

Резникова Алёна Евгеньевна,
студентка Юридического института,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
Reznikova Alyona Evgenievna, Law Student,
Belgorod State National Research University

Научный руководитель:
Сороколетова Марина Александровна,
старший преподаватель кафедры трудового и
предпринимательского права,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»
Sorokoletova Marina Aleksandrovna,
Senior Lecturer at the Department of Labor and Business Law,
Belgorod State National Research University

**ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
О ЗЕМЕЛЬНЫХ СЕРВИТУТАХ
PROBLEMS OF APPLICATION
OF LEGISLATION ON LAND EASYMENTS**

Аннотация. В статье рассматриваются основные проблемы применения законодательства о земельных сервитутах в российском праве. Анализируется соотношение гражданско-правового и земельно-правового регулирования, а также различие между частным и публичным сервитутом. Особое внимание уделяется критериям необходимости сервитута, вопросам определения его границ, платы и убытков, а также особенностям регистрации и прекращения сервитутов. Делается вывод о необходимости более четкого и единообразного правового регулирования данного института.

Abstract. The article examines the main problems of applying legislation on land easements in Russian law. It analyzes the relationship between civil and land law regulation, as well as the difference between private and public easements. Special attention is paid to the criteria for the necessity of an easement, the issues of determining its boundaries, fees, and losses, as well as the specifics of registering and terminating easements. The article concludes that there is a need for clearer and more uniform legal regulation of this institution.

Ключевые слова: Сервитут, участок, обременение, регистрация, плата, убытки.

Keywords: Easement, plot, encumbrance, registration, fee, losses.

Правовое регулирование земельных сервитутов в российском праве построено на стыке гражданско-правовой и земельно-правовой логики. С одной стороны, базовые положения о сервитуте закреплены в ст. 274–277 ГК РФ: речь идет о праве ограниченного пользования чужим земельным участком, которое, как правило, устанавливается по соглашению, а при недостижении соглашения – по решению суда. С другой стороны, Земельный кодекс РФ детализирует режим сервитута применительно к земельным участкам, включая общие положения ст. 23 ЗК РФ, правила о сервитуте в отношении публичных земель в главе V.3 и порядок установления публичного сервитута в главе V.7. Именно это наложение частноправовых и публично-правовых механизмов и создает основную часть практических затруднений [1; 2; 3].



Первая проблема связана не с отдельной нормой, а с самой конструкцией института. Формально законодатель использует единый термин – «сервитут», однако за ним скрываются разные по своей природе явления: вещный сервитут, устанавливаемый для нужд конкретного правообладателя, и публичный сервитут, который вводится решением уполномоченного органа в общественно значимых целях. Г. А. Мисник неслучайно пишет о сервитуте «в широком значении» [6]. Для теории это объяснимо, но для практики такое решение не всегда удобно. Участники оборота, органы власти и даже суды вынуждены каждый раз заново определять, какой именно правовой режим подлежит применению: гражданско-правовой, земельно-правовой или смешанный. Отсюда возникают споры о порядке установления, об объеме правомочий, о способе защиты и даже о моменте возникновения обременения [3; 6].

На практике это проявляется в нескольких устойчивых узлах:

- смешиваются частный интерес конкретного собственника и публичный интерес при размещении инфраструктуры;
- по-разному решается вопрос о допустимых основаниях установления сервитута;
- не всегда ясно, должен ли спор разрешаться через соглашение, административную процедуру или исключительно через суд;
- одинаковый термин создает ложное впечатление единства правил там, где законодатель фактически предусмотрел разные процедуры.

Одна из самых частых проблем в делах о частном сервитуте – доказывание его необходимости. Статья 274 ГК РФ не допускает установления сервитута просто потому, что так удобнее истцу. Судебная практика исходит из более строгого подхода: сервитут допустим лишь тогда, когда удовлетворить потребность иным способом объективно невозможно. В материалах судебной практики прямо подчеркивается, что истец должен доказать невозможность использования своей недвижимости без ограниченного пользования чужим участком, а суд – выбрать вариант, наименее обременительный для собственника обременяемого участка. Поэтому вывод Г. Н. Ахметзяновой и И. В. Воронцовой о том, что сервитут устанавливается судом «в исключительных случаях», точно отражает современный подход [5]. Проблема в том, что критерий объективной необходимости остается оценочным. В одном деле отсутствие удобного подъезда признается достаточным основанием, в другом суд указывает, что доступ пусть и затруднен, но все же возможен, а значит, сервитут не нужен [3; 5].

Отсюда вытекает следующая трудность – определение границ и содержания сервитута. Закон требует, чтобы сервитут устанавливался и осуществлялся на условиях, наименее обременительных для использования участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, что прямо закреплено в п. 8 ст. 23 ЗК РФ. Но на практике этот ориентир не снимает вопроса о конкретной конфигурации прохода, проезда, размещения инженерных сетей или временного доступа для работ. Суду часто приходится выбирать между несколькими технически возможными вариантами, и каждый из них по-разному влияет на стоимость, застройку и обычный режим использования участка. Без землеустроительной и оценочной экспертизы такие дела практически не рассматриваются, а результаты экспертиз нередко расходятся. В итоге правовая проблема превращается в комплексный спор о кадастровых, оценочных и строительных параметрах [1; 2; 5].

Отдельный блок споров касается платы за сервитут. Формально законодатель исходит из возмездности ограничения права собственника, однако единый и достаточно определенный механизм расчета платы существует далеко не для всех ситуаций. По частному сервитуту размер платы зачастую формируется судебным путем, исходя из принципов разумности и соразмерности, с учетом площади, срока и характера ограничения. Но эти критерии широки и не исключают значительного разброса в оценках. По публичному сервитуту правила выглядят более формализованными, однако и здесь не все просто: ст. 39.46 ЗК РФ предусматривает



отдельную плату за публичный сервитут и одновременно прямо указывает, что убытки возмещаются независимо от этой платы. На практике это вызывает вопрос, где заканчивается плата как эквивалент ограниченного пользования и где начинаются убытки как самостоятельный имущественный вред [3; 5; 6].

Обычно спор концентрируется вокруг следующих обстоятельств:

- должна ли плата компенсировать только сам факт ограничения либо также снижение рыночной ценности участка;
- входят ли в нее потери от невозможности строительства, реконструкции или иного хозяйственного использования;
- как учитывать временный характер сервитута;
- можно ли опираться исключительно на отчет оценщика, если фактическое обременение по интенсивности отличается от заявленного.

Серьезные трудности вызывает применение норм о публичном сервитуте при размещении линейных объектов. После реформы, связанной с введением главы V.7 ЗК РФ Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ, публичный сервитут стал одним из ключевых инструментов для прокладки и эксплуатации инженерной инфраструктуры. В теории это должно было упростить развитие сетей и снизить издержки на оформление прав на землю. В действительности упрощение для инфраструктурных организаций нередко оборачивается усложнением положения правообладателей участков. Уже на стадии ходатайства закон предъявляет достаточно жесткие требования к его содержанию, а их несоблюдение рассматривается как основание для отказа. Кроме того, в разъяснениях Росреестра отмечалось, что публичный сервитут должен устанавливаться в отношении всего линейного объекта, если иное не предусмотрено законом. Для практики это означает риск более широкого обременения, чем то, которое фактически необходимо в конкретной точке [4].

Не менее проблемен вопрос о регистрации и публичности сведений о сервитуте. Частный сервитут по п. 3 ст. 274 ГК РФ подлежит регистрации в порядке, установленном для прав на недвижимость. С публичным сервитутом ситуация иная: он считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН, но при этом речь идет не о классической государственной регистрации вещного права, а о внесении сведений в реестр границ и иные разделы ЕГРН в порядке информационного взаимодействия. Более того, для некоторых сервитутов в отношении публичных земель на срок до трех лет действует особый режим. Из-за этого для правообладателя участка не всегда очевидно, в какой именно момент обременение стало юридически действующим и какой объем сведений должен быть отражен в реестре. Такая неопределенность чувствительна не только для собственника, но и для арендатора, залогодержателя, инвестора, который оценивает правовой режим участка [2; 4].

Еще одна практическая проблема – прекращение сервитута и пересмотр его условий. По ст. 276 ГК РФ собственник обремененного участка вправе требовать прекращения сервитута, если отпали основания, по которым он был установлен, либо если участок из-за обременения не может использоваться по целевому назначению. Для публичного сервитута специальные основания предусмотрены ст. 48 ЗК РФ, в том числе когда деятельность, ради которой он вводился, не осуществляется два года и более. На первый взгляд конструкция выглядит логично, но в реальных спорах прекращение сервитута нередко оказывается сложнее, чем его установление. Нужно доказать не просто изменение обстоятельств, а именно отпадение той юридически значимой потребности, ради которой ограничение вводилось. При этом смена собственника сама по себе сервитут не прекращает, поскольку ст. 275 ГК РФ закрепляет его сохранение при переходе права на участок [3].

В конечном счете ключевая проблема применения законодательства о земельных сервитутах состоит в том, что сравнительно компактный набор норм обслуживает очень



разные жизненные ситуации: от прохода к изолированному участку до эксплуатации магистральной инфраструктуры. Универсальная конструкция оказалась полезной, но ее гибкость обернулась высокой долей судебного усмотрения и зависимостью результата от технических деталей конкретного дела. Именно поэтому для дальнейшего развития законодательства важны не столько новые общие дефиниции, сколько более точные правила о критериях необходимости сервитута, методике определения платы, границах публичного сервитута и порядке изменения либо прекращения уже существующего обременения [1; 2; 3; 6].

Практически значимыми направлениями уточнения законодательства и правоприменения выглядят следующие:

- конкретизация критериев «объективной необходимости» сервитута в судебных спорах;
- выработка более единообразного подхода к оценке платы и убытков;
- уменьшение процедурной неопределенности при установлении и отражении публичных сервитутов в ЕГРН;
- более четкое разграничение частного и публичного сервитута не только по целям, но и по правовым последствиям для правообладателей участка.

Так, проблемы применения законодательства о земельных сервитутах связаны с неоднородностью правовой природы этого института и оценочным характером многих норм. На практике это приводит к спорам о необходимости сервитута, его содержании, размере платы и порядке прекращения.

Список литературы:

1. Земельное право России: учебник для вузов / А. П. Анисимов, Ю. И. Исакова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под редакцией А. П. Анисимова. – 8-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2023. – 338 с.
2. Земельное право : учебник / отв. ред. Е. А. Галиновская, Е. Л. Минина, С. А. Боголюбов. – Москва: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации : ИНФРА-М, 2025. – 448 с.
3. Монахов, Д. А. Сервитуты : монография / Д. А. Монахов. – Москва : Статут, 2023. – 227 с.
4. Горелова, Е. Ю. Особенности размещения линейных объектов на основании публичного сервитута / Е. Ю. Горелова // Экологическое право. – 2021. – № 4. – С. 20–22.
5. Ахметзянова, Г. Н. Особенности рассмотрения арбитражными судами споров об установлении сервитута части земельного участка / Г. Н. Ахметзянова, И. В. Воронцова // Современное право. – 2022. – № 12. – С. 89–93.
6. Мисник, Г. А. Сервитуты в земельном праве / Г. А. Мисник // Экологическое право. – 2023. – № 6. – С. 28–31.

