

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское и международное частное право

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему: «Сервитут как ограниченное вещное право»

Обучающийся

Е. Н. Ечикова

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

канд. полит. наук Д. С. Горелик

(ученая степень (при наличии), учёное звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2022

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общая характеристика сервитута в системе гражданско- правовых отношений	10
1.1 История возникновения сервитута в римском праве	10
1.2 Сервитут в системе вещных прав стран романо-германской правовой семьи.....	18
1.3 Соотношение института вещных прав и института права собственности в Российской Федерации.....	24
Глава 2 Сервитут как вид ограниченного вещного права в зарубежных странах.....	33
2.1 Сервитут в странах романо-германской правовой семьи.....	33
2.2 Сервитут в странах общего права	42
Глава 3 Проблемные аспекты теории и практики правового регулирования сервитута на примере Российской Федерации и зарубежных стран.....	53
3.1 Проблемы правового регулирования сервитута в Российской Федерации.....	53
3.2 Проблема теоретического определения правовой природы сервитута в российской гражданско-правовой доктрине	68
Заключение	75
Список используемой литературы и используемых источников.....	80

Введение

Концепции римского права, повлияли на развитие правовых систем большинства государств мира. Это в первую очередь связано с процессом рецепции римского права в странах Европы. Римское право, будучи достаточно совершенной системой правового регулирования в Древнем Риме, заложило основы большинства известных в мире правовых категорий. Одной из таких категорий, является сервитут.

В рамках гражданского права сервитут относится к вещным правам, которые являются подинститутами, института права собственности, который также получил свое легальное закрепление в период древних государств.

В самом полном понимании собственность конституируется как идея, определяемая самыми обширными правами на вещи - правами столь многочисленными, что они не могут быть точно ограничены, правами, которые существуют вечно и подлежат неограниченному отчуждению.

Любое вторичное право, созданное из права собственности или любого другого имущества или интереса к земле, которое обременяет или ущемляет неограниченные полномочия и пользование, оставшиеся от случаев владения, в принципе является анафемой по отношению к первоначальному предположению о владении.

По мере расширения западноевропейской цивилизации во времена Римской империи города-государства, а не нация как конститутивная единица политической империи, требовали большей концентрации населения в городах и интенсивной урбанизации, строительства и развития, занятия, использования и владения землей. Государственный контроль через закон и развитие сложной социально-правовой базы, которая легла в основу гражданского права, стала основой последующего правового регулирования отношений в сфере права собственности.

Развитие римской правовой мысли в странах Европы послужило отправной точкой институционального развития сервитута.

Римское право, исторически предшествовало не только странам Европы, после периода Римской империи, но и тем странам, которые входя в Римскую империю в определенные период, позднее пошли по пути построения собственных правовых систем. Так, источником общего права сервитутов являются не английские законодатели, а римские юристы. Позднее с расширением влияния Британской империи на страны Америки, Африки и Азии, сервитут, в качестве правового института, стал формироваться в рамках британских колоний.

Несмотря на то, что позднее, правовые системы были разделены на две основные семьи (романо-германскую (континентальную) и систему общего права), сервитут сохранился и там и там.

На сегодняшний день, сервитут, в качестве правового института известен в большинстве правовых систем государств мира. В каждом из этих государств, сервитут имеет соответствующие особенности правового регулирования, которые представляют собой интерес в контексте проведения сравнительно-правового анализа.

Институт сервитута в современной России реализуется в земельных правоотношениях, которые на протяжении всего периода становления проходили реформирование и по настоящий момент продолжают совершенствоваться, в целях повышения эффективности использования земель, а также совершенствования гражданско-правовой защиты их участников.

Развитый институт права собственности, позволяет владельцам объектов в полной мере осуществлять свои имущественные и экономические интересы. Наличие развитого института ограниченных вещных прав, к которым относится сервитут, на объекты недвижимого имущества, в т. ч. земельные участки, предоставляет возможность соблюсти интересы участников правоотношений – не собственников имущества (физических, юридических лиц и государства).

В Российской Федерации сервитут также урегулирован законом и является одной из разновидностей вещных прав. В целях совершенствования правового регулирования сервитута в Российской Федерации, целесообразно провести исследование, направленное на изучение правового статуса сервитута в зарубежных странах, в рамках которого можно выявить наиболее позитивные аспекты такого регулирования и в последующем интегрировать наиболее эффективные механизмы в процессе правового регулирования сервитутов в Российской Федерации.

Объектом исследования являются общественные правоотношения, возникающие в процессе правового регулирования сервитута.

Предмет исследования: правовое регулирование порядка и правил реализации сервитута в зарубежных странах, а также сравнительно-правовой анализ такого регулирования зарубежных стран и Российской Федерации.

Цель исследования состоит в определении правовой природы сервитута в различных правовых системах зарубежных стран, выявлении наиболее позитивных и качественных аспектов такого регулирования и выработка рекомендаций для совершенствования действующего российского законодательства в сфере правового регулирования сервитутов.

Гипотеза исследования: существующий порядок правового регулирования сервитута в России, может быть более совершенным, если:

- проанализировать сервитут в зарубежных странах и интегрировать наиболее эффективные механизмы такого регулирования в российскую правовую систему;
- выявить соотношение сервитута в аспекте межотраслевого взаимодействия гражданского и земельного права;
- определить роль сервитута для международных частных правовых отношений.

На разрешение, в целях достижения цели настоящей работы, поставлены следующие задачи:

- изучить историю возникновения сервитута в римском праве;

- определить сервитут в системе вещных прав стран романо-германской правовой семьи;
- проанализировать соотношение института вещных прав и института права собственности;
- изучить сервитут в странах романо-германской правовой семьи;
- определить правовой статус сервитута в странах общего права;
- выявить проблемы правового регулирования сервитута в Российской Федерации;
- проанализировать проблемы правового регулирования сервитута.

Теоретико–методологическую основу исследования составили труды: Андреева В. К., Ахметьяновой З. А., Бабаева А. Б., Барона Ю., Богданова Е. В., Василевской Л. Ю., Васьковского Е. В., Гамбарова Ю.С., Дерюгиной Т. В., Емелькиной И. А., Камышанского В. П., Копылова А. В., Малейной М. Н., Масляева А. В., Мозолина В. П., Скловского К. И., Суханова Е. А., Щенниковой Л. В. и др.

Методы исследования: положения общенаучного диалектического метода познания. В работе были использованы также частно-научные и специальные методы: исторический, сравнительно-правовой, логико-юридический, системно-структурный, формально-логический, а также анализ документов, практики делового оборота. Применение вышеуказанных методов способствовало проведению комплексного исследования заявленной проблематики и получению достоверного научного результата.

Нормативно правовая база исследования: нормативные правовые акты Российской Федерации и зарубежных стран, а также материалы судебной и правоприменительной практики по рассматриваемой теме.

Научная новизна исследования заключается в исследовании подинститута сервитута в гражданском праве зарубежных стран, с учетом современных аспектов правового регулирования, а также последующее сопоставление такого регулирования с правовым статусом сервитута в Российской Федерации.

Теоретическая значимость исследования заключается в то, что результаты исследования могут представлять определенный интерес для целей осуществления преподавательской деятельности при проведении лекционных и семинарских занятий по конституционному праву, при разработке специальных учебных курсов, а также учебных и учебно-методических материалов.

Практическая значимость работы заключается в дальнейшей возможности использования результатов исследования в процессе совершенствования действующего законодательства в сфере правового регулирования сервитута. Отдельные разработки диссертационного исследования могут найти свое применение в правоприменительной практике.

Достоверность и обоснованность результатов исследования обеспечивались:

- экспертной оценкой проведенного исследования;
- научной оценкой проведенного исследования.

Положения, выносимые на защиту:

1. Авторское определение термина «сервитут в римском праве» полученное на основании анализа признаков сервитута в римском праве.

2. Основные направления развития ограниченных прав на имущество в отечественном праве: отрицательный сервитут, публичный сервитут; институт соседского права; личный сервитут.

3. Предложения автора в целях устранения пробелов и противоречий в отечественном праве при регулировании правоотношений, возникающих по поводу сервитутов.

4. Институт сервитута обладает уникальным правовым статусом. Место и роль его в современной системе регулирования вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним значительны. При наличии предусмотренных в законе оснований приобретения вещных прав, не может быть установлен исчерпывающий перечень способов их осуществления.

Порядок и границы осуществления вещных прав, в том числе и права пользования чужим имуществом, определяет законодатель, выступающий как гарантом надлежащего регулирования имущественных отношений.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена предметом, целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав и заключения.

Введение обосновывается актуальность темы исследования, определяются объект, предмет, цель, ведущая идея, выдвигается гипотеза и формулируются задачи работы, характеризуются научная новизна, теоретическая и практическая значимость результатов исследования.

В первой главе дана общая характеристика сервитута в системе гражданско-правовых отношений: рассмотрен генезис института сервитута, приведена классификация сервитутов, основания приобретения и прекращения сервитута, указаны признаки сервитута и его правовая природа в Римском праве. Оценено влияние Римского права на формирование общих признаков и характеристик института сервитута. Дано авторское определения «сервитут в римском праве». Рассмотрены особенности сервитута в системе вещных прав стран романо-германской правовой семьи. Раскрыто соотношение института вещных прав и института права собственности в РФ.

Во второй главе рассмотрен сервитут как вид ограниченного вещного права в зарубежных странах. Проведен анализ права сервитута в странах континентальной Европы (романо-германская правовая семья), с указанием их характерных и отличительных особенностей. Выявлены особенности сервитутов стран общего права. Дана характеристика отрицательных сервитутов стран общего права (Англия, США).

В третьей главе освещены проблемные аспекты теории и практики правового регулирования сервитута.

Перечислен ряд проблем правового регулирования сервитута в Российской Федерации и даны предложения по устранения противоречий и пробелов в области правового регулирования сервитутов в законодательстве

Российской Федерации. Сделан акцент на проблематику сохранения равновесия в соотношении частных и общественных интересов и возможности их реализации с использованием сервитутов, в том числе публичного.

Указаны теоретические аспекты института сервитута, правовой статус, место и роль этого института в системе регулирования вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В заключении подводятся итоги исследования, формируются окончательные выводы по рассматриваемой теме.

Глава 1 Общая характеристика сервитута в системе гражданско-правовых отношений

1.1 История возникновения сервитута в римском праве

Институт сервитута зародился в Древнем Риме (более ранних свидетельств о существовании такой правовой категории не известно) и регулируемый Законом XII Таблиц являлся одним из основных регуляторов правомочий пользователей имущества, так как на стадии его зарождения право собственности ещё не сформировалось и не нашло своего закрепления в нормах.

Свидетельств, дающих основание однозначно полагать о происхождении закона о сервитутах до Древнего Рима, практически нет. Исследователи отмечают, что Древний Рим, имел писанные правовые источники, подтверждающие концептуальную идентификацию и всестороннее разъяснение сервитутов, включая ссылку на доисторические древние обычаи римского общества.

В дальнейшем сервитут стал являться своеобразной разновидностью права собственности, которое разрешало пользование собственностью другого человека и обладало абсолютной защитой.

Древнейшим сервитутами, возникновение которых было обусловлено жизненно важными потребностями ведения сельского хозяйства, были так называемые предиальные сервитуты (лат. *predium* — имение, земля). Как и в других государствах на стадии их зарождения, все земли в Древнем Риме были общинными, то земельные участки распределялись между отдельными семьями (агнатским общинам) на праве пользования. Все «недостатки» земельных участков, вызванные наделением земель, такие как доступ к воде, общим дорогам, наличие крутых спусков и подъёмов, обусловленные спецификой экономико-географического расположения древнеримского государства, ограниченностью такого ресурса как земля и не возможностью

равноценного распределения, компенсировались обязанностью владельцев других участков предоставлять право пользоваться «благами», такими как вода, присущими их участкам, менее удачливым соседям.

Становление института частной собственности на землю привело к невозможности в дальнейшем удовлетворять потребность одного участка за счет другого. Договоренности с соседями о пользовании водой, дорогой и пр. имели частный, личный характер и характеризовались своей не продолжительностью, что потребовало выработки новой правой категории вещного характера, ориентированной на долгосрочное сохранение порядка пользования землёй - римляне установили право собственника земельного участка, лишённого необходимых для сельского хозяйства благ, пользоваться ими на земле соседа, вне зависимости от его воли. При этом собственник, участка, который обеспечивал другой участок «благом», обязан был не только терпеть действия субъекта сервитутного права – потребителя «блага», но и даже способствовать ему в определенных ситуациях.

Имущество, в пользу которого создано право пользования прилегающей землёй называлась в римском праве *praedium dominans* (лат.), в то время как земля, обремененная таким правом пользования - *praedium serviens* (лат.), что закрепило такие понятия как господствующие и служебные объекты недвижимости в современном праве.

«Древнее римское (цивильное) право знало только четыре сельских сервитута: *via*, *iter*, *actus*, *aquaeductus*». [71] Это так называемые, дорожные сервитуты: право прохода пешком, верхом или на носилках - *iter* «тропинка» (лат.); право прогона скота – *actus* «прогон» (лат.); право проезда на телеге с поклажей через соседний участок – *via* «дорога» (лат.) и водный - право проведения водопровода – *aquaeductus* «водопровод» (лат.). «Проход есть право человека идти и ходить, но не прогонять скот. Прогон есть право продвижения скота или повозок; итак, кто имеет проход, тот не имеет прогона; кто имеет прогон, тот может проходить и без скота. Проезд есть право идти и продвигать (скот или повозки) [и ходить]; таким образом, проезд включает в

себя проход и прогон. Проведение воды есть право проводить воду через чужой участок» (Диг. 8.3.1. Ульпиан) [26]. Особая процедура, установленная для передачи данных сервитутов – манципация, косвенно подтверждает тот факт, что они возникли ещё тогда, когда разделение вещей на *res mancipi* и *res mancipii* имело особое жизненное значение [25, С.78].

В дальнейшем институт предиальных сервитутов получает своё развитие и появляются такие права ограниченного пользования, как право прогона скота для поения, право выпасать скот на чужом пастбище, право брать песок, глину и т.п. на участке стороннего правообладателя.

Прогресс урбанизации Рима в период Республики выявил новые потребности в регулировании правоотношений жителей городов, что предопределило появление городских предиальных сервитутов со всем их разнообразием и ориентированностью на потребности жителей городов, такие сервитуты, впрочем, Ульпиан в Диг.8.4.1 приравнивал к сельским «Городские строения мы называем имениями; впрочем, если имеются строения в сельском имении, то равным образом могут быть устанавливаемы сервитута городских имений. § 1. Эти сервитута называются сервитутами имений потому, что при отсутствии имений они не могут быть устанавливаемы: ибо никто не может приобрести сервитута городского или сельского имения, если у него нет имения; и никто, у кого нет имения, не может быть обременен (сервитутом)...». [26].

Возможно предположить, что первым городским предиальным сервитутом было *servitus cloacae mittendae*, устанавливающий право провести в общую городскую клоаку нечистоты из своего двора через чужую землю, а в общем и целом они характеризовались значительным разнообразием, что наглядно отражено в Дигестах Юстиниана: «Права на городские участки суть следующие: строить выше определенной высоты и заслонять свет соседу или не строить выше определенной высоты, а также отводить воду на крышу или на двор соседа или не отводить, а также опирать балку на стену соседа и,

наконец, выдвигать балкон или крышу на участок соседа и прочие подобные им» (Диг. 8.2.2. Гай). [26]

Так, появившись в продолжении развития сельских предиальных (реальных) сервитутов, городские сервитуты уже не могли быть органично вписаны в сложившуюся гражданскую структуру прав как объекты собственности (*dominium*), что потребовало создания системы «земельных сервитутов (*jura praediorum*), которые были разделены на сельские и городские» [71] и позиционировались как отдельные вещные права собственника господствующего участка на служащий, со статусом *pes mancipi*.

Следующий виток в развитии института сервитута произошел с появлением во II веке до н.э. личных сервитутов, которые были связаны не с имуществом обладателя права, а с его личностью и сохранялись бессрочно, а не дольше жизни уполномоченного сервитуария [10].

Основными и наиболее известными личными сервитутами по римскому праву являются: «*usus*», «*usufructus*», «*operae servorum (vel animalium)*», «*habitatio*».

Отдельно обращает на себя внимание тот момент, что узупфрукт (право пожизненного пользования вещью и ее плодами) - *usufructus* (лат. *usus* «использование», лат. *fructus* «доход») в классический период римского права возник и существовал отдельно от сервитутов, что подтверждается его положением в Дигестах Юстиниана, где регулированию узупфрукта отведена отдельная 7 книга. Более ограниченным являлись: право личного пользования вещью – *usus* «использование» (лат.), без права на плоды и право проживания в чужом доме – *habitatio*. Особенно выделяется с позиции современной социологии на первый взгляд, такой сервитут как право личного пользования трудом чужого раба или животного - *operae servorum (vel animalium)*, но учитывая, что животные, рабы и женщины становились собственностью домовладыки, такая позиция органично вписывается в правовую систему того периода. Особое место эти сервитуты занимают в связи с тем, что они не прекращались по общим основаниям в связи с длительным неиспользованием.

Правовые нормы, регулирующие личные сервитуты, стали отражением тенденции соблюдения свободы завещания - максимального сохранения силы завещания, при высоком уровне формализма в Древнем Риме, так как разрабатывались римскими цивилистами, преимущественно, в связи с толкованием завещательных распоряжений (отказов), в которых владельцы старались установить порядок пользования после своей смерти, старались.

Как мы отмечали ранее, сервитуты возникли из отношений землепользования как право пользования частью чужого земельного участка. В дальнейшем они распространились и на все другие вещи, а затем начали делиться на вещевые и личные сервитуты. Это различие устанавливалось по субъекту права: личный сервитут принадлежал определенному лицу персонально; вещевой сервитут также принадлежал лицу, но как владельцу земельного участка или другой вещи.

Сервитуты устанавливались в пользу имения, поскольку «необходимости господствующей вещи составляли меру разрешенного пользования» и с точки зрения обладателей права сервитута, определялись как вещные права на чужое имущество, на которые обладатель этого права имел право безвозмездно, полностью или частично, в течение всей жизни и даже по наследству использовать чужое имущество или просить владельца не использовать этот предмет определенным образом.

Обобщая юридическую практику и систематизируя нормы римскими юристами были выработаны ряд общих правил:

- не может быть сервитута на собственную вещь, при совмещении права господствующего и служащего участка в одних руках, хотя бы на короткое время, сервитут погашается (никто не может создать сам себе сервитут на свою землю, так как она, будучи в собственности лица, и так полностью может им быть использована на его усмотрение);
- ввиду самой природы сервитута как ограниченного права на чужую вещь он, в свою очередь, не может быть обременен собственным

сервитутом. (Невозможно установить сервитут на сервитут). Сервитут - это действительные права на чужую вещь, для реализации этого ограничения должно быть, по крайней мере, две вещи, которые должны быть недвижимы и принадлежать разным собственникам. Эти элементы должны находиться в отношениях зависимости друг от друга, когда один элемент используется для обслуживания другого элемента или для увеличения полезности другого элемента [3].

- суть сервитута – обязанность претерпевать что угодно (в частности, проезд) или в обязанности не делать что-либо, следовательно сервитут мог носить исключительно негативный характер и не мог обязывать владельца к каким-либо положительным действиям. [35]. Обладатель сервитута не вправе требовать от собственника каких-либо действий, которые могли бы противоречить соглашению, либо иному условию ограничения права собственности на недвижимость. Из сервитутов созданы, с одной стороны, отношения между собственником и обладателем сервитута, а с другой стороны, отношения между обладателем сервитута и третьими лицами, если такое непосредственно предусмотрено законом [70, С. 44].

Подводя итоги, делаем вывод о том, что сервитут - это право ограниченного использования чужими вещами (имуществом) с определенной целью и в установленных пределах. Назначение сервитута – разрешить субъекту отношений пользоваться природными свойствами вещи, в отношении которой установлен сервитут.

Субъектами такого правоотношения являются собственник или законный владелец вещи и субъект права на сервитут – сервитуарий. Обладателем в этом случае признается лицо, владение которого возникло на основании договора с собственником или лицом, которому имущество передано собственником, а также на других основаниях, установленных законом, при наличии соответствующих полномочий от собственника.

Специфика в том, что как бы ни менялись собственники обоих участков у собственника второго земельного участка (который не у дороги) во всех случаях будет существовать определенное право в отношении первого земельного участка.

К способам установления сервитута относили:

- установление по наследственному отказу (*legatum per vindicationem*);
- путем приобретения, которое действовало для сельских предиальных сервитутов, и судебная уступка, касающаяся всех других сервитутов (были отменены при Юстиниане);
- продажа владения правом (т.е. сервитута как права), возникшего во времена империи;
- оставление за собой права на сервитут при отчуждении земельного участка, оформляемого отдельным договором;
- присуждение сервитута в пользу одной из частей участка при разделении его в судебном порядке;
- установление в силу закона и т.п.

Сервитуты традиционно разделялись:

- по признаку продолжительности времени их возможного использования - на *Servitutes continuae* (которые можно осуществлять в течение всего года) и *Servitutes discontinuae* (сезонные сервитуты);
- по содержанию сервитутного права — на *Servitutes habendi* (дающие право иметь определенное здание на чужом участке), *Servitutes prohibendi* (запрещающие владельцу обремененного сервитутом участка выполнять определенные действия), *Servitutes faciendi* (состоящие в праве владельца господствующего участка выполнять определенные действия);
- по способу определения субъекта права – на земельные (предиальные) и личные сервитуты [1, С.115].

Именно это последнее разделение сервитутов и было закреплено в Дигестах Юстиниана (633 г. н. э.), хотя на протяжении всей истории изучения

римского права существовали споры о том, не является ли присоединение личных сервитутов к земельным под общим названием «сервитут» искусственным, поскольку между ними существует много отличий, в том числе то, что земельные сервитуты были рассчитаны на создание долговременных отношений с постоянным получением выгод для самого земельного участка, а личные — на временные отношения с целью удовлетворения потребностей субъекта сервитута.

Таким образом, институт сервитута в римском праве прошел свой путь становления и развития: от понимания сервитута как права на часть чужой вещи до формирования самостоятельного института права пользования чужой вещью для определенных нужд.

Сервитуты в римском праве в зависимости от их назначения подразделялись на предиальные (реальные) и личные. В зависимости от сущности прав, которые предоставлялись сервитутом, их разделяли на положительные и отрицательные. Предиальные сервитуты классифицированы на сельские и городские в связи с положением господствующего земельного участка. При этом все многообразие сельских и городских предиальных сервитутов разделено на группы. Сельские предиальные сервитуты условно можно поделить на три группы: дорожные сервитуты, водные сервитуты и хозяйственные сервитуты. Городские предиальные сервитуты можно разделить на сервитуты в отношении зданий, сервитуты относительно солнечного освещения и вида из окна и сервитуты по отводу различных веществ.

Основаниями приобретения сервитутов были сделка (завещание в том числе), закон, решение суда и истечение срока приобретательной давности. Сервитуты в римском праве прекращались в случае физического или юридического уничтожения обслуживаемой вещи, в случае существенного изменения такой вещи; в случае истечения срока действия сервитута или наступления условия, до возникновения которого устанавливался сервитут; при объединении сервитута и права собственности в руках одного лица; в

случае отказа сервитуария от сервитута; при длительном неиспользовании сервитута; а также при личных сервитутах в случае смерти сервитуария.

На основании комплексного анализа признаков сервитута в римском праве сформулировано его авторское определение, по которому, предлагая определять «сервитут в римском праве», как вещное неделимое право на чужую вещь, целью которого является выгода для конкретного лица или земельного участка, которое даёт право пользоваться вещью определенным способом или запрещать определенным образом пользоваться ею другим лицам, приобретенное при наличии соответствующего правового основания, обладающее абсолютным характером защиты.

1.2 Сервитут в системе вещных прав стран романо-германской правовой семьи

Европейские правовые системы своими корнями происходят от римского права, которое на протяжении веков применялось к различным экономическим и социальным системам.

Традиционная доктрина гражданского права рассматривает сервитут как ограниченное право пользования соседним земельным участком (*servient land* – *praedium serviens*), которое принадлежит собственнику другого земельного участка (господствующий земельный участок – *praedium dominans*), который, определенный таким образом, в полной мере соответствует характеристикам реального сервитута в римском праве.

Сервитуты устанавливались в пользу земельного участка постольку, поскольку «необходимости господствующей вещи составляли меру разрешенного пользования», что определяет сервитут как право ограниченного использования чужого имущества с определенной целью и в установленных пределах. Ещё Римское право знало положительные и отрицательные сервитуты. Назначение положительного сервитута – расширить пределы осуществления прав своему обладателю, разрешить

субъекту отношений пользоваться природными свойствами вещи, в отношении которой установлен сервитут, то есть совершать активные действия, оказывать физическое воздействие на чужую собственность. Отрицательный же сервитут в свою очередь уполномочивает лицо, имеющее такое право в своём распоряжении, запрещать обязанному лицу совершать какие-либо действия в отношении его имущества, то есть сужает правомочия собственника служащей вещи, ограничивать его права.

Причины возникновения негативных сервитутов принято связывать с природно-экономическими условиями, тяготением населения к городам, всплеску урбанизации и в результате нехватки свободного пространства для комфортного проживания. Данная теория нашла своё подтверждение в римском праве, а затем европейском и в российском дореволюционном праве. К примеру, в нотариальной практике России упоминались определенные сервитуты – сервитуты, запрещающие строительство, если оно нарушит вид с другого земельного участка; спил и выкорчевывание деревьев, растущих на границе земельных участков, и т.д., что и находит своё развитие и отражение, в отрицательных сервитутах современности. Ещё Е.А. Суханов в конце XX века писал о том, что свободное усмотрение собственника в отношении принадлежащего ему имущества также «подвергается неизбежным ограничениям в публичных интересах» [75].

Отрицательные сервитуты широко представлены и закреплены в законодательстве зарубежных стран: § 472 ГК ФРГ, ст. 533 Гражданского кодекса Испании, ст. 689 Гражданского кодекса Франции, ст. 285 Гражданского кодекса Польши и т.д.

А также следует отметить, что отрицательные сервитуты разрешены законодательством Англии, Ирландии, Италии, Пуэрто-Рико, Северной Канады, Шотландии, Эстонии, США, предусмотрены ст. 23, 25 Типового закона «Об ограниченной собственности», принятой Межпарламентской Ассамблеей Содружества Независимых Государств (далее - Модельный закон «Об ограниченных имущественных правах»).

В большинстве стран, сервитут устанавливается в отношении земельного участка, природных ресурсов (земельный сервитут) или иного имущества в целях удовлетворения нужд других лиц (устранения недостатков господствующей вещи либо создания условий наиболее эффективного использования), которые не могут быть исполнены иным способом.

Классически, юридическая наука признает наличие двух видов сервитутов – земельных (предиальных или реальных) и личных (персональных). Основанием для разделения служит способ установления сервитуария. Установление сервитута в интересах конкретного лица на определенное имущество лежит в основе отнесения сервитута к категории личных. Если сервитут устанавливается в пользу собственника (владельца) имущества (но не конкретно определенного лица) – земельным [76].

При этом в процессе эволюции рассматриваемого правового института появилось большее количество новых сервитутов: публичные сервитуты (Россия, Германия), срочные и бессрочные сервитуты (Бельгия, Нидерланды), природоохранные сервитуты (Эстония).

Е.А. Суханов в своих работах отмечал, что «собственник должен учитывать природоохранные (экологические) требования и запреты, целевое назначение данных объектов, требования закона по их рациональному использованию, права и интересы соседствующих пользователей и т. д.» [75]. Особенности предиального, либо как его еще называют реального (в доктрине российского гражданского права используется термин «реальный сервитут») сервитута заключаются в следующем:

- отношения возникают между двумя собственниками имущества, где у одного есть право собственности, а у другого оно отсутствует;
- отношения носят длительный характер;
- традиционно сервитут устанавливается на значительный срок или вообще бессрочно;
- сервитут прочно связан с конкретным объектом недвижимости и не зависит от индивидуально определенных особенностей сервитуария ;

- предметом сервитута преимущественно являются земельные участки;
- предиаальный сервитут неделим: при разделении имущества сервитут сохраняется в целом, то есть не происходит расщепления объёма прав

Обладателем земельного (предиаального) сервитута является собственник (владелец) недвижимого имущества, для обеспечения нужд которой установлен сервитут (господствующая вещь) посредством обременения другого имущества (служащего).

Существование земельного сервитута обусловлено существованием двух земельных участков, которые находятся по соседству, или иным образом связаны друг с другом.

Для стран романо-германской правовой системы характерно следующее определение «сервитута» как права пользования чужим земельным участком или другим недвижимым имуществом, заключающимся в возможности прохода, проезда через чужой земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электроснабжения, связи и трубопроводов, водоснабжения, эксплуатации мелиоративных или ирригационных систем и тому подобное.

Для личного (персонального) сервитута следует выделять следующие характерные особенности:

- имеет жёсткую связь как с конкретным имуществом так и с лицом, в пользу которого он установлен;
- ограничен по сроку: пожизненно принадлежит определенному сервитуарию, но прекращается с его смертью, если в самом сервитуте не определен более короткий срок;
- не несёт обязательно-правовой характер, так как сервитуарий при переходе прав на имущество к третьим лицам сохраняет право пользования, следовательно сервитут «следует» за вещами [4, С. 98].

Сервитуарием по личному (персональному) сервитуту является определенное, как правило, физическое лицо, интересы которого реализуются посредством пользования обслуживающим имуществом. Права, вытекающие из личного сервитута, принадлежат только определенному лицу и не могут быть

переданы сервитуарием другому лицу, даже его наследникам, за редким исключением

Характерным для большинства стран романо-германской правовой семьи личным сервитутом, закрепленным в законодательстве, является право пользования жилым помещением членами семьи собственника жилья.

В большинстве стран романо-германской правовой семьи, аналогично законодательству Древнего Рима, основаниями возникновения сервитута, являются: договор, в том числе односторонний, закон, решение суда. Наиболее распространена практика заключения договора между лицом, нуждающимся в установлении сервитута и собственником (владельцем) обслуживающей вещи. Форма договора разнообразна и зависит от требований законодательства конкретной страны.

При заключении договора об установлении сервитута существенными условиями признаются: предмет, целевого назначения и размер платы за пользование чужим имуществом (или указание на безвозмездность договора). Помимо этого, законодательство стран романо-германской правовой семьи может определять дополнительные условия установления сервитута. Публичные сервитуты, практически всегда устанавливаются в рамках условий, определенных законом. Закон является отдельным основанием для установления сервитута [28].

При этом личные сервитуты представлены лишь в определенных формах. Исторически реальный сервитут древнее, и даже самый древний предиальный сервитут, в классическом римском праве был известен исключительно как земельный. Институт сервитута предусматривает такие основания прекращения: договор, денонсация, с течением времени, если он образовался на определенный срок, уничтожением вещи, решением государственного органа, слиянием или неиспользованием этого права.

Основные сходства и различия реального и личного сервитута, следующие:

- реальный и личный сервитуты являются вещными правами на чужой предмет — *iura in res aliena*;
- предметом реального сервитута являются только недвижимые вещи, а предметом личного сервитута являются движимые и недвижимые вещи;
- всегда определяется цель использования сервитута;
- в личном сервитуте, ограниченное право закреплено за личностью, тогда как в реальном за конкретным объектом недвижимости;
- может быть разница в объемах условий установления сервитута;
- содержание и объем реального сервитута направлен не на прямое пользование обладателем сервитута, а лишь косвенно, тогда как содержание и объем личного сервитута направлен на прямое пользование обладателем сервитута в иностранном государстве;
- реальные сервитуты в принципе постоянны, а личные ограничены во времени и тесно связаны с жизнью обладателя сервитута [36].

Вещественно-правовая природа правоотношений, возникающих при реализации сервитута позволяет использовать обязательственно-правовые средств защиты прав их участников при возникновении споров между сервитутодателем и сервитуарием, но только в случаях, прямо указанных в законе или договоре.

Основаниями для прекращения сервитута, в странах романо-германской семьи являются:

- совмещение в одном едином лице лица, в пользу которого установлен сервитут, и собственника имущества, обремененного сервитутом;
- отказ лица, в интересах которого установлен сервитут;
- истечение срока, прямо указанного в соглашении, на который он был установлен;
- прекращение обстоятельств, явившихся основанием для возникновения сервитута;

- за давностью неиспользования сервитута, срок такого неиспользования установлен законом;
- смерть сервитутария для личных (персональных) сервитутов;
- по решению суда на основании требования собственника имущества при наличии обстоятельств, имеющих существенное значение, круг которых установлен законом. Например, препятствие сервитута использованию земельного участка, обремененного им, по его целевому назначению.

Таким образом, можно констатировать общий характер правовой природы сервитутов в странах романо-германской правовой семьи, однако это можно определить только из общих признаков сервитута. Если же рассматривать частные признаки сервитута, то его правовая природа от страны к стране видоизменяется.

Рецепция римского права в источниках права, действовавших на территории большинства европейских стран, создала предпосылки интеграции института сервитута в правовые системы отдельных государств, что повлияло на формирование общих признаков и характеристик данного института.

1.3 Соотношение института вещных прав и института права собственности в Российской Федерации

С позиции нормативного понимания, право собственности следует рассматривать в качестве юридического понятия, термина, который имеет свои определенные в законе свойства и признаки.

Юридические термины, означают обобщенные, точные юридические категории, процессы и явления, которые по смыслу являются однозначными, устойчивыми и функциональными при их применении.

Юридическое понятие – это конкретное определение правовых категорий, процессов или явлений, которым придается наиболее лаконичная форма выражения, с учетом тех признаков, которые они в себе содержат.

Юридические понятия, по большому счету, формируются на основании признаков правовых явлений, категорий или процессов, так же как и признаки явлений, категорий и процессов, могут быть выявлены путем установления признаков конкретного юридического понятия.

Основным источником юридической терминологии и понятий, являются нормативные правовые акты, которых их закрепляют. В зависимости от иерархии нормативных правовых актов, те акты, которые выше по юридической силы, создают последующую основу формирования юридической терминологии для нормативных актов, которые ниже по юридической силе.

«Объектом гражданского правоотношения является то благо, по поводу которого возникает гражданское правоотношение и в отношении которого существует субъективное право и соответствующая ему обязанность». [6]

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) объектами гражданских прав (равно гражданских правоотношений) являются «вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, имущественные права, работы и услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность), нематериальные блага» [14].

Вещи, являющиеся предметами материального мира (естественными либо созданными людьми) и удовлетворяющие человеческие потребности, являются основной разновидностью объектов гражданских правоотношений и составляют объекты правоотношений собственности.

Вещи, будучи объектом гражданских правоотношений, образуют институт вещных прав в гражданском праве.

Вещные права, следует разделить на:

- право собственности на вещь;

– иные ограниченные права на вещи [30].

Право собственности, является основополагающим правом в рамках гражданских правоотношений, которые реализуются в рамках рыночной экономики и свободного рынка. Понятие «право собственности» является экономико-правовой категорией.

С позиции экономики, право собственности является определенным отношением лица к конкретному имуществу, в отношении которого у него есть определенные правомочия в использовании в процессе экономического оборота.

По сравнению с иными видами прав, право собственности в рамках экономических отношений, позволяет субъектам экономической деятельности использовать, владеть и распоряжаться имуществом в любых целях, которые собственники сочтут нужными. Деятельность же сервитутария значительно уже и ограничена соглашением, его установившим.

В качестве экономической категории, собственность также может быть представлена в качестве имущества, принадлежащего лицу. В данном случае право собственности определяет отношение имущества и субъектов гражданских правоотношений по поводу конкретных материальных благ.

По мнению Я. И. Кузьмина, право собственности в качестве экономической категории – это экономические отношения, которые в последствие, определяют отношения лица с имуществом, в рамках конкретных правовых нормативов [18].

С позиции правовой категории, понятие «права собственности» следует рассматривать в контексте объекта гражданских правоотношений.

Общественные отношения, основанные на автономии воли, имущественной самостоятельности субъектов их участников, результатом которых формируются новые взаимные права и обязанности их участников, пределы осуществления и порядок которых установлен законодательством, называются гражданскими правоотношениями. Им присуща упорядоченная и

чётко регламентированная структура, состоящая из взаимосвязанных элементов, без которых, они не могут реализовываться в принципе.

Такими элементами гражданских правоотношений, правоотношений возникающих по поводу сервитута в том числе, являются: субъекты гражданских правоотношений - физические или юридические лица; объект гражданских правоотношений (это то, материальное и не материальное, по поводу чего гражданские правоотношения складываются); содержание гражданских правоотношений (установленные правовыми нормами права и обязанности сторон). [6]

В отношении субъектного состава правоотношений, возникающих по поводу права собственности и сервитута, законодательно не установлено каких-либо различий и в качестве субъектов и там и там выступают физические лица, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

По объектному составу правоотношение собственности значительно шире, так как ст. 274 Гражданского кодекса РФ устанавливает понятие сервитута и одновременно ограничивает объектный состав правоотношения через отождествление сервитута и права ограниченного пользования чужим земельным участком и ст. 277 ГК РФ, в которой устанавливает возможность обременения сервитутом зданий и сооружений, в целом, исключая иные объекты недвижимости. Таким образом, в настоящий момент отечественным законодательством не предусматривается иных объектов сервитута, кроме пользования чужим земельным участком, что значительно сужает сферу применения сервитута.

Основной источник гражданского законодательства - ГК РФ в ст. 209 устанавливает, что собственник (субъект, обладающим правом собственности) может владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Здесь следует обратить внимание, что право собственности – есть совокупность прав, закрепленных в нормативных правовых актах, которые

регулируют правоотношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением конкретными видами имущества, которую должны уважать третьи лица и не препятствовать их реализации.

Право владения – это фактическое, физическое обладание уполномоченным лицом (собственником) конкретно определенным имуществом, которое позволяет лицу единолично господствовать над вещью. Данное право не следует путать с фактическим владением вещью.

Владение имуществом в рамках права собственности означает, что собственник обладает правом в соответствии с определенным титулом, документом, юридическим фактом, в соответствии с которым именно оно признано таковым.

Право пользования, с позиции права собственности, знаменует право осуществления действий, направленных на извлечение из вещи, с сохранением её целостности, полезных свойств. Пользование вещью представляется весьма разнообразны как в интересах самого собственника, так и в интересах третьих лиц, которым она может быть передана в соответствии с назначением вещи.

Распоряжение - возможность собственника самостоятельно определять правовую судьбу вещи, которая может рассматриваться с точки зрения правового распоряжения (отчуждение на основании договора купли-продажи), так и фактического распоряжения (непосредственная физическая передача вещи от одного лица другому). Следует выделить особое правомочие собственника по распоряжению без передачи её кому либо -уничтожение, либо переработка с целью создания иной вещи, собственником которой будет другое лицо. В случае уничтожения вещи, фактически, право собственности перестает существовать.

Право собственности характеризуется абсолютной и универсальной совокупностью прав и обязанностей лица в отношении имущества.

Основное отличие собственника вещи от не собственника вещи в отношении имущества на неё заключается в том, что не собственник вещи, даже при наличии права распоряжения вещью не имеет в отношении такой

вещи полного объема прав, а его конкретные правомочия в отношении вещи выражены волей собственника [40].

Объём правомочий сервитуария представляет собой совокупность определенных правомочий по отношению к имуществу, которые возникают либо в силу закона, либо в силу договора [14], наряду с иными вещными правами, закрепленными в ст. 216 ГК РФ, которые возникают без права собственности лиц на имущество.

К ограниченным вещным правам относят:

- «право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ);
- сервитуты (ст. ст. 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК РФ)» [60];
- гражданское право, выделяет и иные ограниченные права, классификация которых зависит от видения конкретно определенного автора по данному вопросу и не зависит от требований закона в целом.

Гражданским законодательством установлены некоторые виды имущества, которые имеют особый правовой статус и права на них подлежат государственной регистрации, земельные участки, здания, строения и сооружения в частности, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [45], так ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает «права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса...подлежат государственной регистрации» [23].

Законодатель в этой части был последователен, и исходя из того, что сервитуты в отечественном праве устанавливаются на недвижимое имущество в отношении которого предусмотрена обязательная регистрация прав закрепил необходимость такой регистрации и для сервитутов в соответствии с

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ.

Законность обладания имуществом (вещью), подразумевает подтверждение такого владения, посредством определенной правовой регламентации, документального подтверждения или иных условий, которые могут быть установлены правовыми актами, устанавливающим законность обладания, в отличии от незаконного, которое осуществляется лицом при отсутствии таких подтверждений.

Также, владельцев имуществом можно также разделить, на добросовестных и не добросовестных [29], при котором добросовестный - не знал, не знает и не должен был знать о незаконности своего владения, а недобросовестный владелец, осуществляет владение имуществом незаконно и знает либо должен был знать об этом.

При достаточно строгой регламентации процедур приобретения права собственности и права сервитута, их государственной регистрации, проблема незаконного владения остаётся для них одинаково актуальной и требует обеспечения мерами гражданско-правовой защиты.

Право собственности и иные вещные права как предмет защиты в гражданском судопроизводстве, возникают в силу того, что право собственности и иные вещные права являются объектом гражданских правоотношений и подлежат защите в объёме, установленном и гарантированном в законе, в случае нарушения права и интересов заинтересованных лиц. Отсутствие возможности защиты прав и интересов заинтересованных лиц, создает условия, при которых правомочия по праву собственности не создают реальных условий для их последующей реализации, в то время законность таких правомочий устраняет какую-либо необходимость в правовом регулировании права собственности и иных вещных прав.

Следует выделить как один из главных аспектов сроки. Право собственности, в отличие от большинства иных видов вещных прав имеет бессрочный характер, который не определен, что направлено на поддержание экономической стабильности общества. Сервитут в свою очередь, определяемый к следующему за недвижимостью, в отношении которой он установлен обладает своего рода расширенным действием (когда право одного собственника прекращается сервитут не заканчивается он в порядке универсального правопреемства органично переходит титул права собственности другого собственника и продолжает своё существование до момента уничтожения вещи), при этом существует возможность установления срочного сервитута, в зависимости от целей его установления (ст. 39.45 ЗК РФ «публичный сервитут устанавливается на срок, указанный в ходатайстве об установлении публичного сервитута» [23]; ст. 19 Федерального закона от 05.04.2013 г. №43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий...» «может быть установлен срочный или постоянный сервитут» [48]).

Право собственности в Российской Федерации является одним из наиболее важных и существенных вещных прав, как и во многих других странах. Право собственности имеет абсолютный характер, так как собственник имущества известен, соответственно известно лицо, которое обладает определенной компетенцией в отношении имущества, а третьи лица имеют обязанности уважать его право собственности на имущество и не препятствовать в осуществлении прав. Право сервитута может иметь как абсолютный, так и относительный характер (добровольный сервитут), что несколько сближает его с обязательственным правом и носит ограниченный характер.

Ограниченности права сервитута, заключается в отсутствии полноты базовых правомочий, присущих праву собственности, но это и не требуется

для целей установления сервитута, которые прямо именуются основаниях его установления.

Любые переходы прав и их видоизменение у собственника, могут возникнуть только в случаях, предусмотренных законом, на иных основаниях переход прав, может нарушить законные права и интересы собственника имущества, что существенно повлечет за собой определенный объем последствий [82], что не влияет на объём прав сервитутария в отношении того же имущества.

Таким образом, институт права собственности и институт сервитута в системе права Российской Федерации признаются одинаково значимыми, отвечающими целям своего создания, процесс совершенствования которых ещё не завершён и навряд ли когда будет завершён, т.к. система права является постоянно изменяющейся и адаптирующейся под текущие экономико-политические условия общества и подлежат развитию в своей правовой регламентации.

Глава 2 Сервитут как вид ограниченного вещного права в зарубежных странах

2.1 Сервитут в странах романо-германской правовой семьи

Континентальная, или романо-германская, правовая семья, сформировалась на основе рецепции и распространения римского права на территорию континентальной Европы.

В последующем, в колониальную эпоху, основы романо-германской правовой семьи были завезены в колонии европейских государств, которые после получения независимости сохранили континентальную правовую систему в качестве своей правовой основы.

Основными признаками континентальной правовой систем, являются:

- нормативный правовой акт, является основным источников права;
- деятельностью по разработке, подготовке, принятию, изменению нормативных правовых актов занимаются специальные государственные органы;
- развитие и становление континентальной системы, произошло в результате рецепции римского права;
- отрасли права подразделяются на публичные правовые отрасли и частные правовые отрасли [61].

Данная система, существует на сегодняшний день, в таких странах, как: Германия, Российская Федерация, Франция, Италия и др. Учитывая тесную взаимосвязь стран романо-германской правовой семьи с римским правом, в большинстве стран этой группы, сервитут является важным правовым институтом, связанным с ограничением прав собственности на земельные участки.

Согласно § 103 Германского Гражданского уложения 1900 года (далее – ГГУ)а понятие «обременение» определяется следующим образом: «лицо, обязанное нести обременение относительно вещи или права, до известного

момента, или начиная с известного момента, должно, если не установлено иное, нести периодически повторяющиеся обременения пропорционально продолжительности своего обязательства, другие же обременения оно должно нести постольку, поскольку таковые должны выполняться за время существования его обязательства» [17].

Следует отметить, что в тексте ГГУ термин «обременение» употребляется как обязательство в пользу третьих лиц.

В частности, § 577 ГГУ содержит положение о том, что «если сданный в аренду земельный участок после его передачи нанимателю будет обременен со стороны наймодателя правом третьего лица, то соответственно действуют положения § 571-576, в тех случаях, когда осуществление права третьим лицом лишает нанимателя права пользования, установленного договором» [17].

Что следует рассматривать как обязанность третьего лица в отношении нанимателя воздерживаться от осуществления своих прав постольку, поскольку оно может препятствовать осуществлению права пользования нанимателя, установленного договором, в случае если осуществление им права ограничивает нанимателя в осуществлении своего права пользования, содержащегося в договоре, что конституирует, обременение как обязательство лица-собственника перед третьим лицом.

Следует отметить, что под ограничением права собственности в германском гражданском праве в § 905 ГГУ понимается следующее: «право собственника поземельного участка простирается как на пространство, находящееся над поверхностью, так и на недра земли, расположенные под нею. Собственник не может однако воспретить воздействие, происходящее на такой высоте или в такой глубине, что устранение его не представляет для него интереса» [17].

Следовательно, ограничение права на землю, учитывая приведенную норму немецкого законодательства, представляют собой пределы осуществления прав, то есть допустимую меру поведения, за которой не

ущемляется осуществление соответствующего права и не нарушаются права других субъектов и общества в целом.

На мой взгляд, то, что в Германии ограничения и обременения прав рассматриваются как в корне разные и независимые понятия является положительным опытом страны. При этом ограничения прав на землю являются сужениями правомочий права собственности или иного вещного права, которое возникает из юридических фактов (договор, решение суда, решение органа местного самоуправления или органа исполнительной власти), а не вне осуществляемых соответствующих прав [9].

ГГУ не содержит четкого перечня ограничений прав на землю, однако, в нормах данного кодифицированного нормативно-правового акта находим не один вид обременений, число которых превышает количество обременений, установленных отечественным (Российским) законодательством.

В частности, по немецкому законодательству обременениями прав на землю считаются «земельные сервитуты (§ 1018 - § 1029), узуфрукт (§ 1030 - § 1089), ограниченный личный сервитут (§ 1090 - § 1093), преимущественное право покупки (§ 1094 - § 1104), вещное обременение (§ 1105 - § 1112), ипотека (§ 1113 - § 1190) поземельный долг, рентный долг (§1191 - § 1203)» [20].

По § 1090 ГГУ «земельный участок может быть обременен таким образом, чтобы лицо, в пользу которого установлено обременение, имело право пользоваться земельным участком лишь для определенных целей либо ему было предоставлено другое полномочие, которое может служить содержанием земельного сервитута (ограниченный личный сервитут)» [83].

По анализу норм немецкого законодательства, такие цели использования земельного участка не уточняются. Зарубежный законодатель, очевидно, позволяет решать данный вопрос между субъектами правоотношения самостоятельно, что следует расценивать как положительный аспект правового регулирования. В разных регионах страны, а также в конкретно взятых ситуациях цель использования чужих земельных участков может отличаться между собой, а отсутствие соответствующего

правового регулирования делает невозможным использование других актуальных целей использования земли.

В соответствии с § 1018 ГГУ сервитут предусматривает, что собственнику господствующего имущества предоставляются права пользования имуществом в пределах, установленных и закрепленных в сервитуте. К ним относятся, например, особые права проезда или права прохода.

В Германии для введения сервитута требуется внесение ограничения в кадастровую ведомость. До этой записи должно быть достигнуто соглашение между собственниками обслуживающего и господствующего имущества относительно объёма обременений и прав, соответственно. Кроме того, необходимо нотариальное заверение. Нотариус обычно составляет текст, на котором основывается сервитут. Ликвидация сервитута возможна только с согласия собственника доминирующего имущества.

Исходя из этого, сервитут в Германии имеет некоторые отличия от правовой природы сервитута, регулируемого в России. В частности, это связано с тем, что в России сервитут отнесен к вещным правам, тогда как в Германии это обязательство.

Сервитуты во Франции имеют достаточно давнюю историю в рамках правового регулирования. Впервые нормативное регулирование сервитута было внесено в Гражданский кодекс Франции 1804 года (Кодекс Наполеона). На сегодняшний день, сервитут закреплён в положениях статей 637 и 686 Гражданского кодекса Франции (далее – ГК Франции) [15].

Сервитуты определяются ст. 637 ГК Франции как «поручение, возлагаемое на имущество за пользование другим имуществом, принадлежащим другому собственнику». Таким образом, сервитут во Франции, также имеет обязательственную природу, в рамках которой имущество обременяется правом пользования им не собственником.

Во Франции существует достаточно много видов сервитута. Приведём самые распространенные и известные:

- *servitude de passion* - право проезда. Право одного собственника пересекать чужую землю;
- *servitude de vue* - право на просмотр. Гражданский кодекс определяет минимальное расстояние, на котором запрещается осматривать имущество другого лица при производстве строительных работ, либо иных действий, которые предусматривают возможность не собственнику иметь обзор на чужую территорию;
- *servitude de puisage* - право пользоваться водой. Разрешение не собственнику брать воду из колодца [85].

Сервитут применяется к собственности (называемой «недвижимостью» во французской юридической терминологии), независимо от того, существует ли здание. Право проезда, например, может в равной степени применяться к полю.

Сервитут прилагается к собственности, а не к владельцу, поэтому все будущие владельцы будут связаны одним и тем же соглашением.

Существует ряд сервитутов, налагаемых законом публичного порядка (публичный сервитут), например, касающихся распределения или подключения воды, газа и электричества, и других, установленных в интересах отдельных лиц, таких как право прохода между двумя объектами недвижимости.

В отличие от Германии, во Франции понятия доминирующей земли и служебной земли не существует, поскольку это касается только здания, которое представляет общественный интерес.

Ст. 637 ГК Франции закрепляет понятие сервитута как «обременение, наложенное на имение в целях использования имения, принадлежащего другому собственнику, и для выгод этого имения» [15]. Термин «имение» в старом французском праве обозначает любое частное недвижимое имущество. Таким образом, сервитут по смыслу ст. 637 ГК Франции может быть установлен в отношении имущества, установленного статьями 518, 520, 524, 525 того же кодекса.

С 1 июля 2006, закон Франции позволяет собственникам устанавливать сервитуты по соглашению сторон в соответствии со ст. 639 ГК Франции, наравне с такими основаниями как естественное расположение участка или обязательства, установленные законом. Существование этих сервитутов должно быть совместимо с использованием имущества, в отношении которого они осуществляются.

Во Франции, сервитуты исходя из положений закона, носят бессрочный характер, однако договором между сторонами может быть предусмотрен конкретный срок обременения имущества. Помимо этого, важным аспектом при наличии сервитута на земельном участке является указание на данный факт будущему собственнику, при реализации сделки купли-продажи имущества. В случае несоблюдения этого обязательства покупатель имеет право требовать расторжения договора или возмещения убытков. Судебная практика распространила обязательство продавца на неявные сервитуты правового или административного происхождения, такие как градостроительные сервитуты [24].

В Италии, одной из наиболее старейших стран римского права (на территории которой римское право и возникло), правовое регулирование сервитута также имеет свои особенности.

Сервитуты (итал. *servitù prediali*) считаются обременением или льготами, связанными с конкретным участком земли (обязывание владельца этой земли дать возможность другому лицу использовать его земельный участок в определенных целях). Сервитут регулируется в ст. 1027 Гражданского кодекса Италии (далее – ГК Италии) [12].

Особенно выделяется в данном понятии чёткая выраженная связь с землей: сервитут — это обременение, которое ограничивает право собственности на землю, либо иное недвижимое имущество, в отношении которого устанавливается сервитут.

Для того чтобы говорить о сервитуте, с позиции итальянского законодательства, необходимо определить принадлежность права на

имущество двум разным собственникам (*nemini res sua servit*) и близость этого имущества (*praedia vicina esse debent*) [12]. Для сервитута в Италии необходимо наличие хотя бы двух участков: господствующего и служащего.

Исходя из доктрины итальянской теории, не имело бы смысла подчинять участок земли по отношению другому того же собственника, так как в этом случае нельзя говорить даже об ограниченном вещном праве. Если в действительности существует материальная возможность того, что вещь, несмотря на собственника, подчиняется другому, потому что первый полезен второму, то наличие одного собственника не делает необходимым установление ограниченного вещного права, к примеру сервитута.

Это подчинение характеризуется возложением бремени одного права собственности по отношению к другому. Этот термин, который может показаться на первый взгляд несколько трудным, столь же значим: ограничение происходит через нечто, что ущемляет права собственника подвластной земли, вынужденного претерпевать ограничения, в силу расширения права другого лица. Это фундаментальная характеристика сервитутов в итальянском законодательстве: бремя никогда не может состоять в положительном обязательстве, но всегда состоит в отрицательном обязательстве, например, в воздержании от определенных действий. Тем самым, в практике применения сервитута в Италии сервитут рассматривается как отрицательное обязательство.

В итальянском гражданском праве можно различать принудительные сервитуты, установленные законом - приговором или административным актом - в ограниченном количестве, например, сервитуты водопровода, линии электропередач, проезда и т.п.; или добровольные сервитуты – устанавливаемые договором или завещанием [5].

В Италии различают добровольный сервитут и принудительный (по аналогии с публичным сервитутом в России). Критерием этого различия, очевидно, является критерий их источника, то есть способ установления сервитута. Добровольные сервитуты в Италии - это те, которые возникают в

силу действий собственника, то есть по воле собственников господствующей земли и подвластной земли (по договору) или по давности владения.

Принудительные (обязательственные) сервитуты возникают в силу закона. Закон не определяет конкретных собственников и имущество, которое должны участвовать в отношениях по поводу сервитута, но определяет условия, при которых сервитут должен быть определен в обязательном порядке.

Помимо этого, следует отметить, что сервитут может быть установлен для будущих отношений, что находит своё отражение в ст. 1029 ГК Италии, например, в пользу будущей покупки.

Согласно ст. 277 ГК РФ «сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество», однако такая практика в Российской Федерации не столь распространена как за рубежом.

Такое положение обусловлено тем, что на правоотношения, возникающие по поводу самого крупного сегмента имущества, поименованного в данной статье (жилых помещений), распространяются также иные ограниченные права, кроме сервитута и собственности) как вещные, так и обязательственные.

Гражданское законодательство предусматривает наличие прав на жилое помещение вытекающих из ст. 672 ГК РФ «Договор найма жилого помещения в жилищном фонде» [13], ст. 682 ГК РФ «Договор безвозмездного пользования» [13], ст. 292 ГК РФ «Права членов семьи собственников жилого помещения» [14], ст. 31 «Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении», ст. 33 «Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу», ст. 34 «Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением» Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ) [21] чёткое их разграничение их правовой природы которых, по мнению ряда учёных, является до настоящего момента дискуссионным.

Эти правовые формы в текущей экономико-политической ситуации обеспечивают удовлетворение потребностей пользователя имущества и одновременно позволяют собственнику организовать достаточно совершенное хозяйственное управление со своим имуществом.

Таким образом, основное разграничение сервитутов в наиболее крупных странах континентальной Европы, правовая система которых относится к романо-германской правовой семье, происходит в рамках их правовой природы, где сервитут, либо является обязательственным правом (Германия, Франция), либо выступает в качестве вещного права и тесно связан с собственностью, которая имеет ограничения сервитутом (Италия).

Вместе с тем, порядок установления сервитута, в этих странах одинаковый, либо по договору, либо в публичном порядке. Однако, есть некоторые исключения, так, например, во Франции возможно передать сервитут по наследству, а в Италии он может быть установлен на перспективу для будущих отношений.

Помимо этого, в правовых системах исследованных стран сервитут преимущественно имеет отрицательный характер, что говорит о том, что, как правило, обременения ограничивают право собственника, а не расширяют их, либо каким-то иным образом расширяют само право собственности.

Особенностью публичного сервитута в РФ является то, что он осуществляется не неограниченным кругом лиц и в их интересах, не в интересах общества, граждан, населения, а хозяйствующими субъектами в целях обеспечения их экономической деятельности, это позволяет определять сервитут в отдельных целях как обязательственное правоотношение, тогда как, традиционно, сервитут воспринимается в качестве вещного права, в данном случае - вещного права на землю, земельный участок.

2.2 Сервитут в странах общего права

Основой правовой системы таких стран, как Австралия, Великобритания, Ирландия, Канада, Новая Зеландия, США является английское общее право, которое было распространено на большинство стран Содружества и бывших колоний (стран, получивших независимость от Британии) в период колонизации.

Британские колонии формировались в период достаточно длительного исторического периода. Официально деколонизация стала происходить с середины двадцатого века, что соответственно создало ситуацию, при которой государства получившие независимость, выбирали свою разновидность правовой системы.

На сегодняшний день в число стран, входящих в систему общего права, существуют государства, на территории которых реализуются не только англо-саксонские правила правового регулирования, но и смешанные правовые системы, где источники права также имеют важное значение.

В случае если в государстве, до прихода британцев не существовало устоявшейся правовой системы, которая существовала бы в той или иной форме, английская правовая система становилась в таком государстве основной [31, С. 373].

Сервитут, как классический элемент гражданского права любой правовой системы, в различных странах трактуется по разному с учётом особенностей, присущих данной стране. В частности, в странах англосаксонской правовой семьи право сервитута или «easement» определяется как «совершение определенных действий, или, наоборот, предотвращение совершения кем-либо таких действий в отношении чужой недвижимости» [24].

И.А. Емелькина отмечает существование в англоязычных странах негативных сервитутов, заключающихся в обещании не совершать

определенных действий с определенной частью собственности, например, не строить здания более чем один этаж [19].

Определение сервитута в праве англоязычных стран как «совершение определенных действий в отношении чужой недвижимости» перекликается с российской трактовкой «сервитута» - «правом пользования чужим земельным участком». При этом, исходя из норм отечественного законодательства, поводов считать сервитут действиями, направленными на предотвращение совершения действий по отношению к чужой собственности, нет.

Если провести параллель между нормами английского законодательства и положениями отечественного гражданского и земельного права, то можно прийти к выводу, что российские сервитуты без исключений являются положительными земельными сервитутами, и определяют наличие прав на чужое имущество.

В отношении англо-саксонских отрицательных сервитутов отметим, что наличие последних в нормах законодательства любой страны, бесспорно следует рассматривать как положительный момент. Ведь нередко владельцы соседних земельных участков не могут урегулировать между собой вопроса препятствий на границе их участков (стена соседского дома заслоняет вид из окна, соседская крыша закрывает попадание солнечного света на участок т.д.), что впоследствии становятся предметом судебного спора.

В обоснование своих требований в таких случаях стороны спора исходят из положений градостроительных норм, которые определяют допустимые (предельно минимальные) расстояния от дома до ограждения, расстояние между жилыми домами и хозяйственными зданиями и сооружениями, предельные параметры строительства по высоте возводимых объектов.

В то же время, сторонам спора удалось бы избежать длительных судебных тяжб, если бы была урегулирована законодательством возможность установления отрицательных сервитутов, по которым бы устанавливалась обещание возводить дом способом, который, к примеру, не заслонял бы вид из окна соседа, что не может быть закреплено в градостроительных регламентах.

Таким образом, применение негативных сервитутов отечественным законодательством, особенно в крупных городах, может приобрести особую актуальность из-за большой плотности земельных участков частной собственности, различных цели их использования, необходимости учета интересов всех собственников и пользователей и тому подобное, возникших в виду высокой степени урбанизации территории.

Ограниченное право на использование чужого земельного участка - *profit a prendre in gross* «право входить на чужую землю и брать что-то с земли, например урожай, древесину, пастбища, рыбу, дичь или полезные ископаемые» (изымаемая вещь должна быть частью земли и находиться в собственности), которое чаще всего существует в форме права собирать дары природы, охотиться или рыбачить на территории земельного участка согласно законодательства Великобритании, основу которого составляет закон «О регистрации прав на земельные участки» 2002 года (*the Land Registration Act 2002*) [87] допускается к государственной регистрации, а следовательно позволяет совершать с ним сделки независимо от прав собственника земельного участка.

Заметим, что данное право является чрезвычайно схожим с немецким *узупфруктом*, что определяется, как право извлекать все возможные выгоды от пользования вещью, и еще более схожим с ограничением в использовании земельного участка в виде установления условия предоставлять право охоты, вылова рыбы, сбора дикорастущих растений на своем земельном участке согласно установленных регламентов.

Ограниченное право пользования чужим земельным участком в Англии отличается от других похожих на него прав: сервитута, лицензии и традиционного права. Оно существует как самостоятельное право на земельный участок (в отличие от лицензии, которая не создает отдельные права) и может быть зарегистрировано в реестре прав на земельные участки (в отличие от сервитута, который не может существовать независимо от прав собственника земли). Что касается традиционного права, то оно представляет

собой право, предоставленное некоторым или всем жителям определенной территории, и поэтому состав уполномоченных лиц может изменяться. Оно не может быть зарегистрировано как отдельно существующее право.

Кроме вышеуказанных прав некоторое отношение к праву пользования «profit a prendre in gross» имеет право «the right of common» - право совместного пользования дарами флоры на территории определенного земельного участка. Оно введено законом «О регистрации прав на совместное использование земельных участков» 1965 года (the Commons Registration Act 1965) [84]. Аналогичное право содержится в ст. 11 Лесного Кодекса РФ «Граждане имеют право свободно и 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 не древесных лесных ресурсов» [37] является общим и не требует регистрации, что выгодно выделяет положение жителей России.

К числу доступных физическим лицам прав общего использования относятся: право выпаса крупного рогатого скота, право добычи торфа, право на сбор древесины, право совместной с другими лицами рыбной ловли, право пользования почвой (собирать камни, гравий и тому подобное).

При этом, право общего использования земли в некоторых случаях может быть признано правом ограниченного пользования чужим земельным участком. Однако это возможно не во всех случаях. Например, «О регистрации прав на совместное использование земельных участков» 1965 года запрещает сдачу права совместного использования в аренду.

Е.А. Царанок, анализируя английское законодательство, отдельно выделяет также «плавающие сервитуты». Последние представляют собой случай, когда не существует определенного места расположения, направления, метода прокладки или определенных ограничений права прокладка коммуникаций, пути, например, для эвакуации в случае пожара через соседнее здание.

Однако, после возведения здания на земельном участке «плавающий» сервитут превращается в постоянный и после этого уже не может быть изменен [79].

Учитывая такой вид сервитута, как «плавающий», заметим, что его существование на просторах российского законодательства в перспективе является актуальным.

В Великобритании аренда сельскохозяйственной земли относится к одному из видов узуфруктных прав. Таким образом, аренда сельскохозяйственных земель в Англии, продолжая традиции узуфрукта в Римском праве, является личным сервитутом, вещным правом определенного лица пользоваться и изымать доходы с чужой не потребляемой вещи без изменения ее сущности.

В целом, аренда земли, как и сервитут, является правом пользования чужим имуществом для собственных нужд и поэтому рассматривать аренду земли как вид сервитута не представляется целесообразным, для целей настоящей работы.

Великобритания, так же как Германия и Франция, насчитывает гораздо больший спектр прав, ограничивающих чужой земельный участок, где обременения являются действенными, широко применяемыми и реализуемыми, по сравнению с отечественным законодательством.

В нашем же случае, практика применения подавляющего большинства обременений прав на землю заканчивается на этапе их нормативного правового регулирования.

Анализируя законодательство США, П.А. Бышков отмечает, что в данной стране объектом регулирования земельных отношений является преимущественно фермерская деятельность, поэтому и земельное законодательство носит название фермерского, и является составляющей автономной подотрасли аграрного законодательства [5].

А. В. Кривоzubов отмечал, что законодательство США, регламентирующее сельское хозяйство, практически полностью вписывается

в рамки гражданского права, которое на протяжении всей истории существования складывалось из отдельных институтов и регулировалось гражданско-правовым законодательством, находящимся, согласно Конституции США, в ведении отдельных штатов. Следовательно, регулирование земельных отношений в целом в США осуществляется законодательством соответствующих Штатов. При этом, следует отметить, что значительное количество вопросов, касающиеся сельскохозяйственной деятельности, правового режима лесов, земель, недр и вод, относятся к предмету ведения федерального законодательства [34].

Следует отметить, что законотворческая деятельность в США в области гражданского права, в основном, относится к компетенции Штатов. Работы по систематизации права в некоторых штатах были завершены изданием кодексов, но носили, скорее характер инкорпорации норм общего права и придерживаются всех его основных концепций. Особый интерес представляет Калифорнийский гражданский кодекс 1873 года (далее – ГК Калифорнии) [16], так как именно он значительно повлиял на кодификацию гражданского законодательства других штатов. Особое положение занимают провинция Квебек и штат Луизиана, где гражданское право сформировалось под влиянием гражданского права Франции и Англии и прецедентное право сосуществует с французским правом. Отсутствие чётко структурированных кодексов, во многих штатах не мешает при разрешении спорных вопросов руководствоваться самостоятельными отдельными законами, регулирующими соответствующие институты гражданского права.

Ввиду значительного количества особенностей регулирования земельных правоотношений в США, ввиду неоднородности нормативно-правовых документов, обусловленных самостоятельностью правотворческой деятельности Штатов, невозможно их исследовать в рамках данной работы, в индивидуальном порядке.

Учитывая, что Гражданский кодекс штата Калифорния 1873 года послужил основой для принятия гражданских кодексов другими штатами,

выберем его как наиболее репрезентативный пример для проведения сравнительного анализа, норм как таковых, характеризующих США в целом.

В системе Обычного права США сервитут - это общий термин, который может относиться к любому неимущественному, неисключительному праву пользования недвижимостью другого лица.

В Соединенных Штатах существует три основных типа сервитутов: сервитуты, соглашения и прибыль, которые дают право входить и использовать для определенной цели землю, принадлежащую другому лицу (например, право устанавливать и обслуживать линию электропередачи на чужой земле); обязывают землевладельца что-то делать для кого-то другого или дают землевладельцу право получать что-то от кого-то другого (например, регулярная уплата взносов ассоциации домовладельцев); дают кому-либо право на добычу и извлечение природных ресурсов (например, песка и гравия) с чужой земли.

В § 801 ГК Калифорнии закреплено «Сервитуты, обременяющие земельные участки» [16]. Под последним, понимаются поземельные обременения, которые могут быть связаны с другим имением (имуществом) в качестве его принадлежности и называться в таком случае обязанностью в пользу этого имущества.

К сервитутам ГК Калифорнии относит: «право на выпас скота; право на рыбную ловлю; право на охоту; право прохода и проезда; право пользования водами, заготовки древесины, добычи полезных ископаемых и пр.; право пользования чужим имуществом для ведения предпринимательской деятельности; право устраивать не запрещенные законом спортивные мероприятия на чужой земле; право получать воздух, свет или тепло с чужого участка или через него или пропускать их на чужой участок или через него; право на забор воды из источника, расположенного на чужом участке, а также право на сброс воды на чужой участок; право на затопление чужого участка; право требовать, чтобы количество воды, протекающей через участок не уменьшалась, или ее течение не перегораживалось; право пользования

чужими стенами в качестве общих; право на использование соседнего участка или возведенных на нём строений в качестве естественной опоры; право требовать, чтобы вся изгородь, которая разделяет участки, содержалась соседом; право требовать остановки общественных транспортных средств или останавливать такие в границах земельного участка; право на место в церкви; право на погребение; право на получение солнечного света через чужой участок» [16].

Кроме того, ГК Калифорнии предусматривает, «что право на выпас скота, рыбную ловлю и охоту, право на место в церкви, право на захоронение, право взимать ренту и пошлины, право прохода и проезда право использовать воду, лес, ископаемые или иные предметы могут устанавливаться в отношении земельного участка и составлять предмет владения третьего лица независимо от наличия в ее владении соответствующего имущества – это сервитуты, не обусловленные расположением земельного участка» [16] (§ 802 ГК Калифорнии).

Как видим, американское гражданское законодательство выделяет целый ряд разнообразных сервитутов различного целевого использования. Особый интерес представляют сервитуты, не обусловленные расположением земельного участка, т.е. субъектами правоотношений не обязательно выступают собственники (пользователи) смежных земельных участков.

Сервитуты в США, подобны английским, но несколько отличаются по функции, порядку формирования и отмены. Кроме того, в США наряду с правом сервитута существуют другие права, которые дополняют возможности использования одним лицом или лицами недвижимости других, например – право принимать природные ресурсы с земли иного лица, лицензия (персональное право находиться на чужом земельном участке), разрешение (соглашение, которое дает право другому использовать земельный участок).

Согласно законодательству США здания и все, что прочно связано с земельным участком (дома и другие подобные объекты) выступают принадлежностью земельного участка и рассматриваются как недвижимость.

Такие постоянно и прочно связанные с землей объекты принято называть improvements (улучшения) или fixtures (постоянное принадлежности недвижимости).

Собственно термин «улучшение» понимается как совершенствование качества, свойства, действия по совершенствованию чего-либо, совершение чего-либо более удовлетворительным, улучшать что-либо.

Исходя из данной концепции, земельный сервитут в США обоснованно считается улучшением господствующего земельного участка, так как обеспечивая свободный доступ через чужой земельный участок, забор воды из естественного источника воды, расположенный на ближайшем земельном участке и тому подобное устраняются его недостатки, иначе говоря – улучшаются его свойства.

Сервитут следует отличать от подобного по содержанию права, предоставляемого по лицензии. Разница состоит в сути сервитута – он является «интересом земли» (interest in land) и устанавливается пожизненно или на определенный срок в отличие от права по лицензии, которое существует до требования права пользования; сервитут является «правом», а по лицензии – «привилегией».

Определять право по лицензии как еще один вид обременений прав на землю в США не будем, поскольку в нашем понимании обременение является, прежде всего, правом третьего лица (обременителя) на определенное благо.

ГК Калифорнии в §§ 815-816 регулирует такой вид обременений прав на землю как природоохранные сервитуты, «устанавливаемые в целях сохранения земель в их естественном, пейзажном, сельскохозяйственном, историческом, облесённом или безлесном состоянии, что является наиболее важным экологическим приоритетом в Калифорнии» [16].

Согласно положениям ГК Калифорнии, понятие «природоохранное обременение» указывает на возможность наличия любого ограничения, налагаемого любым, предусмотренным законом способом (соглашении, завещание и т.п.) в форме обременения, ущемления, оговорки или условий,

которые предъявляются собственником или представителем собственника земельного участка, которое обязывает всех последующих собственников (владельцев) участка хранить землю преимущественно в ее естественном состоянии.

Кодексы большинства штатов США разрешают создание так называемых «природоохранных сервитутов», которые принадлежат природоохранным организациям и государственным органам. Однако название вводит в заблуждение, потому что основная функция этих соглашений состоит в том, чтобы ограничить развитие служебной недвижимости, а не разрешить бенефициару сервитута войти и использовать землю. Большинство природоохранных сервитутов более точно описываются как «природоохранные сервитуты», поскольку они сочетают в себе элементы сервитутов и соглашений, таких как предоставление прав доступа держателю сервитута для целей мониторинга, образования или сбора средств и наложение как утвердительных, так и отрицательных обязательств чтобы гарантировать, что цель сохранения выполнена [88].

Прибыль, которая разрешает вывоз древесины, полезных ископаемых, нефти, газа, дичи или других веществ с земельного участка, используется в основном в добывающих отраслях промышленности, в лесной промышленности, а также для любительской охоты и рыболовства. Право брать воду из родника или колодца в одних штатах характеризуется как сервитут, а в других — как прибыль. Прибыль не всегда используется для создания прав не владельцев на изъятие природных ресурсов из земли. Аренда, а не прибыль, часто используется для создания прав на добычу нефти и газа и рубку леса. В некоторых штатах признаются участки полезных ископаемых, которые позволяют владеть твердыми полезными ископаемыми независимо от права собственности на остальную часть земли. Владельцы участков полезных ископаемых, как правило, имеют право пройти через земельный участок, чтобы получить доступ к полезным ископаемым.

Как видим, для законодательства США ущемление, оговорка, условие и обременение рассматриваются в совокупности как способы обременения права на землю. Однако, на наш взгляд данные понятия следует рассматривать отдельно, поскольку по юридической природе они являются разными [89].

Сужение правомочий обладателя права собственности или иного вещного права, возникающее из юридических фактов (договор, решение суда, решение органа местного самоуправления или органа исполнительной власти) есть суть ограничения (ущемления) прав.

Обременение же прав на землю следует рассматривать, как права третьих лиц на чужое имущество, которые одновременно выступают ограничением прав собственников (пользователей) обремененного имущества.

Исследуя опыт установления ограничений прав на землю в Англии, актуальными к применению считаем английские отрицательные сервитуты, в которых бы закреплялась обязанность не ограниченного круга лиц не совершать определенных действий с определенной частью собственности, соседа, которая не установлена как обязательно необходимая, а соответственно и не нашедшая своего закрепления в градостроительных регламентах, правилах, запретах (нормативно правовых актах).

Американское гражданское законодательство представляет, для целей настоящей работы, особый интерес в части нормативного регулирования сервитутов, которые «не обусловлены расположением земельного участка» [16], а именно, природоохранного сервитута, который отсутствует в правовой системе Российской Федерации.

Глава 3 Проблемные аспекты теории и практики правового регулирования сервитута на примере Российской Федерации и зарубежных стран

3.1 Проблемы правового регулирования сервитута в Российской Федерации

Государство, целенаправленно воздействуя на общественные отношения, осуществляет их правовое регулирование используя специальные юридические средства и методы, которые направлены на стабилизацию и упорядочивание таких правоотношения. В целях наиболее эффективного регулирования следует определить понятие правоотношения (закрепить устойчивые однородные общественные правоотношения), его правовую природу, возможные способы его возникновения и виды таких правоотношений для выработки и применения надлежащих норм и механизмов регуляции. При недостаточности проработки хотя бы одного из вышеуказанных элементов, возникают сложности с реализацией права и проблемы регулирования правоотношений могут возникать на любой стадии от правотворчества до правоприменения.

Следует начать с того, что гражданском праве на современном этапе содержится много определений понятия «сервитут», разработаны его общие признаки, основания возникновения и проблемы защиты, некоторые вопросы по-прежнему не разрешены. «До настоящего момента остаются дискуссионными и вопросы о составе сервитутных правоотношений и видах сервитутов» [7].

В ст. 274 ГК РФ «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» [1414] законодатель не дает административного прямого определения понятию, что вызывает определенные сложности у обывателя, но приравнивает понятие сервитута к праву ограниченного пользования чужим земельным участком в п. 1 ст. 274 ГК РФ.

В п. 1 ст. 274 ГК РФ установлено, что «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)» [14]. Данная норма включает в себя два разных правомочия, которые связаны с сервитутом, но ни одно из них в полной мере не может претендовать на определение сервитута. Вынуждены констатировать, что законодатель не выработал должного понятия правоотношения (устойчивых однородных общественных правоотношений), в гражданском законодательстве отсутствует полное и точное родо-видовое определение сервитута, преимущественно используемое в отечественном праве, хоть это и не является тотальным пороком системы, но приводит к различного рода коллизиям.

Исходя из природы сервитута, его позволительно понимать как ограниченное вещное право, дающее право на чужую вещь, которой уже владеет другое лицо. В основе правовой природы сервитута, отражающей его специфику, лежит идея двойственности (дуализма): с одной стороны, сервитут - это право, позволяющее ограниченно использовать чужую вещь, а с другой - обременение (ограничение) права собственности, определенным образом ущемляющее имеющиеся у собственника возможности.

Неоднозначное трактовка сервитутов является следствием споров непрекращающихся в юридической науке относительно чёткого разграничения вещных и обязательственных прав, а также необходимости такого деления в силу переплетения в одних и тех же структурах вещно-правовых и обязательно-правовых элементов [56].

Нужно констатировать, тот факт, что значительное расширение сферы применения сервитута в России, обусловлено веянием времени, но происходит в условиях недостаточной правовой регламентации, и вызывает достаточное большое количество вопросов при его реализации.

В гл. 17 ГК РФ содержится только четыре статьи (статьи 274 — 277), в которых определены лишь общие положения о целях установления, основания приобретения и прекращения сервитутов, основные признаки. Детальная и подробная регламентация отсутствует.

Сходные нормы права, регламентирующие сервитутные правоотношения, присутствуют и в ЗК РФ [23] и в Градостроительном Кодексе Российской Федерации (далее – ГрК РФ) [11], и в Лесном Кодексе Российской Федерации (далее - ЛК РФ) [37], что зачастую приводит к правовой коллизии, а также становится затруднительным для правоприменителя.

ЗК РФ содержит ряд статей (к примеру ст. 23, ст. 39.39), которые раскрывают понятие публичного сервитута и определяют особенности его установления в отношении земельного участка, находящегося в собственности государства или муниципального образования. При этом не раскрывается такое понятие как «частный сервитут». Оно как бы подразумевается.

ЛК РФ в ст. 9 содержит общие случаи возникновения и прекращения сервитута, а также отсылки на смежное законодательство, которые устанавливают основания и порядок установления сервитута, в том числе и публичного. При этом отсылки на законодательство содержат открытый перечень регламентирующих документов, ограниченный лишь иерархией законов (регулирование возможно лишь федеральным законодательством).

ГрК РФ в ст. 64 чётко показывает нам разделение сервитутов на публичные и частные, при этом даёт отсылку по регулированию правоотношений, возникающих при реализации частного сервитута на ГК РФ, а в отношении публичного указывает лишь на основание его возникновения.

Обращает на себя внимание тот факт, что в настоящее время правовое регулирование публичных сервитутов носит междисциплинарный характер.

Стоит отметить, что вышеперечисленные правовые нормы дают общее представление о сервитуте, в то время как многие важные вопросы остаются неурегулированными.

Особо следует отметить отсутствие единообразия в вышеуказанных кодексах перечня целей и условий установления сервитутов.

Ст. 64 ГрК РФ декларирует, что частные сервитуты возможно устанавливать для обеспечения «прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок» [11], в то время как ст. 274 ГК РФ, которая должна регулировать правоотношения по поводу частного сервитута, закрепляет в качестве цели «обеспечение прохода и проезда» [14]. В свою очередь ст. 23 ЗК РФ закрепляет перечень оснований для установления публичного сервитута, которые, представляется возможным использовать по аналогии, среди которых установлено право «прохода или проезда...» [23]. Такое расхождение в целях установления сервитутов не может трактоваться правоприменителем однозначно, так как указанные цели различны по степени обременительности для собственника. При этом п.4 статьи 23 ЗК РФ содержит закрытый перечень целей установления сервитутов, который существенно ограничивает свободу договора, выраженную в заключении соглашения о сервитуте для целей регулирования частных правоотношений. Отсутствие единообразия рождает зачастую противоречивые ситуации при установлении принудительных публичных сервитутов, волевым решением органа исполнительной государственной власти и/или органа местного самоуправления с применением расширительного толкования норм или неправильного применения норм по аналогии, а равно и смешения общественных интересов с интересами конкретных правообладателей, что наглядно отражено в решении Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-42660/2021 от 03.12.2021 г. которым суд признал недействительным постановление Администрации муниципального образования об установлении публичного сервитута.

Так же одним из пробелов правового регулирования сервитута является проблема установления размера платы за его пользование. Согласно п. 12 ст. 23 ЗК РФ «правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен

сервитут», согласно п. 13 той же статьи «в случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату...» [23]. Понятие «соразмерной платы» носит оценочный и субъективный характер, равно как и понятие «существенные затруднения в использовании». Порядок платы за пользование публичным сервитутом на государственных землях чётко установлен и прямо зафиксирован «в размере 0,01 процента кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования этого земельного участка» [23] в п. 4 ст. 39.46 ЗК РФ, а также в таких документах как Приказ Министерства транспорта РФ от 05.09.2014 г. №240 «Об утверждении Порядка определения платы за публичный сервитут в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации» «как 0,12 процента кадастровой стоимости земельного участка в год» [52] и в Постановлении Правительства РФ от 23.12.2014 г. №1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности» [54], которое полностью дублирует положение ЗК РФ в этой части.

В то время как порядок расчёта и определения стоимости платы за сервитут частному правообладателю, законодательством чётко не урегулирован. Согласно Методических рекомендаций, утверждённых Приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 г. №321, законодатель устанавливает, что размер платы за публичный сервитут – это разница между рыночной стоимостью земельного участка либо прав на него до установления публичного сервитута и после его установления. [41]

Методические рекомендации в отличие от методик расчёта устанавливают лишь основные моменты, предложения по порядку определения стоимости, утвержденные Приказом Минэкономразвития России, являясь документом, затрагивающим права, свободы и обязанности граждан и юридических лиц не отвечает всем признакам нормативного правового акта, так как не прошел регистрацию в Минюсте России и официальное опубликование, обязательные для нормативных правовых актов п. 8 Указа Президента Российской Федерации от 23 мая 1996 г. N 763 «О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти» [46] и не обязательны к исполнению.

Таким образом, частичная регламентация порядка определения размера компенсации за пользование сервитутом для частных землевладельцев, предпринятая государством в 2019 г. в законодательстве, несколько не уменьшает неопределенность у суда в части определения «соразмерной платы» [23], в частности, суды сталкиваются с рядом неразрешимых вопросов: какой объём компенсации за использование земельного участка на праве сервитута будет соразмерным? Будет ли это зависеть от интенсивности использования или от площади используемой части? Какова должна быть частота внесения платежей (единовременная выплата или периодические, особенно остро этот вопрос встаёт при установлении долгосрочного сервитута)? что подлежит к учёту при расчёте компенсации: потери и убытки или также в оплату следует включать вознаграждение за пользование собственностью? Какой вид разрешенного использования учитывать при определении стоимости (наиболее эффективный или внесённый в ЕГРН, при том обстоятельстве, что наиболее эффективный метод использования в полной мере отвечает соблюдению прав и законных интересов граждан при определении рыночной стоимости, а виды разрешенного использования, внесенные в ЕГРН до настоящего момента в полной мере не приведены в

соответствие Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [51])?.

П. 19 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута, утвержденного Президиумом ВС РФ 26.04.2017 устанавливает, что «в размер платы, по аналогии с установлением платы за частный сервитут, могут включаться разумные затраты, возникающие у собственника земельного участка в связи с обременением (например, связанные с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сноса или переноса ограждений, соблюдения пропускного режима, поддержания части участка в надлежащем состоянии)» [55].

Данная проблематика находит своё отражение в решениях суда: Решение Безенчукского районного суда Самарской области от 22.09.2020 по делу №2-397/2020 [66], Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от 25.06.2021 по делу 2-1467/2021 [68], Решение Белокатайского межрайонного суда Республики Башкортостан от 14.09.2020 по делу №2-471/2020 [67]. География таких решений значительно шире тех, что приведены выше, что говорит о распространенности данной проблематики.

Определение размера платы за сервитут в судебном порядке предполагает включение данного вопроса в круг обстоятельств, подлежащих доказыванию (ч. 2 ст. 56 ГПК РФ, ч. 2 ст. 65 АПК РФ) при этом п.12 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута, утвержденного Президиумом ВС РФ 26.04.2017 фиксирует, что Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута» [55].

Здесь представляется рациональным определение стоимости по соглашению сторон либо установление в порядке применения Федерального

закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [49] и утверждённой на законодательном уровне Методики, что исключит необходимость использования оценочного субъективного критерия «соразмерной платы», фактически используя сертифицированного эксперта – оценщика для определения размера платы, такое конструкции придерживался суд в Решении Арбитражного суда Тульской области от 20.12.2021 по делу №А68-1828/2021 [65].

Из совокупного толкования норм, установленных абз.2 п. 1 и п. 3 ст. 274 ГК РФ усматривается, что наличие сервитута должно быть обосновано объективной необходимостью в нём при невозможности осуществления прав собственника главной вещи, что согласно действующему законодательству обуславливает возможность его принудительного установления.

ГК РФ и ЗК РФ фактически закрепляют три возможных основания возникновения сервитута: соглашение сторон, решение суда и решение органа государственной власти или органа местного самоуправления, что также подтверждает тяготение регулирования сервитутных правоотношений в Российской Федерации не в добровольном, а в принудительном порядке, что ввиду недостаточность правовой регламентации установления и оснований отказа в установлении публичных сервитутов провоцирует определенный волюнтаризм со стороны государственных и муниципальных органов в части обеспечения доступа к объектам посредством земель частных землепользователей, что находит своё отражение в решениях суда по отмене (признании недействительными) распоряжений об установлении публичных сервитутов, что отражается в следующих правоприменительных актах: Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу от 03.12.2021 №А56-42660/2021 [62]; Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.02.2022 по делу № А68-1643/2020 [59]; Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.07.2021 по делу №А56-117998/2020 [63];

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.06.2021 по делу №А56-28184/2021 [64].

Установление публичного сервитута для целей, не связанных обеспечением государственных интересов, интересов местного самоуправления и местного населения, и сопряженное с подменой понятия «общественный» на «интересы группы частных лиц» нарушает нормы действующего законодательства, в связи с чем акты органов государственной власти и чаще органов местного самоуправления об установлении публичного сервитута признаются недействительными. Следует отметить, что целевой характер отличает публичный сервитут от ограничения права публичной собственности, устанавливаемого законом для лесных и водных объектов.

П.2 ст. 23 ЗК РФ регламентирует установление публичного сервитута для обеспечения интересов «местного населения» [23]. Однако, термин «местное население» не имеет административного легально установленного определения, а также тот факт, что многие населенные пункты в РФ характеризуются высокой долей непостоянного населения, обусловленной миграцией, а также временным увеличением количества жителей в летний период не позволяет однозначно определить круг лиц в чьих интересах может быть установлен публичный сервитут. Выходом из сложившейся ситуации возможно предложить установление определенного ценза для лиц, постоянно проживающих на территории, чьи интересы должны быть обязательно учтены.

При этом, проблема правового регулирования публичных сервитутов в России, выглядит намного глубже, в силу отсутствия баланса между частными и публичными интересами в практике отечественного землепользования. Так же сервитут мог бы заменить существующий порядок изъятия земельных участков для общественных нужд, который, «по мнению ряда специалистов, является пренебрежением правом собственности в России» [32].

Следующей проблематикой является отсутствие в действующем отечественном законодательстве установленной обязанности и практической возможности государственных и муниципальных органов проверить

объективную необходимость (отсутствие иной возможности обеспечения прав, что относится больше к экспертной деятельности) установления сервитута как на стадии подготовки выпуска распорядительного акта так и на стадии его регистрации, между тем как установление любого сервитута в судебном порядке будет чрезмерным (излишним) ограничением свободы воли сторон, участников сервитутного правоотношения.

ст. 23 ЗК РФ в п. 5 закрепляет положение о том, что «осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен» [23]. Однако, этот вопрос часто игнорируется и мнение правообладателей (собственников), и возможные варианты по наименьшему обременению земельного участка, не учитываются, невзирая на то, что в ряде случаев это могло бы сохранить возможность эксплуатации недвижимости по целевому назначению, что чётко прослеживается при размещении линейных объектов федерального и регионального значения.

Согласно ст. 19 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», «по 31 декабря 2024 года особенности установления публичных сервитутов в целях строительства, реконструкции объектов, предназначенных для реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [47], устанавливаются указанным Федеральным законом» [43], согласно которым проведение общественных слушаний ни при установлении публичного сервитута, ни при утверждении документации по планировке территории, руководствуясь п. 2 ст. 7 Федерального Закона от 14.03.2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» [44] не требуется, что нашло своё отражение в законодательстве субъектов РФ, в

частности в Постановлении Правительства Ленинградской области от 05.04.2022 г. № 203 «Об установлении случаев утверждения в Ленинградской области в 2022 году генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний» [50]. Нормы, исключающие необходимость проведения публичных слушаний при размещении объектов федерального и регионального значения, так же содержатся в ч. 13.1 статьи 45 и ч.5.1 статьи 46 ГрК РФ [11], что нарушает права частных землепользователей и возвышает государственные интересы над интересами отдельных граждан.

Такой же позиции придерживаются А. П. Анисимов и Е. С. Болтанова отмечая, что «происходит нарушение одного из принципов земельного законодательства, предусматривающего участие граждан, общественных и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю (подп. 4 п. 1 ст. 1 ЗК РФ), а также одного из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности, провозглашающего участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности и обеспечение свободы такого участия (п. 5 ст. 2 ГрК РФ).» [2]

Однако, В. А. Майборода делает заключение о том, что «несмотря на тенденцию исключения в отраслевом законодательстве нормы о обязательности нахождения общественного консенсуса по процедурам публичных слушаний, общественных обсуждений, интересы населения учтены порядком согласования документов территориального планирования (от низших в иерархии - генерального плана поселения, городского круга к вышестоящим документам - схемам субъектов и схеме России, где системообразующим фактором их создания заложено проведение общественных обсуждений, публичных слушаний для учета мнения населения

при утверждении нижестоящих документов территориального планирования». [39]

Изложенная позиция В.А. Майроба вызывает сомнение так как подобного рода согласование имеет очень отсроченные перспективы и широкие горизонты и не может трактоваться как учёт существующих интересов местного населения в связи со значительной динамикой экономических и правовых процессов.

Такая тенденция, как представляется, вызовет новую волну судебных дел об оспаривании установления публичного сервитута.

Следующей проблемой, которую хотелось бы осветить в рамках данной работы, является отсутствие регламента подготовки, проведения, вынесения решений и доведения до населения результатов общественных слушаний, определенных ЗК РФ в качестве обязательного условия установления публичного сервитута.

ЗК РФ не имеет в своём составе статей, регулирующие, порядок подготовки, уведомления заинтересованных лиц, проведения, принятия решения, наличия кворума, не устанавливают круг лиц и критерии отнесения к лицам, имеющим право принимать участие в общественных слушаниях.

Остаётся ряд вопросов при определении круга лиц участников публичных слушаний. П.П. Згонников акцентирует внимание на том что, «как правило, участниками общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута являются правообладатели земельного участка, в отношении которого планируется установить публичный сервитут, инициаторы установления публичного сервитута, иные заинтересованные лица» [22]. В то время как И.Е. Кабанова подчёркивает «проблему нарушений проведения публичных слушаний, определенных в качестве обязательного элемента установления публичного сервитута, что может выражаться в следующих формах: проведение их ранее официального опубликования информации об их проведении, не информирование правообладателя земельного участка о проведении публичных слушаний, отсутствие

опубликования проекта муниципального правового акта по поставленному на обсуждение на публичных слушаниях вопросу и мотивированного обоснования принятого решения об установлении сервитута в средствах массовой информации и иных источниках информации» [27].

Публичные слушания, общественные обсуждения, регламентированные ст. 28 Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [77] и сход граждан ст.25 того же закона [77], как форма непосредственного участия граждан в осуществлении местного самоуправления, две близкие правовые позиции, которые похожи по содержанию, при этом чётко закреплённое административное определение их отсутствует.

Исходя из близости данных понятий по содержанию, предполагается допустимым применение норм о порядке организации сходов граждан, закреплённой в ст. 25 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [77] к порядку проведения публичных слушаний по аналогии.

В целях обеспечения реализации прав граждан на участие в публичных слушаниях и общественных обсуждениях законодателем принято Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 г. №101 «Об утверждении правил использования федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» в целях организации и проведения публичных слушаний» [53], однако наличие доступа к процедуре в отсутствии чётких регламентов её проведения не обеспечивает законные права и интересы граждан.

В целях установления единообразия юридической правоприменительной практики, оптимальным и целесообразным решением стало бы, закрепление в законе чёткого понятия публичных и общественных слушаний с дифференциацией круга решаемых вопросов либо объединения данных понятий в одно.

В целях избрания надлежащего механизма реализации права и соблюдения баланса интересов конкретного индивида и государства в целом необходимо чётко разграничивать частные (индивидуальные и социальные группы) и публичные (государственные и муниципальные) интересы.

Представляется очевидным, что частные интересы могут быть удовлетворены путем установления частного сервитута, но не путем изъятия земельного участка или установления публичного сервитута. Общественные (государственные и муниципальные) интересы могут быть реализованы как путем установления публичного сервитута, так и путем изъятия земельных участков для решения государственных задач. Государственно-частные интересы, в которые в России вовлечены отдельные коммерческие юридические лица, частично принадлежащие государству, занимают промежуточное положение. Такие юридические лица выполняют определенную общественную функцию, поэтому реализация правоотношений с их участием возможна как с использованием механизма изъятия, так и с помощью установления сервитута.

Таким образом, для устранения противоречий и пробелов при регулировании правоотношений, возникающих по поводу сервитутов предлагается:

- разработать и внедрить единую методику расчёта платы за обременение сервитутом на основании и с использованием установления рыночных цен, определяемых в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, что значительно уменьшит усмотрение оценщика при определении цены. Это позволит не осуществлять регулярное индексирование расчётных единиц и не увязывать размер платежа с кадастровой стоимостью, получая всегда объективный результат, основанный на рыночной стоимости;

- законодательно установить градацию режимов осуществления сервитута в количестве не менее трёх для административного установления режима наименее обременительного использования;
- выработать и закрепить понятие публичных слушаний, определить критерии отнесения лиц к лицам, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, определить чёткий круг лиц, участников слушаний по вопросу установления публичного сервитута, регламент подготовки, проведения, вынесения решения и обнародования решения по результатам публичных слушаний;
- выработать и закрепить административное определение понятия сервитут и его видов, внести поправки в действующие законы, в отношении сервитутов, а также издать новые нормативные правовые акты в целях фиксации целей установления сервитута и оснований его возникновения;
- выделения в ГК РФ новой главы, включающей общие и специальные нормы регулятивного характера.

Предполагается, что достойной альтернативой принудительных и давностных сервитутов может быть введение института соседских прав, который носит обязательственный характер, как полноценного комплекса правовых норм, устанавливающих формы разрешенного и допустимого воздействия обладателя сервитута на земельный участок, пределы такого воздействия, обязанности соседа терпеть данное воздействие, а также регулирующих взаимные отношения соседей в случае выхода правообладателя за указанные рамки дозволенного воздействия, в том числе устанавливающих способы и порядок защиты нарушенных прав, что существенно снизит нагрузку судебных органов и исключит необходимость наличия субъективных оценочных критериев в установлении приобретательной давности.

3.2 Проблема теоретического определения правовой природы сервитута в российской гражданско-правовой доктрине

Исходя из анализа нормативных актов зарубежного законодательства, по вопросу правовой природы сервитута и единого понимания в том, относиться сервитут к вещным правам, или же к обязательствам в настоящий момент – нет.

Разграничение вещных и обязательственных прав проводилось неоднократно, но хочется процитировать Ю. С. Гамбарова в этой связи, т.к. оно представляется наиболее ёмким и лаконичным. Он характеризовал вещное право по принципу наиболее тесной связи вещи и лица в пользовании которого она находится: «между лицом и вещью не стоит здесь никого». В обязательственных отношениях предмет права добывается действием или бездействием обязанного лица, то есть «между управомоченным лицом и вещью стоит ещё лицо, обязанное доставить первому предмет его права» [8].

Вещные права приобретаются при наличии определенных юридически значимых фактов, как и любое другое субъективное гражданское право, совместно с возникновением конкретного правоотношения. Основное вещное право - право собственности, в соответствии со ст. 218 ГК РФ, может быть приобретено различными способами, которые прямо предусмотрены законом, либо законом не ограничены, то есть в этой норме содержится общее правило обретения абсолютного права – любые, не запрещенные законом, основания. И это не случайно, поскольку законодатель не может заранее предсказать и исчерпывающим образом определить все юридические факты, в силу которых может приобретаться право собственности (первичные и производные), что придаёт законодательству достаточную гибкость и исключает необходимость постоянной переработки норм.

Первичные и производные способы приобретения такого вещного права, как право собственности, выделяли еще в дореволюционной цивилистике. Так, способ считался первичным, если право собственности для субъекта

устанавливалось самостоятельно, вне зависимости от воли другого лица, и подчинялось власти нового владельца независимо от прав предыдущего правообладателя. Соответственно, в случае производного способа право собственности в лице данного субъекта устанавливается на основании прав предыдущего владельца.

Такая дифференциация является юридически значимой, поскольку при производном способе приобретения объем приобретаемых прав ограничен объёмом прав предыдущего собственника, чего нет при первичном способе. Проверка прав всех предыдущих собственников имущества требуется при производном способе возникновения, в то время как при первичном она не требуется и является излишней [33].

Современные исследователи, опираясь на опыт не одного поколения цивилистов, занимавшихся изучением вопроса возникновения права собственности, предлагают применять при классификации сервитутов по основаниям возникновения правоотношений собственности на первичные и производные принцип учета «обоснованности прав». При первичных способах право собственности не основывается на правах других лиц, а при производных - предполагается, что право приобретателя основывается на праве отчуждения вещи.

В. И. Синайский в своих работах отмечал, что «вещное право может быть двояким: положительным и отрицательным. Положительное пользование предполагает влияние субъекта сервитута на чужую вещь, отрицательное – запрет владельцу что-то делать с вещью (например, не застраивать пейзаж соседа)» [74, С. 435].

В отличие от зарубежного законодательства, действующее отечественное законодательство не предусматривает возможность установления отрицательных сервитутов, однако объективная необходимость установления отрицательных сервитутов, практически вся регулируется техническими регламентами, правилами, запретами или обязанностями, ограничивающими право собственности в интересах неопределенного круга

лиц, соседей в частности и систематическая проработка данного блока документации не оставит места для отрицательных сервитутов.

Содержание сервитута составляют следующие правомочия:

- лицо может пользоваться чужим имуществом лишь в пределах, установленных сервитутом;
- специфика сервитута заключается в том, что при смене собственника (владельца) происходит универсальное правопреемство и сервитут сохраняет свою силу и для нового правообладателя;
- обременение имущества сервитутом не лишает собственника имущества права владения, пользования и распоряжения этим имуществом, но сужает его правомочия;
- сервитут не подлежит отчуждению, поскольку он устанавливается в пользу конкретно определенного лица;
- наличие сервитута определенным образом ограничивает права владельца и есть своеобразным обременением имущества, которое может определенным образом быть компенсировано;
- активному праву владельца сервитут противостоит как пассивная обязанность собственника имущества - не совершать определенных действий, которые препятствовали бы пользованию сервитутом;
- в случае причинение вреда собственнику имущества владелец сервитут возмещает ее в соответствии с общими положениями обязательственного права.

Любое приобретение вещного права на имущество должно быть добросовестным – это аксиоматическое правило от которого отталкивается каждый законодатель независимо от того, что является основанием для возникновения вещных прав на определенное имущество – совершения сделки (заключения договора), приобретательная давность и другие.

Г.Ф. Шершеневич понятие «приобретать» рассматривал как «процесс, то есть как систему действий, и эти действия и есть юридическими фактами, которые обычно принадлежат к основаниям и способам» [80]. Соответственно,

нельзя не согласиться о невозможности приобретения права собственности от неправомочного лица, поскольку никто не может передать больше прав, чем имеет сам.

Гражданский кодекс Испании 1889 г. предусматривает возможность возникновения сервитутов по давности владения (ст. ст. 537 – 539) 20 лет давности для установления прерывного и явного сервитута. Япония легализует сервитут на основе давности в случае непрерывного и явно выраженного пользования (ст. 283 Гражданского кодекса Японии). Ст. 3017 Гражданского кодекса Аргентины устанавливает 20-летний срок давностного приобретения сервитута. По законодательству Филиппин «сервитут приобретается в силу давности использования продолжительностью 30 лет» (ст. 620 Гражданского кодекса Филиппин). Ст. 1293 Гражданского кодекса Португалии закрепляет положение о том, что не могут приобретаться на основании давности владения земельные сервитуты, неочевидные по своему характеру» [58], что говорит о том, что существует ряд «очевидных» сервитутов, которые могут. В свою очередь Гражданский кодекс Албании в качестве критерия возможности установления сервитута закрепляет 10-летний срок приобретательной давности (ст. 283).

Однако, справедливости ради необходимо отметить, что правовые порядки, в которых установление сервитута по давности напрямую законодательно запрещено, также существуют. Так, в силу п. 5 ст. 173 Закона о вещном праве Эстонии 1993 г. реальный сервитут не возникает в силу приобретательной давности. Аналогичное правило установлено в ст. 1181 Гражданского кодекса Квебека [36].

ГК РФ, в отличие от законодательства других стран, не предусматривает возможность установления сервитута по давности пользования. Однако, поскольку среди способов установки сервитута названо и решение суда, которым может быть подтверждена или засвидетельствована давность добросовестного пользования как юридического факта, порождающего правоотношения, законодатель, по сути, не исключает и такую возможность.

Обретение вещных прав, возможно, как во исполнении воли их владельца, так и против воли владельца, а также после его смерти.

Особенность договорного установления вещных прав - взаимный характер.

Вещные права могут приобретаться при наличии юридически значимых фактов. В современной цивилистической литературе традиционно разграничивают основания и способы приобретения прав.

Использование термина «способ» свидетельствует о том, что речь идет именно о волевых действиях участников гражданского оборота, понятие «основание» значительно шире по объему, поскольку включает в свой содержание все юридические факты, при наличии которых может возникнуть вещное право [57].

Способ установления вещного права существенно влияет на характер и содержание правоотношений, на реализацию прав, а также на правовую природу вещного права, которое возникает, и продолжительность вещных правоотношений в целом.

Основания приобретения вещных прав и способы обретения вещных прав не является тождественными понятиями. Основаниями приобретения вещных прав выступают определенные в законе юридические факты, с которыми связывается возникновение, изменение и прекращение гражданских правоотношений. При отсутствии оснований, установленных законом, приобретения вещных прав любой способ их обретения предопределяет ничтожность правовых последствий.

Если лицо приобрело ограниченное право, то у нее возникают связи с владельцем вещи, которые могут в зависимости от вида ограниченного права расширяться или сужаться, вплоть до полной потери прав на вещь при определенных условиях. И, как справедливо отмечает Л.В. Щенникова, «ограниченное вещное право вне воли собственника может перерасти из относительного в абсолютное» [81]. Примером такого развития правоотношения является приобретательная давность.

Переход отдельных прав и обязанностей от владельца к владельцу сервитута происходит путем заключения соглашения (договора). Поскольку договор как разновидность двусторонней или многосторонней сделки определяет модели поведения участников правоотношений собственности, расширяет возможности собственника, позволяет ему в полной мере реализовать свое вещное право, что исключается возможность приобретения прав на чужую вещь путем производства или путем переработки (спецификации) вещи, поскольку при спецификации по согласию владельца первичной вещи возникает право собственности на новую вещь, созданную из чужих материалов, а не вещное право на чужую вещь.

Необходимо установить границы осуществления вещного права и границы его ограничения. Границы осуществления вещного права предоставляют дополнительные возможности реализации вещных прав его владельцу. В свою очередь ограничение вещных прав – это установленные законом запреты, которые сужают содержание конкретного субъективного вещного права с целью охраны вещных прав других лиц.

Отдельные вещные права могут возникать при условии сочетания нескольких юридических фактов. Так, в случае наследования прав, кроме открытия наследства, приобретения права на наследство, нужна и государственная регистрация прав. Независимо от способов установления сервитута право земельного сервитута возникает только после его государственной регистрации.

Согласно ст. 277 ГК РФ «сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество», однако такая практика в Российской Федерации не столь распространена как за рубежом.

Такое положение обусловлено тем, что на правоотношения, возникающие по поводу самого крупного сегмента имущества, поименованного в данной статье (жилых помещений), распространяются также иные ограниченные права, кроме сервитута и собственности) как вещные, так и обязательственные.

Гражданское законодательство предусматривает наличие прав на жилое помещение вытекающих из ст. 672 ГК РФ «Договор найма жилого помещения в жилищном фонде» [13], ст. 682 ГК РФ «Договор безвозмездного пользования» [13], ст. 292 ГК РФ «Права членов семьи собственников жилого помещения» [14], ст. 31 «Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении», ст. 33 «Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу», ст. 34 «Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением» Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ) [21] чёткое их разграничение их правовой природы которых, по мнению ряда учёных, является до настоящего момента дискуссионным.

Эти правовые формы в текущей экономико-политической ситуации обеспечивают удовлетворение потребностей пользователя имущества и одновременно позволяют собственнику организовать достаточно совершенное хозяйственное управление со своим имуществом.

Приведённое исследование свидетельствует о неординарном правовом статусе сервитутов, их особом месте и роли в системе регулирования вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основываясь на результатах исследования, можно сделать заключение, что сервитут в большей мере относиться к разновидности вещных прав, чем к обязательственным правам.

Вещное право в виде сервитута предоставляет владельцу возможность эффективно использовать свою вещь, устраняя её недостатки, а также предусматривает право на удовлетворение неимущественных интересов других лиц, вещное право которых на чужую вещь не связано с осуществлением ими имущественных прав и позволяет собственнику доминирующей недвижимости в полной мере реализовать предоставленные ему правомочности относительно принадлежащего ему имущества.

При наличии предусмотренных в законе оснований приобретения вещных прав, не представляется возможным установить исчерпывающий

перечень способов их осуществления путём постоянной рецепции отдельных положений римского частного права и/или имплементации норм зарубежного законодательства в современное отечественное законодательство и в правовые системы различных стран мира.

Порядок и границы осуществления вещных прав, в том числе и права пользования чужим имуществом, определяет законодатель, выступающий как гарант надлежащего регулирования имущественных отношений в соответствии с основами справедливости, добросовестности и разумности.

Заключение

В процессе проведенного исследования были сделаны выводы, которые представлены ниже.

Институт сервитута в римском праве прошел свой путь становления и развития: от понимания сервитута как права на часть чужой вещи до формирования самостоятельного института права пользования чужой вещью для определенных нужд.

На основании комплексного анализа признаков сервитута в римском праве сформулировано его авторское определение, по которому, предлагая определять «сервитут в римском праве», как вещное неделимое право на чужую вещь, целью которого является выгода для конкретного лица или земельного участка, которое даёт право пользоваться вещью определенным способом или запрещать определенным образом пользоваться ею другим лицам, приобретенное при наличии соответствующего правового основания, обладающее абсолютным характером защиты.

Следует констатировать общий характер правовой природы сервитутов в странах романо-германской правовой семьи, однако это можно определить только из общих признаков сервитута. Если же рассматривать частные признаки сервитута, то правовая природа от страны к стране может видоизменяться.

Рецепция римского права в источниках права, действовавших на территории большинства европейских стран, создала предпосылки интеграции института сервитута в правовые системы отдельных государств, что повлияло на формирование общих признаков и характеристик данного института.

Основное разграничение сервитутов в наиболее крупных странах континентальной Европы, правовая система которых относится к романо-германской правовой семье, происходит в рамках их правовой природы, где сервитут, либо является обязательственным правом (Германия, Франция), либо выступает в качестве вещного права и тесно связан с собственностью, которая имеет ограничения сервитутом (Италия). В правовых системах исследованных стран сервитут преимущественно имеет отрицательный характер, что говорит о том, что, как правило, обременения ограничивают право собственника, а не расширяют их, либо каким-то иным образом расширяют само право собственности.

В общем праве ограничение (обременение) прав на землю следует понимать, как сужение правомочий права собственности или иного вещного права, возникающее из юридических фактов. Обременение прав – это права третьих лиц на чужое имущество, которые одновременно выступают ограничением прав собственников (пользователей) обремененного имущества.

Исследуя опыт установления ограничений прав на землю в Англии, актуальными к дальнейшему изучению в целях рассмотрения возможности их имплементации в отечественное законодательство английские отрицательные сервитуты, в которых закрепляется обязанность не ограниченного круга лиц не совершать определенных действий с определенной частью собственности третьего лица.

Особый интерес в части нормативного регулирования сервитутов представляют сервитуты США, которые «не обусловлены расположением

земельного участка», а именно, природоохранный сервитут, который отсутствует в правовой системе Российской Федерации.

Предполагается, что достойной альтернативой принудительных и давностных сервитутов может быть введение института соседских прав, который носит обязательственный характер, как полноценного комплекса правовых норм, устанавливающих формы разрешенного и допустимого воздействия обладателя сервитута на земельный участок, пределы такого воздействия, обязанности соседа терпеть данное воздействие, а также регулирующих взаимные отношения соседей в случае выхода правообладателя за указанные рамки дозволенного воздействия, в том числе устанавливающих способы и порядок защиты нарушенных прав, что существенно снизит нагрузку судебных органов и исключит необходимость наличия субъективных оценочных критериев в установлении приобретательной давности.

Ввиду значительной проработки вопросов обоснованного, необходимого минимального ограничения прав собственности в интересах неопределенного круга лиц, соседей в частности, с помощью технических регламентов, правил, запретов или обязанностей, установленных нормативно правовыми актами, и систематическая проработка данного блока документации практически не оставит места для отрицательных сервитутов.

Следует различать частные (индивидуальные и социальные группы) и общественные интересы (государственные и муниципальные). На мой взгляд, частные интересы могут быть удовлетворены путем установления частного сервитута, но не путем изъятия земельного участка. Общественные (государственные и муниципальные) интересы могут быть реализованы как путем установления публичного сервитута, так и путем изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Государственно-частные интересы, в которые в России вовлечены отдельные коммерческие юридические лица, частично принадлежащие государству, занимают промежуточное положение. Такие юридические лица выполняют

определенную общественную функцию, поэтому реализация правоотношений с их участием возможна как с использованием механизма изъятия, так и с помощью установления сервитута.

Наличие значительного количества ограниченных прав на недвижимое имущество занимающего доминирующую позицию по количественным показателям (жилая недвижимость), кроме сервитута таких как найм, безвозмездное пользование, право проживания членов семьи собственников жилого помещения, права пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу, пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, которые в текущей экономико-политической ситуации обеспечивают удовлетворение потребностей пользователя имущества и одновременно позволяют собственнику организовать достаточно совершенное хозяйственное управление со своим имуществом не будет способствовать появлению и развитию института сервитута в данной сфере, при отсутствии радикальных изменений экономических, политических или социальных.

Для устранения противоречий и пробелов при регулировании правоотношений, возникающих по поводу сервитутов предлагается:

- разработать и внедрить единую методику расчёта платы за обременение сервитутом на основании и с использованием установления рыночных цен, определяемых в порядке, установленном Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, что значительно уменьшит усмотрение оценщика при определении цены. Это позволит не осуществлять регулярное индексирование расчётных единиц и не увязывать размер платежа с кадастровой стоимостью, получая всегда объективный результат, основанный на рыночной стоимости;
- законодательно установить градацию режимов осуществления сервитута в количестве не менее трёх для административного установления режима наименее обременительного использования;

- выработать и закрепить понятие публичных слушаний, определить критерии отнесения лиц к лицам, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, определить чёткий круг лиц, участников слушаний по вопросу установления публичного сервитута, регламент подготовки, проведения, вынесения решения и обнародования решения по результатам публичных слушаний;
- выработать и закрепить административное определение понятия сервитут и его видов, внести поправки в действующие законы, в отношении сервитутов, а также издать новые нормативные правовые акты в целях фиксации целей установления сервитута и оснований его возникновения;
- выделения в ГК РФ новой главы, включающей общие и специальные нормы регулятивного характера.

Исследование теоретических основ института сервитута подтверждает уникальный правовой статус, место и его роль в современной системе регулирования вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Приходим к выводу, что сервитут по своей природе в большей степени относиться к разновидности вещных прав, нежели чем к обязательственным.

При наличии предусмотренных в законе оснований приобретения вещных прав, не может быть установлен исчерпывающий перечень способов их осуществления с учетом постоянной рецепции отдельных положений римского частного права и/или имплементации норм зарубежного законодательства в современное отечественное законодательство и в правовые системы различных стран мира.

Порядок и границы осуществления вещных прав, в том числе и права пользования чужим имуществом, определяет законодатель, выступающий как гарант надлежащего регулирования имущественных отношений в соответствии с основами справедливости, добросовестности и разумности.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Акимова М. А., Кожокаръ И. П., Леус В. А. Хрестоматия по римскому праву. Учебное пособие. М.: РГ-Пресс, 2018. 352 с.
2. Анисимов А. П., Болтанова Е. С. Ограничение права частной собственности путем установления публичных земельных сервитутов: поиск баланса интересов // Журнал российского права. 2020. № 4. С. 141 - 152. Стр. 150.
3. Афанасьев И. В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: автореф. дис. к. ю. н. М., 2015.
4. Барон Ю. Система римского гражданского права: в 4 т. Вып. 2. Кн. 2 : Владение ; Кн. 3 : Вещные права / пер. с нем. Л. Петражицкого. - 3-е изд. СПб., 1908. 174 с.
5. Бышков П. А. Вещные земельные сервитуты в праве стран континентальной Европы // Вестник РУДН. Серия: Юридические науки. 2011. №3. С. 99 - 106. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/veschnye-zemelnye-servituty-v-prave-stran-kontinentalnoy-evropy> (дата обращения: 08.06.2022).
6. Власов А. А., Гущин В. З., Кутьин Н. Г.; под общ. ред. А. А. Власова. Гражданское право. Учебник: краткий курс. М.: Буквоед, 2007. 544 с.
7. Гайбатова К. Д., Айгумова М. М. Сервитуты в российском гражданском праве // Государственная служба и кадры. 2019. №1. С. 76-80. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/servituty-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 08.06.2022).
8. Гамбаров Ю. С. Особенная часть [гражданского права]. Вещное право. Лекции, читанные проф. Ю.С. Гамбаровым на экономическом отделении СПб Политехнического Института в 1908-9 академическом году. СПб., 1909. С. 5.
9. Головки Ю. М. Сравнительно-правовой анализ земельных сервитутов в законодательстве России и Федеративной Республике Германия // Право и современные государства. 2012. №1. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/sravnitelno-pravovoy-analiz-zemelnyh-servitutov-v-zakonodatelstve-rossii-i-federativnoy-respublike-germaniya> (дата обращения: 08.06.2022).

10. Гончаров И. А. Актуальные вопросы института собственности в римском частном праве // Образование. Наука. Научные кадры. 2020. №3. С. 29-35. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-voprosy-instituta-sobstvennosti-v-rimskom-chastnom-prave> (дата обращения: 08.06.2022).

11. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Парламентская газета, № 5-6, 14.01.2005.

12. Гражданский кодекс Италии (итал. Codice civile) от 16 марта 1942 года. URL: <https://leap.unep.org/countries/it/national-legislation/civil-code>

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.

15. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона). М.: Гостехиздат, 2016. 624 с.

16. Гражданский кодекс штата Калифорния США 1872 года // Российский правовой портал: <https://constitutions.ru/?p=7705>

17. Гражданское уложение Германии (нем. Bürgerliches Gesetzbuch): введ. закон к Гражд. уложению ; пер. с нем. 3-е изд., перераб. и доп. / В. Бергманн. - WoltersKluwerRussia, 2008. 850 с.

18. Дарков А. А. Правовое регулирование возникновения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в контексте реформирования гражданского законодательства // Государственная служба и кадры. 2019. №3. С. 75–81. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-vozniknoveniya-prava-sobstvennosti-i-inyh-veschnyh-prav-na-zemelnye-uchastki-v-kontekste-reformirovaniya> (дата обращения: 12.05.2022).

19. Емелькина И. А. Право прохода (проезда) к общественной дороге как ограничение права собственности в интересах соседа в российском и зарубежном праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2020. №2. С. 84-104. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravo-prohoda-proezda-k-obschestvennoy-doroge-kak-ogranichenie-prava-sobstvennosti-v-interesah-soseda-v-rossiyskom-i-zarubezhnom> (дата обращения: 08.06.2022).

20. Емелькина И. А., Сюбаева Ю. Д. Соседское право в гражданском праве Германии, Австрии, Швейцарии, Франции, США: сущность и закономерности развития // Социально-политические науки. 2017. №6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sosedskoe-pravo-v-grazhdanskom-prave-germanii-avstrii-shveytsarii-frantsii-ssha-suschnost-i-zakonomernosti-razvitiya> (дата обращения: 08.06.2022).

21. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

22. Згонников П. П. О некоторых особенностях регулирования отношений о публичных сервитутах // Российская юстиция. 2018. № 7. С. 55-58.

23. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022) // Российская газета, № 211-212, 30.10.2001.

24. Иванова Н. А., Камов Л. П. Использование сервитутов в процессе управления земельными участками в зарубежных странах // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». 2021. №2 (2). С. 64–71. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ispolzovanie-servitotov-v-protssesse-upravleniya-zemelnyimi-uchastkami-v-zarubezhnyh-stranah> (дата обращения: 08.06.2022).

25. Исаев И. А., Мележик И. Н., Филиппова Т. П. Хрестоматия по истории государства и права зарубежных стран и римскому праву. М.: Норма, 2018. 544 с.

26. Источники Римского права. Дигесты Юстиниана [Электронный ресурс] URL: [Дигесты Юстиниана - Библиотека ЮФ \(kgsu.ru\)](http://kgsu.ru) (дата обращения 12.01.2021).
27. Кабанова И. Е. Сложности установления публичных сервитутов // Местное право. 2019. № 5. С. 32-39.
28. Каирова Д. З., Матаева Э. А. Проблематика прекращения сервитутных отношений // Образование и право. 2020. №3. С. 170–173. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problematika-prekrascheniya-servitutnyh-otnosheniy> (дата обращения: 08.06.2022).
29. Камышанский В. П. Ограничение права собственности и других вещных прав по действующему гражданскому законодательству современной России // Юридическая техника. 2018. №12. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ogranichenie-prava-sobstvennosti-i-drugih-veschnyh-prav-po-deystvuyuschemu-grazhdanskomu-zakonodatelstvu-sovremennoy-rossii> (дата обращения: 12.05.2022).
30. Карпов Д. М. Фактические основания абсолютности вещного права // Ex jure. 2019. №2. С. 40–54. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/fakticheskie-osnovaniya-absolyutnosti-veschnogo-prava> (дата обращения: 12.05.2022).
31. Конституционное право зарубежных стран; Юнити-Дана - Москва, 2013. – С. 372-373.
32. Корякова Е. А. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд // Н.Экс.Т. 2021. №1. С. 30–33. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/izyatie-zemelnyh-uchastkov-dlya-gosudarstvennyh-i-munitsipalnyh-nuzhd> (дата обращения: 08.06.2022).
33. Кочеткова Т. Ю. О вещно-правовой и обязательственной природе исков о признании права собственности // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2018. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-veschno-pravovoy-i-obyazatelstvennoy-prirode-iskov-o-priznanii-prava-sobstvennosti> (дата обращения: 08.06.2022).

34. Кривозубов А. В. Принудительное установление сервитута для публичных нужд // Труды Института государства и права РАН. 2018. №1. С. 122 – 144. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/prinuditelnoe-ustanovlenie-servituta-dlya-publichnyh-nuzhd> (дата обращения: 08.06.2022).

35. Крупейников К. В. Сервитут в Древнем Риме и его рецепция в законодательство России // Право и практика. 2018. №4. С. 27–30. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/servitut-v-drevnem-rime-i-ego-retseptsiya-v-zakonodatelstvo-rossii> (дата обращения: 08.06.2022).

36. Лапшакова Е. С., Дадаян Е.В. Правовая природа сервитута в современной России // StudNet. 2021. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-servituta-v-sovremennoy-rossii> (дата обращения: 08.06.2022).

37. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Парламентская газета, № 209, 14.12.2006.

38. Лунев К. А. Правовая природа публичного сервитута, предусмотренного главой V. 7 земельного кодекса Российской Федерации // Вопросы российской юстиции. 2019. №3. С. 644–670. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-publichnogo-servituta-predusmotrennogo-glavoy-v-7-zemelnogo-kodeksa-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 08.06.2022).

39. Майборода В. А. О месте общественных обсуждений, публичных слушаний в системе регулирования публичного сервитута для отдельных целей // Муниципальная служба: Правовые вопросы. 2021. №2 [Электронный ресурс] Консультант плюс: справочно-правовая система.

40. Меньшиков Д. Е. Имущественные права как объекты гражданских прав // Уральский журнал правовых исследований. 2019. №3 (4). С. 399–426. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/imuschestvennye-prava-kak-obekty-grazhdanskih-prav> (дата обращения: 12.05.2022).

41. Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития России от 04.06.2019 г. №321 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

42. Мохов А. Ю., Малышкин С. П. Институт публичного земельного сервитута в контексте теории рефлексивного действия права // Вестник КГУ. 2020. №3. С. 208 – 212. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/institut-publichnogo-zemelnogo-servituta-v-kontekste-teorii-reflektivnogo-deystviya-prava> (дата обращения: 08.06.2022).

43. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

44. О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ [Электронный ресурс]: Федеральный Закон от 14.03.2022 г. №58-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

45. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

46. О порядке опубликования и вступления в силу актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации от 23 мая 1996 г. N 763 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

47. Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

48. Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 05.04.2013 г. №43-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

49. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

50. Об установлении случаев утверждения в Ленинградской области в 2022 году генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Ленинградской области от 05.04.2022 г. №203 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

51. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

52. Об утверждении Порядка определения платы за публичный сервитут в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации [Электронный ресурс]: Приказ Министерства транспорта РФ от 05.09.2014 г. №240 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

53. Об утверждении правил использования федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» в целях организации и проведения

публичных слушаний [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 03.02.2022 г. №101 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

54. Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности [Электронный ресурс]: Постановлении Правительства РФ от 23.12.2014 г. №1461 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

55. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) [Электронный ресурс] Верховный Суд Российской Федерации. URL: <https://www.vsrfl.ru/> (дата обращения: 23.04.2022).

56. Пестов М. М. К вопросу о способах установления сервитута // Эволюция российского права: Сб. ст. XVI Междунар. науч. конф. молодых ученых и студентов. 2018. С. 183—185.

57. Пильщиков Д. Л., Митина А. В. Правовая природа вещного права // Государственная служба и кадры. 2020. №2. С. 212-214. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-veschnogo-prava-1> (дата обращения: 08.06.2022).

58. Подшивалов Т. П., Установление сервитута по давности // Мудрый юрист. 2013: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/103323-ustanovlenie-servituta-davnosti> (дата обращения: 08.06.2022).

59. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 15.02.2022 по делу № А68-1643/2020 [Электронный ресурс]: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/a9db5121-5035-4aaf-b1de-a7c4ad512c16/998e503b-da22-4815-8f35-2689bb30ba94/A68-1643-2020_20220215_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 01.06.2022).

60. Пудовкина О. В. Проблемы определения и классификации правового режима недвижимого имущества // Вестник СГЮА. 2016. №5 (112). С. 91–96. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problems-opredeleniya-i>

klassifikatsii-pravovogo-rezhima-nedvizhimogo-imuschestva (дата обращения: 12.05.2022).

61. Рассказов Л. П. Романо-германская правовая семья: генезис, основные черты и важнейшие источники // ЮП. 2014. №5 (66). С. 12–16. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/romano-germanskaya-pravovaya-semya-genezis-osnovnye-cherty-i-vazhneyshie-istochniki> (дата обращения: 21.05.2020).

62. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу от 03.12.2021 №А56-42660/2021 [Электронный ресурс]: https://sudact.ru/arbitral/doc/BYE9VPDocs1/?arbitral-txt=%D0%9056-42660%2F2021&arbitral-case_doc=&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&_=1655760262292&snippet_pos=10#snippet (дата обращения: 01.06.2022).

63. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.07.2021 по делу №А56-117998/2020 [Электронный ресурс]: URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/lB01SrZK9cbO/?arbitral-txt=%D0%9056-117998&arbitral-case_doc=&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&_=1655760348746&snippet_pos=16#snippet (дата обращения: 01.06.2022).

64. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.06.2021 по делу №А56-28184/2021 [Электронный ресурс]: URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/XXSGZYC6f9Jp/?arbitral-txt=%D0%9056-28184&arbitral-case_doc=&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&_=1655760458291&snippet_pos=16#snippet (дата обращения: 01.06.2022).

65. Решение Арбитражного суда Тульской области от 20.12.2021 по делу №А68-1828/2021 [Электронный ресурс]: URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/OXErk5L08Bb5/?arbitral-txt=%D1%81%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B9+%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%8B+%D0%B7%D0%B0+%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%82%D1%83%D1%82&arbitral-case_doc=&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&_=1655928884926&snippet_pos=2558#snippet (дата обращения: 01.06.2022).

66. Решение Безенчукского районного суда Самарской области от 22.09.2020 г. по делу №2-397/2020 [Электронный ресурс]: URL: <https://sudact.ru/regular/doc/TPqeGgbEoAHb/> (дата обращения: 01.06.2022).

67. Решение Белокатайского межрайонного суда Республики Башкортостан от 14.09.2020 г. по делу №2-471/2020 [Электронный ресурс]: URL: <https://sudact.ru/regular/doc/nerkr93ZWZgK/> (дата обращения: 01.06.2022).

68. Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от 25.06.2021 г. по делу 2-1467/2021 [Электронный ресурс]: URL: <https://sudact.ru/regular/doc/xXunaf2Ho26N/> (дата обращения: 01.06.2022).

69. Романова Е. Н. Правовая природа публичных сервитутов // Общество и право. 2012. №3 (40). С. 35-41.

70. Рыбалов А. О. Некоторые вопросы установления публичных сервитутов (на примерах из судебной практики) //Закон. 2016. № 6. С. 42-52.

71. Савельев В. А. Сервитуты и узуфрукт в римском классическом праве // Журнал российского права. 2011. №11 (179). С. 92–102. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/servituty-i-uzufrukt-v-rimskom-klassicheskom-prave> (дата обращения: 08.06.2022).

72. Семенова Е. Г. Сервитут: правовая природа и содержание // Общество и право. 2018. №2 (64). С. 143–147. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/servitut-pravovaya-priroda-i-soderzhanie> (дата обращения: 08.06.2022).

73. Серова О. А. Право собственности юридических лиц публичного права: вопросы теории // Юридическая наука. 2017. №2. С. 81–83. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravo-sobstvennosti-yuridicheskikh-lits-publichnogo-prava-voprosy-teorii> (дата обращения: 12.05.2022).

74. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – М.: Статут, 2002. – 638 с.

75. Суханов Е. А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (комментарий к новому ГК) // Правовые нормы в предпринимательстве. 1996. Вып. 3. С. 11.

76. Томилов А. Ю., Томилова В. А. Отрицательные сервитуты в законодательстве зарубежных стран // Вестник ЧелГУ. 2015. №17 (372). С. 131–136. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otritsatelnye-servituty-v-zakonodatelstve-zarubezhnyh-stran> (дата обращения: 08.06.2022).

77. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" // Российская газета, № 202, 08.10.2003.

78. Франц О. В. К вопросу о проблемах в правовом регулировании публичного сервитута // Вопросы российской юстиции. 2022. №19. С. 413–419. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-problemah-v-pravovom-regulirovanii-publichnogo-servituta> (дата обращения: 08.06.2022).

79. Царанок Е. А. Сервитут в России и странах Западной Европы // Science Time. 2015. №12 (24). С. 818–821. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/servitut-v-rossii-i-stranah-zapadnoy-evropy> (дата обращения: 08.06.2022).

80. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. С портретом автора и очерком его научной деятельности. Т. 1. Под ред.: Краснокутский В.А. 11-е изд., первое посмерт., просм. и доп. М. 1914. 305 с.

81. Щенникова Л. В. Вещное право: Учеб. пособие. М.: Юристъ, 2017. 45 с.
82. Щигорцова Е. С. Право собственности // Вести научных достижений. Экономика и право. 2020. №4. С. 165–167. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravo-sobstvennosti> (дата обращения: 12.05.2022).
83. Armsworth P. R., Sanchirico J. N. (2008) The effectiveness of buying easements as a conservation strategy. *Conserv Lett* 1: p. 182–189.
84. Commons Registration Act 1965 // URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1965/64>
85. Dana A., Ramsey M. (1989) Conservation easements and the common law. *Stan Envtl L J* 8: p. 2–45.
86. Kiesecker J.M., Comendant T., Grandmason T., Gray E., Hall C., et al. (2007) Conservation easements in context: a quantitative analysis of their use by The Nature Conservancy. *Front Ecol Environ* 5: p. 125–130.
87. Land Registration Act 2002 [Электронный ресурс] // URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents> (дата обращения: 01.06.2022).
88. Merenlender A. M., Huntsinger L., Guthey G., Fairfax S.K. (2004) Land trusts and conservation easements: who is conserving what for whom? *Conserv Biol* 18: p. 65–75.
89. Rissman A. R., Lozier L., Comendant T., Kareiva P., Kiesecker J. M., (2007) Biodiversity protection and private use on conservation easements. *Conserv Biol* 21: p. 709–718.
90. Yuan-Farrell C., Marvier M., Press D., Kareiva P. (2005) Conservation easements as a conservation strategy: is there a sense to the spatial distribution of easements? *Nat Area J* 25: p. 282–289.