

УДК 347(075.8)

UDC 347(075.8)

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ  
ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО  
СЕРВИТУТА****LEGAL CHARACTERISTIC OF GROUND  
SERVITUDE**

Остапенко Анастасия Геннадьевна  
аспирант

Ostapenko Anastasiya Gennadievna  
postgraduate student

*Кубанский государственный аграрный  
университет, Краснодар, Россия*

*Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia*

В статье характеризуется понятие «земельный сервитут», основания и порядок его возникновения и прекращения

In this article, the concept of ground servitude, bases and order of its occurrence and termination is characterized

Ключевые слова: СЕРВИТУТ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ СЕРВИТУТ, СОГЛАШЕНИЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА, ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА

Keywords: SERVITUDE, GROUND SERVITUDE, AGREEMENT OF ESTABLISHMENT OF GROUND SERVITUDE, BASES OF TERMINATION OF GROUND SERVITUDE

Самыми ранними из известных в настоящее время сервитутов являются предиальные (земельные) сервитуты. Еще в Институциях Гая можно встретить их подробное описание (Книга 2. 29– 32)<sup>1</sup>. Предиальные сервитуты служили формой восполнения хозяйственной необходимости соседнего земельного участка. Они не могли обойтись собственными ресурсами для удовлетворения хозяйственных потребностей иначе, существовала постоянная взаимность между соседними землями.

Сервитут регулировал такие отношения, при которых вещь, участок служили не только своему собственнику, но и использовались для экономических выгод соседнего господствующего участка<sup>2</sup>.

Сервитуты изначально являлись ограниченными вещными правами на чужой земельный участок, то есть чужой вещью (объектом правоотношения) является недвижимое имущество – земельный участок<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>Памятники римского права: Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997. С. 48.

<sup>2</sup> Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М., 2001. С. 167.

<sup>3</sup> Ким Д.Ч. Проблемы теории и практики применения частного сервитута // Журнал российского права. 2007. № 6. С. 3.

Существовала классификация земельных сервитутов: сельские и городские. Вначале существовало три сельских сервитута: право прохода, прогона скота и право провести воду через чужой земельный участок. Затем появляются такие сервитуты, как: право прогонять скот к водопою, право пасти скот на чужом пастбище, право брать песок, глину на соседнем земельном участке<sup>4</sup>. Затем появились городские сервитуты. К ним относилось право: «запрещать соседу делать всякие перестройки или только от известной высоты, которые препятствовали бы доступу солнца» (книга 2. 31. Институции Гая)<sup>5</sup>, отводить дождевую воду на крышу или во двор соседа, опирать балку на стену соседа, выдвигать балкон или крышу на участок соседа и т.д. (книга 8.2.2. Дигесты Юстиниана).<sup>6</sup> Разграничение сервитутов на сельские и городские зависело от хозяйственного назначения господствующего участка. Если он был предназначен для сельскохозяйственных нужд, то имел место сельский сервитут, если же участок использовался для жилья, возведения жилых построек, то речь шла о городском сервитуте<sup>7</sup>.

На современном этапе развития общества потребность в регулировании сервитутных отношений обусловлена конституционным признанием многообразия и равноправия различных форм собственности на землю, переходом страны к рыночным отношениям.

Согласно ст. 274 ГК РФ: «Собственник недвижимого имущества (земельного участка) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования

---

<sup>4</sup> Хуыз М.Х. Римское частное право. М., 1994. С. 92.

<sup>5</sup> Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая, Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997. С. 48.

<sup>6</sup> Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая, Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997. С. 304.

<sup>7</sup> Копцев А.Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Нотариус. 2006. № 2. С. 5.

соседним участком (сервитута)». В Земельном Кодексе (ст. 23) земельный сервитут определяется как право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Суть земельного сервитута, как правовой категории, заключается в возможности ограниченного пользования, в определенных пределах, земельным участком, находящимся в чужой собственности. Объектом земельного сервитута являются земельные участки, находящиеся в частной, государственной и муниципальной собственности.

Обладатель земельного сервитута не имеет права продавать, дарить, сдавать в аренду, закладывать или иным способом распоряжаться земельным участком, ему принадлежит только право пользования чужим недвижимым имуществом в определенных пределах.

Важно, что обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения своей недвижимостью, в этом смысле права собственника защищены. Но существует позиция, согласно которой установление сервитута хотя и не лишает лица права пользования земельным участком, но оно может быть практически прекращено<sup>8</sup>. Смысл данной позиции, на наш взгляд, заключается в том, что в случае коллизии сервитута с правом собственности, право собственности уступает, так как, соглашаясь на установление сервитута на свое имущество (на основании договора), собственник сознательно ограничивает свои права. Поэтому сервитутное право и будет иметь приоритет перед правом собственности.

Для земельного сервитута, как и иного вещного права, характерно право следования, т.е. при смене собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут сохраняется (п. 1 ст. 275 ГК РФ).

---

<sup>8</sup> Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации части первой / Под редакцией Т.Е. Абовой, А.И. Кабалкиной. М., 2002. С. 618.

Земельным и гражданским законодательством предусмотрено право собственника земельного участка требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Проведенный анализ позволяет выделить существенные признаки, присущие земельному сервитуту:

Во-первых, следуя из смысла п.1 ст. 274 ГК РФ для установления земельного сервитута необходимо наличие двух земельных участков: господствующего и служащего. Как правило, господствующий и служащий участки должны быть соседними.

Во-вторых, земельный сервитут устанавливается для удовлетворения нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В-третьих, земельный сервитут возникает с момента его государственной регистрации на основании соглашения между сторонами или судебного решения в случае не достижения согласия.

В-четвертых, земельный сервитут прекращается в случаях:

- отпадения оснований, по которым он был установлен (п.1 ст.276 ГК РФ);

- в судебном порядке, если недвижимость в результате обременения сервитутом не может использоваться по назначению;

- гибели или уничтожения имущества, обремененного сервитутом (п.1 ст. 235 ГК РФ);

- соединения в одном лице собственника и сервитуария;

- истечения срока соглашения, на который земельный сервитут был установлен;

в-пятых, земельный сервитут не может быть самостоятельным предметом купли – продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственником недвижимого имущества,

для обеспечения использования которого сервитут установлен (п. 2 ст. 275 ГК РФ);

в-шестых, земельный сервитут обладает абсолютным характером защиты;

в-седьмых, земельный сервитут сохраняется при переходе права собственности на земельный участок, обремененный сервитутом, от собственника к другому лицу (п. 1 ст. 275 ГК РФ).

В контексте данного вопроса необходимо также рассмотреть основания возникновения и прекращения земельного сервитута как разновидности частного сервитута.

В настоящее время в п.1 ст. 23 Земельного кодекса РФ говорится о том, что частный земельный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. В свою очередь гражданское законодательство в п.3 ст. 274 ГК РФ указывает на соглашение как способ установления сервитута.

Участниками данного договора выступают, с одной стороны – сервитутодатель, он же собственник земельного участка, а с другой стороны – сервитуарий – лицо, в пользу которого устанавливается сервитут (собственник соседнего земельного участка).

Соглашение об установлении земельного сервитута заключается обычно в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п.1 ст. 4 и п.1 ст. 12 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Так как договор об установлении земельного сервитута подлежит государственной регистрации, то соответственно права и обязанности по нему у сторон возникают с момента такой регистрации. Факт регистрации удостоверяется путем выдачи свидетельства о государственной регистрации права на сервитут.

Как известно из смысла п. 3 ст. 274 ГК РФ, п. 8 ст. 23 Земельного кодекса, при не достижении соглашения об установлении или условиях сервитута, спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Тем самым законодательно установлен принудительный порядок возникновения сервитутных правоотношений. На лице, желающем установления сервитута, лежит **бремя доказывания** того, что дальнейшая нормальная хозяйственная эксплуатация его земельного участка невозможна без обременения сервитутом соседней земельной недвижимости и осуществление сервитута (по условиям договора и реальному исполнению) будет наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он устанавливается.<sup>9</sup> Судебное решение в данном случае является основанием для производства государственной регистрации права на сервитут.

Что касается прекращения земельного сервитута, то, согласно ст. 276 ГК РФ, сервитутные правоотношения прекращаются:

1. по требованию собственника земельного участка ввиду **отпадения оснований**, по которым он был установлен;
2. в случаях, когда земельный участок, в результате обременения его сервитутом, не может использоваться в соответствии с его назначением.

Земельный кодекс, относительно вопроса прекращения частного сервитута, отсылает к нормам гражданского законодательства (п.1 ст. 48 ЗК РФ).

На наш взгляд, основания прекращения сервитута, предусмотренные в ст. 276 ГК РФ, требуют дополнений:

1. по инициативе сервитутария, если например, он больше не нуждается в пользовании чужим земельным участком;
2. по истечении срока действия договора сервитут прекращается, если стороны не изъявят желания заключить его на новый срок;

---

<sup>9</sup> Андреев Ю. О сервитутах // Хозяйство и право. 2004. № 5. С. 91.

3. как и иные гражданско-правовые договоры, договор об установлении земельного сервитута может быть прекращен по соглашению сторон или в одностороннем порядке при существенном нарушении условий договора и в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Если не удастся прекратить сервитутные правоотношения мирным путем, то спор разрешается в судебном порядке, тогда частный земельный сервитут прекращает свое действие после вступления судебного решения в законную силу.

Согласно Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», прекращением действия сервитута считается момент погашения регистрационной записи об обременении земельного участка сервитутом в Едином государственном реестре прав.

Проделанный в данной работе анализ земельного сервитута, как разновидности частного сервитута, исторический аспект его возникновения, основания установления и прекращения подтверждают актуальность существования и развития данного вида сервитута, однако, он не лишен пробелов в правовом регулировании.

#### Список литературы

1. Андреев Ю. О сервитутах // Хозяйство и право. 2004. № 5. С. 91.
2. Ким Д.Ч. Проблемы теории и практики применения частного сервитута // Журнал российского права. 2007. № 6. С. 3.
3. Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации части первой / Под редакцией Т.Е. Абовой, А.И. Кабалкиной. М., 2002. С. 618.
4. Копцев А.Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Нотариус. 2006. № 2. С. 5.
5. Памятники римского права: Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. М.: Зерцало, 1997. С. 48.
6. Римское частное право: Учебник / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М., 2001. С. 167.
7. Хутыз М.Х. Римское частное право. М., 1994. С. 92.