

*Юсупова Диана Ринатовна – студент  
ФГБОУ ВО Оренбургский государственный университет  
Научный руководитель – Ерохина Е.В.,  
доцент кафедры гражданского права и процесса,  
доцент кафедры организации судебной и прокурорско-следственной  
деятельности.  
г. Оренбург, Россия*

## **СЕРВИТУТ КАК ПРАВО ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧУЖИМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

***Аннотация:** В статье рассмотрено понятие сервитута и проанализированы проблемы защиты сервитута. Обосновано, что для института сервитута необходимы специальные вещно-правовые способы защиты, в актуальном российском гражданском праве не предусмотренные.*

***Ключевые слова:** сервитут, земельный участок, вещные права, право на ограниченное пользование чужими земельными участками, обязательственное право.*

## **EASEMENT AS A RIGHT OF LIMITED USE OF ANOTHER'S LAND**

***Summary:** The concept of easement is considered in the article and the problems of protection of easement are analyzed. It is substantiated that the institute of easement requires special proprietary legal protection methods that are not provided for in current Russian civil law.*

***Keywords:** easement, land, property rights, the right to limited use of other people's land, obligation law.*

Российское гражданское право определяет сервитут в качестве права на ограниченное пользование чужими земельными участками (пункт 1 статьи 274

ГК РФ): владелец определенного земельного участка имеет право потребовать от владельца соседнего земельного участка предоставить право на ограниченное пользование данным земельным участком (сервитут) [1]. Следовательно, российское право устанавливает только сервитуты, относящиеся к реальным (земельным), в этом заключается отличие от личного сервитута, которое устанавливается в пользу определенных лиц в течение жизни последних, а не в пользу земельных участков. Также российское гражданское право предоставляет владельцу сервитута на совершение активных действий по отношению к чужому земельному участку (зданию, сооружению). Кроме того, владелец сервитута не имеет право заставлять собственников земельных участков воздерживаться от каких-либо действий: к примеру, ограничение габаритов сооружений на земельном участке, запрет на водоотведение и водостоки на соседние земельные участки – данный вид сервитутов получил название негативного сервитута.

Понятие сервитута в гражданском праве нашей страны – явление не новое, можно сказать, *deja vu*, что, несомненно, нашло свое отражение в процессах регулирования сервитутов и в процессах защиты прав, связанных с сервитутами. В первую очередь принципиально важно защищать субъективное право, которое возникает в процессе установления сервитутов, поскольку социальное значение данных прав определяется возможностью защищать данные права максимально успешно и наилучшим образом.

Хотя гражданское законодательство нашей страны не предусматривает специальных средств по защите обладателей сервитутов. В контексте этого не очень понятным выглядят положения статьи 305 ГК РФ, предусматривающие возможности владельца земли (вещей) применять иски, аналогичные негативным (возможности применения негативных исков определяются правомочиями по владению землей, которые не затрагиваются, но в обязательном порядке присутствуют), или же аналогичные виндикационным; а владелец сервитутов обладает лишь правами пользования землей (недвижимостью, вещами), но не обладает правомочиями на владение.

В современной юридической науке можно выделить несколько точек

зрения по способам защиты сервитутов, поскольку способы защиты должны соответствовать вещному характеру данных прав.

Ввиду того, что защиту сервитута все же необходимо обеспечивать способами, соответствующими вещному характеру данного права, по данному вопросу сложились следующие точки зрения.

Сервитуарии не являются владельцами недвижимости, земельных участков, которые обременены сервитутами, следовательно, они не имеют права заявлять виндикационные или негаторные иск, исходя из понимания статьи 305 ГК РФ [7], [12], [13]. В силу этого мы приходим к выводу, что владельцы сервитутов не нуждаются в негаторных или виндикационных исков.

Исходя из того, что права сервитуариев являются вещными и подлежат, следовательно, абсолютной защите, права защищаются по правилам статьи 12 ГК РФ, устанавливающие восстановление статуса, который существовал до нарушенного права (в обход главы 20 ГК РФ). С точки зрения А.Н. Латыева положения статьи 304 ГК РФ «... воспроизводят абзац 3 статьи 12 ГК РФ в контексте защиты вещных прав. Конкретное охранительное отношение определяется содержанием защищаемых прав. И поскольку сервитуты, выступающие в качестве вещного права, функционируют в границах абсолютных правоотношений, то и защищаться они должны в абсолютном порядке как против нарушений со стороны любых лиц. Таким образом, мы понимаем, что неприменение в данном контексте положений главы 20 ГК РФ не отменяет такое качество вещного права как их абсолютная защищенность» [8]. Второй вывод заключается в том, что владельцы сервитутов защищаются специальными конфессорными исками по правилам статьи 6 ГК РФ по аналогии юриспруденции [7].

С точки зрения А. В. Коновалова сервитуарии являются владельцами недвижимых вещей, которые обременены сервитутами, исходя из этого сервитуарии имеют права предъявлять иски, аналогичные негаторным: «субъекты частных сервитутов наделены *corpus possessionis*, хотя бы и в усеченных форматах, имеют возможности в силу своих властных полномочий в

долгосрочном порядке и регулярно исполнять физические прикосновения к вещам, тем самым осуществляя все формы хозяйственного господства над ними, хотя и строго определенными законодательством способами. Факт признания сервитута вещным правом не должен подвергаться сомнению (в сервитуте заложены правомочия на владение, пусть даже в суррогатном виде) [5]

Третья точка зрения заключается в возможности владения сервитутами как правами. В понимании А.В. Копылова, гражданское законодательство защищает собственников с помощью вещных исков – и это касается лишь владельцев чужого имущества; следовательно, сервитуарий имеет право на средства защиты по правилам статьи 304 ГК РФ, что установлено необходимостью признавать возможность владения сервитутом [6].

Приведенные мнения можно классифицировать по следующим основным направлениям. Основное содержание первого направления:

- отрицается правомочия владения у сервитуариев;
- отсутствуют специальные способы защиты сервитутов и сервитуариев;
- поиск способов защиты по аналогиям в рамках общих правил гражданского законодательства.

Реализация прав собственников сервитутов обеспечивается защитой их прав способами в рамках общих правил ГК РФ.

Второе направление имеет обоснование в том, что обладатели сервитутов владеют вещью. Эта точка зрения представляется спорной, поскольку, например владелец сервитута на земельный участок (для монтажа коммуникаций) касается земельного участка время от времени, что не позволяет заявлять о том, что он фактически владеет этим земельным участком. И мы не должны забывать, что частичное соприкосновение с землей никак не сопряжено с волей сервитуария владеть чужой вещью как собственной (*animus domini*).

Если рассматривать возможности владения сервитутами, то следует отметить темную связь владения сервитутом с конструкцией «право на права» и признать сервитут как *res incorporale*. Известно, что только материальный предмет может представляться как объект вещных прав, поэтому нелогичным

выглядит причисление сервитутов к бестелесным вещам и соответственно причислять к сервитутам вещные способы защиты.

Также нелогичной выглядит идея о том, что сервитут можно защищать виндикационными исками. Хотя с точки зрения Д. А. Монахова «все формы судебной защиты сервитута по действующему российскому законодательству исходят из правил статьи 301 ГК РФ: собственники имеют право требовать имущество из чужих незаконных владений». И автор делает вывод о том, что сервитут может быть защищен виндикацией [9]. Первоисточником такого заключения представляется в том, что римское право использовало *vindicatio servitutis* рассматривало не в качестве права на чужую вещь в данный период времени и в данных отношениях, а как только лишь часть чужого имущества, которое используется определенным лицом. Поэтому и процедура виндикации была применима к материальным вещам. Значительно позже римское право признало *res incorporale*, обладающим специальным риском *actio confessoria* [6]. Но мы должны понимать, что современное российское гражданское законодательство не признает ни одно, ни другое положение римского права в данном контексте.

Примеров судебной практики, когда рассматриваются дела по защите уже установленных сервитутов, не очень много в современном российском судопроизводстве. В большинстве своем – это требование о сервитутах проездов, проходов и прокладка инженерных коммуникаций.

Наибольшее количество судебных дел связано с сервитутом прохода по обеспечению надлежащего использования собственниками собственными недвижимыми вещами. Если собственник недвижимости заявляет требование о ликвидации препятствия для использования недвижимости, суд обязан выяснить, каким образом данные препятствия мешают пользованию недвижимостью другим лицам. Судья при принятии решения должен ссылаться на статью 304 ГК РФ: если собственнику необходимо пользоваться данной недвижимостью, суд должен установить наличие сервитута на данную недвижимость, при отсутствии сервитута защищать в соответствии со статьей

304 ГК РФ признается невозможным. И наоборот, наличие установленного сервитута позволяет защищать данные права по правилам статьи 304 ГК РФ [2], [3].

Если защите подлежат права собственников недвижимости, которым собственники соседних земельных участков мешают осуществлять проходы или проезды к недвижимости, а сервитуты уже установлены, то суд должен исходить из правил статьи 304 ГК РФ.

Как пример рассмотрим решение Арбитражного суда Московской области от 22.08.2006 по делу № А41-К1-10554/06. «ООО «КопиталТрейд» выступил с исковыми претензиями к ДПК «РАПИС» с требованием устранить препятствие в использовании земельного участка, который принадлежал ООО «КопиталТрейд» на праве собственности и располагался по адресу: ...

Кроме того, ООО «КопиталТрейд» выдвинул требование демонтировать автоматический шлагбаум и взыскать с ответчика расходы на судебные издержки.

ООО «КопиталТрейд» владеет земельным участком 650 м<sup>2</sup>, где расположена торговая точка по адресу: ...Права владения земельным участком и торговой точкой подтверждаются соответствующими документами.

Весной 2006 года ответчик перегородил единственную дорогу к данному земельному участку и торговой точке при помощи автоматического шлагбаума.

Все это создает препятствия посетителям торговой точки.

Необходимый сервитут был своевременно установлен в соответствии с российским гражданским законодательством. Дачный кооператив «РАПИС» при приобретении указанного земельного участка был предупрежден о существующих обременениях.

Исходя из смысла ст.ст. 304 и 305 ГК РФ ООО «КопиталТрейд» имеет право требовать устранить всяческие нарушения его прав, при том, что указанные нарушения не соединены с любым лишением владения. Следовательно, требования ООО «КопиталТрейд» о защите его прав судом удовлетворены в силу представленных доказательств фактов нарушений его

прав [4].

В случае, если препятствуется проход или проезд к определенному земельному участку (собственному), то защите подлежит не сам сервитут в качестве отдельного субъективного права, защите подлежит правомочность использования собственного земельного участка, поскольку препятствия затрудняют это право или вообще делают его невозможным. Право сервитута подлежит защите опосредованно.

В зарубежном законодательстве земельный сервитут существует в течение продолжительного времени предусмотрены специальные средства по защите сервитутов. Во Французском гражданском кодексе сервитут признан недвижимостью, поэтому возможны пептиторные и посессорные (владельческие) формы защиты. Гражданский Кодекс Латвии указывает на возможность владения сервитутом.

В ряде стран защите подлежит правомочность использования сервитута. В Германии сервитут защищается негаторными и прогибиторными исками. В Эстонии в законе о вещных правах также устанавливается негаторная и прогибиторная защита сервитутов, но не связанное с правомочностью владения.

В 2018 году законодательство о сервитуте подверглось изменениям: самое главное состояло в том, что была сделана попытка установить соответствие Земельного кодекса РФ гражданскому законодательству. В земельном кодексе появилась статья 23 «Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 ЗК РФ». Ранее невозможно было устанавливать сервитуты на муниципальных и государственных землях. Именно это новшество устанавливает новый вид земельных имущественных отношений: земельные сервитуты в отношении земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности, причем данные сервитуты относятся к категории частных сервитутов.

В соответствии с новыми нормами Земельного кодекса РФ, установлено

еще одно правоотношение, связанное с сервитутами земельных участков, которые находятся в собственности муниципалитетов или государства - статьей 39.33 Земельного кодекса устанавливаются основания использования земельного участка, который находится в муниципальной собственности либо государственной, без предоставления земельного участка и установления сервитута.

С 01.09. 2018 года Земельный Кодекс РФ дополнен главой V.7 «Установление публичного сервитута в отдельных целях».

Органы власти вправе разрешить организации жилищно-коммунального хозяйства, связи или иному лицу использовать земельный участок на условиях публичного сервитута для отдельных целей чтобы разместить:

- объекты связи, электро-, газо-, тепло-, водоснабжения;
- стройматериалы, временные и вспомогательные сооружения, технику для строительства и ремонта дорог.

Весь перечень оснований приведен в ст. 39.37 Земельного Кодекса РФ.

Публичный сервитут может быть установлен на любом земельном участке. Статья 39.44 Земельного кодекса РФ приводит перечень оснований для отказа в установлении публичных сервитутов.

В заключении укажем, что не признается бестелесная форма сервитутов, и владельческая защита в силу этого избыточна, необходимо предположить защищать права пользования по моделям негаторных (или прогибиторных) исков, исходя из того, что субъективные права сервитуариес не содержат правомочия по владению.

### Список литературы

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) // Собр. законодательства Рос. Федерации.- 1994. - № 32. – С. 4518-4534 (ст. 3301). [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=>

320453&dst=0&rnd=83959E080020C074667AB70D78966904#0418583891073829

1. – 13.12.2019.

2 Постановление ФАС МО от 20 мая 2004 года по делу № КГ-А40/3615-04. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=59725#031733391044815074>. – 13.12.2019.

3 Постановление Поволжского округа от 13 июня 2006 г. по делу №А49- 13314/2005-7/18. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://www.lawmix.ru/povolzh/48582>. – 13.12.2019.

4 Решение АС МО от 22 августа 2006г. по делу № А41-К1-10554/06. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=MARB&n=86119#06779918701076024>. – 13.12.2019.

5 Коновалов, А.В. Владения и владельческие защиты в гражданском законодательстве / А.В. Коновалов. – Санкт-Петербург: Юридический центр пресс, 2014. - С. 97-100.

6 Копылов, А.В. Вещное право на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А.В.Копылов. – Москва: Статут, 2000. – 255 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: [http://www.cawater-info.net/bk/land\\_law/files/kopylov2000.pdf](http://www.cawater-info.net/bk/land_law/files/kopylov2000.pdf). – 03.12.2019.

7 Косарев, И.Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут) / И. Э. Косарев // Правоведение. – 1997. - № 4. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://mirznanii.com/a/38209/pravo-ogranichennogo-polzovaniya-chuzhim-nedvizhimym-imushchestvom>. – 13.12.2019.

8 Латыев, А.Н. Проблемы вещных прав в гражданском законодательстве / А.Н. Латыев. - Екатеринбург, 2013. - С. 111-115.

9 Монахов, Д.А. Vindicatio servitutis как основной способ судебной защиты сервитутов в российском законодательстве / Д.А. Монахов // Право и политика. - 2017. - № 6. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://lawlibrary.ru/article1232543.html>. – 13.12.2019.

10 Монахов, Д.А. Сервитуты и их судебная защита: дисс... на соискание ученой степени канд. юр. наук / Д.А. Монахов. – Санкт-Петербург, 2010. – 299 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://search.rsl.ru/ru/record/01004643922>. – 03.12.2019.

11 Римское частное право / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – Москва: Юриспруденция, 2004. - 314 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.lib.tpu.ru/fulltext/m/2006/m15.pdf>. – 03.12.2019.

12 Рыбалов, А.О. Ограниченные вещные права: проблемы определения / А. О. Рыбалов // Закон. - 2007. - №2. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=12894908>. – 13.12.2019.

13 Тимонина, Ю.В. Категория ограниченных вещных прав в доктрине и законодательстве (Общие положения) / Ю.В. Тимонина // Актуальные проблемы гражданского права. / под ред. М.И. Брагинского. - Москва, 2000. - С. 68 - 71. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://lib.sale/pravo-grajdanskoe-uchebnik/timonina-yuv-kategoriya-ogranichennyih-38856.html>. – 13.12.2019.