

УДК: 351

**ПРАВОВЫЕ ПОНЯТИЯ О ВИДАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ СЕРВИУТОВ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

*Вилков Артем Михайлович,*

*студент 1 курса магистратуры, специальность «Землеустройство и кадастры», ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г.Пенза*

*Чурсин Алексей Иванович,*

*к.г.н., доцент.каф «Землеустройство и геодезия» ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»*

**LEGAL CONCEPTS ABOUT THE TYPES OF LAND EASEMENTS  
RUSSIAN FEDERATION**

*Vilkov Artem Mikhailovich*

*1st year student magistracy, specialty «land Management and cadastres»,  
"Penza state University of architecture and construction",Penza*

*Chursin, Aleksey Ivanovich,*

*Ph. D., associate Professor.Department "Land management and geodesy" of the  
"Penza state University of architecture and construction»*

**АННОТАЦИЯ**

В работе рассмотрено понятие сервитута определены его основные виды, закрепленные в законодательстве Российской Федерации. Проанализированы понятия частного и публичного сервитута, рассмотрены лесные и водные сервитуты в концепции сервитутного права Российской Федерации.

**Ключевые слова:** сервитут, право пользования, ограничение пользования, виды сервитутов, частный сервитут, публичный сервитут.

#### ABSTRACT

In the present article the concept of an easement as the main component of the servitutny right is considered. His main types enshrined in the legislation of the Russian Federation are defined. Concepts of a private and public easement are analysed, forest and water easements in the concept of the servitutny right of the Russian Federation are considered.

**Keywords:** easement, right of use, use restriction, types of easements, private easement, public easement

Сервитутам выделены статьи 274-277 Гражданского кодекса РФ. В п.1 ст.274 ГК РФ сервитут определяется как принадлежащее собственнику одного недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) право ограниченного пользования соседним земельным участком другого собственника.

Иным образом, для сервитута характерно наличие 2х земельных участков, принадлежащих различным собственникам, когда один земельный участок (служебный, зависимый) служит каким-либо образом собственнику другого земельного участка (господствующего), причем эти земельные участки – соседские.

Сервитут - не обязательственное, а вещное (ограниченное) право пользования чужим земельным участком, право не на свою, а на чужую вещь, принадлежащую соседу.

Как любое вещное право, сервитут является абсолютным правом, и его правообладателю противостоит неограниченный круг субъектов, обязанных не нарушать это право. Но на основе такого права сервитуарий приобретает

возможность только ограниченного права пользования в своем интересе чужим земельным участком, который так же оставался во владении, пользовании и распоряжении его собственника (п. 2 ст. 274 ГК РФ). Сервитуарий имеет гораздо меньше количество правомочий по использованию чужого имущества по сравнению с его собственником, так же он не имеет права распоряжаться служебной недвижимостью. Размер этих правомочий может быть самым разным и определяется внутренним соглашением (договором) между сервитуарием и сервитуодателем, а также законодательными актами органов государственной власти и самоуправления. Переход права на земельный участок, обремененный сервитутом, к другому лицу серви-1 тут все равно сохраняется (п. 1 ст. 275 ГК РФ), т.е. для него I (как и для всякого вещного права) характерно право следования. Согласно ст. 37 ЗК РФ, предоставление продавцом покупателю заведомо ложной информации об обременениях продаваемого земельного участка и ограничениях его использования дает покупателю юридическое основание требовать в связи с этим уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи с возмещением причиненных убытков.[1]

Предметом сервитута как вещного права предлагается недвижимое имущество как конкретная разновидность имущества вообще. Ст. 274 ГК РФ распространяет действие сервитута на земельные участки, а ст. 277 УК – и на здания, сооружения, другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которое необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Ст. 23 Земельного кодекса РФ также рассматривает земельный сервитут как право ограниченного использования чужим земельным участком. Ст. 21 Лесного кодекса РФ, ст. 43 Водного кодекса РФ, ст. 64 Градостроительного кодекса РФ ст. 4 ФЗ «О государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [6]. Оценивают сервитут как ограничение (обременений) вещных прав (права собственности, пожизненного наследуемого владения постоянного пользования) на недвижимое имущество. Для выделения таких ограничений (обременений) в законодательстве (Лесном, Водном, Градостроительном кодексах, Законе о регистрации) используется термин «публичный сервитут».

Сервитуты классифицируются как личные и вещные, частные и публичные, земельные, водные и лесные, градостроительные и сельские, положительные и отрицательные, постоянные и непостоянные (срочные), возмездные и безвозмездные, договорные сервитуты и сервитуты, установленные в силу закона, судебного решения, постановлений органов государственной власти, местного самоуправления.

Публичные сервитуты устанавливаются не в пользу определенного субъекта – собственника соседней недвижимости, а в пользу множества лиц, т.е. для обеспечения не частных, а публичных интересов, значит обременение земельного участка, право определенных законом лиц пользоваться этим участком в случаях и в порядке, установленном законодательством. Пример, в ч. 2 ст. 43 Водного кодекса РФ установлено, что «каждый может пользоваться водными объектами общего пользования и иными водными объектами (публичный водный сервитут)», а в ч. 1 ст. 21 Лесного кодекса РФ предусмотрено, что все граждане владеют правом свободно находиться в лесном фонде и не входящих в лесной фонд лесах (публичный лесной сервитут). Согласно п. 2 ст. 64 Градостроительного кодекса, «публичный сервитут устанавливается в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами».

В соответствии с ч.3 ст. 23 ЗК РФ публичные сервитуты устанавливаются для:

- 1) проезда или прохода по земельному участку;
- 2) эксплуатацию земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и иных линий и сетей, а также предметов транспортной инфраструктуры;
- 3) установку на земельном участке межевых и геодезических знаков и проездов к ним;
- 4) осуществление дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопооя;
- 6) прогона скота по земельному участку;
- 7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использование земельного участка для охоты, ловли рыбы в находящимся на земельном участке водоеме, сбора дикорастущих растений в указанные сроки и в установленном порядке;
- 9) временная эксплуатация земельным участком в целях осуществления изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) открытого доступа к прибрежной полосе.

Список написанных видов публичных сервитутов не подлежит расширительному объяснению.

И частные, и публичные сервитуты бывают возмездными и безвозмездными. Когда системно комментировать нормы ГК и ЗК РФ, то можно получить вывод о том, что публичные сервитуты протекают безвозмездно, и только в случаях, когда установление публичного сервитута

ставит к существенным трудностям в применении земельного участка, его собственник имеет право требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, применивших такой сервитут, соответствующую плату. Таким образом, когда осуществления публичного сервитута приводит к невозможности дальнейшей эксплуатации земельного участка по основному назначению, собственник земельного участка может требовать изъятия у него этого земельного участка с компенсацией ущерба органом государственной власти или органом местного самоуправления, применившими этот сервитут, или вручение подобного земельного участка с компенсацией ущерба (ч.ч. 6, 7 ЗК РФ). Конечно, понять критерии «существенных затруднений» в дальнейшей эксплуатации земельного участка при установке публичного сервитута, имеющих основание для соответствующей оплаты, поможет суд. Вдобавок в случае появления спора о выкупе, выплаты земельного участка, о возможности или невозможности в будущем применения земельного участка по своему бывшему назначению при установлении публичного сервитута важную помощь в развязки конфликта может выявить судебное вмешательство. «Соразмерность» платы – мысль вполне неопределенная, но в любом случае она заключается соглашением сторон или судом.[2]

По аналогии и частные, и публичные сервитуты бывают срочными или постоянными (ч. 4 ст. 23 ЗК РФ). Непостоянный сервитут указывает вероятность ограниченного, непостоянного пользования чужим земельным участком, пример, во время осуществления строительства, реконструкции, ремонта здания, строения, сооружения, в процессе работ по инженерной подготовке, защите от затопления, подтопления и т.п. Часть градостроительных сервитутов (в том числе, частные) могут оказаться постоянными и проводиться сервитуарием всегда, пример, право прохода, перемещения через соседний земельный участок.

Когда временные границы присутствия сервитута не выявлены сторонами, договор все еще является заключенным и подлежит регистрации. Оказывающийся на его основе ограниченное вещное право носит бессрочный характер.

Положительные сервитуты позволяют сервитуарию право ограниченного пользования чужим земельным участком, пример, право прохода, проезда сквозь чужой соседний участок и т.д., не смотря на то что отрицательные сервитуты накладывают на соседа – владельца земельного участка обязательство придерживаться от реализации некоторых событий, пример, право не допускать строить на своем земельном участке строения выше установленной высоты.

#### Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) СЗ РФ 1994 №32 ст. 3301 (часть вторая) СЗ РФ 1996 №5, ст.410, (часть третья) СЗ РФ 2001 №49, ст.4552.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в действующей ред.) // Собрание законодательства РФ. – 2001.
3. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним СЗ РФ 1997.№30, ст.3594.
4. Гартина Ю.А. Земельные сервитуты в гражданском и смежных отраслях права// Аспирантский вестник Поволжья. 2018. № 3-4. С. 44-47.
5. Алкамян К.Э. Виды сервитута. Закономерности и тенденции развития науки в современном обществе. Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2018. С. 106-108.

6. Ротко Н.В. Современное состояние и перспективы развития земельного сервитута в российском гражданском законодательстве// Молодой ученый. 2016. №10-3(114). С. 28-30.