

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
СЕРВИТУТОВ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студентки 4 курса 433 группы  
направления 40.03.01 «Юриспруденция»  
юридического факультета  
Сандовал Марии Владимировны

Научный руководитель

доцент, к.ю.н  
должность, уч. степень, уч. звание

\_\_\_\_\_  
дата, подпись

Н.Н. Аверьянова  
инициалы, фамилия

Заведующий кафедрой

профессор, д.ю.н., заслуженный юрист РФ  
должность, уч. степень, уч. звание

\_\_\_\_\_  
дата, подпись

Г.Н.Комкова  
инициалы, фамилия

Саратов 2020 год

## **Введение**

**Актуальность темы.** Конституция РФ в ч.1 ст.9 провозгласила, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, в связи с чем исследование правового регулирования земельных сервитутов представляется особенно актуальным, так как ежедневно в стране и мире еще более остро встает проблема ограниченности земельного фонда из-за стремительного роста численности населения, при этом особую значимость приобретают правовые механизмы, позволяющие разумно сочетать право собственности с иными вещными права на землю в целях повышения эффективности использования земель. Уникальный правовой институт земельного сервитута, разработанный еще Римским правом и доказавший свою эффективность, никогда не утрачивал своей актуальности с момента его изобретения и был перенят правовыми системами многих государств, в том числе земельный сервитут получил развитие в законодательстве Российской Федерации.

Земельные сервитуты в российском законодательстве являются относительно новым институтом и на сегодняшний день выступают в качестве самостоятельного вещного права на землю. Несмотря на то, что законодатель периодически вносит коррективы в законодательство о сервитутах, в нём все ещё остаются пробелы в регулировании данного правового института. Только подробное исследование исторического, теоретического аспектов земельного сервитута, анализ особенностей конструкции российских и зарубежных сервитутов позволит верно сформулировать имеющиеся в законодательстве проблемы и в последующем устранить их с целью наиболее эффективного землепользования в будущем.

**Цель бакалаврского исследования** - всестороннее изучение правового регулирования земельных сервитутов как в России, так и в

иностранных государствах, исследование теоретических и практических аспектов.

**Задачи исследования:**

- провести анализ становления и развития земельных сервитутов;
- рассмотреть содержание понятия "земельный сервитут" и его признаки как ограниченного права пользования чужим земельным участком;
- изучить опыт зарубежных стран в вопросе правового регулирования земельных сервитутов;
- изучить порядок установления, прекращения различных видов земельных сервитутов в Российской Федерации, а также иные аспекты, связанные с данным правовым институтом;
- выявить проблемы при имплементации норм, регулирующих земельные сервитуты в российском праве;

**Объектом исследования** являются общественные отношения, возникающие в результате установления и в процессе реализации земельных сервитутов.

**Предметом проведенного исследования** выступает правовое регулирование земельных сервитутов в зарубежных странах, а также система норм земельного и гражданского законодательства России, определяющая порядок установления и прекращения земельных сервитутов и иные аспекты, связанные с данным правовым институтом, а также сложившаяся практика их применения.

**Методологическую основу работы** составляют как общенаучные методы: диалектический, исторический, метод системного анализа, индукции и дедукции; так и специальные методы научного познания: формально-юридический и сравнительно-правовой.

**Теоретическую основу исследования** составляют научные работы, статьи и публикации ученых в области права Н.Н. Аверьяновой, С.А. Авакьяна, И.В. Афанасьева, Г.Н. Комковой, И.Б. Новицкого, Е.А. Суханова, О.И. Цыбулевской, Г.Ф. Шершеневича, Л.В. Щенниковой и др.

Данная работа состоит из введения, двух глав, разделенных на параграфы, заключения и списка использованных источников.

### **Основное содержание работы**

Первая глава посвящена исследованию общих положений о земельных сервитутах. В первом параграфе автором отмечается, что как разновидность вещных прав сервитуты возникли еще в Древнем Риме во времена активного развития права частной собственности на землю.

Слово *servitus* в римском праве значит "рабство вещи" или "служение ее"<sup>1</sup>. Земельные сервитуты в римском частном праве – это права, связанные с использованием чужого земельного участка, которые устанавливались или для создания определенных выгод при использовании земельного участка, или в пользу конкретных лиц. Для существования правоотношений по поводу земельных сервитутов сервитут должен был приносить определенную выгоду господствующему земельному участку и сервитут должен был обеспечивать своими естественными ресурсами непрерывное, регулярное удовлетворение нужд собственника господствующего участка, а не возникать и исчезать произвольно.

В римском частном праве произошло разделение земельных сервитутов на виды. По характеру господствующего участка выделяли сельские и городские сервитуты. По содержанию выделяли положительные и отрицательные земельные сервитуты.

По римскому частному праву сервитуты могли приобретаться путем мнимого судебного процесса (сервитуты всех видов), манципации (применялась к сельским сервитутам), приобретения земельных сервитутов в силу давности (осуществление сервитута в течение двух лет), а также возможно было установление сервитутов в судебном процессе.

Земельные сервитуты могли прекращаться отказом управомоченного в форме уступки своего права собственнику, а также с помощью погасительной давности. Сервитуты прекращались и в силу слияния обоих

---

<sup>1</sup> Римское частное право: Учеб. / Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М., 2015. С. 243 - 244

прав – права собственности и права сервитута, в тех случаях, когда собственник служащего участка приобретал собственность на господствующий участок.

Римское право в области регулирования сервитутов установило общие принципы и правила, регламентирующие отношения в сфере земельных сервитутов. Созданная римским частным правом конструкция земельного сервитута была взята в качестве основы во многих правовых системах современных государств.

Второй параграф посвящен изучению понятия и признаков земельного сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком в российском праве. В отечественной науке и в современном российском законодательстве нет единого определения термина «земельный сервитут», которое отражало бы все его существенные признаки. Легального понятия не существовало в дореволюционный период в России, сам термин в общероссийском законодательстве до 1866 года не употреблялся вообще. В.Г. Кукольник при определении термина «сервитут» приравнивал его к повинности, так как он считал, что к сервитутам относились ситуации, когда владелец одного должен был часть своих выгод отдавать или ограничивать в пользу другого, что влекло ограничение собственного права собственности<sup>2</sup>.

Уже позже отечественные правоведы понимали сервитут классическим путем, то есть как вещное право, установленное для пользы лица или другого имущества<sup>3</sup>. Гонгало Б.М. указывает, что современный сервитут – ограниченное вещное право на чужую вещь, состоящее в ограниченном пользовании ею<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Кукольник В. Г. Российское частное гражданское право : в 2 частях / В.Г. Кукольник. - СПб : в тип. Департамента внешней торговли, 1815. – Часть 1 : изложение законов по предметам частного гражданского права, лицам, вещам и деяниям. – С. 368.

<sup>3</sup> Горонович И. Исследование о сервитутах : Доклад, читанный в Киевском юридическом обществе 13 ноября 1882 года / И. Горонович // Журнал гражданского и уголовного права. - 1883. - (Год тринадцатый). [Книга 9 - 10]. - С. 50.

<sup>4</sup> Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп.– М.: Статут, 2017. – С. 369.

В 2001 году был принят Земельный Кодекс РФ, где было предусмотрено деление сервитутов на частные и публичные<sup>5</sup>. С 01.03.2015 был введен новый вид земельных сервитутов - сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Можно сказать, что Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ определяют сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Автору наиболее лаконичным и подходящим видится следующее определение: земельный сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком, выраженное в обременении земельного участка сервитутодателя, установленное соглашением сторон либо решением суда при недостижении соглашения, а также решением уполномоченного на установление публичного сервитута органа власти, состоящее в возможности обладателя сервитута за плату или безвозмездно использовать земельный участок сервитутодателя для осуществления прав на свое недвижимое имущество либо обеспечения реализации иных законных интересов, если это невозможно без установления сервитута.

Также в данной работе путем анализа теоретических положений и норм закона были выделены единые признаки земельных сервитутов, такие как вещный характер сервитута, невозможность возникновения сервитута на вещь собственную, ограниченность прав обладателя сервитута в отношении служащего земельного участка по сравнению с правами его собственника, а также возможность установления сервитута как в отношении определенного, так и неопределенного круга лиц, также сервитут может быть возмездным либо безвозмездным, при этом обязательность возмездности может быть установлена законом, также особым признаком сервитута в России является обязательность его государственной регистрации (кроме случаев,

---

<sup>5</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2020, N 12, ст. 1658.

предусмотренных законом), а основным признаком данного института является то, что сервитут должен быть установлен с целью обеспечения тех прав и интересов лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Третий параграф освещает правовое регулирование земельных сервитутов в зарубежных странах. Автором были рассмотрены такие аспекты правового регулирования земельных сервитутов в Польше, Франции и США, как понятие термина «земельный сервитут», виды земельных сервитутов, основания установления земельных сервитутов, основания прекращения либо изменения земельных сервитутов. Анализируя зарубежное законодательство о земельных сервитутах, можно сделать вывод, что зарубежный законодатель пошел намного дальше римского частного права, применяя все более инновационные виды сервитутов, при этом в основу современных законов были положены его основы и принципы.

Вторая глава раскрывает виды земельных сервитутов по законодательству Российской Федерации в таких аспектах правового регулирования, как субъекты правоотношений, основания и порядок установления сервитутов, их срок и платность, основания и порядок прекращения, а также особенности и проблемы имплементации существующим норм, регулирующих данные сервитуты.

Так, первый параграф посвящен частным земельным сервитутам. Частный сервитут является одним из видов земельных сервитутов, установленных российским законодательством, чьим объектом является земельный участок, находящийся в частной собственности. Правоотношения по установлению, использованию и прекращению частных земельных сервитутов урегулированы Гражданским Кодексом РФ и ст.23 Земельного Кодекса РФ, и возникают они между физическими и юридическими лицами – собственниками земельных участков.

При этом важно отметить, что до вступления в силу изменений, установленных Федеральным законом от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ<sup>6</sup>, в Земельном Кодексе РФ отдельно выделялись публичный и частный земельные сервитуты. Однако с 1 марта 2015 года термин «частный земельный сервитут» был ликвидирован в связи с тем, что Гражданский кодекс РФ никогда прежде не содержал в себе термин «частный земельный сервитут», называя данное правовое явление просто «сервитут»<sup>7</sup>. Таким образом, несоответствие в терминологии было устранено.

Цели, для реализации которых устанавливается частный земельный сервитут, определены в абз.2 п.1 ст.274 Гражданского Кодекса РФ, и перечень является открытым, что позволяет лицам в частном порядке определять назначение устанавливаемого сервитута в зависимости от ситуации. При этом установление в отношении земельного участка сервитута не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком, то есть обременение служащего земельного участка сервитутом не должно препятствовать его целевому использованию.

Такой сервитут устанавливается по соглашению сторон либо по решению суда в случае возникновения спора.

Второй параграф раскрывает особенности публичных земельных сервитутов. В Российской Федерации порядок установления публичных земельных сервитутов урегулирован нормами Земельного Кодекса РФ, а федеральные законы, законы субъектов РФ и иные нормативные акты призваны конкретизировать его положения. При этом положения гражданского законодательства о сервитуте и нормы Главы V.3 Земельного Кодекса РФ к публичным сервитутам не применяются, что отличает публичный сервитут от частного сервитута и сервитута в отношении

---

<sup>6</sup> О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // СЗ РФ. 2014 г. N 26 (часть I). ст. 3377; 2019, N 52 (часть I), ст. 7773.

<sup>7</sup> Н.Н. Аверьянова. Новое законодательство о земельных сервитутах // Право и экономика. 2015 г. N 2. С.64.



земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Важно отметить, что публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков или земель.

Отличительной чертой публичного сервитута является также наличие исчерпывающего перечня целей, для реализации которых он может быть установлен, закрепленных в п.4 ст.23 Земельного Кодекса РФ. Цели объединяет общий критерий – удовлетворение общественных потребностей, которое является невозможным без установления публичного сервитута.

Нововведением является такое основание установления публичного сервитута, как использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса. Публичный сервитут в данном случае устанавливается для осуществления строительства общественно значимых линейных объектов.

Публичный сервитут устанавливается в особом административном порядке путем принятия решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, действующим в общественных интересах, что не требует специального согласия от собственника обременяемого земельного участка или принятия специального судебного решения. Судебные органы не уполномочены принимать решения по установлению публичного сервитута, однако вправе прекращать их в случае, если обращается лицо, чьи интересы таким сервитутом нарушаются. Общественный (публичный) интерес является отличительным признаком публичного сервитута от иных видов.

Третий параграф раскрывает особенности сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Данный вид сервитута является относительно новым в российском законодательстве, он был установлен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ, тем самым Земельный Кодекс РФ был дополнен главой

V.3<sup>8</sup>. В соответствии со ст.23 Земельного Кодекса РФ, порядок установления и реализации данного вида сервитута не всецело урегулирован земельным законодательством, а только в части особенностей, так как этот сервитут также подчиняется нормам Гражданского Кодекса РФ, что подтверждается положениями ч.6 ст. 274 Гражданского Кодекса РФ.

Его особенностью является то, что земельный сервитут устанавливается в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Соглашение об установлении сервитута заключается уполномоченным органом власти либо с его согласия в случае, если соглашение заключает арендатор или землепользователь, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, был передан в аренду или постоянное (бессрочное) пользование. В установленных законом случаях такого разрешения не требуется.

Можно отметить, что перечень оснований для установления данного сервитута является открытым и зависит от нужд субъектов правоотношения, также, как и в случае с частным сервитутом.

Срок действия сервитута является обязательным условием, включаемым в соглашение об установлении сервитута (пп.5 ч.1 ст. 39.25 Земельного Кодекса РФ). Данный вид сервитута ограничивается сроком действия договора аренды или безвозмездного пользования земельным участком, если соглашение об установлении сервитута заключено арендатором или землепользователем.

Отличием от иных видов сервитутов является и то, что не всегда требуется государственная регистрация данного вида сервитута в соответствии с положением ч.4 ст.39.25 Земельного Кодекса РФ.

## **Заключение**

---

<sup>8</sup> О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // СЗ РФ. 2014 г. N 26 (часть I). ст. 3377; 2019, N 52 (часть I), ст. 7773.

Созданный еще в Древнем Риме правовой институт земельных сервитутов получил активное развитие как в зарубежных странах, так и в России.

Проведя исследование, мы пришли к выводу, что ни в отечественной науке, ни в современном российском законодательстве нет единого определения термина «земельный сервитут», которое отражало бы все его существенные признаки, определяло бы правовую природу сервитута. В данном случае можно согласиться с позицией Е.А. Суханова о том, что имеющегося правового регулирования сервитутов в тексте Гражданского Кодекса РФ и Земельного Кодекса РФ недостаточно, так как содержание их как вещных прав должно исчерпывающим образом определяться законом<sup>9</sup>.

Частный земельный сервитут, легально обозначаемый в Гражданском и Земельном Кодексах РФ как «сервитут», имеет пробелы правового регулирования положений о прекращении сервитута, связанные со сложностью осуществления судебного порядка его прекращения при потенциальной возможности прекращения сервитута без необходимости обращения в суд. Также серьезным пробелом является неурегулированность оснований требований о прекращении сервитута, в том числе, согласно Обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, требования о прекращении земельного сервитута должны основываться только на объективно отпавшей потребности в нем, что не отвечает интересам обладателей сервитутов, так как данные положения не являются исчерпывающими на практике ввиду того, что жизненные обстоятельства, требующие прекращения сервитута, гораздо более обширны.

Публичный сервитут можно разделить на два подвида – публичный сервитут в классическом понимании и публичный сервитут в отдельных целях, устанавливаемый в соответствии с главой V.7 Земельного Кодекса РФ.

---

<sup>9</sup> Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – С. 118

Несмотря на то, что публичные сервитуты призваны служить реализации интересов общества и государства, в законодательстве о публичных сервитутах нет четкого критерия, позволяющего относить интерес, в целях которого устанавливается публичный сервитут, к общественному, что позволяет использовать данный общественно-ориентированный институт в целях злоупотребления правом. Также видится необходимым уточнить существующие нормы положениями, четко регламентирующими перечень лиц, имеющих право ходатайствовать об установлении публичных сервитутов в целях, предусмотренных ч.4 ст.23 Земельного Кодекса РФ, так как на федеральном уровне на сегодняшний день этот вопрос остается нераскрытым, что может нарушать права граждан, заинтересованных в их установлении.

Сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, имеет сходства с частным сервитутом, однако это не позволяет относить данный сервитут к подвиду частного, так как между ними все же существуют коренные различия. Также у данного сервитута есть ряд законодательных пробелов, требующих разрешения. Так, законом не определен порядок получения письменного согласия уполномоченного органа на заключение соглашения о сервитуте несмотря на то, что данный документ обязателен для осуществления государственной регистрации сервитута, а также отсутствует четкое регулирование порядка и оснований прекращения данного сервитута, что не отвечает реальным потребностям субъектов правоотношений и вызывает затруднения в случае необходимости прекращения данного сервитута. Однако можно предположить, что данные правоотношения имеют те же основания прекращения, что и правоотношения в области частных сервитутов, так как данные сервитуты похожи по своим целям и регулированию.

Внимательный и всесторонний подход законодателя к устранению обнаруженных пробелов в законодательстве мог бы способствовать более

широкому применению земельных сервитутов в современной России во всех сферах жизнедеятельности.