**Негосударственное образовательное учреждение**

**Организация высшего образования**

**«Российская академия адвокатуры и нотариата»**

Направление подготовки: 40.03.01. Юриспруденция

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

Курсовая работа бакалавра

«Правовая природа сервитута».

 **Работа выполнена:**

Студент 21-0 группы очной формы обучения

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Некрасова Т.И.

 **Работа допущена к защите:**

Научный руководитель А.В. Мыскин,

к.ю.н, доцент кафедры

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мыскин А.В.

Дата защиты «\_\_\_» июня 2021 г. Оценка **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Москва, 2021 г.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение............................................................................................................. 3

Глава 1. «Понятие сервитута в гражданском праве» …………............ 6

1.1. История возникновения сервитута и его развитие …………… 10

Глава 2. «Виды сервитутов» ........................................................... 15

2.1. Частный сервитут .......................................…. 41

2.2. Публичный сервитут ………………. 45

2.3. Проблемы и пути регулирования сервитутных прав…………………. 50

Глава 3. «Сравнение российского законодательства сервитутных прав с зарубежным …………………………………………………………………. 51

3.1. Сравнение с США и Англией ………………………………………

3.2. Сравнение с Японией …………………………………………….

Заключение....................................................................................................... 52

Список использованных источников и литературы ..................................... 54

 **Введение** Институт сервитутных правоотношений имеет довольно насыщенную историю, особенно если обратиться к эпохе расцвета правовой культуры Римской империи. Такая многогранная часть права (пусть и ограниченного) первоначально сформировалась в виде определённых положений, которые не подразумевали вхождение сервитутов во владение, как сейчас. Всё богатство сервитутов раскрылось лишь в классический период, затем, с 1485 по 1832 год, прочно осело в Англии, где не получило стандартной формы и было причислено к одной из категорий преимуществ: сервитуты приобрели комплексный характер и получили институционализированную направленность. Тем не менее, несмотря на явный прогресс, сервитуты всё ещё нуждаются в достаточной регламентации в некоторых странах – в Росси в том числе.

**Актуальность данной темы** обуславливает также ещё и то, что с начала 90-х годов прошлого века Россия вступила на путь построения правового государства — реформированию были подвергнуты все общественные институты, в том числе институт сервитутных правоотношений. Значимость для науки и практики, соответственно, тоже была пересмотрена и на данный момент представляет немалый интерес.

Стоит отметить, что какое-то время сервитуты в СССР были отложены на второй план. Возможно это было из-за того, что 19 февраля 1918 года приняли первый законодательный акт в области земельный правоотношений, а именно — декрет «О социализации земли», который отменял любую собственность на землю, чем закрепил временное отсутствие права частной собственности и её изъятие из гражданского оборота, потом, посредством Конституции, сильно упрочнилась исключительная собственность государства на всё, что только можно: земли, водные и лесные богатства, недра и т.д. Приличный промежуток времени возникали сильные разногласия, ощущалась явная нехватка регулирования на законодательном уровне, и подобные правоотношения, затрагивающие определение границ, прилегающих друг к другу участков, стали важны, а сами граждане требовали улучшить право прохода через соседский участок. Соответственно, сервитуты, как полноценное явление, появились значительно поздно, в момент признания и законодательного закрепления целостного права собственности. Параллельно появились закрепления и юридических лиц на земельные участки.

**Степень изученности темы:** проблема правовой природы сервитута ещё достаточно свежа, поэтому не получила широкой огласки, однако она часто встречается в теории права в связи с явными пробелами в практике. Многогранность данной темы порождает массу вопросов, нуждающихся в научном переосмыслении и разработке практических рекомендаций: её исследованию было посвящено немало зарубежных и отечественных работ юристов и правоведов, таких как: В.В. Гриценко, Е.Р. Сухарева, Трибониан, Э. Папиниан, К. М. Сцевола, Д.В. Дождёв, И. Горонович, И.В. Афанасьев, А.В. Копылов, Л.В. Тихомирова, В.П. Камышанский, Д.В. Ларин, Т.В. Дерюгина, М.А. Рожкова, В.В. Гущин, Г. Шершеневич, А. Кабалкин, В.В. Лазарева, Д.И Мейр, А.В. Зайков, М.И. Брагинский, А.В. Малько, Г.Д. Лихачёв, Ф.И. Гавзе и многих других. Тема, очевидно, не утратила своей научной новизны и до сих пор актуальна для обсуждения.

В этой курсовой будет рассмотрена история происхождения самой сути сервитутов, а также уделено внимание некоторым ключевым дискуссиям о том, как те или иные вопросы сервитутных правоотношений реализуются на практике.

**Предмет исследования:** предметом исследования является правовая природа сервитута – как социально-правовое явление, формирующее правовое поле.

**Цель изучения:** целью изучения выступает анализ теоретических основ правовой природы сервитута, а также исследование и формирование сущности, признаков, явных различий с зарубежными аналогами.

Для достижения данной цели были сформулированы следующие задачи:

1. Выявить главные признаки и сущность сервитута, дать ему определение.
2. Рассмотреть виды сервитутов и выявить проблематику их установления.
3. Определить место сервитута в российском и зарубежном законодательстве.
4. Найти главные отличия и сделать вывод о правовой природе.

**Методология и методы исследования.** В рамках изучения социальных медиа были взяты такие методы как: структурно-функциональный, аналитический и системный. Систематизация, классификация, анализ документов, обобщение и изучение материала стали основой исследования эмпирического материала.

Основной базой исследования являются информационные источники, которые содержат сведения о понятии и специфике прав и обязанностей, а также о факторах их развития и возникновения.

Курсовая работа представлена введением, двумя главами, содержащими несколько параграфов, заключением и биографическим списком.

**Глава 1. Основные положения.**

**1.1 Понятие, признаки и сущность сервитута**

**Сервитут –** это ограниченное (непосессорное) право пользования чужим недвижимым имуществом (например, зданием, специальным сооружением, земельным участком). Нормы сервитутных прав регулируются 23 статьёй Земельного кодекса РФ[[1]](#footnote-1) и 274, 275, 276, 277 статьями Гражданского кодекса РФ[[2]](#footnote-2) (а косвенно, в виде одного только названия, упоминается в 216, 613 и 649 статьях ГК). Примечательно, что ранее, вплоть до 18 века, в правовой терминологии такое право называлось правом участия частного[[3]](#footnote-3) (в простонародье даже именовалось *соседским правом*, т.к. ограничивало право собственности соседа) и подразумевало участие в выгодах имущества, которое устанавливалось в пользу одного из частных владельцев.

Сейчас же юристы пользуются привычным термином «Сервитут», зарубежные цивилисты называют его «бестелесным наследством» или «бестелесной вещью[[4]](#footnote-4)», а российское законодательство всё ещё ищет наиболее точные формулировки, которые могли бы правильно дополнить правовую природу. В России традиционно преобладают две точки зрения в понимании его сущности: 1) Цивилистсткая, суть которой заключается в том, что сервитут только ограничивает право собственности и не приводит к появлению нового; 2) Концепция понимания сервитута исключительно как обременения.

По европейскому праву сервитут в широком смысле может быть как **положительным**, так и **отрицательным**[[5]](#footnote-5). Под положительным подразумевается вся полнота права, которую правообладатель может использовать на данной земле. Под отрицательным понимается право правообладателя препятствовать тому, чтобы другой землевладелец действовал на участке определённым образом. В российской практике доминирует именно положительный сервитут, в то время как отрицательный всё ещё активно рассматривается в качестве возможного варианта, и его закрепление в российском законодательстве становится всё более реальным[[6]](#footnote-6).

Сервитут может быть создан на основании письменного акта (соглашения), содержание и порядок подписания которого детально расписаны в 39.47 статье Земельного кодекса. Сервитут также может быть создан, когда один собственник продаёт часть земли другому лицу, но оставляет за собой право на будущее использование. Любопытно, однако, что сервитут может возникать вообще косвенно, например, когда термин, фактурно описывающий сервитут, намеренно включён в документ или подразумевается (например, «**проход**» – участок земли, который будет использоваться для передвижения; «**проезд**»). Однако не положено устанавливать сервитут, если, к слову, понадобится проход именно к самовольной постройке, о чём прямо указывается в свежем обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок от 26 апреля 2017 года[[7]](#footnote-7).

Считается также, что сервитут возникает, когда владелец двух и более смежных земельных участков продаёт их одним лотом; ещё одним основанием для возникновения сервитута может служить тот случай, когда покупатель приобретает сервитут на видимое имущество продавца, необходимый для рекультивации земель или обеспечения поставки воды (дренажный канал или иные мелиоративные работы). Созданный таким образом сервитут, что логично, возникает как необходимость. Важно отметить, что сервитуты сохраняются в случае передачи прав на земельный участок, обременённый этими сервитутами. Сервитут не может быть создан в результате противоправного действия. Таким образом, движение автотранспортных средств по общей земле не создает частной полосы проезда.

Сервитут будет подразумеваться:

* Если это вытекает из сущности договора;
* Если во время продажи земли у сторон было общее намерение установить сервитут;
* Если осуществление права было непрерывным и очевидным;

Собственник земельного участка, обременённого сервитутом, имеет право требовать выплаты от лиц (что отмечается в 5 пункте 274 статьи Гражданского кодекса и в 6 пункте Земельного кодекса РФ), в интересах которых был создан сервитут, если иное не предусмотрено федеральным законом. Также важно, что сервитуты подлежат государственной регистрации в Едином Государственном Реестре недвижимости, согласно тому же Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральному закону «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ» (который, однако, больше про границы полос отвода автомобильных дорог), за исключением, конечно же, сервитутов, которые предусмотрены в качестве особых 4 пунктом статьи 39.25.

Если детально, то это в случае заключения соглашения (на срок до 3-х лет) об установлении сервитута в отношении участка, который находится в муниципальной или государственной собственности. Также регистрации не подлежат сервитуты, условия введения которых исчезли ещё до того, как лица пришли к подписанию договора. Разумеется, в отношении остальных сервитутов до 1-го года обязанность регистрации сохраняется.

 Примечательно, что в последнее время наблюдается тенденция к росту регистрации публичных сервитутов, особенно если обратиться к статистике от Кадастровой палаты[[8]](#footnote-8) и посмотреть на количество внесённых в реестр публичных сервитутов в 2020 году (более 170). Несмотря на то, что ранее законодательный раздел сервитутов считался довольно туманным, сейчас государство часто к нему прибегает (вероятно в связи с частым изъятием частных земель для муниципальных нужд), приобщая к российской практике.

Стоит отметить, что права самого держателя сервитута существенно различаются в зависимости от юрисдикции, страны и эпохи. Исторически сложилось так, что суды общего права применяли только 4 типа сервитута до 20 века:

1. Полоса отвода или отводное пространство, РЯД[[9]](#footnote-9) («Right of way»). Сейчас такие участки, прилегающие к железнодорожным путям, регулируются Федеральным законом от 10 января 2003 года №17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в РФ» (конкретно 2 статья);
2. Сервитут несения тяжести надстройки (относящиеся к ремонтным работам и раскопкам);
3. Воздушный сервитут;
4. Права на искусственные водные пути или, иначе говоря, водный сервитут (водохранилища, каналы и т.д.).

Касаемо того, каким должен быть сервитут: считается, что он непременно должен быть предметом гранта (термин взят из английского права: «subject-matter of a grant»), что означает ситуацию, при которой одно лицо создаёт сервитут без скрытого умысла в пользу другого, чтобы собственник получил выгоду или прибыль.

Помимо прочего, должны быть соблюдены все необходимые юридические формальности и признаки. Например:

* Обе стороны должны быть согласны с его установлением;
* Сервитут должен быть чётко определён в письменной форме. Право на «прекрасный вид» слишком расплывчато для сервитута. Следовательно, те права, которые сформулированы абстрактно и нечётко, не могут составлять предмет гранта. Мы видели это в деле по английскому земельному праву «Хилл против Таппера[[10]](#footnote-10)» (1863 г.);
* Хотя технически и возможно создать сервитут нового типа, ранее не признанный законом, суд будет подходить к рассмотрению такого иска крайне осторожно. Также суды щепетильно относятся к новым сервитутам из разряда отрицательных – те самые, которые, как уже упоминалось выше, удерживают владельца многоквартирного дома от каких-либо действий на своей земле;
* Сервитут также не должен быть настолько обширным, чтобы лишить владельца своей земли;
* Соглашение должны заключать дееспособные, компетентные лица. Кроме того, сервитут может быть создан исключительно теми лицами, которые имеют право аренды или право собственности на землю;
* Право не должно возлагать дополнительное бремя на сервитуария;
* Право ни в коем случае не может лишить собственника всех бенефициарных прав собственности.
* Для сервитута характерно наличие определённых документов и договор.

Следует сделать акцент на том, что при непосредственном переходе права собственности на землю, обременённую сервитутом, сервитут обязательно сохраняется, согласно той же 275 статье Гражданского кодекса. Момент прекращения действия сервитута тоже важен: законодателем, конечно, не установлен точный срок прекращения действия, но зато есть отсылка к обстоятельствам, в связи с которыми он прекращает действовать:

1) по заявленному требованию владельца земельного участка;

2) отпали основания, в связи с которыми был установлен;

3) земельный участок не может использоваться / не используется по назначению.

Чтобы подытожить положения о сущности сервитута, добавим, что он ни в коем разе не может быть самостоятельным предметом договора купли-продажи или залога. Конкретно такими способами он передаваться не может.

**1.1. История возникновения сервитута и его развития**

В правовой теории сервитутов не существует иных доказательств, подтверждающих происхождение такого права до Древнего Рима, ведь именно в нём появляется обширная концептуальная идентификация и всестороннее разъяснение сервитутов[[11]](#footnote-11), включая ссылку на предварительно записанные древние права и обычаи общества, которое уже тогда стремилось к гражданскому миру в своем естественном социальном порядке посредством верховенства закона. Многие учёные и историки обращаются к римскому праву, потому что оно исторически предшествовало английскому на многие тысячелетия. Более того, общее право изобилует терминологией латинского языка, что очевидно намекает на первоочерёдность римского права.

Стоит также добавить, что сам ландшафт и неустойчивость земель в Древнем Риме (а в особенности холмистость и постоянное отсутствие воды) определённо располагало к созданию сервитутов. Многие учёные и историки ссылаются на то, что возникновение мелкоземельной частной собственности смещало уже имеющиеся дома и часто получалось так, что какие-то земельные участки находились в более выгодном географическом положении. Тогда же проявилась потребность в проходах и перегоне скота через те или иные территории.

В период конца римской республики (4 век до нашей эры) сервитутные права понимались как необычные отношения – «iura in re aliena»; очень часто такой термин применялся к земельным сервитутам, существующим наряду с правом собственности[[12]](#footnote-12). Началом сервитутной истории в буквальном смысле послужил сервитут в виде несении тяжести надстройки: при этом сервитуте собственник нёс ответственность производить в случае чего ремонт и даже восстанавливать опоры[[13]](#footnote-13).

Именно в это время собственность в самом полном понимании этого слова конституируется как идея, определяемая самыми обширными правами на вещи – правами настолько многочисленными, что их невозможно ограничить. Более того, такие права действовали вечно, являясь предметом отчуждения.

По мере того, как западноевропейская цивилизация параллельно расширялась, Римской империи требовалось увеличение концентрации населения в городах. Происходила интенсивная урбанизация. Что логично, возникла потребность в строительстве городов, особенно в развитии, оккупации, использовании и владении земель в связи с тем, что неуклонно росло обезземеление крестьян. Более того, нужен был государственный контроль граждан через закон и развитие сложной социально-правовой базы, которая, кстати, позже легла в основу гражданского общества; основополагающим для такого общества стал довольно интересная земельная реформа Тиберия Семпрония Гракха[[14]](#footnote-14). Тогда же произошла национализация земель, подразумевающая поддержку крестьян (один из законов даже включал в себя обязательную продажу хлеба низшим сословиям по максимально низким и доступным ценам). Впоследствии появились хорошие, защищённые законом условия для возникновения сервитутов, но из-за политических распрей реформа действовала недолго.

Сами прадиальные сервитуты, как устойчивый элемент частного права, («servitutes praediorum») появились позже в 8 книге Дигестов Юстиниана[[15]](#footnote-15) (указаны с 1 по 6 Титулах). Земля, в пользу которой создавалось это право владения, называлась «praedium dominans»; собственно, земля, обременённая правом, называлась «praedium serviens».

Сервитуты понимались не как право на чужую вещь, а как реальная ценность: «Dominatus est necessitates de terra mensura fuerunt sibi licere voluerunt delectatione» («Потребности господствующей земли составляют мерило дозволенного наслаждения»). Более того, предметом сервитута выступала та часть чужой земли, которой пользовался сервитуарий. И опять же, многие термины из Дигестов получили отражение в альтернативной терминологии общего права («Обременённая земля», «Сервитуарий», например).

Из неотъемлемой природы сервитута, концептуализированного римским земельным правом, следовало, что нельзя создать сервитут на собственной земле. В этом не было необходимости. Иначе говоря, «Nulli res sua servit» – «своя вещь не может быть объектом сервитута». Логически это имело смысл.

За исключением случаев с сервитутами для поддержки строений, требующих ремонта, у обслуживающего владельца не может быть никаких обязательств по совершению позитивных действий. Это было выражено в максиме: «Servitutum non ea natura est ut aliquid faciat quis. Sed ut aliquid Patiatur aut non faciat» – «цель сервитута состоит не в обязательстве что-то делать, а в том, чтобы терпеть или не делать» (к ней есть отсылка в 1030 статье Гражданского кодекса Италии). Похожая риторика наблюдается в общем праве Англии, которое является источником огромной путаницы для рядового гражданина.

Если обобщить всё вышесказанное, то сервитуты появились благодаря основным принципам демократического права, исходящих от римского государства через его органы суверенитета, а также законодательной и судебной власти. Сама история возникновения сервитута в лишний раз подчеркивает критическую важность земельных прав в любом обществе.

**Глава 2. Виды сервитутов**.

Сервитуты, по масштабу применения, делят на **личные** и **предиальные**. Примечательно, что личные сервитуты появились значительно позже предиальных[[16]](#footnote-16), и, в отличие от предиальных, несильно изменились по своей сути. Из римского права к нам пришли такие разновидности личных сервитутов, как *узус*, *узуфрукт* и право проживания в виде *Habitatio*. Раньше к ним относилось *Operae servorum*, но по понятным причинам данное право не используется в наши дни.

Если обратиться к определению, то личные сервитуты подразумевают сервитуты в пользу конкретного лица. Предиальные – в пользу собственника недвижимости. К видам последнего сервитута относят городские (отрицательные и положительные) и сельские сервитуты (дорожные, к примеру, пастбищные).

Также сервитуты бывают срочными, бессрочными, платными и бесплатными. Законодательство, как правило, не может вместить в себя всё многообразие и исчерпыващий перечень сервитутов: важно, что можно установить любимые сервитуты, которые не противоречат закону и отвечают признакам сервитутного права.

В общем плане сервитуты бывают водными, земельными, воздушными, лесными и даже международными.

Однако особое внимание надо уделить частному и публичному сервитутам, которые хорошо сохранились в своей первоначальной форме и по сей день формируют правильное понимание правовой природы сервитута.

**2.1. Частный сервитут**

Правовая природа **частного сервитута** довольно проста — это сервитут, пользоваться которым может только ограниченный круг лиц, да и устанавливается он ими же посредством соглашения и регистрации. Устанавливается собственником и конкретным лицом, часто нося индивидуальный характер и подразумевая интересы конкретного лица. Известно, что альтернативой соглашения может быть решение суда. Пример частного сервитута может включать в себя право забирать воду из колодца, расположенного на основной земле, или прокладки линии электропередач. Порядок установления, опять же, указан в 274 статье Гражданского кодекса. Примечательно, что в Земельном кодексе о частном сервитуте ни слова, есть лишь небольшое предложение в 1 части 23 статьи, говорящее о том, что всякий сервитут должен устанавливаться в соответствии с вышеупомянутым ГК РФ.

Главными чертами частного сервитута является **исключительность** и **объективность**[[17]](#footnote-17)**.** Более того частные сервитуты, как правило, чаще бывают платными, однако в последнее время законотворцы берут вектор в сторону того, чтобы сделать их исключительно платными[[18]](#footnote-18).

Судебная практика предлагает комментарии Останиной Е.А. и Тараданова Р.А. к относительно недавнему определению судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда от 11 июня 2015 года по делу[[19]](#footnote-19) № А43-11824/2013, в которой остро подчёркивается вся полнота проблем частных сервитутов. Конкретно в наши дни споры часто затрагивают вопрос платы за сервитут. Была попытка исправить положение посредством Временных методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, которые были утверждены Федеральной службой земельного кадастра России в 2004 году. Однако впоследствии их признали недействующими в 2014 году[[20]](#footnote-20). Сам вопрос платы до сих открыт и вызывает немало споров.

**2.3. Публичный сервитут**

Публичный сервитут отличается от частного тем, что устанавливается неограниченным кругом лиц, и основанием для этого чаще всего служит закон или иной нормативно-правовой акт. В глобальном смысле публичный сервитут устанавливается исключительно в общественных интересах (местного самоуправления, населения). Также публичный сервитут характеризуется тем, что отсутствует определённый управомоченный субъект, в отношении пользование которого устанавливается сервитут. Немаловажно, что в случае публичного сервитута собственник земельного участка вправе требовать соразмерную компенсацию от органа власти.

Ещё одним отличием является тот факт, что, в отличие от частного сервитута, публичный устанавливается только после результатов общественных слушаний и выхода специальных постановлений, что неоднократно подчеркивалось и до сих пор подчёркивается арбитражными судами. В качестве яркого примера тут служит Постановление ФАС Северо-Кавказского округа[[21]](#footnote-21) от 19 марта 2010 года по делу № А32-45138/2009-50/500, где слово в слово говорится вышеперечисленное. К слову, такой сервитут носит исключительно императивный характер и зачастую не зависит от воли собственника, что привычно для обременения права собственности.

А.В. Копылов на этот счёт говорил так: «…упоминающиеся в российском законодательстве "публичные сервитуты" … вообще не относятся к категории iura iп re, представляя собой только пределы реализации (ограничения) права собственности[[22]](#footnote-22)…».

**2.3. Проблемы и пути регулирования сервитутных прав**

У правовой природы сервитутов есть немало недостатков, которые, однако, не исправляются, особенно если учитывать реалии России. Стоит понимать, что только относительно недавно началась практическая реализация сервитутных правоотношений, поэтому самим сервитутам было уделено не так уж много статьей в Гражданском и Земельном кодексах (в Градостроительном и Лесном их вовсе не больше двух штук).

Можно предположить, что такой пробел связан, в первую очередь, с относительной новизной ограниченного права конкретно в России (напомним, что сервитуты получили правовую регламентацию лишь в 1994 году вместе с появлением Гражданского кодекса), недостаточной проработанностью решения подобного вопроса в законодательстве, противоречий[[23]](#footnote-23), а также непониманием сути сервитутных отношений лицами, которые устанавливают сервитуты и часто путают их с «межеванием». Дополним, что в Гражданском кодексе до сих пор не созданы требования к договору о сервитуте, более того не определены принципы платы. Самой большой проблемой, однако, считаются нерешённые вопросы прекращения и защиты сервитута. Правовое регулирование, очевидно, сильно хромает, что вызывает потребность в переосмыслении методов решения данной проблемы и написания работ с рекомендациями[[24]](#footnote-24).

Очень часто собственник недвижимого имущества стеснён из-за наличия сервитута и, соответственно, терпит определённые действия управомоченного лица на своей территории: например, позволяет установить проход или проезд через участок. В данном случаи стоит понимать, что основания для установления сервитутов, а также возможное содержание ограничений прав собственника служащей вещи сформулированы достаточно широко: «Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута».

Важно обратить внимание на то, что перечисленный перечень оснований не учитывает всё многообразие возможных ситуаций, которые, так или иначе, могут поставить в невыгодное положение владельца недвижимого имущества. А если учесть ещё чрезмерную обобщённость перечня, которая, очевидно, оставляет простор для судебных рассмотрений, то логично предположить, что они будут ограничены только принципом добросовестности и, вероятно, разумности. Больше ничем. Такой нюанс до сих пор обсуждается во многих дискуссиях и носит аксиологический характер.

Именно поэтому в Гражданском кодексе совершенно точно нужно закрепить перечень определённых сервитутов, состоящий из:

— Сервитутов перемещения или для прохода, проезда, перегона скота, перевозки груза;

— Коммунальных сервитутов;

— Археологических сервитутов;

— Строительных сервитутов;

— Сервитутов для пользования участком недр;

— Сервитутов мелиорации[[25]](#footnote-25).

Также немаловажно, что невозможность обеспечения нужд собственника имущества другим образом, кроме как установлением сервитута, должна быть объективной, независимо от того, носит такая невозможность фактический или правовой характер. Если лицо, требующее установления сервитута, ссылается на невозможность использования принадлежащего ему имущества без установления ограниченного вещного права, но при этом существует иной способ использования такого имущества (без ограничения прав и законных интересов собственника недвижимости), в таком требовании должно быть отказано[[26]](#footnote-26).

Вопрос оснований для возникновения сервитута тоже нужно упомянуть. Юридическими фактами, служащими непосредственными основаниями возникновения сервитута и способными порождать определённые последствия, является соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка или судебное решение. Кроме того, завершающим фактом в юридическом составе является акт государственной регистрации сервитута. Особенность соглашения между указанными лицами проявляется в том, что оно порождает вещное право. При этом следует отметить и то обстоятельство, что в силу свободы договора стороны соглашения вправе максимально конкретно определить порядок и условия ограниченного пользования. В данных случаях может возникнуть конкуренция между различными способами защиты прав, так как не исключается обращение сервитуария с требованием о понуждении к исполнению договора. Двойственность характера такого правоотношения является допущением и в последнее время очень часто появляется в вещном праве, привнося путаницу в понимании законодательства.

Немаловажное значение имеет нормативно-правовое регулирование оснований прекращения земельных сервитутов. В гражданском кодексе РФ закреплено лишь 2 случая, в результате которых собственник земельного участка вправе требовать прекращения сервитута: 1) Отпадение оснований установления сервитута; 2) Невозможность для собственника участка, обремененного сервитутом, использовать его по назначению. Хотя в действительности оснований для прекращения сервитута куда больше[[27]](#footnote-27).

Так, в самом тексте соглашения могут быть установлены по взаимному согласию сторон основания для прекращения сервитутных отношений. В частности, ими могут стать невнесение обусловленной соглашением платы за пользование чужой недвижимостью, злоупотребление правами субъектом сервитутного права, нарушения интересов собственника служащего участка. Кроме того, учитывая природу сервитутного права, его прекращение возможно вследствие отказа от него обладателя сервитута, в связи с гибелью имущества (которое является предметом сервитута), в случае отчуждения недвижимого имущества, обременённого сервитутом, в собственность обладателя сервитута[[28]](#footnote-28). Таким образом, мы подводим читателя к мысли, что 276 статью ГК, как и многие другие, косвенно затрагивающие сервитут, необходимо расширить и видоизменить.

Также существует проблема регулирования сервитутов, которые предназначены для воспрепятствования застроек определённой территории. Ограниченное право в таких случаях создаётся, когда земля передается в дар, и сервитуты используются для защиты определённых экосистем. Такие сервитуты называются «Зонами с особыми условиями использования территорий» (сокращённо ЗОУИТ), им уделяется особое место в Федеральном законе от 3 августа 2018 года №342-ФЗ[[29]](#footnote-29), который внёс поправки в Градостроительный кодекс[[30]](#footnote-30). В Земельном кодексе тоже относительно недавно появилось место для ЗОУИТ, зонам вовсе выделили 19 главу. Однако законодателем так и не были точно сформулированы признаки и главное определение ЗОУИТ, в связи с чем возникает немало разногласий и судебных споров. Также срок вступления в силу новых поправок был перенесён, буквально выражаясь, задним числом. С технической и юридической точки зрения, подобные изменения не решили проблему общего регулирования правого статуса зон, потому что прежние положения ЗК никак не были затронуты, и они до сих пор довольно скудные и запутанные. Более того, чтобы понять, как действует та или иная норма, нужно учитывать и разбирать кучу переходных положений.

Ещё одним вышедшим болтом в механизме сервитутных правоотношениях является изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Очевидно, что это неизбежная составляющая законодательства большинства стран мира.

Сама процедура является своего рода платой за активный прогресс и экономический материализм в том числе[[31]](#footnote-31): появление железных дорог, водопроводов, канализационной системы и других объектов, обеспечивающих комфорт и благополучие граждан, привело к обратной стороне медали, если затронуть тему прекращения права собственности. В последнем случае законодательство и судебная практика требуют установления сервитутов по возможности вместо полного изъятия земельных участков. Данная тенденция вызвана участившимся изъятием земельных участков у владельцев для общественных нужд из-за, например, гидроразрыва пласта (гидроразрыва пласта) для работ на месторождениях. Однако часто бывает так, что сервитут невыгоден лицам, на территории которых он устанавливается, а сама компенсация их не устраивает, либо не дотягивает до равноценной замены (присутствует оценочная категория).

В качестве примера приведём случай, произошедший 7 ноября 2008 года в Сочи, когда группа депутатов-единороссов предложила вместо изъятия части сочинский земель для строительства олимпийских объектов установить сервитуты: земли, где должны были проводиться инженерные коммуникации, всё ещё оставались в собственности владельцев, но городу было необходимо ими пользоваться, несмотря на явные протестные акции. Случай был достаточно громкий, о нём писали везде[[32]](#footnote-32). Из 4212 га земли, предназначенной для строительства 243 олимпийских объектов, 3553 га принадлежали государству, а остальные 679 га - частным лицам. В этом районе было 1865 земельных участков и 259 квартир[[33]](#footnote-33). Неудивительно, что в мае 2008 года в Сочи 200 жителей Имеретинской низменности протестовали против изъятия земель и сноса их домов для строительства олимпийских объектов. В результате столкновений с полицией пострадали люди, защищавшие свое имущество. Губернатор Краснодарского края заявил, что действия были необходимы[[34]](#footnote-34), чтобы «пресечь все незаконные действия псевдопротестеров, которые пытаются поставить свою личную выгоду выше общественной[[35]](#footnote-35)».

Подводя итог, хочется подчеркнуть, что в настоящее время законодательству, регулирующему сервитутные правоотношения, не хватает определённой риторики, системности и обязательного установления единого механизма действий. На наш взгляд, необходимо разработать доктринальную концепцию баланса частных и общественных интересов, отвечающую критериям справедливости, целесообразности и разумности и содержащую необходимый витаукт гарантий земельных прав граждан. Требуемый баланс не будет достигнут, если заинтересованное лицо несёт чисто индивидуальную нагрузку (как, например, в деле «Гладышева против России[[36]](#footnote-36)» (заявление № 7097/10) от 6 декабря 2011 г.).

Поиск чётких критериев «пропорционального вмешательства» в частные дела требует также разработки новых гарантий прав собственников. Также нужно помнить, что потенциал у сервитутных правоотношений определённо есть и далеко не маленький. Важно делать ставки на вопрос реализации и правильный подход к его решению.

**Глава 3. Сравнение российского законодательства сервитутных прав с зарубежным.**

**3.1. Сравнение с США и Англией.**

Чтобы составить наиболее полную характеристику правовой природы сервитута в России, необходимо сравнить его с зарубежным аналогом и выявить главные отличия. В Европе сервитут получил широкое распространение, в то время как в России до сих пор не снискал заслуженного признания.

В большинстве Соединенных Штатов и Англии законодательные акты разрешают создание сервитута по рецепту или предписанию. Такой процесс возможен благодаря Закону о предписании 1832 года[[37]](#footnote-37) («Prescribed easement» - «предписанный сервитут»). Само предписание возникает в результате длительного, непрерывного использования собственности другим землевладельцем, его предками или предыдущими владельцами. Может подразумеваться в виде передачи товарораспорядительного документа или, например, символической передаче. Продолжительность времени, необходимого для того, чтобы такое использование превратилось в сервитут по рецепту, определяется применимым законом штата.

Отметим, что роль сервитута в США тем значительнее, чем мельче поземельная частная собственность. В России иначе устроены территориальные единицы, поэтому вопрос о сервитутах стоит не так остро. Однако факт частного прибегания к сервитутам в США говорит о том, что там этот вопрос проработан больше в связи с частыми случаями судебных разбирательств.

Кроме того, США и Англии, так же, как и в России, есть частные и предиальные сервитуты («In Gross»), однако отличает США и Англию от России то, что у них есть закреплённое на законодательном уровне разделение на «негативные» и «утвердительные» (положительные) сервитуты, что значительно упрощает судебную практику. Наблюдается и тенденция на то, чтобы выработать единый механизм действия сервитутов, при том, что в США модели права собственности в принципе сложноструктурные.

Что касается общего английского права («common law»), то на сегодняшний день правовая система этой страны является одной из величайших и проработанной сразу после римской. Английское право было широко распространено по всему миру, охватывая многие культуры и государства. Оно установило определённые норма гражданского общества и является основным механизмом разрешения социальных конфликтов, которые раньше представляли собой дамоклов меч. Именно в Англии взяло своё начало негативные сервитуты «restrictive covenants». Тут же они получили должное развитие, как и новые виды сервитута (например, право парковки, право установки опары на соседнем участке, право на освещение и т.д.). Как упоминалось во введении, английское право в принципе не имеет какой-либо стандартной формы, именно поэтому английская структура права настолько гибкая и преуспевающая в выявлении новых видов сервитутов.

Более того, в Англии лучше рассмотрен вопрос ограничительных обязательств за счёт самого факта существования отрицательных сервитутов. Подобными вопросами там из года в год занимается Комиссия по общему праву. В отличие от США и России, единый механизм сервитутов в Англии уже сформирован.

**3.2. Сравнение с Японией**

В Японии сервитуты носят специальное название - chieki ken. В это время собственная земля называется «ключевой землей» (youekichi), а земля другого человека - «shouekichi». Интересно, что ограниченное право в Японии, в отличии от России, до сих пор называется «соседским правом». Права на недвижимое имущество так же, как и во многих других странах, передаются по контракту («Keiyaku suru» - соглашениям) и закрепляется посредством регистрации. Стоит отметить, что в Японии конструктивное извещение об сервитуте преимущественного права является хорошей защитой от возражения со стороны правопреемника. Земля, для которой установлены сервитуты, как и во многих странах, считается фактором списания, но поскольку оценка проводится в индивидуальном порядке, продавец земли обязательно показывает статус использования и детали налогообложения (причём заранее, на момент покупки), и гражданин по закону его обязательно получает, на основании чего принимает решение о покупке.

Что ещё немаловажно, в японском законодательстве не предусмотрено существование личного сервитута[[38]](#footnote-38), как, допустим, в том же законодательстве Нидерландов или России. Подразумевается, что сервитут – это право пользования на неисключительной основе чужой недвижимостью для выгоды и удобства другой, и в этом смысле становится понятно, что японское законодательство выражает столь неоднозначное отношение к личным сервитутам из-за их содержательного сходства с узуфруктом.

Из всего вышеперечисленного можно сделать вывод, что российские сервитуты полностью в России не прижились. Более того очевидно превосходство европейского права в этом вопросе: теоретическая основа сервитутных правоотношений в США, Англии, Германии и даже экзотической (по европейским меркам) Японии богаче по сравнению с той, что преподносится в России.

**Заключение.**

Так или иначе, мы ответили на поставленные во введении задачи, а именно: дали в первой главе определение понятию «Сервитут», параллельно рассмотрев главные признаки и все основания для его установления. Более того, мы поэтапно раскрыли сущность сервитута, привели разные точки зрения и концепции относительно того, как разные страны (Россия в том числе) понимают назначение и правовую суть сервитутов. Также мы проследили путь становления института сервитутных правоотношений, обратились к истории и показали ключевые предпосылки для возникновения сервитутов конкретно в Древнем Риме.

Во второй главе мы детально рассмотрели классификацию видов сервитутов, т.к. это очень важная область анализа. Чтобы обратить внимание на большой потенциал разных видов, на конкретных примерах показали, где присутствуют пробелы в отдельно взятых сервитутах (частного и публичного), также пояснили, чем они друг от друга отличаются и в чём заключается цель их установления. На одних видах мы не остановились, поэтому указали явные проблемы и пути регулирования сервитутных прав.

В третьей главе мы сравнили отечественные сервитуты с зарубежным аналогом, что необходимо для выявления выводов относительно правовой природы сервитута. Мы определили место ограниченного права в российском и зарубежном законодательстве, рассмотрели отличия сервитутов в разных странах и сделали вывод относительно правовой природы сервитута.

Из всего перечисленного можно сделать вывод, что сервитутная система довольно молодая и неустоявшееся. В ней присутствует немало нюансов, учитывать которые придётся не только лицам, устанавливающим сервитуты в частных интересах, но и законодателю, особенно, чтобы сформировать правильный отдел гражданского права. Гражданский кодекс РФ сильно нуждается в тщательной переработке правовых норм относительно сервитута с учётом опыта судебной практики. Разумеется, работа предстоит большая, а вот в каком направлении она будет двигаться, сказать трудно.

**Список использованной литературы:**

**1. Законы, указы и нормативные правовые документы.**

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

**2. Учебная литература, монографии, статьи**.

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

**3. Интернет-ресурсы.**

1. URL: (дата обращения: )

2. URL:

Настоящим подтверждаю, что курсовая работа выполнена мною самостоятельно, заимствования находятся в допустимых пределах.

1. <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/3fbb2872451363579e7694966a367224be284102/> - ЗК РФ Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут, публичный сервитут). [↑](#footnote-ref-1)
2. 274 статья ГК. [↑](#footnote-ref-2)
3. Попов Б.В. Право участия частного и новый закон о праве застройки / Проф. Б. Попов // Вестник Гражданского права. – СПб., 1914. – № 3 (Март). – С. 36 – 55. [↑](#footnote-ref-3)
4. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. С.-П., 2002, стр.248. [↑](#footnote-ref-4)
5. Рябов А. А. Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2007. № 5. [↑](#footnote-ref-5)
6. Монахов Д. А. О необходимости возвращения отрицательных сервитутов в российское законодательство // Вестник гражданского права. 2012. № 1. С. 50—71; Малеина М. Н. Обременение частным или публичным сервитутом зданий и сооружений // Хозяйство и право. 2006. № 7. [↑](#footnote-ref-6)
7. <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_215934/> [↑](#footnote-ref-7)
8. <https://veshnyaki.mos.ru/rosreestr/detail/9732667.html> [↑](#footnote-ref-8)
9. Генри Кэмпбелл Блэк: Отвод. В: Юридический словарь, содержащий определения терминов и словосочетаний американской и английской юриспруденции, древних и современных, включая основные термины международного, конституционного, церковного и коммерческого права, а также медицинской юриспруденции, с собранием правовых максим ... (West Publishing Co., 1910), стр. 1040. [↑](#footnote-ref-9)
10. <http://www.bailii.org/ew/cases/EWHC/Exch/1863/J26.html> - решение Высшего суда Англии. [↑](#footnote-ref-10)
11. Юридические записки, Научно-практический журнал №1 (24), 2011. С.136. [↑](#footnote-ref-11)
12. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник / Под общ. ред. В.С. Нерсесянца. 3-е изд., испр. и доп. М., 2008. С. 455. [↑](#footnote-ref-12)
13. Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М.: Юрист, 1994. С. 205. [↑](#footnote-ref-13)
14. Кузищин В. И. О латифундиях во II в. до н. э. О толковании 7-й главы I книги «Гражданских войн» Аппиана // Вестник древней истории. — 1960. — № 1. — С. 46-60. [↑](#footnote-ref-14)
15. Дигесты Юстиниана / Пер. с лат.; Отв. ред. Л. Л. Кофанов. — М.: Статут, 2002 (1-е изд.), 2008 (2-е изд.). — Т. II (книги V—XI). — 116 с. [↑](#footnote-ref-15)
16. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права / под ред. Д.В. Дождёва. М., 2000. С.198. [↑](#footnote-ref-16)
17. Кузнецова Л. В. Частный сервитут в российском гражданском праве: основные черты / Журнал российского права № 6 — 2011 стр. 50. [↑](#footnote-ref-17)
18. Бакулина А.А. Монография «Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом». 2016, С.81. [↑](#footnote-ref-18)
19. <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/39538264/> - само дело. [↑](#footnote-ref-19)
20. <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_120791/> - решение ВС о признании недействительности. [↑](#footnote-ref-20)
21. <https://rostov.fas.gov.ru/solution/4637> [↑](#footnote-ref-21)
22. Копылов А.В. Ограниченные вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1998. С. 12. [↑](#footnote-ref-22)
23. Гражданское право. Т. 1. Учебник. Издание шестое, переработанное и дополненное / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ООО "ТК Велби", 2002. С. 548 [↑](#footnote-ref-23)
24. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. 2002. N 4. С. 34 - 40; N 5. С. 30 - 38; Копылов А.В. Вещное право на землю. М., 2000. С. 9 - 78 и др. [↑](#footnote-ref-24)
25. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.). [↑](#footnote-ref-25)
26. Кузнецова Л. В. Частный сервитут в российском гражданском праве: основные черты // Журнал российского права. 2011. № 6. С.27–39. [↑](#footnote-ref-26)
27. Гряда Э. А. Основные признаки юридического факта как основания динамики вещного правоотношения // Власть Закона. 2013. № 3(15). С.65–71. [↑](#footnote-ref-27)
28. Гражданское право / Под ред. А. Г. Калпина, А. И. Мас-ляева. М.: Юристь, 2000. Ч. 1. С. 306. [↑](#footnote-ref-28)
29. Федеральный закон "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 03.08.2018 N 342-ФЗ [↑](#footnote-ref-29)
30. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, п. 4 ст. 1. [↑](#footnote-ref-30)
31. «Активный прогресс и экономический материализм» — Николаев П.Ф., 156 с. Издано: (1892) [↑](#footnote-ref-31)
32. <https://realty.rbc.ru/news/577d2abf9a7947a78ce9440d> - сайт РБК. [↑](#footnote-ref-32)
33. <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:D7tFIsYRw8IJ:https://rosstat.gov.ru/storage/subblock/subblock_document/2018-08/20/04_docl14_17.docx+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ru> – доклад о результатах деятельности федеральной службы государственной статистики в 2014 году и основных направлениях

на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов. [↑](#footnote-ref-33)
34. <https://www.rbc.ru/business/26/12/2014/549c55699a7947590aae5340> - сайт РБК. [↑](#footnote-ref-34)
35. Серия «Право». 2009. № 3 (20). С. 45-48. © С.А. Странцова, 2009. [↑](#footnote-ref-35)
36. <http://base.garant.ru/70189544/> - дело. [↑](#footnote-ref-36)
37. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Will4/2-3/71/contents> - сайт с законом [↑](#footnote-ref-37)
38. Вагацума С. Гражданское право Японии: В 2 кн. Книга первая. — М.: Прогресс, 1983. — С. 183. [↑](#footnote-ref-38)