

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

Институт права

(наименование института полностью)

Департамент частного права

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Сервитут как институт гражданского права

Обучающийся

И.Р. Кондратьева

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент И.В. Маштаков

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

Тольятти 2025

## **Аннотация**

Выпускная квалификационная работа посвящена сервитуту как институту гражданского права. Актуальность темы заключается в том, что с развитием экономики и усложнением социальных отношений возникает потребность в корректировке правовой системы, особенно в сфере землепользования. Важно регулировать совместное использование земельных участков и обеспечивать соблюдение ограничений, защищающих права собственников. Эти ограничения имеют долгую историю, начиная с Древнего Рима, где были разделены на публично-правовые и частноправовые.

Целью данной работы является изучение сервитута как формы ограниченного пользования чужим земельным участком.

Для достижения данной цели представлены следующие задачи:

- дать понятие сервитуту;
- рассмотреть виды сервитутов и их классификацию;
- проанализировать возникновение, изменение и прекращение сервитутов;
- рассмотреть основные способы судебной защиты сервитутов;
- рассмотреть сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на сервитут.

Структура исследования состоит из введения, трёх глав, разделённых на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Общий объём работы составляет 64 страницы.

## **Оглавление**

Введение .....	4
Глава 1 Общая характеристика сервитута.....	6
1.1 Понятие и признаки сервитута, проблемы правового регулирования .....	6
1.2 Виды сервитутов. Классификация.....	18
Глава 2 Возникновение, изменение и прекращение сервитутов.....	27
2.1 Возникновение и осуществление прав на сервитут .....	27
2.2 Изменение и прекращение прав на сервитут.....	39
Глава 3 Судебная защита сервитутов .....	46
3.1 Основные способы судебной защиты сервитутов.....	46
3.2 Сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на сервитут .....	50
Заключение .....	58
Список используемой литературы и используемых источников .....	61

## **Введение**

Актуальность темы заключается в том, что с развитием экономики и усложнением социальных отношений возникает потребность в корректировке правовой системы, особенно в сфере землепользования. Важно регулировать совместное использование земельных участков и обеспечивать соблюдение ограничений, защищающих права собственников. Эти ограничения имеют долгую историю, начиная с Древнего Рима, где были разделены на публично-правовые и частноправовые.

Сегодня вопросы землепользования регулируются как на национальном, так и на международном уровнях. В условиях рыночной экономики важно учитывать интересы как собственников, так и общества. Один из механизмов регулирования – сервитут, который ограничивает права владельца в пользу других лиц, например, для прохода через участок или защиты окружающей среды.

С расширением частной собственности потребность в сервิตутах растет, поскольку многие участки невозможна использовать без доступа к соседним территориям. Исследование института сервитута направлено на анализ правового регулирования этого механизма, выявление проблем и разработку рекомендаций для его эффективного применения. Гипотеза работы заключается в том, что сервитут играет важную роль в урегулировании отношений между соседями и помогает сбалансировать интересы сторон.

Целью данной работы является изучение сервитута как формы ограниченного пользования чужим земельным участком.

Для достижения данной цели представлены следующие задачи:

- дать понятие сервитуту;
- рассмотреть виды сервитутов и их классификацию;
- проанализировать возникновение, изменение и прекращение сервитутов;
- рассмотреть основные способы судебной защиты сервитутов;

- рассмотреть сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на сервитут.

Объектом исследования являются правовые отношения, возникающие при установлении и прекращении сервитута как института гражданского права.

Предмет исследования – нормы российского законодательства, регулирующие сервитут как ограниченное вещное право.

Теоретическую основу исследования составляют работы таких ученых, как Ф. С. Архипов, И. В. Бондаренко, Э. Н. Воробьев, В. В. Голяшов и другие.

Нормативно-правовая основа исследования включает Конституцию РФ, Гражданский и Земельный кодексы РФ, а также другие законодательные акты, регулирующие правовую основу сервитута.

Методологическую основу исследования составляют диалектический, формально-логический, описательный и системный подходы. Среди специальных юридических методов исследования использовались формально-юридический и сравнительно-правовой методы.

Структура исследования состоит из введения, трёх глав, разделённых на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1 Общая характеристика сервитута**

### **1.1 Понятие и признаки сервитута, проблемы правового регулирования**

Изначально сервитуты регулировали использование земель, но со временем охватили и иные виды имущества. Разделение на вещевые и личные закрепляло различия между правами, связанными с вещами, и правами, закреплёнными за конкретными лицами [9].

Сервитуты ограничивали права собственника, обязывая его терпеть вмешательство или воздерживаться от определённых действий. Они устанавливались только на чужое имущество и прекращались, если господствующий и служащий участки оказывались в одних руках. Эти права носили пассивный характер, не обязывая собственника к активным действиям.

Сегодня этот институт продолжает развиваться в российском праве. Он является вещным правом, требует обязательной государственной регистрации и может устанавливаться по договору, судебному решению или нормативному акту. Различают частный и публичный сервитут в зависимости от основания его введения.

Сервитут – это ограниченное право использования чужого имущества для определённых целей. Оно возникало по договору, завещанию или судебному решению и сохранялось при смене собственника участка. Классификация сервитутов включала постоянные и сезонные, предиальные (сельские и городские) и личные. Личные сервитуты прекращались со смертью обладателя, а предиальные существовали до уничтожения имущества, изменения его свойств или отказа сервитуария.

Вещевые сервитуты были долговременными и предназначались для земли, а личные – для временных нужд конкретных лиц. Они могли быть приобретены через сделки, наследственный отказ, судебные решения или давность. Таким образом, сервитуты в римском праве развились в

универсальный инструмент, обеспечивающий баланс интересов собственников и пользователей чужого имущества.

Европейские правовые системы унаследовали римское право, в том числе институт сервитута – ограниченного права пользования чужим земельным участком. Эта концепция, базирующаяся на отношениях между владельцами смежных земель, сохранилась и развилаась в современных законодательствах.

Римское право разделяло сервитуты на положительные, позволяющие пользоваться чужим имуществом (например, проходить через участок), и отрицательные, ограничивающие действия собственника, которые могли ухудшить условия для соседей (например, запрещение строительства, затеняющего участок). С развитием урбанизации отрицательные сервитуты приобрели важность для упрощения совместного проживания, что отражено и в современном законодательстве многих стран.

Е.А. Суханов отмечал, что полная свобода распоряжения собственностью «подвергается неизбежным ограничениям в публичных интересах» [26]. Это положение сохраняет актуальность, подчёркивая баланс между частными и общественными интересами в вопросах сервитутов.

Основания для установления сервитутов закреплены в современном праве и включают договор, закон или судебное решение. Договор, наиболее распространённый способ, определяет предмет соглашения, цели использования и возможные платежи. Публичные сервитуты регулируются законом, тогда как личные применяются для строго определённых целей. Исторически земельные сервитуты появились раньше личных и первоначально относились исключительно к участкам.

Сервитуты прекращаются по ряду оснований: истечение срока, уничтожение имущества, соглашение сторон, длительное неиспользование, отказ сервитуара или решение суда. В случае смерти обладателя личного сервитута или объединения прав собственности и сервитута в одном лице, право также утрачивает силу.

Личные и реальные сервитуты, будучи вещными правами, имеют сходства и различия. Реальный сервитут всегда связан с недвижимостью, носит бессрочный характер и обеспечивает косвенное пользование объектом. Личный сервитут может распространяться на движимые вещи, ограничен сроком и предполагает непосредственное использование объекта владельцем права.

В странах романо-германской правовой семьи прекращение сервитута регулируется национальными нормами, но общими основаниями являются отказ сервитуара, истечение срока, изменение обстоятельств или длительное неиспользование. Рецепция римского права сыграла ключевую роль в интеграции сервитутов в современные правовые системы, сохраняя их базовые принципы и адаптируя к национальным особенностям.

Право собственности – это юридическая категория, закреплённая в законе, с чёткими признаками, отличающими её от других правовых понятий. Юридические термины формируются на основе анализа правовых процессов и закрепляются в нормативных актах, обеспечивая точность и однозначность правоприменения.

Вещи, как объекты материального мира, являются основой гражданских правоотношений. Они предназначены для удовлетворения человеческих потребностей и выступают базой для института вещных прав,ключающего право собственности и ограниченные вещные права. В условиях рыночной экономики право собственности занимает центральное место, объединяя правовые и экономические аспекты.

«Объектом гражданского правоотношения является то благо, по поводу которого возникает гражданское правоотношение и в отношении которого существует субъективное право и соответствующая ему обязанность» [11].

Согласно ст. 128 Гражданского кодекса 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» [10].

С экономической точки зрения право собственности отражает отношение человека к имуществу, предоставляя свободу владения, распоряжения и использования. Это право определяет взаимодействие субъектов гражданских правоотношений и их отношения к материальным благам, обеспечивая стабильность через закрепление прав и обязанностей сторон.

Право собственности относится к юридическим категориям, связанным с объектами гражданских правоотношений. Такие правоотношения возникают между субъектами, обладающими автономией воли и имущественной самостоятельностью, и регулируются законодательством. Их ключевыми элементами являются субъекты (физические и юридические лица, государственные и муниципальные образования), объекты (материальные и нематериальные блага) и содержание (права и обязанности сторон).

Право собственности охватывает широкий круг объектов, в то время как сервитут ограничен использованием чужого земельного участка или обременением зданий и сооружений. Главным нормативным источником права собственности является Гражданский кодекс РФ, который устанавливает права собственника на владение, пользование и распоряжение имуществом.

Владение предполагает фактическое обладание вещью на законных основаниях. Пользование позволяет извлекать из вещи её полезные свойства, передавая это право третьим лицам при необходимости. Распоряжение охватывает как правовые, так и фактические действия, включая передачу, переработку или уничтожение вещи. В отличие от других лиц, собственник обладает всей полнотой прав на имущество, что делает его права исключительными.

Ограниченные вещные права, такие как сервитуты, предоставляют ограниченные возможности пользования имуществом и устанавливаются законом или договором (ст. 216 ГК РФ). Примерами таких прав являются

пожизненное наследуемое владение земельным участком, постоянное пользование земельным участком, хозяйственное ведение и оперативное управление имуществом. Государственная регистрация обязательна для некоторых объектов, включая сервитуты, согласно Федеральному закону № 218-ФЗ и Земельному кодексу РФ, в котором в статье 25 говорится, что «права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса...подлежат государственной регистрации» [13].

Владение имуществом может быть добросовестным, если владелец не осознаёт незаконности своих действий, или недобросовестным, когда он осознаёт либо должен был осознавать это. Законодательство строго регулирует процедуру приобретения прав собственности и сервитута, а защита этих прав обеспечивается в рамках гражданского судопроизводства.

Право собственности обладает абсолютным характером и бессрочностью, что способствует экономической стабильности. Сервитуты сохраняются при смене собственника благодаря универсальному правопреемству, хотя их срок может быть ограничен. Оба института, право собственности и сервитуты, играют важную роль в гражданском праве и продолжают совершенствоваться с учётом изменений в экономике и законодательстве.

В Земельном кодексе РФ нет четкого определения публичного сервитута. Е. А. Крапивенская указывает, что его содержание также не раскрыто. Однако его суть частично отражена в статье 23 ЗК РФ, где говорится о праве ограниченного пользования землей. Регулирование этого вопроса в кодексе несистемное: соответствующие нормы встречаются в статьях 5, 23, 41 и 48. Тем не менее, анализ гражданского и земельного законодательства (пункты 1 и 2 ЗК РФ, статья 274 ГК РФ) позволяет уточнить его правовую природу.

Публичный сервитут – это установленное нормативным актом ограниченное право пользования землей. Его применение учитывает общественные обсуждения и направлено на защиту публичных интересов. В

упрощенном виде это можно определить как ограничение права собственности в интересах общества.

Из-за отсутствия четкого определения ведутся споры о его правовой природе. Некоторые ученые, например, Е. А. Суханов, считают, что сервитут не является вещным правом, так как устанавливается властями и не имеет конкретных выгодоприобретателей. А. В. Копылов поддерживает этот взгляд и отмечает, что аналогов публичного сервитута в римском праве не было.

В то же время другие исследователи, включая М. Н. Малеину, рассматривают публичный сервитут как вещное право. Она указывает, что гражданское право допускает неопределенный круг субъектов в правоотношениях (статья 582 ГК РФ) и выходит за рамки ГК РФ. Е. С. Болтанова и С. З. Женетль в комментариях к Земельному кодексу также подтверждают вещно-правовую природу сервитута.

Таким образом, правовая природа публичного сервитута остается дискуссионной и зависит от подхода исследователей и законодателей.

С 1 марта 2015 года публичный сервитут регулируется Гражданским кодексом РФ, а также пунктом 1 статьи 23 Земельного кодекса РФ. Включение его норм в главу 17 ГК РФ («Право собственности и другие вещные права на землю») свидетельствует о его вещно-правовой природе. Однако на практике возникают правовые пробелы и сложности в регулировании.

Публичный сервитут представляет собой обременение земельного участка, установленное решением государственных или муниципальных органов без изъятия земли. Его главная особенность – предоставление права ограниченного пользования в интересах общества.

Установление сервитута регулируется одновременно Гражданским и Земельным кодексами РФ. Статьи 274–277 ГК РФ определяют общие правила введения сервитутов, а статья 23 ЗК РФ конкретизирует цели, основания и порядок его установления. Несмотря на его ограничительный характер, закон запрещает создание препятствий для нормального использования участка. При

нарушении этого правила собственник может требовать пересмотра условий или даже выкупа земли.

«Введение классического института соседского права предусматривается законопроектом, который включает ст. 293 «Ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей (соседские права)». Часть 2 ст. 294 проекта ГК РФ (Содержание соседских прав) перечисляет запреты на совершение собственником определенных действий, и, наоборот, устанавливает обязанности собственника по осуществлению действий на своем участке в интересах соседей. Согласно данной статье, соседское право существует, если иное не предусмотрено соглашением» [12].

Сервитут устанавливается по различным основаниям, среди которых:

- необходимость прохода или проезда через частную территорию при отсутствии альтернативных маршрутов;
- строительство или ремонт инженерных коммуникаций;
- проведение геодезических и исследовательских работ;
- прогон сельскохозяйственных животных;
- обеспечение гражданам доступа к водоемам для рыбалки и охоты.

Процедура включает подачу заявления от государственных или муниципальных органов, юридических или физических лиц. Далее проводится проверка обоснованности запроса, часто с учетом общественных обсуждений, хотя в некоторых случаях, например при строительстве дорог, слушания могут не проводиться.

Таким образом, публичный сервитут – это правовой механизм, обеспечивающий баланс интересов общества и собственников земельных участков. Однако его применение требует уточнения правовых норм и устранения законодательных пробелов.

Публичные слушания могут инициировать граждане, представительные органы муниципального образования или его глава. Если предложение исходит от жителей или представительного органа, решение о проведении принимает

представительный орган. В случае инициативы главы муниципального образования окончательное решение остается за ним.

Земельный кодекс РФ требует учитывать итоги публичных слушаний, но не делает их обязательными. Это придает им лишь рекомендательный статус, что вызывает споры. Возникает вопрос, насколько целесообразны слушания, если их результаты не влияют на окончательное решение.

После слушаний принимается нормативно-правовой акт об установлении публичного сервитута. Однако в регионах порядок его введения различается. Например, в Новосибирской области решение принимает глава администрации, а в Пензенской области – региональное правительство.

Даже после официального установления сервитута возможны споры. Владельцы участков нередко оспаривают решения властей в суде. Незаконными признаются постановления, нарушающие статью 23 ЗК РФ или принятые без доказательства невозможности альтернативного проезда или прохода.

Прекращение публичного сервитута возможно в нескольких случаях: отказ пользователя, утрата необходимости, судебное решение по иску владельца земли или истечение срока без продления. Если владелец считает, что сервитут нарушает его права, он может обратиться в суд. В остальных случаях достаточно подать заявление в местные органы власти.

На сегодняшний день регулирование публичного сервитута остается несистематизированным, что создает правовые неопределенности и затрудняет развитие инфраструктуры. Несмотря на это, инструмент продолжает использоваться для балансировки общественных и частных интересов в земельных отношениях.

Собственник земли вправе пользоваться своим участком и ограничивать доступ посторонних. Однако бывают случаи, когда для общественных или частных нужд требуется проход или проезд через чужую территорию. В таких ситуациях устанавливается сервитут – ограниченное право пользования участком третьими лицами.

Этот правовой механизм появился еще в римском праве и остается актуальным до сих пор. Сервитут закрепляется законом и регулируется в зависимости от срока, границ участка и способа использования. Важно учитывать не только интересы владельца, но и потребности лиц, которым необходим доступ.

На практике сервитут может быть установлен в судебном порядке. Так, в одном из дел истец добился права проезда по арендованному земельному участку. Суд обязал ООО «Дальневосточные магистральные нефтепроводы» предоставить доступ в определенные периоды: с 15 мая по 1 июня, с 8 июня по 1 июля и с 20 сентября по 1 октября с 10 до 18 часов.

«Не может быть установлен сервитут для обеспечения прохода или проезда к самовольной постройке, в том числе к новому объекту, возникшему в результате самовольной реконструкции недвижимого имущества.

Общество обратилось в суд с иском к Л. об установлении бессрочного сервитута для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, принадлежащий ответчику, в целях обслуживания здания истца.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что объект, являющийся по техническому паспорту материальным складом, был полностью демонтирован. На месте прежнего здания без разрешения на строительство и разрешительной документации истцом возведен новый объект капитального строительства с иными техническими характеристиками, право собственности на который в установленном законом порядке истцом не оформлено.

С учетом положений статей 222, 274 ГК РФ суд пришел к правильному выводу о том, что истец как лицо, самовольно построившее новый объект, не приобрел право собственности на данную постройку и не вправе требовать от собственника соседнего земельного участка права ограниченного пользования названным участком (сервитута)» [20].

Вопросы использования земли играют ключевую роль в имущественных отношениях. Исследователь Копылов А. В. отмечает, что сервитут – одно из древнейших вещных прав, возникшее еще в римском праве. В отличие от

обязательственных прав, сервитут дает возможность пользоваться земельным участком вне зависимости от личности его владельца.

Основные принципы сервитутного права, сформированные в древности, сохраняют свою актуальность и сегодня, обеспечивая баланс между частными и общественными интересами.

Сервитут ограничивает права собственника земельного участка, предоставляя другим лицам право пользования в определенных случаях. Он применяется в градостроительстве, сельском хозяйстве и промышленности, а иногда становится единственным способом разрешения споров между владельцем земли и общественными интересами.

Земельное законодательство не содержит четкого определения сервิตута, но гражданское право рассматривает его как ограниченное право пользования чужой недвижимостью. В. Нечаев определяет сервитут как законное ограничение собственности, дающее третьим лицам право использования участка. В странах континентальной Европы это право неразрывно связано с землей и передается вместе с ней.

В России сервитут регулируется статьей 274 Гражданского кодекса РФ. Он устанавливается соглашением сторон, судебным решением или на основании закона. Может быть срочным или бессрочным, но в любом случае подлежит регистрации. Если сервитут закреплен в правовых документах, собственник обязан предоставить доступ.

Ключевые особенности сервитута:

- ограничение прав владельца на временной или постоянной основе;
- частичное использование участка третьими лицами без полного отчуждения;
- четкие границы использования, определенные установленной целью.

Сервитут не может быть продан или заложен отдельно от участка. Он автоматически переходит к новому владельцу при смене собственника.

Таким образом, сервитут играет важную роль в земельных правоотношениях, помогая находить баланс между интересами частных

владельцев и общества. Этот инструмент правового регулирования сохраняет свою актуальность, опираясь на принципы, заложенные еще в римском праве.

Сервитут устанавливается по требованию физических или юридических лиц, но только в отношении земельных участков, принадлежащих федеральным, региональным или муниципальным властям. Арендаторы не вправе вводить такие ограничения. Если участок находится в частной собственности, вопрос обременения решается переговорами, а при разногласиях – через суд.

Согласно пункту 6 статьи 23 Земельного кодекса РФ, собственник участка, на который наложен частный сервитут, вправе требовать плату за его использование. Размер компенсации зависит от степени обременения, но федеральное законодательство может предусматривать исключения.

Наличие сервитута не лишает владельца участка права распоряжаться им. Земля может быть продана, сдана в аренду, подарена или завещана, но покупатель должен быть заранее уведомлен о наличии обременения. В противном случае сделка может быть признана недействительной.

Сервитут может устанавливаться по соглашению сторон, если владелец участка соглашается на ограниченное пользование своей землей другим лицом. Как отмечает исследователь И.М. Вильгоненко, собственники чаще идут на это при незначительных неудобствах или получении адекватной компенсации.

Оформление сервитута происходит через договор, который предоставляет пользователю право на ограниченное пользование участком в определенных целях.

Институт сервитута регулируется Гражданским и Земельным кодексами РФ. В соответствии с их положениями, сервитут – это обременение, необходимое для нормального функционирования прилегающих территорий. Он позволяет третьим лицам использовать чужой участок в строго определенных пределах.

В российском законодательстве порядок установления земельных сервитутов регулируется Гражданским и Земельным кодексами. Сервитут – это ограниченное право пользования чужим земельным участком для целей, предусмотренных законом. Частные сервитуты устанавливаются по соглашению сторон, а публичные – в интересах государства, регионов или местного самоуправления.

Существенные изменения в регулирование публичных сервитутов были внесены Федеральным законом № 341-ФЗ от 3 августа 2018 года. Статья 23 ЗК РФ была переработана, а вопросы публичных сервитутов выделены в отдельную главу V.7. Закон уточнил цели, порядок установления и участников, включая не только органы власти, но и других заинтересованных лиц.

Также с 1 марта 2015 года была введена глава V.3 ЗК РФ, устанавливающая правила для сервитутов на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Все эти изменения направлены на повышение правовой определенности и снижение числа земельных споров.

Сервитут в российском праве – это ограниченное вещное право на пользование чужим земельным участком, установленное по соглашению сторон, решению органа власти или через суд. Согласно статье 274 ГК РФ, сервитут возможен, если без него невозможно полноценно использовать здание или участок. При этом интересы собственника обременённого участка должны быть учтены, включая право на компенсацию.

Если участок принадлежит государству или муниципалитету, применяется особый порядок, установленный статьёй 39.23 ЗК РФ. Независимо от формы установления, сервитут сохраняется при смене собственника участка, что зафиксировано в статье 275 ГК РФ и пункте 6 статьи 23 ЗК РФ.

В отличие от аренды, сервитут не может быть предметом сделок – его нельзя продать, заложить или передать. Он неразрывно связан с

недвижимостью, в интересах которой установлен, и направлен на обеспечение необходимого доступа при соблюдении прав обеих сторон.

Правовое регулирование сервитутов в России основано на статьях 274–277 Гражданского кодекса РФ, где определены условия их установления, использования и прекращения. Сервигут может устанавливаться не только на земельные участки, но и на иные объекты недвижимости, например, здания или сооружения, если их использование невозможно без доступа через чужую собственность.

Кроме ГК РФ, положения о сервигутах содержатся и в других кодексах. Лесной кодекс указывает, что сервигуты на лесные участки вводятся по нормам Земельного кодекса, но особенности их использования регулируются отдельно. Жилищный кодекс допускает установление сервигутов для обеспечения доступа к соседним объектам через землю под многоквартирным домом. В Градостроительном кодексе сервигуты рассматриваются как инструмент обеспечения строительства и размещения инфраструктуры.

Таким образом, регулирование сервигутов охватывает сразу несколько отраслей права, что обеспечивает комплексный подход с учётом специфики различных видов недвижимости.

## **1.2 Виды сервигутов. Классификация**

Публичный сервигут дает право ограниченного пользования чужим земельным участком. Он вводится законом или нормативными актами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях для защиты интересов государства, местных органов власти и населения.

В российском праве различают два вида сервигутов – обычные и публичные. Ранее терминология в законах была неоднородной: в Земельном кодексе использовалось понятие «частный сервигут», тогда как Гражданский кодекс оперировал лишь термином «сервигут». Это вызывало путаницу, которую устранили с принятием закона № 171-ФЗ от 23 июня 2014 года и

последующими поправками, окончательно закреплёнными в 2022 году. Теперь в официальных документах применяется единый термин – «сервитут».

Согласно статье 274 ГК РФ, сервитут устанавливается по соглашению или через суд и подлежит обязательной регистрации в ЕГРН. В своей статье Гайбатова К. Д. и Айгумова М. М. дают свое определение сервитуту: «Представляется более правильным следующее определение: сервитут – это вещное право ограниченного целевого пользования собственника земельного участка другим, непосредственно граничащим земельным участком или другим соседним земельным участком» [13].

Регистрация делает право юридически значимым и доступным для третьих лиц. Это особенно важно при сделках с землёй, поскольку позволяет избежать убытков и споров, связанных с ограничениями на использование участка.

На практике сервитуты часто применяются в городской застройке, когда необходимо обеспечить доступ к участку без выхода к дороге. Законодательное упорядочивание понятий и процедур повысило правовую определённость и упростило использование недвижимости.

Сервитут – это ограниченное вещное право, представляющее собой обременение права собственности. Согласно статье 275 ГК РФ, он «сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу» [10]. Если стороны не достигли соглашения, заинтересованное лицо вправе обратиться в суд, особенно если сервитут необходим для прохода, проезда или размещения коммуникаций.

Краснова Т.С. в своей научной статье поднимается вопрос судьбы сервитута при преобразовании господствующего земельного участка: «Объект сервитута как ограниченного вещного права по общему правилу характеризуют три основных признака: это недвижимая, чужая, соседняя вещь. Под недвижимой вещью в данном случае понимается так называемая недвижимость по природе и по назначению (земельный участок, здание, сооружение и так далее), но не недвижимость по закону (воздушные и морские

суда, суда внутреннего плавания). Основным объектом сервитута традиционно является земельный участок. В связи с этим возникает вопрос о том, что происходит с сервитутом в случае преобразования господствующего и/или служащего земельных участков» [15].

Сервитут даёт право пользоваться чужим участком, но не допускает его передачи, продажи или залога. В отличие от аренды, он устанавливается исключительно для конкретной цели, например, для доступа к изолированному объекту. Закон допускает установление сервитута как для физических, так и для юридических лиц, а в случае государственной или муниципальной земли – через уполномоченные органы (глава V.3 ЗК РФ).

Суд может установить сервитут, если иного способа использования участка нет, что подтверждается и судебной практикой. Такой механизм применяется как исключительная мера, строго регулируемая законом, чтобы обеспечить баланс интересов и предотвратить злоупотребления.

Суды нередко рассматривают иски об установлении сервитута, особенно когда требуется обеспечить проход или проезд к участку через чужую территорию. Однако при наличии альтернативных путей суды обычно отказывают в удовлетворении требований, ссылаясь на отсутствие оснований по статье 274 ГК РФ [5].

Особый порядок действует для участков в государственной или муниципальной собственности. Если такой участок передан в аренду или иное длительное пользование, соглашение о сервитуте заключается с пользователем, а иногда требуется согласие собственника. Срок сервитута не может превышать срок аренды или иного права, что закреплено в статье 39.24 ЗК РФ.

Собственник или пользователь участка вправе требовать плату за сервитут. Размер этой платы для публичных земель устанавливается соответствующим уровнем власти. Для частных участков порядок в законе не закреплён, и стороны договариваются самостоятельно, ориентируясь на оценку. При споре сумма определяется судом. Таким образом, сервитут

устанавливается только при отсутствии альтернатив и требует соблюдения чёткого правового порядка.

Судебная практика показывает, что из-за отсутствия чётких критериев расчёта платы за сервитут возникают злоупотребления – собственники участков часто требуют завышенную компенсацию. В некоторых случаях регистрация сервитута не требуется: например, если кабель прокладывается на срок до трёх лет, достаточно согласовать границы и уведомить орган власти (ст. 39.25 ЗК РФ). Для изысканий на государственных землях также предусмотрена упрощённая процедура – достаточно разрешения уполномоченного органа (ст. 39.33 и 39.34 ЗК РФ).

Согласно обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017: «Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей. В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами» [20].

Хотя сервитуты служат для упрощения доступа к участкам и решения споров между владельцами, на практике остаются участки без выхода к общественным дорогам, что приводит к судебным тяжбам. Законодательство

различает частные и публичные сервитуты, но единая классификация всё ещё отсутствует. Чёткое разграничение этих понятий и упрощение процедур помогли бы сократить количество конфликтов.

Если договориться не удаётся, заинтересованное лицо может обратиться в суд, доказывая необходимость сервитута (ст. 274 ГК РФ). Однако такие процессы требуют времени и расходов, что подчёркивает необходимость доработки правового регулирования в этой сфере.

Сервитут в российском праве – это ограниченное право пользования чужим земельным участком без изъятия его из собственности. Он бывает частным (в интересах конкретного лица) и публичным (для нужд государства или населения). Существенные изменения в регулировании публичных сервитутов были внесены законом № 341-ФЗ от 3 августа 2018 года. Целью реформы стало упрощение размещения линейных объектов – дорог, трубопроводов, линий электропередачи.

С 1 сентября 2018 года публичные сервитуты могут устанавливаться не только для государственных нужд, но и по инициативе определённых юридических лиц. Процедура получения прав на землю значительно упростилась: исчезла необходимость долгого согласования аренды и других форм пользования. Теперь достаточно подать ходатайство в установленном порядке, как предусмотрено в статьях 39.37 и 39.40 Земельного кодекса.

Это ускорило реализацию инфраструктурных проектов. Ранее оформление земли под линейные объекты занимало значительное время и тормозило строительство. Исследователи отмечают, что принятые меры снизили административную нагрузку и позволили более гибко использовать механизм сервитута.

Согласно статье 78 Земельного кодекса РФ, земли сельхозназначения можно использовать для строительства линейных объектов без изменения категории, если это не мешает их основному назначению. Ранее при наличии наземных элементов объектов требовалось переводить участок в другую категорию, что занимало до полугода. Закон № 341-ФЗ от 3 августа 2018 года

упростили этот процесс, распространив механизм публичного сервитута на все формы собственности.

Так, в соответствии с внесенными изменениями в Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ, статьей 3.6 данного закона определено: «Юридические лица, имеющие на праве собственности, праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения сооружения, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации могут размещаться на земельном участке и (или) землях на основании публичного сервитута, имеют право переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право аренды земельного участка на публичный сервитут в порядке, установленном пунктом 2 статьи 3.6, при условии, что право собственности, право оперативного управления или право хозяйственного ведения на указанные сооружения возникло до 1 сентября 2018 года» [28].

Теперь сервитут можно установить без изменения категории земель, что ускоряет реализацию инфраструктурных проектов. Заявление подаётся в уполномоченный орган с графическим описанием участка в формате ЕГРН. Решение принимается органами власти соответствующего уровня, а при установлении сервитута на несколько участков требуется уведомление Росреестра и публикация сообщения.

Значимость публичного сервитута отразили в своей статье Мохов А.Ю. и Малышкин С. П.: «Важность института публичного земельного сервитута обуславливается ограниченностью земельных и иных ресурсов. Так, благо, приобретаемое в случаях, описанных в части 4 статьи 23 ЗК РФ, может быть получено только в случае обязывания собственника земельного участка допустить в ограниченном объёме пользование его земельным участком. Если бы блага, ради которых допускается обременение земельного участка, существовали в неограниченном объеме и в непосредственной доступности, не потребовалось бы прибегать к подобным ограничениям» [19].

Несмотря на упрощения, некоторые вопросы остаются нерешёнными – например, порядок установления сервитутов для видов использования, не охваченных статьёй 39.37 ЗК РФ. Закон требует дальнейшего уточнения, чтобы исключить правовую неопределенность.

После подачи заявления и прохождения всех процедур уполномоченный орган принимает решение об установлении или об отказе в установлении публичного сервитута. В случае положительного решения границы сервитута утверждаются, а копия направляется в Росреестр и публикуется на сайте органа власти. Также документ получают заинтересованные лица, включая владельцев затронутых участков.

Процедура состоит из подачи заявления и последующего взаимодействия между обладателем сервитута и собственниками участков. В отличие от частного сервитута, публичный устанавливается без согласия собственника, но он вправе обжаловать решение в суде или потребовать заключения соглашения.

Стренин Д. в своей научной статье заключает: «Информация, которую необходимо указать в соглашении, приведена в статье 39.47 ЗК РФ. Наиболее важным положением этой статьи, на наш взгляд, является необходимость указания цели установления публичного сервитута. Подобная норма определяет, что у каждого сервитута должна быть четко определенная сторонами цель, рамки вводимых ограничений прав правообладателя земельного участка. Это позволяет защитить правообладателя земельного участка от нежелательных действий владельца сервитута, поскольку в случае нарушения соглашения, действия виновной стороны могут быть обжалованы в суд» [25].

Если соглашение не подписано в установленный срок, но соблюдены все условия, работы могут быть начаты, а плата вносится на депозит нотариуса. При оспаривании решения в суде действия приостанавливаются до вынесения судебного акта.

Публичный сервитут может быть как платным, так и бесплатным. Размер платы, если он предусмотрен, определяется по методике Минэкономразвития и зависит от формы собственности участка. Установленный порядок позволяет использовать землю в общественных целях с последующим урегулированием прав собственников.

Юридическая наука также выделяет земельные и личные сервитуты. Первые связаны с недвижимостью, вторые – с интересами конкретного лица. Развитие систем права привело к появлению публичных и природоохранных сервитутов, учитывающих интересы общества и защиты окружающей среды. Такой гибкий подход делает институт сервитута важным инструментом регулирования прав собственности и общественных интересов [17].

Земельные и личные сервитуты отличаются природой и назначением. Земельный сервитут устанавливается между владельцами соседних участков, привязан к самим участкам и остаётся бессрочным и неделимым, даже при разделе имущества. Для его существования необходимы два объекта – господствующий и служащий участок.

Личный сервитут связан с конкретным лицом и имуществом. Он, как правило, ограничен по сроку действия, обычно пожизнен, но сохраняется за имуществом при смене собственника. Такое право предоставляется для личных нужд, как, например, право пользования жилым помещением членами семьи, что характерно для стран романо-германской правовой системы.

Проведенный в первой главе анализ позволяет сделать вывод, что сервитут представляет собой сложный и многогранный институт, уходящий своими корнями в римское право, где он сформировался как универсальный инструмент для обеспечения баланса интересов собственников смежных земельных участков. Ключевыми признаками сервитута, сохранившими свою актуальность, являются его вещный характер, производность от права собственности, направленность на ограничение правомочий собственника обремененного участка в пользу конкретного управомоченного лица или общества в целом, а также свойство следования, означающее, что обременение

сохраняется при смене собственника служащей вещи. Российское законодательство, реципировавшее основные положения римского учения о сервитутах, закрепляет его в качестве ограниченного вещного права, что подчеркивает его абсолютный характер и необходимость государственной регистрации.

Важнейшим выводом является наличие фундаментального дуализма в современном понимании сервитута, который проявляется в его делении на частный и публичный. Частный сервитут устанавливается для удовлетворения потребностей конкретного лица (физического или юридического) и основан на гражданско-правовых началах, прежде всего на соглашении сторон или судебном решении. Публичный же сервитут вводится в публичных интересах нормативным актом орга власти и характеризуется неопределенным кругом управомоченных лиц. Именно правовая природа публичного сервитута остается наиболее дискуссионной в доктрине, о чем свидетельствует анализ позиций таких ученых, как Е.А. Суханов, А.В. Копылов, М.Н. Малеина и других. Несмотря на его включение в главу 17 ГК РФ, что свидетельствует в пользу вещно-правовой концепции, аргументы о его публично-правовом характере в силу оснований установления остаются весомыми, что указывает на необходимость дальнейшего теоретического осмысления и законодательного уточнения.

## **Глава 2 Возникновение, изменение и прекращение сервитутов**

### **2.1 Возникновение и осуществление прав на сервитут**

В российском законодательстве не существует понятия «частный сервитут», но в Гражданском и Земельном кодексах упоминаются «сервитут» и «публичный сервитут». Для удобства в данной работе используется термин «частный сервитут», который обозначает право пользования, предоставляемое ограниченному числу лиц, чаще всего соседям. Частный сервитут может быть установлен как по соглашению сторон, так и по решению суда. В первом случае необходимо обоюдное согласие и регистрация права, а при отказе собственника можно обратиться в суд.

Соглашение о частном сервитуте не имеет отдельного определения в законодательстве, но, согласно Гражданскому кодексу, любой договор, касающийся гражданских прав и обязанностей, считается гражданским. Оформление договора требует согласия сторон, но форма его может быть различной – от «договора частного сервитута» до «договора об установлении сервитута». Важно учитывать условие о цели сервитута, хотя оно и не обязательно. Указание цели может помочь избежать споров и разграничить частные и публичные сервитуты.

Установление публичного сервитута регулируется законодательством о земельных отношениях и не подпадает под нормы Гражданского кодекса. Его срок определяется органами власти, а не соглашением сторон, и обычно совпадает с периодом резервирования земли для государственных или муниципальных нужд.

«Сначала подается заявление об установлении публичного сервитута. Однако сама деятельность, для которой устанавливается публичный сервитут, может осуществляться независимо от целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, на котором устанавливается публичный сервитут, за исключением случаев, когда данная деятельность не допускается

в определенных зонах, землях, территориях в соответствии с их режимом» [22].

Процедура включает общественные слушания и подписание соглашения между органом власти и правообладателем, при этом регистрация в ЕГРН не требуется – информация вносится в реестр границ.

В отличие от частного, который носит возмездный характер, публичный сервитут обычно предоставляется бесплатно. Установление такого сервитута происходит на основании ходатайства, для которого требуется электронный документ с границами сервитута.

Однако, если «установление публичного сервитута осложняет использование земли владельцем, закон предоставляет право требовать плату от органов власти, устанавливающих сервитут» [4].

ЗК РФ (ч. 14 ст. 23) предусмотрено право обращения в суд лиц, права и интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута. Так, «если правообладателю обремененного публичным сервитутом земельного участка отказали в установлении платы за сервитут, его не устроил размер установленной платы за сервитут, либо на заявление об установлении платы управомоченные органы не отреагировали, то для этого подается иск об установлении соразмерной платы и определении порядка выплат» [6].

Для отдельных целей публичный сервитут устанавливается в специальном порядке. В частности, публичный сервитут устанавливается в следующих специальных целях на следующие сроки, например (ст. ст. 39.37, 39.45 ЗК РФ):

- «строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального

или местного значения, либо необходимы для оказания услуг связи, организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);

- складирование строительных и иных материалов, возведение некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) размещение строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта инженерных сооружений, объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;
- устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;
- размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях; прокладка, переустройство, перенос инженерных коммуникаций, их эксплуатация в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;
- проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или

местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 настоящей статьи;

- реконструкция, капитальный ремонт участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами» [13].

«Не допускается установление публичного сервитута в целях, указанных в п. п. 1 и 2 списка выше, в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для (п. 5 ст. 39.39 ЗК РФ):

- подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения;
- эксплуатации, реконструкции, капитального ремонта инженерных сооружений, реконструкции, капитального ремонта их участков (частей);
- размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд» [13].

«С ходатайством об установлении публичного сервитута в отдельных целях вправе обратиться организация (ст. 39.40 ЗК РФ):

- являющаяся субъектом естественных монополий, - в случаях установления публичного сервитута для размещения, капитального ремонта инженерных сооружений, обеспечивающих деятельность этого субъекта, реконструкции, капитального ремонта их участков (частей), а также для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных сооружений,

инженерных изысканий для их строительства, реконструкции, реконструкции их участков (частей);

- являющаяся организацией связи, - для размещения линий или сооружений связи, указанных в подпункте 1 статьи 39.37 настоящего Кодекса, а также для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных линий и сооружений связи, инженерных изысканий для их строительства, реконструкции;
- являющаяся владельцем инженерного сооружения или объекта транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, - в случае установления публичного сервитута для целей, указанных в подпунктах 2 - 6 статьи 39.37 настоящего Кодекса;
- предусмотренная пунктом 1 статьи 56.4 настоящего Кодекса и подавшая ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, - в случае установления сервитута в целях реконструкции инженерного сооружения, которое переносится в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, реконструкции его участка (части);
- являющаяся единым оператором газификации, региональным оператором газификации, - в случае установления публичного сервитута для строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов систем газоснабжения, реконструкции или капитального ремонта их частей; осуществляющая реконструкцию или капитальный ремонт инженерного сооружения, являющегося линейным объектом, реконструкцию, капитальный ремонт его участков (частей) в связи с планируемыми строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов капитального строительства;

– иное лицо, уполномоченное в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, заключенными с органами государственной власти или органами местного самоуправления договорами или соглашениями осуществлять деятельность, для обеспечения которой допускается установление публичного сервитута» [13].

«После получения ходатайства, авторизованное учреждение выполняет следующие шаги:

- возврат ходатайства без рассмотрения в течение пяти рабочих дней, если его представление нарушает установленный порядок (например, если оно предназначено для целей, не предусмотренных установлением публичного сервитута, или если не все необходимые документы прикреплены к ходатайству) (п. 9 ст. 39.41 ЗК РФ);
- проведение мероприятий для выявления правообладателей земельных участков и их уведомления об возможном установлении публичного сервитута в течение не более семи рабочих дней с момента поступления ходатайства, включая размещение информации на официальном сайте и сайте соответствующего муниципального образования (п. п. 1, 3 ст. 39.42 ЗК РФ)» [8].

Публичный сервитут устанавливается на основании закона и требует соблюдения установленных процедур. Одним из условий является передача копии решения обладателю сервитута в течение пяти рабочих дней после его принятия. Соглашение между обладателем сервитута и владельцем земельного участка оформляется в соответствии с нормативными актами, однако для государственных и муниципальных земель письменное соглашение не требуется.

После получения отчёта об оценке, сведений о границах участка и проекта соглашения, правообладатель может подписать соглашение, отказаться от него или предложить новые условия в течение 14 дней.

Обладатель сервитута обязан в течение 10 дней либо принять изменения, либо направить отказ.

«В контексте отмеченного ряд известных правоведов считает, что законодательно закрепленный публичный сервитут по своей сути является не вещным правом, а общим публичным ограничением права собственности на конкретный объект недвижимости» [14]. Так, некоторые авторы считают, что публичный сервитут, как таковой, является общественным пользованием, регулируемым нормами публичного права [24]. Иное мнение, что «публичный сервитут не имеет никакого отношения к категории “права на чужие вещи”, поскольку его правовая природа заключается в прямом законодательном установлении пределов реализации (ограничения) права собственности на земельные участки, водные объекты и участки лесного фонда» [10]. В судебных решениях зачастую встречается такой подход: «Основной отличительной чертой публичных сервитутов является отсутствие конкретного уполномоченного субъекта, в пользу которого установлен сервитут» [7].

Ученый отмечает, что «публичные сервитуты предусмотрены в нормах земельного, природоресурсного или административного законодательства, т.е. публичного права, и потому лишены гражданско-правовой природы. Все это, по мнению позволяет считать публичный сервитут не лучшим «изобретением» современного отечественного законодателя» [16].

«И.Е. Кабанова отмечает 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, неинформирование 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» [30].

Также следует обсудить условие оплаты, так как закон позволяет собственнику требовать компенсацию, если иное не установлено договором. Законодательно порядок расчёта платы не закреплён, и она определяется соглашением сторон. В договоре также должны быть указаны сроки и способы использования участка, а для предотвращения конфликтов можно добавить дополнительные ограничения.

Гражданский кодекс не выделяет договор сервитута как отдельный вид, но требует его регистрации. В судебной практике возникают разногласия из-за отсутствия чётких норм, что создаёт правовую неопределенность.

Сервитут может быть установлен для различных целей, таких как проход через участок или прокладка линий электропередач. Он может быть оформлен по соглашению сторон или через суд при возникновении спора. Основными участниками являются сервитутодатель (собственник участка) и сервитуарий, которые определяют условия сервитута.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, право на сервитут предоставляется владельцам соседних участков и другим лицам в случаях, предусмотренных законом. Только собственник участка может быть сервитутодателем; лица без вещного права на землю не могут требовать установления сервитута через суд. Арендаторы могут требовать установления сервитута от арендодателя и подавать иски, если сталкиваются с препятствиями в использовании участка.

Сервитут не может быть установлен для обеспечения прохода к самовольной постройке. Минэкономразвития уточняет, что соглашение о частном сервитуте может заключить только собственник участка. В случае долгосрочной аренды или постоянного пользования, соглашение может заключить землевладелец, землепользователь или арендатор с письменного согласия уполномоченного лица. Проблемы с установлением сервитутов часто возникают из-за разрозненности законодательства в этой области.

При установлении сервитута важно учитывать наличие альтернативных вариантов доступа к участку. Суд должен проверять целесообразность и законность таких решений. Часто для этого привлекаются эксперты, которые могут подтвердить наличие других путей, однако если альтернативы оказываются слишком дорогими или нецелесообразными, суды могут отменить решения кассации и отправить дело на новое рассмотрение. В 2010 году Президиум ВАС РФ отметил, что значительные затраты на альтернативный проезд подтверждают необходимость установления сервитута.

Письмо Минэкономразвития РФ уточняет, что плата за пользование участком должна учитывать как выгоды для сервитуария, так и ограничения для собственника. Установление сервитута должно быть минимально обременительным, а расчет платы – с учётом рыночной стоимости. Регистрация сервитута в ЕГРН требует подачи заявления и соглашения, и до 1 марта 2015 года это могли делать только собственники участков. Теперь такое право имеют также пользователи участков в государственной или муниципальной собственности.

Если между сторонами возникают споры, регистрация сервитута возможна только на основании судебного решения. Суд может назначить экспертизу для уточнения кадастровых данных или условий сервитута, включая стоимость, срок и маршрут. Верховный Суд РФ подчеркивает, что условия сервитута должны быть удобными для истца и минимально обременительными для собственника.

Сервитут как институт гражданского права представляет собой ограниченное вещное право пользования чужим имуществом, преимущественно земельным участком. Его юридическая природа вызывает дискуссии в научной среде. Одни исследователи (например, Е.А. Суханов) подчеркивают вещно-правовой характер сервитута, другие (О.В. Богданов) отмечают наличие обязательственных элементов, особенно при договорном установлении. В российской правовой системе сервитут выполняет

двойственную функцию: с одной стороны, защищает интересы уполномоченного лица, с другой - обеспечивает баланс с правами собственника обременяемого имущества.

Основания возникновения сервитутных прав закреплены в ст. 274 ГК РФ. Первичным и предпочтительным способом является добровольное установление сервитута по соглашению сторон. Такой договор должен содержать существенные условия: цель установления сервитута (проход, прокладка коммуникаций и т.д.), границы зоны обременения (подлежащие кадастровому учету), срок действия (для срочных сервитутов), а также условия о плате (если сервитут возмездный). При этом законодатель не предусматривает специальной формы договора, что на практике приводит к разнообразию заключаемых соглашений – от «договора об установлении сервитута» до «соглашения о праве ограниченного пользования».

При отсутствии согласия собственника сервитут может быть установлен в судебном порядке. Для удовлетворения такого иска заявитель должен доказать наличие двух ключевых условий: во-первых, отсутствие разумных альтернатив удовлетворению своих потребностей (например, невозможность организовать проезд иным способом), во-вторых, соразмерность предполагаемых ограничений (сервитут не должен делать невозможным использование участка собственником). Судебная практика (Постановление Пленума ВАС РФ № 11 от 23.04.2021) дополнительно требует учета баланса интересов сторон и экономической целесообразности установления сервитута.

Государственная регистрация сервитута осуществляется в Единый государственный реестр прав на недвижимость согласно статье 131 Гражданского кодекса РФ и Федеральному закону № 122-ФЗ. В случае спора между собственником участка и лицом, претендующим на сервитут, основанием для регистрации является судебное решение, которое должно содержать все условия установления сервитута. Однако на практике суды не всегда соблюдают эти требования, не всегда проверяя, являются ли другие

способы доступа невозможными или слишком затратными, и не учитывая возможность альтернативных путей.

Также важно, чтобы суды определяли срок действия сервитута и размер платы за использование участка, что, согласно ГК РФ и Земельному кодексу, должно учитывать площадь участка, срок и характер деятельности сторон. Плата может быть единовременной или периодической. Если стороны не договорятся, суд обязан назначить экспертизу для определения справедливой суммы. Размер платы должен быть обоснованным и учитывать интересы обеих сторон, включая компенсацию затрат на организацию доступа, содержание участка и другие расходы собственника.

Нарушение этих требований приводит к нерешенным спорам и недостаточной защите прав сторон, что подчеркивает важность соблюдения всех процессуальных и материальных норм.

Суд при определении формы оплаты сервитута (единовременной или периодической) обязан учитывать интересы обеих сторон, исходя из объема сервитута и заявленных требований. Например, в одном случае общество обратилось в суд с просьбой установить сервитут для проезда через участок предпринимателя. Хотя предприниматель не возражал, он потребовал компенсацию, указав, что предложенная сумма в 2 000 рублей ежемесячно не покрывает расходы на оборудование въезда и не учитывает интенсивность движения. Суд, основываясь на экспертной оценке, установил плату в 50 000 рублей единовременно и 8 000 рублей ежемесячно, учитывая площадь участка и дополнительные расходы.

Особого внимания заслуживает вопрос осуществления сервитутных прав. Сервитуарий вправе использовать чужой участок строго в установленных целях и пределах. Любое превышение объема прав (например, использование участка для складирования материалов при сервитуте прохода) рассматривается как нарушение. В то же время собственник обремененного участка сохраняет все правомочия владения, пользования и распоряжения, за исключением тех ограничений, которые установлены сервитутом.

Законодатель предусматривает специальные гарантии защиты интересов сервитутодателя, включая право требовать соразмерную плату (ст. 274 ГК РФ) и возможность оспаривания сервитута при изменении обстоятельств (ст. 276 ГК РФ).

Анализ правоприменительной практики выявляет несколько проблемных аспектов. Во-первых, отсутствие законодательно закрепленной методики расчета платы за сервитут приводит к значительному разбросу сумм в аналогичных ситуациях. Во-вторых, сохраняются сложности при регистрации сервитутов на землях государственной и муниципальной собственности, где часто требуется согласование с несколькими органами власти. В-третьих, неоднозначно решается вопрос о возможности установления сервитута в отношении части участка – некоторые суды требуют предварительного образования самостоятельного объекта недвижимости (выдела в натуре), другие допускают установление сервитута без такого выдела.

В доктрине предлагаются различные пути совершенствования законодательства. Так, А.К. Голиченков обосновывает необходимость разработки типовых форм сервитутных соглашений, что позволит снизить количество споров. И.А. Иконицкая акцентирует внимание на важности унификации судебной практики по вопросам установления сервитутов. Представляется, что наиболее актуальными направлениями развития института сервитута должны стать: четкое законодательное закрепление критериев «соразмерности» ограничений, разработка методических рекомендаций по расчету платы, а также упрощение процедуры регистрации сервитутов на землях публичной собственности.

## **2.2 Изменение и прекращение прав на сервитут**

Динамика сервитутных правоотношений предполагает возможность их изменения и прекращения по основаниям, установленным законодательством. Изменение условий сервитута может происходить как по соглашению сторон, так и в судебном порядке при существенном изменении обстоятельств. В первом случае стороны вправе самостоятельно скорректировать условия соглашения, в том числе размер платы, срок действия или границы зоны обременения. Во втором случае суд учитывает такие факторы, как изменение интенсивности использования участка, рыночной стоимости земли или появление новых обстоятельств, делающих первоначальные условия сервитута несправедливыми.

Условия сервитута могут предусматривать возможность изменения платы в зависимости от изменения объема ограничений прав собственника. В одном случае, когда стороны не смогли договориться о размере платы, суд установил плату в 1 000 рублей в месяц с ежегодной индексацией по уровню инфляции. В другом случае, когда предприниматель потребовал увеличить плату из-за роста интенсивности движения и грузоподъемности транспорта, суд, изучив доказательства и экспертное заключение, повысил плату с 3 500 до 5 000 рублей в месяц, что было обосновано увеличением площади использования и интенсивностью эксплуатации.

Изменение условий сервитута представляет собой сложный юридический процесс, требующий учета множества факторов. В соответствии с российским законодательством, изменение сервитутных правоотношений возможно как по соглашению сторон, так и в принудительном порядке через суд. Основные параметры, которые могут быть изменены, включают: размер и порядок оплаты, границы зоны обременения, срок действия сервитута, а также перечень разрешенных видов использования.

Добровольное изменение условий сервитута осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к первоначальному договору. Такое

соглашение должно содержать все существенные условия изменений и подлежит государственной регистрации в ЕГРН. На практике часто возникают ситуации, когда одна из сторон отказывается от внесения изменений, даже при очевидной необходимости таких корректировок. В этом случае заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с требованием об изменении условий сервитута.

Судебный порядок изменения сервитута регламентирован статьей 451 ГК РФ, которая предусматривает возможность изменения договора при существенном изменении обстоятельств. Суды при рассмотрении таких дел учитывают несколько ключевых факторов. Во-первых, изменение рыночной стоимости земельного участка - значительный рост или снижение кадастровой стоимости может служить основанием для пересмотра размера платы. Во-вторых, изменение интенсивности использования – если первоначально согласованный режим использования существенно изменился (например, увеличился поток транспорта или изменился характер использования), это может стать поводом для корректировки условий.

Особую сложность представляет изменение публичных сервитутов, установленных нормативными актами органов власти. В этом случае изменение возможно только путем принятия нового нормативного акта тем же органом, который устанавливал первоначальный сервитут. Практика показывает, что такие изменения часто встречают сопротивление как со стороны правообладателей земельных участков, так и со стороны пользователей сервитута. При этом отсутствие четких процедурных норм приводит к затяжным судебным разбирательствам.

Важным аспектом изменения сервитутных прав является вопрос о возмещении убытков, которые могут возникнуть у одной из сторон в результате таких изменений. Законодательство не содержит четких правил на этот счет, что создает почву для злоупотреблений. В частности, собственник земельного участка может требовать компенсации за увеличение обременения, тогда как пользователь сервитута – за необоснованное ограничение его прав.

Судебная практика по этому вопросу крайне неоднородна и зависит от конкретных обстоятельств дела.

Специфической проблемой является изменение сервитутов, установленных судебным решением. Теоретически, такие изменения должны вноситься тем же судом, который выносил первоначальное решение. Однако на практике это создает сложности, особенно когда с момента первоначального решения прошло значительное время. Некоторые суды отказывают в рассмотрении таких заявлений, ссылаясь на необходимость нового самостоятельного искового производства.

Перспективным направлением развития законодательства в этой области могло бы стать введение упрощенной процедуры внесения изменений в сервитутные правоотношения. В частности, целесообразно предусмотреть возможность одностороннего изменения размера платы с учетом индекса инфляции, а также упрощенный порядок корректировки границ зоны обременения при условии согласия всех заинтересованных лиц. Это позволило бы снизить нагрузку на суды и упростить процедуру адаптации сервитутных отношений к изменяющимся условиям.

Публичный сервитут, в соответствии с Земельным кодексом РФ, позволяет органам власти использовать частные земельные участки для общественных и муниципальных нужд без их изъятия. Он обеспечивает такие права, как проезд, доступ к водоёмам или перегонка скота через частные территории, не нарушая права владельца на владение и пользование землёй, но ограничивая распоряжение ею.

Прекращение сервитута регламентировано статьей 276 ГК РФ и может происходить по различным основаниям. Наиболее очевидным является истечение срока для срочных сервитутов. Также сервитут прекращается в случае физической гибели обременяемого участка или утраты им своих свойств, делающих невозможным его использование в установленных целях. Существенное значение имеет такое основание, как отпадение

первоначальных причин установления сервитута - например, появление альтернативного проезда или перенос инженерных коммуникаций.

Сервитут прекращается по истечении срока, а также по решению суда или органа власти, если отпала общественная необходимость. Хотя некоторые исследователи относят публичный сервитут к ограниченным вещным правам, согласно Земельному кодексу РФ, он не ограничивает права собственника, а служит для удовлетворения государственных и общественных нужд, не предоставляя прав на чужую собственность.

Введение публичного сервитута вызвало споры среди юристов, поскольку он не соответствует традиционным принципам частного права, что может осложнить использование земель. Однако практика отступления от классических норм сервитутного права существовала до введения главы V.7 в Земельный кодекс РФ.

Публичный сервитут ограничивает права владельцев, но балансирует интересы сторон. Его отмена возможна, если участок не используется в течение установленного срока. Временный характер сервитута позволяет оперативно разрешать споры и эффективно использовать землю.

«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, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут» [10].

Неясным остается критерий «существенного затруднения» использования участка. Инициатор сервитута должен обосновать его необходимость. Судебная практика показывает, что сервитуты отменяются, если можно использовать земли общего пользования. Например, в одном из дел Арбитражного суда Нижегородской области сервитут был признан незаконным по этой причине.

Сервитут действует независимо от целевого назначения участка, если иное не запрещено специальными режимами. Владельцы могут требовать компенсацию за ограничение прав, а вопросы компенсации решаются административно или в суде. Закон гарантирует возмещение убытков по рыночной стоимости, что закреплено в Земельном кодексе РФ.

Особую сложность в правоприменительной практике вызывает прекращение сервитута вследствие нарушения его условий. Законодательство не содержит четких критериев «существенного нарушения», что приводит к неоднозначности судебных решений. В доктрине (В.В. Витрянский) предлагается рассматривать как существенное такое нарушение, которое делает невозможным достижение цели сервитута или значительно затрудняет использование обремененного участка собственником. При этом важно различать случаи, когда сервитуарий превышает свои права, и ситуации, когда собственник искусственно создает препятствия для законного использования сервитута.

Для публичных сервитутов, регулируемых земельным законодательством, предусмотрены специальные основания прекращения. Они могут быть отменены решением органа власти, установившего сервитут,

при отпадении общественной необходимости. Также правообладатель земельного участка вправе требовать прекращения публичного сервитута через суд, если его сохранение приводит к невозможности использования участка в соответствии с его назначением. Однако на практике реализация этого права затруднена отсутствием четких критериев оценки «существенного затруднения» использования земли.

Актуальной проблемой является отсутствие законодательно установленной процедуры изменения и прекращения сервитутов. Это приводит к злоупотреблениям как со стороны сервитуариев, так и со стороны собственников. В научной литературе (Л.Б. Шейнин) предлагается ввести административный порядок оспаривания публичных сервитутов, что позволит снизить нагрузку на судебную систему. Также требует решения вопрос о правовых последствиях прекращения сервитута, включая обязанность сервитуария привести участок в первоначальное состояние и механизмы компенсации возможных убытков [3].

Перспективным направлением совершенствования законодательства видится дифференциация оснований прекращения для различных видов сервитутов. Для частных сервитутов важно закрепить возможность одностороннего отказа при наличии существенных нарушений, тогда как для публичных сервитутов необходима разработка четких критериев оценки общественной необходимости. Также требует законодательного закрепления порядок внесения изменений в ЕГРН при прекращении сервитута, что позволит избежать проблем с «висящими» обременениями в реестре недвижимости.

Анализ второй главы позволяет сделать вывод о том, что динамика сервитутных правоотношений, включая их возникновение, изменение и прекращение, представляет собой сложный, многоступенчатый процесс, регламентированный нормами как гражданского, так и земельного, а в случае с публичными сервитутами – и административного права. Ключевым выводом является констатация фундаментального различия в основаниях и процедурах

возникновения частных и публичных сервитутов. Частный сервитут возникает преимущественно на основе гражданско-правового соглашения сторон, что подчеркивает диспозитивное начало и равенство участников, а в случае спора – по судебному решению, где истцу необходимо доказать отсутствие разумных альтернатив и соразмерность предполагаемого обременения. Публичный же сервитут устанавливается властным односторонним актом органа публичной власти в интересах неопределенного круга лиц и общества в целом, что отражает его публично-правовую природу и императивный характер. Эта принципиальная разница в юридической природе и процедуре установления предопределяет все дальнейшие особенности осуществления и прекращения соответствующих прав.

Таким образом, институт возникновения, изменения и прекращения сервิตута, будучи теоретически разработанным, на практике сталкивается с рядом системных проблем, связанных с межотраслевым характером регулирования, пробелами в процессуальных нормах и отсутствием единообразной правоприменительной практики. Совершенствование данного института видится в направлении законодательного закрепления методики расчета платы, унификации судебного подхода к вопросам (таким как «соразмерность», «существенное нарушение», «отпадение необходимости»), а также в разработке упрощенных административных процедур для внесения изменений в условия сервитутов, что в целом повысит предсказуемость и стабильность оборота недвижимости.

## **Глава 3 Судебная защита сервитутов**

### **3.1 Основные способы судебной защиты сервитутов**

Недвижимость нельзя утратить в буквальном смысле, так как она не исчезает, а её изъятие невозможно без ущерба целевому назначению. Права на такие объекты подлежат государственной регистрации, что исключает их фактическую потерю.

Фактическое господство над недвижимостью означает не только физический контроль, но и возможность законного распоряжения. Если собственник лишается контроля из-за действий третьих лиц, его положение становится схожим с владельцем движимого имущества, пытающимся восстановить владение.

Препятствия в пользовании могут выражаться в блокировке доступа или незаконном проникновении. В первом случае речь идёт об утрате владения, во втором – о нарушении права пользования, которое решается через суд.

Согласно статье 302 ГК РФ, кража недвижимости невозможна, но её незаконное отчуждение может произойти через мошенничество. Однако даже в таких случаях термин «похищение» неприменим, так как зарегистрированное право собственности сохраняется за владельцем. Физическое изъятие объекта не меняет юридический статус недвижимости, если отчуждение произошло против воли собственника.

Передача недвижимости может оформляться передаточным актом или вручением ключей, но это не всегда означает фактический переход контроля. Теоретически такая процедура может повторяться многократно без изменения правового статуса имущества. Поэтому приоритет в определении собственности остаётся за государственными реестрами.

Законодательство о защите права собственности содержит противоречия. Постановление Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 10/22 закрепляет право добросовестного приобретателя на недвижимость с момента

регистрации, тогда как статья 302 ГК РФ позволяет истребовать имущество, если оно было передано без законных оснований. Отсутствие чёткого разграничения создаёт правовую неопределённость.

Для её устранения предлагается ввести в ГК РФ специальную норму об истребовании недвижимости. Виндиционный иск требует доказательств права на имущество, учитывая добросовестность приобретателя и характер сделки. Ранее суды применяли иск о признании права собственности, что вызывало споры. Совмещение этих исков ограничивает право выбора способа защиты, что остаётся предметом дискуссий.

Концепция развития гражданского законодательства внесла коррективы в защиту вещных прав, однако судебная практика всё ещё фиксирует случаи совмещения исков. Виндиация продолжает оставаться важным инструментом защиты собственности, требующим чёткого правового регулирования [29].

Сервитутные отношения активно изучаются в юридической науке, но комплексного анализа всех ключевых вопросов пока нет. В судебной практике по п. 3 ст. 274 ГК РФ отсутствует единообразие: суды придерживаются двух противоположных позиций.

Первая позиция требует досудебного урегулирования перед подачей иска. Так, суд отказал в рассмотрении требований к ГУГИ Воронежской области, сославшись на несоблюдение претензионного порядка. Аналогичный подход поддерживает Федеральный арбитражный суд Московского округа, направляя дела на пересмотр при отсутствии попытки договориться.

Вторая позиция исключает обязательность переговоров. Федеральный арбитражный суд Уральского округа отменил решения нижестоящих инстанций, указав, что п. 3 ст. 274 ГК РФ допускает подачу иска без предварительного урегулирования. Подобные противоречия наблюдаются и в судах общей юрисдикции.

Такой вывод представляется обоснованным: законодательство прямо не требует досудебного порядка при спорах о сервите. Если соглашение не

достигнуто, дело подлежит судебному разбирательству, а отказ в иске из-за отсутствия переговоров неправомерен.

Судебные споры о сервитутах могут касаться либо отказа в их установлении, либо разногласий по условиям, при этом само право на сервитут не оспаривается. В зависимости от характера спора применяются различные механизмы защиты.

Если сосед отказывает в установлении сервитута, заинтересованное лицо может подать иск о признании права (ст. 12 ГК РФ). Такой иск устраняет правовую неопределенность и определяет порядок пользования участком. Однако судебная практика неоднородна: споры рассматриваются в рамках негаторного иска, требования о признании права или об обязанности заключить договор.

ГК РФ (ст. 305) не предусматривает специального иска для защиты сервитутов, отсылая к виндиционному и негаторному искам. Однако возможность их использования ограничена, так как они доступны только владельцам, обладающим определенными правами. Вопрос осложняется отсутствием в законодательстве понятия «владения правами», что ставит под сомнение возможность защиты сервитуария негаторным иском.

Некоторые исследователи полагают, что сервитуарий фактически владеет частью участка, но если собственник препятствует проходу, его владение утрачивается, а защита через негаторный иск становится невозможной. Римские юристы пытались обосновать концепцию «владения сервитутом», но она не получила признания, так как сервитуарий не контролирует служащую вещь. Современные исследования подтверждают эту позицию, указывая на необходимость уточнения правового механизма защиты сервитутов.

Статьи 304 и 305 ГК РФ создают сложности в защите сервитутов, поскольку негаторный иск доступен только владельцам спорной вещи, тогда как сервитут предоставляет право доступа, а не владение. Если собственник

препятствует этому, нарушается право сервитуария, но не право собственности, что делает ст. 305 ГК РФ неприменимой.

Юристы предлагают разные решения. А.В. Копылов считает, что сервитуарий должен иметь право на владение сервитутом, но это создает искусственную конструкцию «владения правами». О.А. Минеев предлагает требовать признания права сервитута, но этот способ подходит только при оспаривании самого права, а не при устраниении препятствий. А.В. Коновалов вводит понятие «усеченного владения», однако, если собственник препятствует пользованию, сервитуарий теряет это владение и не может подать негаторный иск [18].

Альтернативой могла бы стать конфескорная защита, использовавшаяся в римском праве, но в российском законодательстве она отсутствует. Введение конфескорного иска, предложенное И.Э. Косыревым, требует изменения ГК РФ. В итоге сервитуарий остается без эффективной защиты, что можно решить через корректировку статей 304 и 305 ГК РФ или разработку новых механизмов.

Пункт 3 статьи 274 ГК РФ допускает подачу иска, но он направлен на определение условий сервитута, а не установление самого права. Если стороны признают сервитут, но не согласны с его условиями, предметом спора могут стать, например, размер платежей или порядок пользования. При этом суд, согласно статье 8 ГК РФ, не может принудить стороны к заключению договора, а лишь определяет их права и фиксирует условия с учетом доводов сторон.

В судебной практике выделяют два вида исков: об установлении сервитута и об определении его условий. Второй тип не изменяет правоотношения, а лишь уточняет их содержание. Такой иск подается при наличии спора, если договориться с собственником участка не удалось. Судебная практика по таким делам неоднородна: в одних случаях требуют доказательств попыток урегулирования, в других достаточно факта отсутствия соглашения.

Хотя ГК РФ прямо не упоминает такой иск, он не противоречит законодательству. Российская правовая доктрина допускает его применение, а статья 12 ГК РФ предусматривает иные способы защиты прав. Также пункт 3 статьи 274 подтверждает возможность подачи подобных исков.

Иски о признании права требуют наличия правовой неопределенности, например, если аренда участка признается, а сервитут – нет. Истец должен доказать свою заинтересованность в защите права. Спор может возникнуть как в судебном порядке, так и фактически, если ответчик не признает право своими действиями или бездействием. Однако отказ в госрегистрации не всегда означает, что право оспаривается, и судебная практика подтверждает возможность защиты даже при частичном ограничении прав.

### **3.2 Сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на сервитут**

В России регулирование сервитутов остается недостаточно развитым. Гражданский кодекс посвящает этому институту всего три статьи, что не позволяет эффективно решать возникающие вопросы. В отличие от России, в Германии законодательство подробно регулирует сервитуты, что помогает избежать правовых коллизий и споров. В России же, несмотря на практику использования сервитутов, правовые пробелы часто приводят к конфликтам между собственниками и пользователями сервитутов, особенно в условиях роста населения и инфраструктуры.

Отсутствие четкого регулирования также способствует мошенничеству, например, незаконным требованиям оплаты за проезд по общественным дорогам, что усложняет судебные разбирательства. Для устранения этих проблем необходимо совершенствование законодательства, повышение его прозрачности и активизация работы государственных органов и правоохранительных структур.

Одной из важнейших проблем является ограничение сервитутов только при отсутствии альтернативного доступа, что особенно важно для людей с ограниченными возможностями. Решением может стать создание альтернативных маршрутов или введение специальных сервитутов. Законодательные изменения должны учитывать международный опыт и привлекать экспертов, чтобы устранить пробелы и повысить правовую определенность.

Пункт 3 статьи 274 ГК РФ устанавливает, что при отсутствии соглашения об условиях сервитута спор подлежит разрешению в суде. Это не требует обязательного досудебного порядка, а лишь допускает судебное разбирательство при наличии разногласий между сторонами. Достаточно факта спора для подачи иска, что подтверждается частью 5 статьи 4 АПК РФ.

Суды общей юрисдикции рассматривают дела, не связанные с экономическими спорами, согласно части 3 статьи 22 ГПК РФ. Арбитражные суды решают экономические споры, включая дела с участием юридических лиц, предпринимателей и государственных органов. Это разграничение помогает эффективно распределять дела между судами в зависимости от их характера и участников [21].

При определении компетенции суда важно учитывать, кто участвует в споре и какие правоотношения между ними возникают. Например, если спор касается сервитута на недвижимость, используемую в предпринимательских целях, это не всегда требует рассмотрения арбитражным судом, особенно если стороны не являются предпринимателями.

Пример из судебной практики: районный суд направил дело об установлении сервитута для индивидуального предпринимателя в арбитражный суд, квалифицировав спор как экономический. Однако апелляционный суд отклонил жалобу, подчеркнув, что вопрос о компетенции зависит от состава участников и характера правоотношений, а не от того, какой суд устанавливал сервитут [20].

Таким образом, проблемы, связанные с защитой прав на частный сервитут, требуют более чёткого правового регулирования.

Отсутствие общественных слушаний при установлении публичного сервитута лишает владельцев земли механизмов защиты своих интересов. Несмотря на сохранение права собственности, обременение может ограничить реализацию прав на землю, снижая её экономическую ценность, особенно если через участок проходит линейный объект.

Публичный сервитут часто ущемляет права собственников, направлен на удовлетворение общественных интересов, но может привести к использованию участка не по назначению. Закон предусматривает минимальные ограничения, однако на практике установление сервитута вызывает споры, особенно когда альтернативные решения существуют. В результате владельцы вынуждены искать механизмы защиты своих прав.

Однако статья 11 Федерального закона РФ №341-ФЗ устанавливает, что «деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом» [27].

Сложности возникают при судебном обжаловании сервитута из-за отсутствия чётких критериев «значительных затруднений в использовании участка», что затрудняет доказательства. Статья 23 Земельного кодекса РФ предусматривает компенсацию за существенное ограничение прав, но владельцы сталкиваются с трудностями при оспаривании сервитута и его платности, предусмотренной статьёй 39.37 ЗК РФ.

«При решении вопроса, какому суду – общей юрисдикции или арбитражному – надлежит рассматривать дело об установлении, изменении условий, прекращении сервитута, необходимо учитывать в совокупности субъектный состав участников спора и характер правоотношений.

Частью 3 статьи 22 ГПК РФ установлено, что суды рассматривают и разрешают дела, предусмотренные частями 1 и 2 указанной статьи, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов.

В соответствии с положениями частей 1 и 2 статьи 27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных названным кодексом и иными федеральными законами, с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Из приведенных норм права следует, что при решении вопроса, какому суду – общей юрисдикции или арбитражному – надлежит рассматривать спор, необходимо исходить из критериев субъектного состава участников спора и характера правоотношений, применяемых в совокупности. Одно обстоятельство, что сервитут испрашивается в отношении недвижимого имущества, которое может быть использовано для предпринимательской деятельности, в отсутствие у сторон спора статуса предпринимателей, или возникновение спора между индивидуальными предпринимателями в отношении объекта, не используемого для осуществления предпринимательской деятельности, не свидетельствует о том, что спор носит экономический характер и подлежит рассмотрению арбитражным судом [23].

Например, определением районного суда было прекращено на основании статьи 220, пункта 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ производство по делу по иску И. к обществу об установлении сервитута. Суд исходил из того, что истец И. имеет статус индивидуального предпринимателя, при обращении с требованиями просил установить сервитут в отношении земельного участка с назначением «для производственных целей» для обеспечения доступа к принадлежащему истцу земельному участку, нежилым помещениям, расположенным в здании склада. Установив, что нужды истца как собственника объекта коммерческого назначения связаны с необходимостью обеспечения проезда транспортных средств для провоза товаров, приобретенных в связи с ведением предпринимательской деятельности, суд пришел к выводу, что спор носит экономический характер и с учетом субъектного состава подлежит разрешению арбитражным судом.

В другом деле суд апелляционной инстанции, отклоняя доводы жалобы об отсутствии компетенции у суда общей юрисдикции на рассмотрение дела по иску Ш. о прекращении сервитута, установленного ранее в отношении части принадлежащего ему земельного участка решением арбитражного суда, правомерно указал следующее.

Спор об отмене сервитута подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции или арбитражным судом с учетом субъектного состава участников процесса и характера правоотношения вне зависимости от того, каким судом установлен сервитут. Поскольку собственник земельного участка утратил статус индивидуального предпринимателя, коллегия пришла к обоснованному выводу о том, что возникший спор должен быть рассмотрен судом общей юрисдикции» [20].

Регулирование публичных сервитутов в инфраструктурных проектах носит императивный характер, с чёткими положениями в 5-й главе ЗК РФ. Однако статья 23 ограничивает свободу сторон в согласовании условий, что подчёркивает ключевую роль государственных органов в защите прав владельцев.

«При установлении инфраструктурного публичного сервитута на длительный срок с возможностью его продления, частные интересы, связанные с использованием земельного участка, значительно ограничиваются. Одной из проблем, которая может привести к дисбалансу между частными и публичными интересами при установлении публичных сервитутов в пользу общественных нужд, является необходимость уважительных причин для продления срока публичного сервитута для отдельных целей» [2].

А. П. Анисимов и Е. С. Болтанова придерживаются следующей позиции, 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)» [1].

«Если публичный сервитут вводился бы на ограниченный срок без возможности продления, споров было бы меньше. По завершении срока собственник мог бы распоряжаться участком без ограничений, что выгодно для владельцев, планирующих дальнейшее использование земли. Для пассивных собственников бессрочное обременение может быть предпочтительнее.

Если основания, по которым установлен сервитут, отпали, с требованием о прекращении сервитута вправе обратиться в суд как собственник земельного участка, обремененного сервитутом, так и собственник земельного участка, для обеспечения использования которого установлен сервитут.

Вступившим в законную силу решением суда установлен сервитут, обременяющий земельный участок, принадлежащий предпринимателю. В последующем общество - собственник участка, для обеспечения

использования которого установлен сервитут, предъявило требование о прекращении сервитута.

Арбитражный суд первой инстанции счел, что формулировка пункта 1 статьи 276 ГК РФ не позволяет собственнику вещи, для использования которой установлен сервитут, обращаться с требованием о прекращении сервитута, поскольку, в силу названной нормы, такое право принадлежит только собственнику земельного участка, обремененного сервитутом. Такие выводы поддержал суд апелляционной инстанции.

Суд округа судебные акты отменил, обратив внимание на следующее. Как установлено пунктом 1 статьи 276 ГК РФ, по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Однако такая формулировка не означает, что сервитут не может быть прекращен по требованию собственника земельного участка, для обеспечения использования которого установлен сервитут, в случае, когда объективно потребность в использовании чужого земельного участка отпала.

Направляя дело на новое рассмотрение, окружной суд указал на необходимость оценить доводы и доказательства, представленные обществом в обоснование требования о прекращении сервитута» [20].

Временные инфраструктурные сервитуты не всегда соответствуют общественным интересам. Бессрочные сервитуты оправданы для важных инженерных сетей, таких как теплоснабжение и электроснабжение. Однако при капитальном ремонте линейных объектов ограниченные сроки помогают ускорить работы.

Земельный кодекс РФ регулирует срок действия публичных сервитутов для линейной инфраструктуры от 10 до 49 лет. Зарубежный опыт показывает различные подходы: во Франции обременения сохраняются даже при 30-летнем неиспользовании, а в Швеции инженеры могут действовать до 50 лет. В Дании и некоторых штатах США бессрочные сервитуты допустимы, но могут быть утрачены при неиспользовании.

Вопрос выбора между временными и бессрочными сервитутами остаётся важным. В некоторых случаях временные ограничения позволяют эффективно управлять землепользованием, в других – бессрочные обременения оправданы для развития инфраструктуры.

Анализ третьей главы позволяет сделать вывод о том, что судебная защита прав, вытекающих из сервитутов, представляет собой наиболее сложный и проблемный аспект реализации данного института, характеризующийся значительными правовыми коллизиями, пробелами в законодательстве и отсутствием единобразия в судебной практике. Ключевым выводом является констатация системной проблемы отсутствия адекватного и специального механизма защиты нарушенных прав сервитуария (управомоченного лица). Действующий гражданский кодекс предлагает традиционные вещно-правовые иски – виндиационный и негаторный, однако их применение к сервитутным отношениям оказывается малоэффективным или вовсе невозможным. Виндиационный иск неприменим, так как объектом сервитута является не сама вещь, а право ограниченного пользования ею. Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ) предназначен для защиты от таких нарушений, которые не связаны с лишением владения, однако его субъектом является титульный владелец (собственник, арендатор), в то время как сервитуарий, по господствующей в доктрине и практике точке зрения, не признается владельцем, что лишает его возможности использовать данный иск. Это создает правовой вакуум, когда собственник служащего участка, чиня препятствия в пользовании, по сути, остается безнаказанным, а у сервитуария нет действенного инструмента для принудительного устранения этих препятствий.

## **Заключение**

В ходе исследования были сделаны следующие выводы.

Институт сервитута, уходящий своими корнями в римское право, сохраняет свою актуальность в современной российской правовой системе, выступая эффективным инструментом балансировки частных и публичных интересов в сфере имущественных, прежде всего земельных, отношений. Сервитут представляет собой ограниченное вещное право, сущность которого заключается в праве субъекта ограниченно пользоваться чужим недвижимым имуществом (главным образом, земельным участком) в установленных целях.

Ключевыми признаками сервитута, сформированными исторически и закрепленными в действующем законодательстве, являются его производный от права собственности характер, абсолютная природа, сохранение при смене собственника обремененного имущества (следование за вещью), а также невозможность его отчуждения отдельно от обслуживающего им господствующего участка или интереса.

В российском праве сложилось дуалистическое деление сервитутов на частные (устанавливаемые для удовлетворения потребностей конкретного лица) и публичные (устанавливаемые в интересах общества и государства). Однако правовая природа публичного сервитута остается предметом научной дискуссии, что обусловлено отсутствием его единого легального определения в законодательстве и несистемностью регулирования. Данная теоретическая неопределенность порождает и практические проблемы.

Законодательство о сервитутах динамично развивается, о чем свидетельствует масштабная реформа 2018 года, направленная на упрощение процедуры установления публичных сервитутов для размещения линейных объектов. Несмотря на это, правовое регулирование института сервитута остается фрагментарным и характеризуется наличием пробелов и коллизий, в частности, в вопросах определения соразмерной платы за пользование,

четкости процедурных требований и разграничения полномочий между уровнями власти.

Таким образом, институт сервитута, выполняя важнейшую социально-экономическую функцию обеспечения невозможного в ином порядке использования чужого имущества, продолжает требовать дальнейшего совершенствования своего правового регулирования для повышения эффективности защиты прав как собственников обременяемых земельных участков, так и лиц, в интересах которых оно установлено.

Анализ оснований и процедур возникновения, изменения и прекращения сервитутов позволяет констатировать, что действующее законодательство предусматривает дифференцированные подходы в зависимости от вида сервитута.

Возникновение сервитутных правоотношений характеризуется дуализмом: частные сервитуты устанавливаются преимущественно по воле сторон (договор) или суда, в то время как публичные сервитуты вводятся властным односторонним актом в публичных интересах. Реформа 2018 года, закрепившая в ЗК РФ детальную процедуру установления публичных сервитутов, безусловно, позитивно повлияла на упрощение процесса размещения линейных объектов. Однако она же выявила новые проблемы, в частности, сложность взаимодействия между правообладателями участков и уполномоченными органами, а также неопределенность в вопросах определения соразмерной платы.

Осуществление прав на сервитут сопряжено с необходимостью строгого соблюдения установленных целей и границ. Нарушение этих пределов со стороны сервитуария является основанием для требования о прекращении сервитута, а для собственника закон гарантирует право на компенсацию причиненных убытков. Ключевой проблемой здесь остается отсутствие законодательно закрепленной методики расчета платы как для частных, так и для публичных сервитутов, что приводит к значительному объему судебных споров и правовой неопределенности.

Институты изменения и прекращения сервитута являются наименее разработанными в законодательстве. Законодатель ограничился лишь перечислением общих оснований, не детализируя процедурные аспекты. Это создает серьезные практические трудности, особенно при необходимости изменения условий сервитута в связи с существенным изменением обстоятельств или доказывания невозможности использования участка для прекращения публичного сервитута. Отсутствие эффективного механизма снятия обременения с кадастрового учета приводит к появлению «висящих» записей в ЕГРН, затрудняющих оборот недвижимости.

Таким образом, несмотря на значительное развитие законодательства о сервитутах в последние годы, его практическая реализация выявляет системные пробелы и коллизии, особенно в процедуральной части (процедурах установления, изменения, прекращения и расчета компенсаций). Наиболее остро стоит необходимость в разработке и закреплении на законодательном уровне:

- четких критериев для судебного установления сервитута (что считать «отсутствием альтернатив», «соразмерностью»);
- унифицированной методики расчета платы за сервитут;
- детализированного административного и судебного порядка изменения и прекращения сервитутных правоотношений, включая механизм урегулирования сопутствующих убытков.

## **Список используемой литературы и используемых источников**

1. 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.
2. Архипов Ф.С. Соглашение о плате за сервитут. Как оно влияет на нового собственника господствующего участка? – М.: Издательство Ассоциации выпускников Российской школы частного права // Цивилистика. 2020. Т. 2. №4. С. 141-152.
3. Афанасьев И. В. Сервитут в гражданском праве: монография / И. В. Афанасьев. Москва: Издательство Юрайт, 2025. 154 с. (Актуальные монографии). ISBN 978-5-534-09276-9. Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. URL: <https://urait.ru/bcode/564913> (дата обращения: 15.09.2025).
4. Бондаренко, И. В. Особенности правового регулирования публичного сервитута / И. В. Бондаренко // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 6-2(69). С. 48-50.
5. Власов А. А., Гущин В. З., Кутын Н. Г.; под общ. ред. А. А. Власова. Гражданское право. Учебник: краткий курс. М.: Буквоед, 2007. 544 с.
6. Воробьева Э.Н. Проблемы применения сервитута в российском праве // Аллея науки. 2020. № 11 (50). С.78-82.
7. Востриков К. Д. Проблема определения размера платы за сервитут и соотношения арендной платы и платы за сервитут / К. Д. Востриков // Молодой ученый. 2021. № 27(369). С. 183-186.
8. Голяшов В. В. Сервитут в гражданском праве Российской Федерации / В. В. Голяшов // Студенческий форум. – 2020. – № 31-2(124). – С. 11-12.
9. 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->

institutasobstvennosti-v-rimskom-chastnom-prave (дата обращения: 08.06.2025).

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

11. Денисов М.Ю. Основания прекращения сервитута в российском и зарубежном гражданском законодательстве. – Казань: Издательство ООО «Молодой ученый» // Молодой ученый. 2020. №52(342). С. 186-188.

12. 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-kobschestvennoy-doroge-kak-ogranichenie-prava-sobstvennosti-v-interesah-sosedav-rossiyskom-i-zarubezhnom> (дата обращения: 08.06.2025).

13. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

14. Каирова Д.З., Матаева Э.А. Проблематика прекращения сервитутных отношений. – М.: Издательство Финансового университета при Правительстве РФ// Образование и право. 2020. №3. С. 170 – 173.

15. Краснова Т. С. Судьба сервитута при преобразовании господствующего земельного участка // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2024. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sudba-servituta-pri-preobrazovanii-gospodstvuyuscheho-zemelnogo-uchastka> (дата обращения: 04.09.2025).

16. Крупейников К. В. Историко-правовые аспекты развития норм о сервитуте / К. В. Крупейников, С. Н. Белясов // Право и государство: теория и практика. 2020. № 3(183). С. 238-240.

17. Курум Д.Г., Муслимат М. А. Сервитуты в российском гражданском праве // Государственная служба и кадры. 2019. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/servituty-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 08.06.2025).

обращения: 04.09.2025).

18. 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: 08.06.2025).

19. Мохов А.Ю., Малышкин С. П. Институт публичного земельного сервитута в контексте теории рефлексивного действия права // Вестник КГУ. 2020. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/institut-publichnogo-zemelnogo-servituta-v-kontekste-teorii-reflektivnogo-deystviya-prava> (дата обращения: 04.09.2025).

20. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

21. 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: 08.06.2025).

22. Русанов М. М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков / М. М. Русанов // Вопросы оценки. 2021. № 4(105). С. 35-38.

23. Сагателян С. А. Основные положения сервитута в науке гражданского права // Аграрное и земельное право. 2024. №12 (240). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnye-polozheniya-servituta-v-nauke-grazhdanskogo-prava> (дата обращения: 15.09.2025).

24. Солод С. А. Защита гражданских прав при нарушении прав собственника соседнего участка: отрицательный сервитут или негативное обязательство со свойством следования? Институт защиты гражданских прав: современное состояние и тенденции развития: Сборник докладов Межвузовской научно-практической конференции студентов и молодых ученых / ред.: А. П. Сергеев, Е. А. Емельянова, Н. В. Иванов. СПб.:

Скифияпринт, 2019. 79 с.

25. Стренин Д. Публичный сервитут в земельном праве: новое в законодательстве // Образование и право. 2020. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/publichnyy-servitut-v-zemelnom-prave-novoe-v-zakonodatelstve> (дата обращения: 04.09.2025).
26. 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.
27. Федеральный закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» от 03.08.2018 №341-ФЗ (последняя редакция) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
28. Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.
29. 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-pravovomregulirovaniipublichnogoservituta> (дата обращения: 08.06.2025).
30. 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: 12.05.2025).