

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра \_\_\_\_\_ «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Сервитут как ограниченное вещное право»

Студент

О.А. Пискун

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук. О.С. Лапшина

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

## Аннотация

Выпускная квалификационная работа на тему «Сервитут как ограниченное вещное право» состоит из введения, трех глав, которые разделены на восемь параграфов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Во введении указана актуальность темы диплома, обозначены цель, задачи, объект и предмет исследования, а также прописана источниковая база.

В первой главе работы раскрывается сущность сервитутов и их место в системе ограниченных вещных прав, а именно раскрывается историко-правовое развитие сервитута, понятие, признаки и природа сервитута и говорится о соотношении сервитута с другими ограниченными вещными правами.

Во второй главе содержится подробный разбор существующих видов сервитута на частный, личный и публичный. Кроме того, описываются особенности каждого из приведенных видов.

В третьей главе рассматривается порядок установления, изменения и прекращения частного и публичного сервитута.

В заключении указаны основные выводы и проблематика применения сервитута, сделанные по окончанию проведения данного исследования.

## Оглавление

|   |    |
|---|----|
| Введение.....   | 4  |
| Глава 1 Сущность сервитутов и их место в системе ограниченных вещных прав ..... | 6  |
| 1.1. Историко-правовое развитие сервитута .....                                 | 6  |
| 1.2 Понятие, признаки и природа сервитута.....                                  | 12 |
| 1.3 Соотношение сервитута с другими ограниченными вещными правами .....         | 18 |
| Глава 2 Виды сервитута.....   | 26 |
| 2.1 Частный сервитут.....   | 26 |
| 2.2 Публичный сервитут .....  | 31 |
| Глава 3 Порядок установления, изменения и прекращения сервитута .....           | 38 |
| 3.1 Порядок установления сервитута .....  | 38 |
| 3.2 Порядок изменения сервитута .....   | 41 |
| 3.3 Порядок прекращения сервитута .....   | 45 |
| Заключение .....  | 49 |
| Список используемой литературы и используемых источников.....                   | 51 |

## Введение

Данная работа посвящена изучению сервитута как ограниченного вещного права.

Актуальность рассматриваемой темы определяется тем, что со времен римского права сложилась правовая возможность собственнику земельного участка предъявлять требования к другому собственнику земли предоставить ему возможность ограниченного пользования тем земельным участком, который ему не принадлежит. В связи со сказанным, сложился институт сервитута, то есть, вид вещных прав, состоящий в том, что их правомочны реализовывать только собственники земельных участков.

Вместе с тем, законодательные нормы не делают сервитут самостоятельным предметом сделок, аналогичным залогу или купле-продаже, что не дает возможность передавать это право тем лицам, которые не являются собственниками данного имущества, поскольку использовать такое право могут только те лица, в собственности которых находятся конкретные земельные участки.

Цель работы – изучение сервитута как ограниченного вещного права.

Задачи исследования:

- описать историко-правовое развитие сервитута;
- охарактеризовать понятие, признаки и природу сервитута;
- рассмотреть признаки частного сервитута;
- изучить понятие публичного сервитута;
- проанализировать порядок установления сервитута;
- выявить порядок изменения сервитута;
- изучить порядок прекращения сервитута.

Объект исследования – правовые отношения, а также история данных отношений, возникающих при применении права сервитута.

Предмет исследования – порядок установления, изменения и прекращения права сервитута.

По структуре работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников. Первая глава исследования посвящена изучению теоретических вопросов, связанных с понятием сервитут, в том числе, рассмотрена история возникновения данного права вплоть до нашего времени, охарактеризованы его признаки и природа, а также произведен сравнительный анализ сервитута с другими ограниченными вещными правами, указанными в Гражданском кодексе Российской Федерации. Во второй главе работы мной рассматриваются вопросы, связанные с разграничением понятий частный и публичный сервитут. Третья глава исследования посвящена практическим проблемам, связанным с установлением, изменением и прекращением сервитута.

Источниковую базу исследования составили федеральные законодательные акты, обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017), а также исследования российских ученых, изучавших поставленные в исследовании вопросы.

# **Глава 1 Сущность сервитутов и их место в системе ограниченных вещных прав**

## **1.1 Историко-правовое развитие сервитута**

Первые упоминания о сервитутах в истории права относятся к временам римского права, в котором слово *servitus* понималось, как «служение вещи» и даже ее рабство. Если раскрывать этот термин более детально, то следует отметить, что уже в это время данное понятие описывало такие экономические отношения, когда имеющийся земельный участок приносил пользу не только собственнику данного участка, но и приносил пользу владельцу соседнего участка земли.

В своем исследовании Т.С. и О.С. Петровские отмечают, что уже в эпоху XII таблиц, то есть в период раннего римского права, сервитуты признавались юристами не в качестве права на чужую вещь, но уже в качестве реальной ценности [37].

Поясняя ту мысль, авторы отмечают, что уже в то время право заключалось не в использовании чужой вещи, а непосредственно в принадлежности части чужого имущества, которым пользовались сервитуарии, то есть, под понятием сервитута понималась полоса или пространство чужой земельной собственности, отведенная в пользование тем хозяином, которому данный сервитут принадлежал. В итоге фактически под сервитутом понималось право на земельный участок.

К причинам, по которым в Древнем Риме возник сервитут, следует отнести не только его юридические нормы, но и его экономическо-географическое положение. Древний Рим был расположен на холмистой местности, где было мало воды. Собственность на землю характеризовалась тем, что в ней находились небольшие земельные участки, а некоторые из этих участков располагались в более привилегированном географическом положении, которое давало им большую ценность. Другая часть земель была

отрезана от публичной дороги, поскольку там находились земли других владельцев, либо к этим участкам не было доступа водных ресурсов, а также иных благ, имевших естественный характер. Такие земельные участки использовать в полной мере было невозможно. В результате появилась необходимость закрепления за собственниками таких участков права брать воду из источников, расположенных на соседних участках, а также прогонять скот через такие участки. Таким образом, возникла потребность ограничения права одних собственников в пользу других.

В самом начале существования таких отношений, проблемы, связанные с владением земель, решались посредством заключения различных договоров, к которым можно, например, отнести договоры аренды или найма. Либо тот сосед, чей участок был расположен более удачно, давал обязательство предоставлять менее удачному соседу право выезда или выхода через принадлежащую ему территорию. Между тем, такое решение вопроса не было достаточно надежным, поскольку, в том случае, когда собственник благополучного участка менялся, то и заключенные договоры лишались юридической силы.

В результате сама жизнь показала, что получение воды, а также возможность выхода или выезда на общественную дорогу необходимо закрепить такой формой договора, которая была бы более надежной, что не было бы связано с волей собственника соседней земли, что и привело к возникновению в римском частном праве института земельных сервитутов.

В дореволюционной России нормы, вошедшие в правовые обычаи еще Римской империи, длительное время не применялись, но некоторое ограничение частного пользования землей, также объектами недвижимости, включая лесные и водные ресурсы все же имелось. Само же понятие сервитут можно было встретить только в некоторых законодательных актах отдельных губерний [2].

Дореволюционное право России оперировало термином «домовые сервитуты», под которым следовало понимать право, используемое в

градостроительных сервитутах. В соответствии с нормами этого права можно было осуществлять производство сооружений на чужих зданиях (крыше или стене), разрешалось также производить укрепление в чужом здании железных прутьев, скоб или бревен. Не запрещалось применять чужое здание для возведения строения, имелось право на вид или свет [35].

В годы советской власти понятие сервитута было лишено практического смысла, поскольку право частной собственности на землю, а также иные объекты недвижимости в гражданском обороте отсутствовало.

Только в 1994 году в праве Российской Федерации появился термин сервитут и возник соответствующий правовой институт.

22 июля 1994 года Президентом РФ был подписан Указ №1535 [39]. В силу норм названного акта было закреплено, что те собственники, которые приобретают земельные участки, должны быть обременены некоторыми публичными сервитутами, поскольку наличие таких правовых норм необходимо для обеспечения определенных общественных нужд. В соответствии с принятым Указом было установлено три вида публичных сервитутов. В том числе на собственников земельных участков были наложены следующие обязательства:

- им предписывалось предоставлять бесплатно и безвозмездно использовать те объекты, расположенные на данных участках, которые предназначались для общего использования. К таким объектам относились автомобильные и пешеходные дороги, а также объекты, включаемые в состав инженерной инфраструктуры, если такие объекты существовали до того, как данный участок был передан в собственность;

- вторая правовая норма определяла, что собственник обязан предоставить возможность размещать на том участке, который ему принадлежит, соответствующие знаки, имеющие геодезическое и межевое назначение, а также беспрепятственные подъезды к таким знакам;

- в силу третьей нормы о сервитутах, собственники обременялись обязанностью предоставлять доступ на принадлежащий земельный участок



представителям муниципальных служб, которые осуществляют ремонт объектов инфраструктуры, находящихся на данном участке. К таким объектам относились кабели (телефонные и электрические), а также канализация, водопровод и газопровод.

В период, которому историки дали условное название «постсоветский», попав в кодифицированный гражданский закон (Гражданский кодекс РФ 1994 г.), сервитуты оказались «незримыми», как и в общем вся глава 17 ГК РФ. Судьбу сервитутов законодатель связал с судьбой нового Земельного кодекса. Именно поэтому 2001 г. вошёл в историю России не только как год принятия нового Земельного кодекса, но и как год появления в гражданском законодательстве России института сервитутов. Из этого следует сделать вывод, что сервитуты, являющиеся по своей сути древнейшими из вещных прав на чужие вещи, в нашей стране, по сути, могут считаться новой категорией для правоприменения.

Помимо Гражданского и Земельного кодексов, нормы о сервитутах содержатся в Лесном, Градостроительном, Жилищном кодексах Российской Федерации, а также в Федеральных законах «О приватизации государственного и муниципального имущества», «О связи», «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и кроме того в ряде других законодательных актах. В основном в перечисленных документах сервитут определяется как право ограниченного пользования чужой недвижимостью. Лесной кодекс РФ говоря о сервитуте как о праве ограниченного пользования чужим лесным участком в ст. 9 содержит лишь отсылочные нормы к гражданскому и земельному законодательству. Сам Лесной Кодекс Российской Федерации не содержит понятия сервитута. Подавляющее большинство ученых считают, что действующий Лесной Кодекс Российской Федерации отказался от идеи публичного лесного сервитута. Однако не все с

этим согласны, относя к публичным сервитутам право граждан пребывать в лесах (ст. 11 ЛК РФ). Следует отметить, что ч. 3.1 ст. 38 ЛК РФ предусматривает, что для использования лесов гражданами в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд лесные участки предоставляются в безвозмездное срочное пользование или устанавливается сервитут (частный) в случаях, определенных ЗК РФ и ГК РФ. Градостроительный кодекс Российской Федерации 2004 года не содержит норм о регулировании сервитутов (однако они были предусмотрены Градостроительным кодексом РФ 1998 г.). Тем не менее в сложившихся условиях все, кто владеют частными сервитутами могут воспользоваться нормами ГК РФ.

18 июля 2008 г. был издан Указ Президента РФ № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации», в котором ставилась задача «разработки концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и проектов федеральных законов о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации». Такое решение объяснялось необходимостью системного совершенствования, принятого ранее законодательства, и тем самым сближения российского гражданского права с правилами регулирования соответствующих отношений в европейских странах, а также использование опыта применения норм судом и обеспечение стабильности гражданского законодательства Российской Федерации. Можно сказать, что данная необходимость изменения первой части ГК РФ, содержащей основополагающие нормы гражданского законодательства была вызвана не только требованиями учета результатов опыта их 15-летнего применения в судебной и иной правоприменительной практике, но и тем, что: «переход от административно-плановой экономики к рыночной экономике социального государства не закончился ни в мае 1991 года, когда были приняты Основы, ни даже в октябре 1994 года, когда стала законом часть первая Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Кроме того, для достижения поставленных целей перечисленных ранее, была разработана Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 г. Этот документ ориентирует на создание целостной системы ограниченных вещных прав, которая была бы способна максимально удовлетворить потребности участников гражданского оборота в создании основанного на вещном праве режима пользования чужим имуществом. В концепции упоминается, что имеющегося нормативного регулирования сервитутов недостаточно. Именно поэтому предполагалось, что Концепция развития гражданского законодательства прямо или косвенно затронет и общую систему российского законодательства, проводя в дальнейшем изменения Земельного, Жилищного кодексов, а также других законодательных актов.

Из сказанного выше можно сделать тот вывод, что современное право Российской Федерации имеет то, достаточно существенное отличие от права сервитута, применявшегося во времена Древнего Рима, что в нем нет единого перечня прав, которые должны применяться к сервитутам. В российских нормах законов содержит только примерный перечень целей, для достижения которых устанавливается применение сервитута, которые могут быть расширены отраслевыми кодексами. Кроме того, в силу норм статьи 274 ГК РФ [12] стороны имеют право в договорном порядке закрепить и иные сервитуты, которые не должны противоречить гражданскому законодательству.

В январе 2021-го года предполагалось внесение изменений в Гражданский кодекс в том числе были возможны изменения ограниченных вещных прав.

Изменения были разработаны на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» о котором говорилось ранее. Однако в 2021 году концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации должна была затронуть не только часть первую ГК

РФ, но в том числе и вторую, третью и четвертую, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Данным законопроектом планировалось внести существенные изменения в институт вещного права. Так, например, намечалось уточнение положения раздела ГК РФ, посвященного вещным правам, а сам раздел «Право собственности и другие вещные права» предлагалось изменить на «Вещные права» и дополнить новыми подразделами вещных прав. Глобальных изменений в институте сервитута не предвиделось, однако, так как другие ограниченные права должны были претерпеть изменения, это могло отразиться и на сервитуте. Тем не менее, на момент написания, сдачи и защиты дипломной работы изменения перечисленные выше не вступили в законную силу.

В этом отношении важнейшей задачей настоящей работы является изучение вопросов, связанных с практическим применением и использованием сервитутов в гражданском обороте Российской Федерации

## **1.2 Понятие, признаки и природа сервитута**

Нормы статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации называют сервитут правом ограниченного пользования чужим земельным участком. В этом отношении важно то, что гражданское законодательство, в указанной статье сервитутом называет не только ограниченное пользование земельным участком, но и другим недвижимым имуществом. Предоставить такое право заинтересованный субъект может от собственника рассматриваемого земельного участка, а в тех случаях, которые являются необходимыми, также и от собственника другого (соседнего) земельного участка.

Нормы той же статьи определяют, что сервитут устанавливается для обеспечения проезда или прохода через тот участок, который расположен по соседству с данным участком. Кроме того, необходимость в сервитуте может

возникнуть для реконструкции или строительства, а также в случае осуществления эксплуатации сооружений, имеющих линейное назначение. Такая необходимость не должна препятствовать использованию данного земельного участка в соответствии с тем режимом, который для того участка был определен изначально и для других нужд, имеющих у собственника рассматриваемого земельного участка. В данном случае определяющим является именно то, что удовлетворение таких нужд не может быть обеспечено, если не устанавливается над данным недвижимым имуществом статуса сервитута [24].

Исходя из приведенного законодательного определения, можно сделать вывод, что сервитут не только является правом, но ограниченным правом, принадлежащим одному субъекту. В соответствии с имеющимся правом, данный субъект может пользоваться определенным имуществом, которое принадлежит другому субъекту. Если исходить из конкретного понимания данного термина применительно к земельным отношениям, то реализация данного права обеспечивается тем, что лицо, не являющееся владельцем или собственником конкретного участка земли, может осуществлять использование данного участка, в тех целях, которые определены законодательно.

Используя данное право, следует учитывать определенные особенности, которые включают в себя:

- для собственника земельного участка и иного недвижимого имущества сервитут является обременением, имеющим конкретные особенности;

- в том случае, когда устанавливается сервитут, то он не может лишать собственника, владельца или арендатора прав на рассматриваемый земельный участок и недвижимость, а также ни коим образом не являются ограничением имеющихся у него возможностей, связанных с использованием данного земельного участка и недвижимого имущества, включая распоряжение ими;

- у собственника земельного участка или недвижимого имущества имеется право получать с лица, которому был предоставлен сервитут денежную плату. Такая плата должна быть соразмерной понесенному владельцем сервитута ущербу, понесенному землей по причинам установления обременения;

- право на установление сервитута может быть реализовано, как добровольно, то есть, в соответствии с согласием сторон, так и принудительно. В последнем случае третье лицо вправе обратиться с исковым заявлением в суд;

- если лицом получено право на сервитут, то данное право может быть им использовано только в ограниченных целях – полностью распоряжаться земельным участком или недвижимым имуществом, полученным по сервитуту, такое лицо не может [14].

В ходе получения сервитута важно учитывать, что данное право должно быть закреплено официально. Сказанное означает, что эти сведения должны быть включены в общие сведения о земельном участке, то есть, отражаться в кадастровых записях, при этом, для внесения в кадастр таких записей должны иметься соответствующие основания. Такие основания, а также конкретные цели, ради достижения которых устанавливается сервитут, определяются и различные виды данного права.

Как можно понять из законодательно сформулированного определения сервитута, если заинтересованное лицо получило права на тот земельный участок, который не является его собственностью, то у такого лица возникает возможность осуществлять в отношении рассматриваемого участка определенных действий, имеющих юридическую силу. В результате у такого лица появляется субъективное право, которое и является сервитутом в его субъективном понимании.

Вместе с тем, в отношении того, каков объем возможностей лицом, получившим право сервитута, как в нормах законодательства, так и в теоретических исследованиях применяются различные подходы.

Цивилистическая доктрина трактует содержание сервитута, как возможность пользования субъектом, получившим данный правовой механизм, того имущества, которое ему не принадлежит [21, 36].

Если же рассмотреть существующие правовые нормы, которые посвящены отношениям в области сервитута, то можно сделать вывод, что, по мнению федерального законодателя субъект данных отношений, то есть, сервитуарий, полномочен не только осуществлять пользование, но и владение данным участком [20].

В силу нормы ч. 1 ст. 274 ГК РФ чужой, то есть, соседний участок земли собственник данного недвижимого имущества может использовать в качестве пространства, предназначенного для перемещения, используя его с целью проезда или прохода. Такое использование осуществляет сервитуарий, но может осуществлять и собственник данного участка, не затрагивая права владения на рассматриваемый участок.

Законодательство признает допустимым и размещение иного имущества на чужом земельном участке, что относится к вопросам, связанным с капитальным ремонтом, строительством, а также с реконструкцией, либо с эксплуатацией не только линейных объектов, установкой и использованием рекламных объектов, а также объектов, связанных с осуществлением дорожного сервиса. Такой вывод можно сделать в соответствии с теми нормами, которые изложены в Федеральных законах далее ФЗ от 08.11.2007 года №257-ФЗ [42], от 01.12.2007 года №310-ФЗ [40] и от 5 апреля 2013 года №43-ФЗ [41].

Отдельно следует уделить внимание вопросам, связанным с изменением земельного и гражданского законодательства, которые определяют возможность получения сервитута в качестве основания для размещения линейных объектов, а также для осуществления застройки на тех участках, которые входят в состав государственной или муниципальной собственности. Это предусмотрено п. 6 ст. 274 ГК РФ и ст. 39.23 ЗК РФ [17].

Названные законодательные нормы важны в том отношении, что строительство соответствующих объектов, а также эксплуатация таких объектов и возможная реконструкция невозможны без обустройства наземных, а также подземных и надземных сооружений. Кроме этого, требуется поместить вспомогательное оборудование на обремененном земельном участке, а также осуществлять обслуживание этого оборудования. В результате такие действия, безусловно, не могут не сказаться на том объеме правомочий, которыми обладает собственник такого участка, включая его права пользования и владения. Например, если используются такие коммуникации и объекты, которые, в соответствии с их природой, можно считать улучшениями того участка, на котором они располагаются, то этот факт дает сервитуарию и возможность владеть тем участком земли, где данные объекты расположены.

В законопроекте №47538-6 [31], который внес Президент РФ, предполагалось введение еще одного сервитута, которым должен был стать строительный. Данный сервитут предполагал предоставление сервитуарию права за собственный счет улучшать служащую вещь, что предполагалось осуществлять в порядке и сроки, по согласованию с владельцем данной вещи (п. 5 ст. 301.7). Предполагалось дополнить перечень сервитутов и коммунальным (ст. 301.10).

Правовая теория относится по-разному к тому, что законодательно планируется закрыть такое улучшение используемых земельных участков. Некоторые ученые утверждают, что внесенные законодательные нормы не соответствуют тем требованиям, которые предъявляются к «классическому сервитуту». В том случае, если они будут приняты, то существующая грань между сходными правовыми нормами, например, с арендой, сотрется [22].

Часть ученых, напротив, считают такие предложения правильными. По их мнению, возведение строений на служащем участке земли следует сделать правилом, которое прямо связано с применением сервитута вообще, что не связано только с отдельным его видом [5].



В том отношении, как представляется, правильно было бы обратиться к практике жизни, которая исследуется учеными. После изучения применения существующих норм в практической сфере, ими был сделан вывод, что существующие инструменты, носящие обязательственно-правовой характер, и определяющие порядок использования земельного участка, включая изъятие данного участка для публичных нужд, в том числе и выкуп такого участка, не могут в полной мере осуществить решение всех существующих проблем. Такие проблемы, и в достаточно большом объеме, имеются, кроме того, в отношении эксплуатации и строительства объектов не исключая, в том числе, и линейных [33].

Таким образом, можно сделать вывод, что в практической сфере деятельности, его субъекты предпочитают формировать собственные отношения именно с использованием сервитута, поскольку его применение способствует реализации субъективного вещного права, связанного с ограничением использования недвижимости. Сервитут обладает и тем преимуществом, что он может быть установлен не только в диспозитивном, но и с использованием диспозитивно-нормативного порядка. Важен и тот фактор, что у сервитута имеется свойство следования, что предоставляет данному институту абсолютную защиту при помощи частноправовых способов. Плата же за сервитут, в соответствии с общими правилами, основана только на компенсации убытков, которые возникли у собственника земельного участка (недвижимого имущества) в связи с его установлением [22].

Практика убедительно показывает, что тенденции, определяющие развитие правовой науки, а также те требования, в соответствии с которыми осуществляется гражданский оборот, направленные на установление стабильного субъективного права в отношении чужой недвижимости привели к видоизменению сервитута. Используя рассматриваемые тенденции, допускается осуществлять строительство на земельных участках отдельных объектов и их эксплуатацию, что, в определенной степени

способствовало не только регулированию в правовом отношении рассматриваемого института, но, в значительной степени привело и к видоизменению имеющейся модели сервитута.

Вместе с тем, поскольку сервитут применяется, в том числе, и с целью размещения имущества, принадлежащего государству на той земле, которая не является государственной собственностью, по своему смыслу минимизирует характеристики, которые имеются у данного института.

### **1.3 Соотношение сервитута с другими ограниченными вещными правами**

Вещное право, кроме права собственности, включает в себя и другие вещные права, которые называются ограниченными. Проще говоря, это права лиц, не являющихся собственниками конкретной вещи. Сами по себе вещные права именуемые ограниченными являются производными от права собственности. То есть они могут возникнуть только в том случае, если право собственности на вещь уже возникло, когда вещь уже присвоена определенным лицом. Как и право собственности, ограниченные вещные права обладают всеми необходимыми признаками вещного права, позволяющими отграничить их от обязательственных прав.

В отличие от обязательственных прав, ограниченные вещные права, могут возникать только в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом.

Помимо сервитута законодатель выделяет перечень ограниченных вещных прав, которые прописаны в первой части гражданского кодекса Российской Федерации и находится в статье 216 ГК РФ [12]:

- Право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);

- Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- Сервитуты (статья 274 и статья 277 ГК РФ);
- Право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ);
- Право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Несмотря на перечень, данный в статье 216 ГК РФ, многие учёные считают этот перечень не исчерпывающим, однако в данном параграфе основное внимание при сравнении будет уделено этим 5 ограниченными вещным правам.

Специфику правового режима отдельных прав на чужие вещи наиболее подробно отражает их деление, которому придерживается большее количество учёных умов, а именно в зависимости от особенностей содержания и объекта) на:

- сервитуты;
- право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения на земельные участки;
- право хозяйственного ведения и оперативного управления.

Для более удобного и детального сравнения следует обозначить основные моменты каждого из ограниченных вечных прав, после чего провести анализ по основным критериям и выявить их схожие и различные черты.

Начнём с сервитута и выделим кратко основные моменты, о которых говорилось выше.

Сервитут — это вещное право ограничено пользоваться чужой недвижимой вещью (ст. 274 ГК). Исторически данное вещное право получило признание первым в римском праве, а затем в российском дореволюционном законодательстве.

Объект — недвижимое имущество (ст. ст. 274, 277 ГК).

Субъекты — как физические, так и юридические лица. Сособственники господствующей вещи и субъекты права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Согласно п. 4 ст. 274 ГК в случаях, которые прямо предусмотрены федеральным законом, сервитут может быть установлен по требованию других лиц.

Содержание состоит из правомочия ограниченного пользования чужой недвижимой вещью. Собственник недвижимости, обремененной сервитутом, должен претерпевать определенные ограничения своих законных прав. Однако, обременение сервитутом недвижимой вещи не лишает собственника его вещи прав владения, пользования и распоряжения ею. Сервитут обременяет именно вещь, а не собственника. Следовательно, сервитуту свойственно право следования как признак. То есть при переходе права собственности на служащую вещь к другому лицу обременение в виде сервитута сохраняется.

По общему правилу сервитут устанавливается по соглашению между собственниками служащей и господствующей вещи. Если же соглашение об установлении сервитута не было достигнуто, он устанавливается судом в принудительном порядке согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком — это право владения и пользования земельным участком, передаваемое по наследству. Данное право предоставляется безвозмездно только из земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности. В связи с введением в действие Земельного кодекса данное вещное право сегодня существует в формате переживания закона, то есть статья 21 Земельного кодекса сохраняет его лишь в объеме «преждепользования», что представляет из себя признание права граждан, приобретенное до введения в действие Земельного кодекса. Признание такого права впредь не допускает предоставление земельных участков на данном праве и запрещает

любые, кроме включенных в завещание, формы распоряжения земельным участком, который находится в пожизненном наследуемом владении.

Объект — земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Субъект — только граждане, то есть физические лица.

Содержание права пожизненного наследуемого владения состоит из правомочия владения и пользования земельным участком. Распоряжение земельным участком исключается, однако есть возможность передачи земельного участка по наследству (ст. 265 ГК РФ).

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком — это ограниченное вещное право, дающее возможность правообладателю владеть и пользоваться участком на неопределенный период времени в соответствии с целевым назначением. Как и право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не может возникнуть после введения в действие Земельного кодекса, однако ранее возникшие права сохраняют силу в отношении земельных участков, которые находятся в государственной и муниципальной собственности. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком по объекту, и содержанию практически совпадает с правом пожизненного наследуемого владения, но всё же имеет некоторые отличия и свою специфику.

Объект — земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Субъект — только юридические лица. После введения в действие Земельного кодекса 25 октября 2001 г., субъектами этого права могут быть только государственные и муниципальные учреждения, казенные предприятия, органы государственной власти и органы местного самоуправления.

Содержание права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком состоит из владения и пользования в пределах, которые

установлены законодательством и актом о предоставлении земельного участка. Распоряжения как правомочие в содержании данного вещного права отсутствует (ст. 268 ГК).

Согласно нормам статьи 294 Гражданского Кодекса Российской Федерации [12], право хозяйственного ведения представляет собой право государственного и муниципального унитарного предприятия владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом в определённых пределах, которые установлены законом и иными нормативно-правовыми актами.

Субъект — государственные и муниципальные унитарные предприятия (кроме казенных предприятий, являющихся субъектами права оперативного управления).

Объект — как движимое, так и недвижимое имущество, которое находится в государственной или в муниципальной собственности.

Содержание права хозяйственного ведения состоит из таких правомочий как владение, пользование и распоряжение имуществом, закрепленные собственником, а также имуществом, которое приобретено унитарным предприятием в результате осуществления своей деятельности.

Право оперативного управления — это ограниченное вещное право, по своему содержанию которое является более узким, чем право хозяйственного ведения.

Объект — как движимое, так и недвижимое имущество, которое находится в государственной или в муниципальной собственности. Право оперативного управления возникает так же, как и право хозяйственного ведения. На движимые вещи с момента их передачи собственником, на недвижимое имущество — с момента государственной регистрации права.

Субъекты права оперативного управления — это казённые предприятия и учреждения.

Казённые предприятия — это коммерческие организации (ст. 115 ГК РФ). Следовательно, основная цель создания казенного предприятия — извлечение прибыли. При этом казённое предприятие является юридическим

лицом со специальной правоспособностью (ст. 49 ГК РФ), соответственно, правомочия, составляющие право оперативного управления, имеют строго целевой характер, который обусловлен выполняемыми казённым предприятием функциями.

Содержание права оперативного управления у отмеченных выше субъектов различается по объему входящих в его содержание правомочий.

Казённое предприятие владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним имуществом только в соответствии с целями своей деятельности.

Осуществление казённым предприятием распоряжения любым имуществом, как движимым, так и недвижимым, допускается только с согласия собственника. Однако казённое предприятие вправе самостоятельно распоряжаться, но только производимой им продукцией (ст. 297 ГК).

В соответствии со статьёй 120 ГК РФ учреждения являются некоммерческими организациями, обладающими специальной правоспособностью. Учреждения могут быть нескольких видов, например, государственными, муниципальными и частными. В свою очередь государственные и муниципальные учреждения могут быть бюджетными, автономными и казёнными. Общими чертами между указанными видами учреждений является то, что осуществление владения и пользования имуществом должно осуществляться исключительно в соответствии с целью их деятельности.

Праву оперативного управления, как и праву хозяйственного ведения, присущ такой признак ограниченных вещных прав, как право следования. Это означает, что переход права собственности на имущество другому лицу не будет являться основанием для прекращения права оперативного управления.

Чтобы подытожить всё вышесказанное и для большей наглядности и простоты следует составить сравнительную Таблицу 1 об ограниченных

вещных правах, представленных в четвертой главе, первой части Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таблица 1. – Сравнение ограниченных вещных прав в Гражданском законодательстве.

| Критерии   | Объём пользования   | Субъект                       | Объект  |
|--|---|-------------------------------|---|
| Право пожизненного наследуемого владения земельным участком    | Пользование всей территорией земельного участка   | Физические лица               | Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности                |
| Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком | Пользование всей территорией земельного участка   | Юридические лица              | Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности                |
| Сервитуты  | Пользование конкретной частью земельного участка, конкретной частью недвижимого имущества                             | Физические и юридические лица | Недвижимое имущество, земля   |
| Право хозяйственного ведения имуществом                        | Владение, пользование и распоряжение имуществом в пределах, установленных законом и иными нормативно-правовыми актами | Юридические лица              | Движимое, недвижимое имущество, находящееся в государственной или в муниципальной собственности |



Продолжение таблицы 1

|   |  |                         |  |
|---|--|-------------------------|--|
| <p>Право оперативного управления имуществом</p> | <p>Владение, пользование и распоряжение закрепленным имуществом в соответствии с целями деятельности. Распоряжение имуществом допускается только с согласия собственника</p> | <p>Юридические лица</p> | <p>Движимое, недвижимое имущество, находящееся в государственной или в муниципальной собственности</p> |
|---|--|-------------------------|--|

По результатам рассмотрения вопросов, изученных в настоящей главе, можно сделать логический вывод, указывающий на то, что сервитут является одним из старейших механизмов применения в вещном праве, так как он зародился ещё в римском праве, однако в самой России по сравнению с мировым правом пользуются совсем недавно. Кроме того в структуре прав, связанных с гражданскими правоотношениями на земельные участки, сервитут является важным элементом, поскольку с его помощью можно осуществить реализацию тех отношений, которые невозможно или нецелесообразно осуществить при помощи иных средств, используемых в гражданских правоотношениях. Всё это отражено в сравнительном анализе, проведенном выше. Также, применение сервитута дает возможность учитывать существующий правовой режим, установленный на конкретных земельных участках. Вместе с тем, применение сервитута связано с определенными особенностями, как касающихся его содержания, так установления и осуществления, которые и отличают данный институт от всех других юридических конструкций, представленных в российском праве. Именно это будет необходимо изучить в следующих главах дипломной работы для большего раскрытия, полноты изучения и всестороннего рассмотрения настоящего исследования.

## Глава 2 Виды сервитута

### 2.1 Частный сервитут

Под частным сервитутом следует понимать ограниченное пользование участком земли, как правило, соседним, притом, что такое право закрепляется в условиях заключенного договора [16].

Из предыдущей главы настоящего исследования, мы можем сделать вывод, что та сторона, которая желает установление сервитута в тексте заключаемого договора именуется сервитуарием, а сторона, предоставляющая сервитут должна выступать в качестве владельца сервитута, что априори делает ее собственником того участка, в отношении которого устанавливается сервитут.

Причины, побудившие римских землевладельцев, устанавливать отношения, регулируемые при помощи сервитута, за минувшие века не изменились и заключаются в том, что на господствующем, по отношению к сервитуарию, участке, имеются такие блага, либо возможности, которые и определяют необходимость установления сервитута.

В тех случаях, когда участок, принадлежащий сервитуарию, не может функционировать в соответствии с его необходимостью, если он будет оторван от соседнего участка, а владелец сервитута не согласен на установление такого права, то данный вопрос может быть решен в судебном порядке [27].

Обычно сервитут устанавливается, как уже было упомянуто выше, за определенную плату, которая должна быть зафиксирована в условиях договора. Целью той платы, как уже отмечалось, является возмещения ущерба или вреда, нанесенного сервитутом данному участку.

Заключенный договор в обязательном порядке следует зарегистрировать в органе, осуществляющем кадастровый учет, что, в том

числе, может оказать помощь при возникновении спорных ситуаций и доказать обоснованность применяемой позиции. В том же случае, когда возникает такая необходимость, зарегистрированное соглашение может быть расторгнуто, чем и прекращается сервитут [10].

Используя имеющийся сервитут, сервитуарий не вправе его обменивать, использовать в качестве залога, совершать в отношении того сервитута мену, дарить и отчуждать иными способами, поскольку, не являясь самостоятельным элементом, сервитут полностью принадлежит главенствующему участку.

В свою очередь и собственник главенствующего участка, совершая с таким участком операции, не запрещенные нормами гражданского и земельного законодательства, обязан предупредить сторону, принимающую участие в сделке, об имеющемся обременении. В том случае, если он не учтет данное законодательное требование, сделка может быть расторгнута, с возмещением виновным лицом, того вреда, который был причинен второй стороне по данной сделке [1].

К основным случаям, в соответствии с которыми может быть установлен сервитут, следует относить:

- необходимость обеспечения прохода через данный участок;
- необходимость прокладывания через главенствующий участок коммуникаций, включая электросети, линии связи, трубопроводные соединения;
- случаи, когда главенствующий участок невозможно подсоединить к коммуникациям, но есть возможность использовать те коммуникации, которые расположены на служебном участке;
- при необходимости использовать источник воды, например, колодец, который расположен на соседнем участке, если эта вода требуется для обеспечения водоснабжением, включая проведение работ по мелиорации;
- в случаях организации забора воды без применения технических

устройств;

- в случае необходимости организации водопоя скота или обеспечения его прогона;
- при необходимости прокладывания через соседний участок водных путей, используемых для плавательных средств, включая паромы и лодки;
- в тех случаях, когда объекты транспортной или инженерной инфраструктуры необходимо возвести, реконструировать либо отремонтировать, для чего требуется обеспечить доступ к таким объектам;
- в случаях, когда необходим ремонт общих стен, если соседи проживают в доме блокированного типа.

Заключая договор сервитута, следует в условиях договора привести, по крайней мере, одну из перечисленных причин [43].

В практике можно выделить несколько видов частного сервитута, как это показано на рисунке 1.

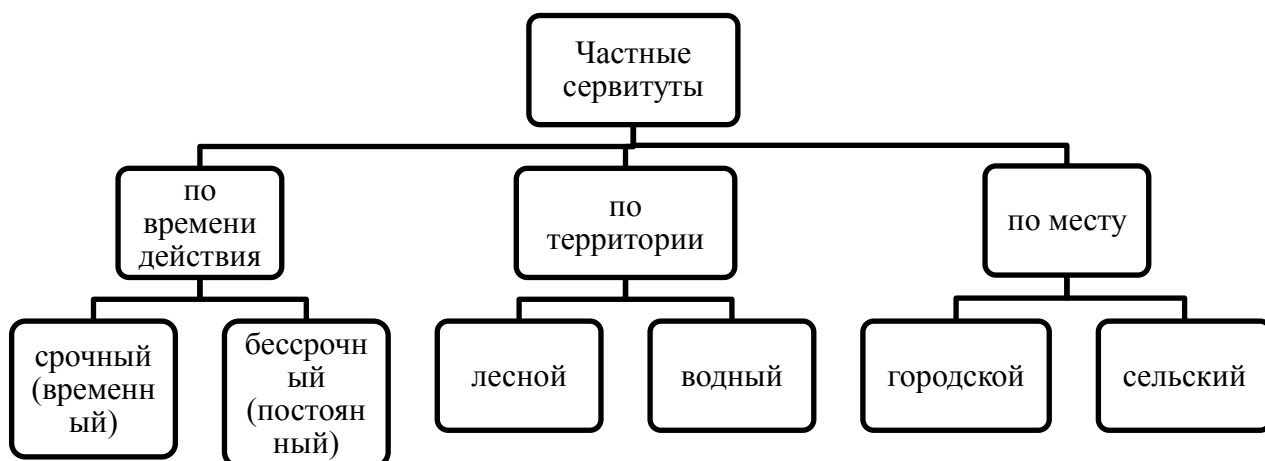


Рисунок 1. – Виды частных сервитутов

В соответствии с представленной группировкой, под срочным (или временным) сервитутом следует понимать такой сервитут, который имеет

соответствующее временное ограничение срока своего действия. Время, на которое данный сервитут предоставляется, должно быть четко зафиксировано в подписанном соглашении. После истечения срока, на который данный сервитут был заключен, его действие прекращается.

В противоположность срочному сервитуту, действие бессрочного (или постоянного) сервитута может быть прекращено исключительно в соответствии с решением, принятым судом. Кроме того, бессрочный сервитут может быть прекращен и в том случае, когда в нем отпадет необходимость.

Лесной частный сервитут обуславливается тем, что его владелец имеет право пользоваться теми лесными массивами, которые не включаются в состав лесного фонда. Тот сервитут может быть предоставлен заинтересованным в нем лицам и его действие должно быть закреплено в актах, принимаемых на государственном уровне, включая договора, а также документы иного рода.

Водный сервитут также принимается в соответствии с теми пожеланиями, которые высказывают заинтересованные лица, которым требуется проход по водным путям с применением малогабаритных плавательных средств, а также забор воды, в тех случаях, когда с этой целью не применяются технические средства, включая организацию водопоя скота. Действие этого сервитута может быть инициировано судом, но только в том случае, когда принятое решение не будет противоречить нормам российского законодательства [32].

Поскольку условия проживания в сельской местности и в городе существенно отличаются, то различны и их сервитуты. В данном отношении городской сервитут регламентирует права пользования застроенными участками. Так, используя право, полученное в соответствии с нормами этого сервитута, можно сделать водоотвод на крышу дома, принадлежащего соседу.

Правила сельского сервитута регламентируют порядок пользования незастроенными, в том числе, и полевыми участками. К таким правилам можно отнести, например, порядок прогона скота или забора воды.

Завершая рассмотрение вопросов, связанных с частным сервитутом, следует выделить в этой связи особенности, касающиеся личного сервитута, поскольку данный сервитут является отдельным случаем частного, что дает основания для возникновения определенной путаницы.

Впервые личный сервитут возник также в праве Древнего Рима. В настоящее время этот сервитут может быть предоставлен конкретному лицу и действует до его смерти, а также, в том случае, когда такая необходимость прекращается сама о себе, что означает невозможность передачи имеющегося права по наследству, а также продать имеющееся право, арендовать его и совершать другие возможные сделки с этим правом.

Установить рассматриваемое обременение можно, как на основании решения суда, так и в соответствии с сервитутным соглашением [18].

Со времен римского права в отношении личного сервитута применяются следующие его виды:

- узуфрукт, который предоставляет право пользования вещью, включая пользование земельным участком, получая плоды от такой деятельности, притом, предмету сервитута не должен причиняться вред. В том случае, если узуфруктуарий такой вред причинил, то он обязан возместить причиненный убыток;

- под узусом понималось право использования вещи, но плоды от такого использования получать не разрешалось. Также не размещалось наносить вред предмету данного сервитута, а в случае возникновения такого вреда, в обязанности узуария входило возмещение причиненного вреда;

- отдельным видом личного сервитута было *Habitatio*. Данный вид сервитута предоставлял право проживания в доме, либо в части того дома;

- в то же время был выделен сервитут, который предоставлял право пользования чужой рабочей силой, а также средствами труда.

Для завершения рассмотрения данных вопросов, отметим основные отличия между частным и личным сервитутами, поскольку, как уже было сказано, личный сервитут следует считать подвидом частного сервитута. Такое разграничение представлено в Таблице 2 [7].

Таблица 2. - Разделение между частным и личным сервитутами.

| Особенности                | Частный сервитут                   | Личный сервитут                       |
|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Кому может принадлежать    | нескольким лицам                   | одному лицу                           |
| Прекращение                | по договоренности, по решению суда | в случае смерти лица, по решению суда |
| Переход права другим лицам | возможен                           | невозможен                            |

Таким образом, частный сервитут является той формой права, которая существовала со времен Римской империи и дошла, с теми изменениями, соответствующими конкретному времени, привносившими в эту правовую конструкцию, необходимые изменения.

Анализируя частный сервитут, следует не только разграничивать его отдельные виды, вызванные складывающейся конкретной ситуацией, но и учитывать те различия, которые существуют между частным и личным сервитутами. Поскольку те права, которые предоставляются в соответствии с правом личного сервитута, касаются исключительно конкретного лица, в отношении которого этот сервитут применяется.

## 2.2 Публичный сервитут

От частного сервитута следует отличать публичный сервитут, выделив в отношении данной правовой конструкции те нормы, которые регулируют вопросы его установления.

Помимо названных выше статей 274 – 377 ГК РФ, а также статьи 223 Земельного кодекса РФ, порядок установления публичного сервитута определяется статьей 9 Лесного кодекса РФ [25].

Изучая вопросы, связанные с установлением публичного сервитута, следует учитывать, что такое обременение допускается не только в отношении земельных участков, но может быть использовано так же и в отношении зданий и сооружений, однако именно по отношению конкретно к земле применение сервитута встречается особенно часто.

Под публичным сервитутом принято понимать использование в ограниченных целях того земельного участка, который находится, как в частной, так и муниципальной собственности. Использование этого участка осуществляется в интересах муниципальной власти, а также органов местного самоуправления. Следует отметить, что при правовом режиме публичного сервитута этим правом пользуется неограниченный круг лиц [26].

Следует перечислить ряд случаев, в соответствии с которыми может быть установлен публичный сервитут, отметив при этом, что данный перечень не является исчерпывающим. К таким случаям можно отнести:

- обеспечение проезда или прохода через данный участок;
- обеспечение установки транспортных либо электрических коммуникаций, а также ремонт таких коммуникаций;
- обеспечение межевых, а также геодезических знаков, включая обеспечение доступа к таким знакам;
- с целью обеспечения установки дренажного оборудования и водоотвода на конкретном участке;
- в случаях необходимости доступа к воде с целью водопоя скота, а также проведения лабораторных анализов;
- осуществления выпаса скота и заготовки сена на зимний период;



- при организации рыболовства и ведение охоты, на такие виды животных и в те периоды, когда-то не является запрещенным нормами законодательства;

- осуществления геологических исследований состояния почвы и проведения раскопок;

- при обеспечении транзита объектов через данную территорию [30].

Для установления публичного земельного сервитута требуется проведение общественных слушаний, на которых путем проведения голосования должно быть принято по данному вопросу положительное решение. В ходе проведения таких слушаний следует учесть высказанное мнение следующих групп и представителей:

- жителей тех территорий, которым может быть причинен ущерб в связи с введением публичного сервитута;

- представителей юридических лиц, выступающих от имени этих лиц на основании оформленной доверенности. Такими юридическими лицами являются те компании и фирмы, которые, в соответствии с их юридическим адресом расположены либо непосредственно на данной территории, либо в непосредственной близости от нее;

- непосредственный собственник рассматриваемого земельного участка, арендаторы, осуществляющие свою деятельность на данной земле, а также те лица, которые обладают правом бессрочного пользования данными земельными угодьями;

- сотрудники органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Вместе с тем, на практике существуют и такие случаи, когда установление публичного сервитута не допускается. К таким случаям можно отнести:

- собственник, получив статус сервитута, не может распоряжаться имеющейся у него землей, в полной мере;

– собственник земельного участка направил в органы самоуправления требование, в соответствии с которым он просит отменить статус сервитута;

– то лицо, которое ходатайствовало о предоставлении статуса публичного сервитута, не может или не желает проводить общественные слушания [9].

Аналогично тому, как частный сервитут имеет несколько видов, так и в отношении публичного сервитута, но следует отметить, что количество тех видов несколько меньше, поскольку их классификация зависит от времени действия сервитута, а также целей его осуществления.

По времени действия сервитута выделяют срочный и бессрочный сервитут. В соответствии с правилами срочного сервитута, такое право устанавливается на определенный срок, а когда тот срок заканчивается, то автоматически прекращается и действие сервитута. В свою очередь бессрочный сервитут не имеет срока действия, поэтому он может закончиться в связи с мгновением надобности в этом праве, либо в соответствии с решением суда.

В соответствии с целями, стоящими при реализации права на сервитут, можно выделить водный сервитут, предоставляющий право на использование водного фонда каждому гражданину РФ, который должен реализовывать такое право без применения технических средств. Кроме того, выделяют лесной сервитут. Реализуя, имеющееся у него право, каждый гражданин страны правомочен беспрепятственно и бесплатно находиться на территории лесных массивов, на которых он имеет возможность осуществлять сбор лесных ресурсов, имеющих пищевое назначение (грибов, ягод, травы). Отдельным подвидом лесного сервитута является дорожный сервитут, дающий право каждому гражданину использовать бесплатно автомобильные дороги федерального значения [19].

При оформлении публичного сервитута важно учитывать тот факт, что он может быть оформлен не только на весь имеющийся участок, но и на определенную часть земли.

Публичный сервитут может быть предоставлен на основании следующих принятых документов:

- актов Российской Федерации;
- актами, которые правомочны принимать органы местного самоуправления;
- в соответствии с правовыми актами, принимаемыми субъектами Российской Федерации или муниципальными органами власти.

Аналогично правилам, установленным для частных сервитутов, в случае осуществления сделок с землей, на которую имеется обременение в виде сервитута, например, осуществления продажи этой земли, ее дарения или передачи в аренду, собственник, в обязательном порядке, уведомляет вторую сторону сделки о существующем обременении. Последствия несоблюдения указанного правила аналогичны тем, которые устанавливаются для частного сервитута, то есть, следует возместить понесенный ущерб тому владельцу, который не был вовремя осведомлен о наличии факта обременения.

В отношении публичного сервитута важен и тот факт, что его наличие не должно, даже в минимальной степени, усложнять пользование данным участком его законным владельцем.

Если при получении статуса сервитута у собственника возникают неудобства, связанные с использованием имеющегося земельного надела по сравнению с тем положением, которое существовало ранее, то он имеет право обратиться в суд с исковым заявлением. В соответствии с нормами закона, он может требовать выкупа данного участка и предоставить аналогичный, а также полностью компенсировать тот ущерб, который ему был причинен.

Рассмотрев материалы дела по существу, суд правомочен вынести одно из следующих решений:

- полностью удовлетворить заявленный иск. В том случае уполномоченный орган выкупает данный участок, а пострадавшему лицу осуществляет выплату понесенного им материального ущерба;
- удовлетворение заявленного иска признается и в том случае, когда уполномоченный орган предоставляет аналогичный участок, что осуществляется также с компенсацией убытков;
- иск может быть удовлетворен и путем возложения на уполномоченный орган обязанности выплаты полной компенсации убытков;
- в том случае, когда суд не находит оснований для удовлетворения иска, он вправе отказать истцу [38].

Любой публичный сервитут имеет границы, в которых определяется территория, где действует данное обременение, что особенно важно в тех случаях, когда такое обременение относится не ко всей существующей территории, а только к определенной ее части.

Для определения границ таких территорий следует использовать возможности, которые предоставляет проведение топографических и геодезических работ. Оплата проведения таких работ должна быть возложена на заинтересованную сторону, как правило, такой стороной является местная администрация или орган муниципальной власти. Те результаты, которые удалось достичь в ходе проведения таких работ, должны быть отражены в документах кадастрового учета.

Кроме того, при осуществлении сервитута, следует выяснить, было ли осуществлено межевание земельного надела, поскольку, в том отношении, существуют участки двух типов:

- Участки оформленные, которые включены в кадастровый учет.

– Участки, оформление которых еще не было проведено. Границы таких участков пока не были сформированы, а кадастровые работы на таких участках пока не проводились.

В том случае, когда проект межевания конкретного участка имеется, то в нем должны быть обязательно указаны те границы, в которых действует публичный сервитут. Если такой проект пока не составлен, то прежде всего осуществляется процедура межевания, а только после этого определяются те границы, в которых осуществляется публичное обременение [8].

Таким образом, установление публичного сервитута требуется, прежде всего, для решения вопросов, связанных с деятельностью муниципальной и государственной власти, то есть, для достижения тех целей, которые являются общественно значимыми. Поскольку такие цели стоят перед всем обществом, то установление этого вида сервитута осуществляется в соответствии с результатами общественных слушаний, которые правомочны и не учитывать мнения собственника конкретного земельного участка.

Подводя итоги по результатам работы над второй главой исследования мы можем говорить о том, что по существующим видам в обширной классификации, сервитут может быть либо частным, либо публичным. При этом отдельным подвидом частного сервитута является личный сервитут, устанавливаемый для обеспечения интересов одного, конкретного, лица. Сказанное означает, что отношения, регулируемые правом сервитута, важны для всего социума, как для отдельного его члена, в случае установления личного сервитута, так и в целом для всего общества, при установлении публичного сервитута.

Детальное изучение всех аспектов, рассмотренных во второй главе, позволяет нам перейти к рассмотрению следующей главы, которая будет посвящена порядку установления, изменения и прекращения сервитута.

## **Глава 3 Порядок установления, изменения и прекращения сервитута**

### **3.1 Порядок установления сервитута**

Та земля, в отношении, которой устанавливается сервитут, в соответствии с правовыми нормами, получила наименование обремененного земельного участка.

В том случае, когда требуется установление частного сервитута, который может устанавливаться не только в пользу отдельного физического лица, но и предприятия, следует оформить соглашение, дающее право ограниченного пользования таким земельным участком. Такое соглашение может быть оформлено в простой письменной форме [23].

Нормы гражданского права (ч.1 ст.274 ГК РФ) допускают, что собственник соседнего земельного участка имеет право предъявить владельцу соседнего земельного участка требование о предоставлении права ограниченного пользования необходимым ему участком.

Мы уже отмечали, что, как правило, сервитут предоставляется на платной основе, но закон не запрещает предоставление необходимого участка земли и в безвозмездном порядке. Вне зависимости от того, получен был сервитут платно или бесплатно, он является обременением, а, следовательно, должен быть зарегистрирован в законодательно установленном порядке.

Право на установление сервитута, может требовать то лицо, которое получило данный участок земли в постоянное пользование или в пожизненное наследуемое владение, все остальные лица имеют право требовать установления сервитута только в тех случаях, которые предусмотрены нормами действующего законодательства.

Поскольку, соглашаясь на установление сервитута, данный участок земли обременяется определенными обязанностями по отношению к третьему лицу, то давать согласие на установление сервитута может

исключительно владелец данного участка. Под таким владельцем следует понимать и такое лицо, которому данный участок земли передан государством или муниципалитетом в бессрочную аренду или в аренду, срок которой превышает один год, а также на условиях пожизненного владения с правом наследования.

Сервитут может быть заключен только в тех случаях, когда владельцу соседнего участка земли без использования такого права невозможно обойтись [34].

В предыдущей главе мы рассмотрели вопрос, что сервитуты могут быть, как частными, так и публичными, что, прежде всего, связано с вопросом, какие цели преследуются установлением данного правового режима. Частные сервитуты устанавливаются для определенной группы лиц, например, отдельной семьи, которая проживает по соседству. В том случае, когда из этой семьи только один ее член может пользоваться таким сервитутом, то такой сервитут автоматически переходит в категорию личных. Такие сервитуты могут быть предоставлены не только за плату, но и на безвозмездной основе.

В случае предоставления публичного сервитута, то такое установление правового пользования недвижимым имуществом преследует цель удовлетворить интересы общества или государства, что дает собственнику этого имущества требовать компенсации, которую он получает от государства либо отдельного муниципалитета. При этом важнейшим условием компенсационных выплат является то, что, в связи с установлением, сервитута, возникают серьезные препятствия для эксплуатации данного земельного участка в прежнем режиме. Условия, в соответствии с которыми предоставляется публичный сервитут, а также порядок его предоставления, регулируются нормами Земельного кодекса РФ.

В том отношении важно четко представлять, что относится к эксплуатации конкретного земельного участка в обычном режиме. В состав такой эксплуатации входит посадка деревьев, уход за почвой, сбор

выращенного урожая, а также возведение сооружений, имеющих хозяйственное назначение.

Кроме того, должны быть обеспечены и те права, которые принадлежат владельцу в связи с принадлежащим ему объектом недвижимости: он не должен утачивать, в том числе, право на отчуждение такого объекта, но даже в том случае, когда данная недвижимость отчуждена, сила имеющегося обременения сохраняется. В том отношении следует отметить и тот факт, что право на ограниченное пользование не может быть использовано в качестве залога [28].

В том случае, когда владелец земельного участка затрудняется с определением желаемой им платы за предоставление сервитута, он вправе прибегнуть к экспертной оценке.

Заключая соглашение на предоставление сервитута, стороны вправе предусмотреть иные условия, к которым, помимо определения размера платы за предоставление рассматриваемого права, может быть отнесен перечень выполняемых работ, а также те сроки, на которые данная недвижимость получает обременение.

Основой установления частного сервитута, в основной своей массе, является волеизъявление сторон по данному договору, потому, заключая такой договор, стороны имеют полноценно отразить в нем все тонкости, связанные с обременением и только после формирования достигнутых договоренностей договор может быть направлен на государственную регистрацию.

Основой публичного сервитута являются общественные слушания, в которых согласие собственника земельного участка, а также отсутствие такого согласия, принципиального значения не имеют. Вместе с тем, у собственника остается право на обращение в суд для решения вопросов, связанных с выплатой компенсации, что, в свою очередь, должно быть основано на доказывании значительных трудностей у владельца участка, причиной которых является именно установление публичного сервитута.



Опыт показывает, что решение такого вопроса без участия квалифицированного юриста по земельным вопросам достаточно проблематично [6].

В том случае, когда требуется предоставление сервитута от лица, арендующего земельный участок, то оно может быть заключено также без заверки условий такого договора нотариусом, но в этом договоре должны быть отражены:

- сведения о лицах, заключивших данный договор;
- присутствовать информация об участке;
- с какой целью предоставляется сервитут и условия его предоставления;
- к договору следует приложить план землепользования обремененным участком либо частью такого участка;
- сроки действия установленного сервитута;
- порядок расчета оплаты и условия ее внесения.

Таким образом, заключение договора на предоставление сервитута является важной частью тех отношений, которые складываются между владельцем (арендатором) обремененного участка и сервитуарием. На этом этапе следует максимально подробно произвести регламентацию складывающихся правовых отношений, что в дальнейшем позволит не только не изменять заключенный договор, но и не прибегать к разрешению возникших конфликтов в судебном порядке.

### **3.2 Порядок изменения сервитута**

Анализ нормативной базы, проведенный с использованием СПС «КонсультантПлюс» показал, что регламентация порядка изменения сервитутов, как таковая, в федеральном законодательстве отсутствует. Некоторые вопросы, связанные с порядком изменения сервитутов решаются в нормах Федерального закона от 05 апреля 2013 года №43-ФЗ [41], но,

поскольку тот закон затрагивает только один субъект Федерации, пусть и столицу, то распространять его нормы на всю Россию, не имеет практического смысла.

Аналогичная ситуация складывается и в отношении судебной практики. Так, в Обзоре судебной практики, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 года [27], рассматривается судебная практика по делам об установлении сервитута. Однако, последний, тринадцатый пункт данного документа регламентирует вопросы, посвященные порядку установления сервитута.

Из сказанного можно сделать вывод, что изменение сервитута касаются только вопросов, связанных с взиманием платы за сервитут, что представляется вполне логичным, поскольку сервитут устанавливается в отношении, как правило, определенного земельного участка, который не может меняться произвольным или непроизвольным образом, что и обуславливает неизменность единожды установленных правовых отношений.

Рассматривая вопросы, связанные с взиманием платы за сервитут, высший судебный орган страны исходит из того, что такая плата должна отвечать принципам разумности и соразмерности. При этом, основой такой платы должно быть то, какую деятельность осуществляют стороны, с учетом площади, предоставляемой под сервитут, а также непосредственно сроков, на которые данное право предоставлено. Плата может быть взята единовременно либо взимание этой платы может осуществляться на регулярной основе.

Рассматривая гражданское дело, из которого усматривается, что сторона имеет право на сервитут, суд обязан определить и размер такой платы. Данную плату должен получать собственник обремененного имущества. В соответствии и на основании норм части 2 статьи 56 ГПК РФ [13], а также части 2 статьи 65 АПК РФ [3] данное обстоятельство должно быть включено в круг тех обстоятельств, которые подлежат доказыванию.

Бремя доказывания должно быть распределено следующим образом: в том случае, когда собственник объекта недвижимости, обремененного

сервитутом, не согласен безвозмездно предоставлять такое право, то истец должен доказать, что предлагаемая им плата носит обоснованный характер, что может быть сделано, в том числе, и путем осуществления экспертной оценки.

В том случае, когда ответчик выражает несогласие с предложенной ему платой, то он правомочен доказать обоснованность заявленных возражений, что предусмотрено правилами части 1 статьи 56 ГПК РФ и части 1 статьи 65 АПК РФ.

Определяя размер платы, получаемой за сервитут, судам необходимо учитывать размер той выгоды, носящей материальный характер, которую получает собственник земельного участка в результате получения такого права, а также учитывать возможные ограничения, которые возникают у того собственника, которые появляются у собственника правоотношений, обремененных сервитутом. При определении размера платы за сервитут в ее состав следует включать все разумные затраты, которые могут возникнуть у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением принадлежащих ему прав. В состав таких затрат, например, может входить организация прохода или проезда, снос сооружений, перемещение существующих ограждений, а также обеспечение пропускного режима. Производя такие расчеты, следует учитывать и долю земельного участка, которая подпадает под статус сервитута в общей площади имеющегося земельного участка.

Суды, вынося свое решение, должны указать, какой характер носит такая плата – она может быть выплачена, как единовременно, то есть, в полном объеме, а также путем осуществления периодических выплат, что подразумевает осуществление таких платежей в течение всего срока действия договора. В том отношении высший орган судебной власти Российской Федерации отмечает важность соблюдения баланса интересов, которые имеются у истца и ответчика. Для обеспечения этого баланса следует не только рассматривать заявленные иски, но и те конкретные условия, в которых находятся стороны, а также

непосредственный объем требуемого сервитута.

В силу условий конкретного сервитута может быть определено, что плата, взимаемая за его предоставление, изменяется, что дает возможность каждой из сторон обратиться в суд с данными исковыми требованиями, которые бы предусматривали не только увеличение причитающихся платежей, но и их уменьшение. Особенно актуальным данный вопрос становится в тех случаях, когда происходит изменение объема возложенных ограничений прав, принадлежащих собственнику того земельного участка, который имеет обременение в виде сервитута.

Для иллюстрации данного вывода, Верховный Суд РФ приводит, в качестве примера, обстоятельства конкретного арбитражного дела.

Заключая соглашение о предоставлении сервитута, сторонам не удалось достичь соглашения о порядке оплаты этого права, а также о том, при каких условиях она может быть изменена, что побудило их обратиться, с целью разрешения спора в арбитражный суд (сторонами в рассматриваемом деле были общество с ограниченной ответственностью и предприятие).

Судом первой инстанции было вынесено решение о формулировке спорного пункта договора в следующей редакции: «Плата за сервитут составляет 1 000 рублей в месяц. Плата за пользование подлежит ежегодному изменению на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключено настоящее соглашение».

Одновременно суд первой инстанции отклонил довод предприятия о том, что условия об изменении размера вносимой платы незаконны. Кроме того, судами апелляционной и кассационной инстанции решение суда первой инстанции были оставлены без изменения, а поданные жалобы без удовлетворения.

Таким образом, поскольку предмет в отношении которого заключается

договор сервитута, на протяжении всего срока действия того договора остается неизменным, а, если он и видоизменяется, то в соответствии с иными правовыми основаниями (например, аренды или подряда), то вносимые в него изменения могут быть связаны исключительно с доходной составляющей этого договора.

### **3.3 Порядок прекращения сервитута**

В силу положений, которые содержатся в статье 276 ГК РФ договор сервитута может прекратить свое действие в силу следующих оснований:

- в тех случаях, когда происходит прекращение обстоятельств, послуживших основаниями для установления сервитута;
- дальнейшая эксплуатация земельного участка стала невозможной в соответствии с его целевым или прямым назначением.

В случае прекращения договора сервитута, данный факт, в обязательном порядке должен быть зафиксирован в регистрирующем органе [4].

Поскольку публичный сервитут, в силу норм, предусмотренных статьей 23 ЗК РФ, вводится при наличии соответствующих оснований и не предусматривает изъятие земли из частного владения, но служит основанием для обеспечения муниципальных либо государственных нужд, то установление такого сервитута обеспечивается принятием соответствующего распоряжения, которое может быть принято без согласия собственника земельного участка. В том случае, когда надобность в таком сервитуте отпадает, то он прекращает свое действие, как правило, на основании соглашения сторон.

Несколько иные основания прекращения связаны с организацией частного сервитута, который обусловлен соглашением сторон, когда одной стороне, участвующей в таких правоотношениях, требуется использовать участок другой стороны для организации прохода, проезда или

осуществления водоотведения.

Если такой сервитут был вызван необходимостью выполнения технических работ, то он может быть прекращен после окончания таких работ, например, после окончания монтажа линии электропередачи. В данном случае прекращение сервитута обуславливается моментом окончания работ.

Вместе с тем, на практике может сложиться и такая ситуация, когда сложившейся сервитут может быть прекращен в судебном порядке, что, например, происходит в тех случаях, когда условия существующего сервитута не соблюдаются заинтересованной стороной или мешают другой стороне проводить определенные действия.

Так, если сервитут был заключен с целью организации водопровода, а строительство водовода стало причиной излишнего увлажнения почвы, то владелец такого участка может в судебном порядке потребовать не только прекращения правовых отношений, но и компенсировать возникшие убытки [29].

Следует отметить, что нормы российского права не содержат положений, в соответствии с которыми может быть прекращен личный сервитут, но на практике такие случаи возможны, в том числе, они связаны с самостоятельным решением гражданина о прекращении имеющегося у него права. Кроме того, такие отношения могут быть прекращены в том случае, когда, по любым причинам, был утрачен предмет обременения, что, например, возможно в случае пожара. Таким случаем может быть и отчуждение площади, которая обременена сервитутом, что происходит в отношении носителя данного сервитута.

Рассмотрим более подробно порядок прекращения сервитута на земельный участок, который можно разбить на несколько этапов.

Если сервитут прекращается на основании договоренности между участниками правоотношений, то осуществляется следующая процедура.

Собственником земельного участка должно быть направлено субъекту

сервитута уведомление о том, что установленные отношения прекращаются с определенной даты.

После получения уведомления должно быть подписано соответствующее соглашение.

На завершающем этапе подписанный документ направляется в регистрирующий орган, который и завершает установленные правоотношения [11].

Однако в практике могут складываться и такие случаи, когда добровольное прекращение сервитута невозможно, что требует прекращения рассматриваемых правоотношений в судебном порядке, что требует составления искового заявления. В таком иске истцовая сторона должна указать, что по причинам наличия сервитута имеющийся земельный участок использовать невозможно в соответствии с его прямым назначением.

В таких случаях только на основании решения суда, вступившего в законную силу, регистрирующий орган прекращает рассматриваемые правоотношения.

После того, как прекращена регистрация сервитута, то собственник ранее обремененного сервитутом земельного участка теряет право на получение платы за предоставляемую услугу, но только в том случае, если данная услуга предоставлялась на платной основе.

Одновременно и те лица, которые ранее имели право ограниченного доступа, теряют право на использование чужого земельного участка с целью удовлетворения тех потребностей, которые у них имеются [15].

В том случае, когда частный сервитут был утрачен, то возмещение его возможно, но только в ряде случаев, к которым можно, например, отнести восстановление тех обстоятельств, на которых основывалось получение первоначального сервитута. Кроме того, могут появиться и новые причины, ведущие к необходимости восстановления права ограниченного доступа на соседнюю территорию.

Невозможно восстановить сервитут в том случае, если право на него

было утрачено по решению суда, а само предоставление сервитута привело к значительному ухудшению состояния главенствующего участка. Невозможно получить новый сервитут и в том случае, если его предоставление не дает возможность использовать главенствующий участок в соответствии с его целевым назначением.

Таким образом, прекращение сервитута, прежде всего, зависит от того, каким способом то право было установлено, а также от того, какие цели преследовало установление такого режима недвижимого имущества.

При прекращении сервитута, важно помнить, что его возобновление возможно не во всех случаях, поэтому, пользуясь правом сервитута, сервитутарий должен не только поддерживать в соответствующем состоянии предоставленный участок, но и иметь конструктивные отношения с владельцем этого участка.

По результатам работы над третьей главой исследования мы можем говорить о том, что сервитут, как и любое вещное право, может быть установлен, изменен и прекращен. Все три названных этапа представляют жизненный цикл рассмотренного вещного права. На этом этапе завершается рассмотрение третьей главы и следует перейти к заключению дипломной работы.



## Заключение

В результате проведенного исследования мы можем сделать следующие выводы:

– право сервитута, как было показано в настоящем исследовании, возникло во времена существования римского права, и его необходимость была продиктована самой жизнью. Имеющиеся земельные владения были различны по своим качествам, что делало необходимым участникам земельных правоотношений пользоваться теми преимуществами, которые они могли получить, используя возможности, предоставляемые соседним земельным участком;

– в Российской Федерации право сервитута получило актуальность с момента перехода страны к рыночным отношениям, когда в нашей стране, после определенного перерыва, вызванного принадлежностью всей земли социалистическому государству, вновь появилась частная собственность на землю. Это привело к тому, что возникли различные субъекты, участвующие в земельных отношениях, которые обладают землями, имеющими не только различные возможности, но и различное качество, обуславливающие эти возможности;

– существующие в Российской Федерации сервитуты, можно разделить на несколько видов, одним из которых является частный сервитут. Данный сервитут устанавливается для обеспечения индивидуальных потребностей отдельного участника земельных отношений и в обязательном порядке должен быть зарегистрирован в органе, регулирующем земельные правоотношения. Подвидом такого сервитута является личный сервитут, устанавливаемый в интересах конкретной личности, что делает такой вид сервитута неотчуждаемым, включая невозможность передачи его по наследству;

– поскольку часть земельных участков используется не только для индивидуальных нужд, но, в том числе, и для размещения на этих участках

объектов инфраструктуры, то такие отношения привели к возникновению права публичного сервитута. Регулирование норм данного права осуществляется в соответствии с законодательно установленным порядком, в соответствии с которым ведущую роль в данных правоотношениях играют публичные слушания, а не право собственности на земельный участок;

– в зависимости от того, какого вида сервитут применяется в данных отношениях, определяется и порядок установления данного права. Так, для установления частного сервитута достаточно заключения договора в простой письменной форме, который подлежит обязательной регистрации, поскольку является обременением для данного земельного участка. При применении публичного сервитута достаточно принятия соответствующего решения в ходе общественных слушаний;

– земля, являясь объектом недвижимости, за время своего использования, изменяется незначительно, а, если такие изменения и происходят, то только по иным правовым основаниям, что делает достаточно устойчивым и те положения, которые зафиксированы в договоре сервитута. В связи со сказанным, изменения такого договора касаются только платы за использование сервитута, что подтверждается выводами Верховного Суда РФ;

– прекращение права сервитута обуславливает форма, в соответствии с которой данное право было получено, потому право может быть прекращено, как по инициативе сторон, так и по решению суда.

Теоретическая значимость проведенного исследования обусловлена тем, что вопросы, связанные с применением права сервитута изучены в комплексе.

Практическая значимость определяется возможностью использования данного исследования участниками земельных правоотношений.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Алексеева Е.В., Комиссарова Е.Г., Микшис Д.В., Торкин Д.А., Труба А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ Об ипотеке (залоге недвижимости) (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2016.
2. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2016. 208 с.
3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 08.06.2020) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — N 30. — 3012 с.
4. Афанасьев И.В. Основания прекращения сервитутных отношений // Власть Закона. 2017. N 4. С. 44 – 52.
5. Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. 26 с.
6. Афанасьева И., Дружинина К. В интересах единообразия // ЭЖ-Юрист. 2017. N 23. 5 с.
7. Бариев А.Г. Земельные споры: постановка проблемы, общие положения, процессуальные особенности // Вестник гражданского процесса. 2018. N 5. С. 213 – 244.
8. Богатков С.А. Перераспределение земельных участков // СПС КонсультантПлюс. 2020. 7 с.
9. Бондарчук Д. Разрешенное использование земельных участков. Правительство РФ предлагает очередные поправки // ЭЖ-Юрист. 2018. N 26. С. 1 – 2
10. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ О государственной регистрации недвижимости (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2019. 714 с.

11. Бородкин В.Г., Станкевич А.В. О некоторых проблемах арбитражного процесса и способов защиты прав // Сборник очерков. Часть 1. М.: Инфотропик Медиа, 2018. 180 с.
12. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 31.04.2021) // Собрание законодательства РФ. — 2002. — N 46. — 4532 с.
13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994г. N 51-ФЗ (в ред. От 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — N 32. — 3301 с.
14. Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая // СПС КонсультантПлюс. 2019
15. Жмурко С.Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения. // М.: Редакция «Российской газеты», 2019. Вып. 10. 160 с.
16. Жуйков В.М. Комментарий практики рассмотрения экономических споров (судебно-арбитражной практики) // А.А. Аюрова; Е.Е. Баглаева; О.А. Беляева и др.; под ред. В.М. Жуйкова. М.: ИЗиСП, КОНТРАКТ, 2019. Вып. 26. 248 с.
17. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — N 44. — 4147 с.
18. Иванова Е.А. Соглашения в сфере гражданской юрисдикции: процессуально-правовой аспект. Москва: Статут, 2020. 180 с.
19. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева и др.; под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 784 с.
20. Коновалов А.В. Владение и владельческая защита. СПб., 2001. 520 с.

21. Копылов А.В. Ограниченные вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998. 297 с.
22. Краснова Т.С. Комментарий к Обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденному Президиумом Верховного Суда РФ 26 апр. 2017 г. // Вестн. экономического правосудия РФ. 2017. № 7. С. 157 – 176.
23. Краснова Т.С. Публичный сервитут для размещения линейного объекта: комментарий к новеллам Земельного кодекса РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2019. N 3. С. 124 – 144.
24. Краснова Т.С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. N 3. С. 46 – 64.
25. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. — 2006. — N 50. — 5278 с.
26. Майборода В.А. Комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ О приватизации государственного и муниципального имущества // СПС КонсультантПлюс. 2020.
27. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // СПС ГАРАНТ. 2020.
28. Подоплелова О.Г., Степанов Д.И. Добросовестные приобретатели против недобросовестного государства: дело Александра Дубовца в Конституционном Суде России. Комментарий к Постановлению от 22 июня 2017 года N 16-П // Сравнительное конституционное обозрение. 2017. N 6. С. 101 – 114.
29. Подшивалов Т.П. Применимость требования о прекращении вещного права в судебной практике // Право и экономика. 2020. N 4. С. 16 – 19.

30. Предпринимательское право России: итоги, тенденции и пути развития: монография // Е.Г. Афанасьева, А.В. Белицкая, В.А. Вайпан и др.; отв. ред. Е.П. Губин. М.: Юстицинформ, 2019. 664 с.

31. Проект Федерального закона N 47538-6 О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012)

32. Ростовцева К.А. Публичное, общее, частное в праве недвижимости: сравнительное исследование // Вестник гражданского права. 2020. N 4. С. 242 – 285.

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

34. Сахно П.С. Проблемы правового регулирования использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без их предоставления или установления сервитута // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. N 2. Ст. 19 – 21.

35. Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских, [повелением государя императора Александра Николаевича составленный]: Изд. 1864 года // СПб: Тип. Второго отделения Собств. Е.И.В. Канцелярии. Ст. 24-27.

36. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статус, 2002. 638 с.

37. Синюгин В.Ю. К вопросу о формировании правовой основы общественного контроля в Российской Федерации // Административное право и процесс. 2014. N 7. С. 26 – 28.

38. Спор об установлении и прекращении права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута) (на основании судебной практики Московского городского и Московского областного судов) // Помощник адвоката: электрон. журн. 2020.

39. Указ Президента РФ от 22.07.1994 N 1535 (ред. от 07.12.2016) Об Основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года. // СПС ГАРАНТ.

40. Федеральный закон от 01.12.2007 N 310-ФЗ (ред. от 28.06.2014) Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. — 2007. — N 49. — 6071 с.

41. Федеральный закон от 05.04.2013 N 43-ФЗ (ред. от 24.04.2020). Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. — 2013. — N 14. — 1651 с.

42. Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ (ред. от 15.10.2020). Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. — 2007. — N 46. — 5553 с.

43. Что такое земельный сервитут и как он устанавливается? // Азбука права: электрон. журн. 2020.