатель предусмотрел право собственника участка, обремененного публичным сервитутом, требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших сервитут, соразмерную плату только в одном случае, когда установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка (п.7 ст. 23 ЗК РФ). Данное положение кодекса, по мнению автора, требует пересмотра. Справедливо будет предусмотреть право собственника участка, обремененного публичным сервитутом, требовать соразмерную плату от указанных органов независимо от наличия или отсутствия существенных затруднений в использовании участка. Можно рассмотреть в качестве одного из вариантов право такого собственника на частичное освобождение от уплаты земельного налога на период действия публичного сервитута.

Пункт 7 ст. 23 ЗК РФ также предусмотрел право собственника, землепользователя, землевладельца требовать изъятия, в том числе путем выкупа у него участка, обремененного публичным сервитутом, с возмещением органом, установившим сервитут, убытков или предоставления равноценного участка с возмещением убытков. Вопрос об изъятии земельного участка в этом случае должен решаться в соответствии со ст. 55 ЗК РФ, ст. ст. 279 - 282 ГК РФ и ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в РФ".[19]

Публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута (п.2 ст. 48 ЗК РФ) или в случае изъятия участка органами государственной власти или местного самоуправления (п.7 ст. 23 ЗК РФ).

### **2.3 Частный земельный сервитут**

Частный сервитут устанавливается по соглашению сторон или на основании судебного решения, когда такое соглашение не было достигнуто. Сервитут характеризуется наличием служебного, зависимого земельного участка и господствующего земельного участка, принадлежащих, разным собственникам.

Частный сервитут распространяется на соседний земельный участок (в частности, имеющий общую границу); а в отдельных случаях - и на другой участок, имеющий

определенные полезные свойства; для пользования которыми и устанавливается сервитут. Например, чтобы пройти к колодцу, требуется пересечь несколько земельных участков. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопровода, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также для других нужд собственника недвижимости (земельного участка или другой недвижимости), которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.[20]

Соглашение об установлении сервитута заключается между собственником земельного участка (сервитутообладатель) и лицом, требующим установления сервитута (сервитуарий). К числу последних могут относиться собственники недвижимого имущества, пожизненные наследуемые владельцы или постоянные пользователи земельных участков. Договор об установлении сервитута может иметь самостоятельный характер (например, договор об установлении права прохода через участок), или соглашение о возникновении сервитута может входить в качестве составной части иного договора (например, договор об аренде административного здания включает условие о размере, границах земельного участка, предоставляемого для прохода к зданию).

По общему правилу частный сервитут имеет возмездный характер установление бесплатного частного сервитута может быть предусмотрено только федеральным законом, поэтому собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут.

Для стороны, которая ввела сервитут, необходимо знать, что сервитут не может быть самостоятельным элементом купли - продажи, залога или передаваться другим лицам. Собственник земельного участка (а также землепользователь, землевладелец) при проведении различных операций со своим участком (например, при передаче его в аренду или оформлении договора ссуды по земельному участку) должен ставить в известность о наличии сервитута на его участке. В противном случае договоры аренды или ссуды могут быть расторгнуты с возмещением собственником участка реального ущерба, понесённого другой стороной.

## **Заключение**

Рассмотрев общие вопросы, связанные с правовым регулированием такого института, как земельный сервитут, а также установив отличительные

особенности публичного и частного земельного сервитута, можно сформулировать следующие выводы:

1. Земельный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком.
2. Действующее российское законодательство не содержит единый перечень сервитутных прав, однако подразделяет сервитуты на публичные и частные (в зависимости от количества субъектов, в чьих интересах устанавливается сервитут).
3. Разделение сервитутов на публичные и частные закреплено в Водном кодексе РФ, Лесном кодексе РФ, Градостроительном кодексе РФ, Земельном кодексе РФ и других нормативных актах.
4. Проведенное исследование института сервитута выявило ряд проблем, которые требуют своего разрешения. Это позволяет сделать вывод о необходимости дальнейшего развития и совершенствования данного института.

#### **Перечень использованных источников**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. 25 дек. С.3-5.
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 // "Собрание законодательства РФ", 05.06.2006, N 23, ст. 2381.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1 от 30.11.1994 // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
6. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 // "Собрание законодательства РФ", 11.12.2006, N 50, ст. 5278.
7. «О гидрометеорологической службе»: Федеральный закон // "Собрание законодательства РФ", 27.07.1998, N 30, ст. 3609.

8. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный закон // "Собрание законодательства РФ", 08.12.2008, N 49, ст. 5740.

9. «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: Федеральный закон // "Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3400.

10. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: Федеральный закон // "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, N 31, ст. 3813.