

Панов Андрей Дмитриевич, студент,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
к.ю.н., доцент, заведующий кафедрой
трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИСТОЧНИКОВ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВИТУТА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация. Статья посвящена комплексному анализу источников правового регулирования и правовой природы земельного сервитута в Российской Федерации. Актуальность исследования обусловлена двойственным характером сервитута как института, одновременно регулируемого гражданским и земельным законодательством, что порождает доктринальные дискуссии. В работе рассмотрены определение и существенные признаки земельного сервитута, систематизированы источники правового регулирования (Конституция РФ, ГК РФ, ЗК РФ, подзаконные акты, судебная практика, доктрина).

Ключевые слова: Земельный сервитут, частный сервитут, публичный сервитут, источники земельного права, правовая природа сервитута, межотраслевое регулирование.

Земельный сервитут представляет собой один из наиболее древних и одновременно дискуссионных институтов не только земельного, но и гражданского права. Возникнув ещё в римском частном праве как право прохода и прогона скота через чужой участок, сервитут сохранил свою актуальность на протяжении тысячелетий, трансформировавшись в сложный правовой механизм, обеспечивающий баланс интересов собственников соседних земельных участков и публичных образований. Однако, как справедливо отмечает Е.А. Галиновская, «несмотря на длительную историю существования, сервитут в российском праве до настоящего времени остаётся недостаточно исследованным институтом, а его правовая природа вызывает острые дискуссии в науке» [1].

Особенность современного российского правопорядка заключается в том, что сервитут регулируется одновременно двумя отраслевыми кодексами: Гражданским кодексом РФ (далее - ГК РФ) и Земельным кодексом РФ (далее - ЗК РФ). Такое «двойное» регулирование порождает многочисленные коллизии и требует чёткого понимания источников правового регулирования и сущности самого сервитута. Как подчёркивает В.В. Чубаров, «проблема сервитутов в российском праве – это классический пример межотраслевого противостояния цивилистов и земельщиков, которое негативно сказывается на правоприменительной практике» [2].

Определение земельного сервитута содержится в ст. 23 ЗК РФ под ним понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком [3]. Аналогичное определение даётся в ст. 274 ГК РФ применительно к частному сервитуту [4]. На первый взгляд, дефиниция предельно ясна, однако, как отмечает О.И. Крассов, «за этой внешней простотой скрывается сложнейшая правовая конструкция, порождающая множество теоретических и практических проблем» [5].

Прежде всего, обращает на себя внимание, что законодатель использует термин «право ограниченного пользования», не раскрывая содержания этого права. Остаётся неясным, является ли сервитут вещным правом или особым обязательственным отношением. Кроме того,



сервитут может быть установлен как в пользу частного лица (частный сервитут), так и в пользу публично-правового образования или неопределённого круга лиц (публичный сервитут). Последняя разновидность, по мнению Е.А. Галиновской, «имеет столь существенные отличия, что некоторые учёные ставят под сомнение её отнесение к сервитутам как таковым» [1].

Анализ доктрины позволяет выделить следующие существенные признаки земельного сервитута:

1. Следование за вещью (акцессорность). Как указывает Г.С. Башмаков, «сервитут неразрывно связан с господствующим земельным участком и переходит к новому собственнику этого участка независимо от указания на сервитут в договоре отчуждения» [6]. Это свойство традиционно рассматривается как основной критерий отнесения сервитута к вещным правам.

2. Ограниченность пользования. Сервитут не предоставляет права завладения чужим участком или извлечения из него основной выгоды. Собственник обременённого участка сохраняет все правомочия владения, пользования и распоряжения, за исключением тех, которые ограничены сервитутом.

3. Целевое назначение. Сервитут устанавливается для строго определённых целей: проход или проезд, прокладка коммуникаций, водопой скота и т.д. Выход за пределы этих целей не допускается.

4. Бессрочность или срочность. Сервитут может быть установлен на определённый срок или без указания срока. Однако, как отмечает А.П. Анисимов, «бессрочный характер частного сервитута не означает его вечности – он может быть прекращён при отпадении оснований, послуживших причиной его установления» [7].

5. Бесплатность (по общему правилу) для частного сервитута и платность для публичного. Частный сервитут устанавливается по соглашению сторон, и плата за него является факультативной, если иное не предусмотрено законом или договором. Публичный сервитут, напротив, всегда предполагает соразмерную компенсацию правообладателю обременённого участка.

Система источников, регулирующих земельный сервитут, характеризуется множественностью и иерархичностью. Как отмечает Е.С. Болтанова, «сервитутное право – это яркий пример комплексного межотраслевого института, нормы которого рассредоточены по разным кодексам и законам, что создаёт серьёзные трудности для правоприменения» [8].

На вершине иерархии находятся Конституция РФ, гарантирующая право частной собственности (ст. 35, 36) и допускающая её ограничение только федеральным законом и только в конституционно значимых целях (ст. 55) [9]. Как подчёркивает Конституционный Суд РФ, любое ограничение права собственности, включая установление сервитута, должно быть соразмерным, пропорциональным и не должно затрагивать саму сущность права собственности.

Гражданский кодекс РФ (ст. 274–277, 279) регулирует частный земельный сервитут, определяя основания его установления, содержание, порядок осуществления и прекращения. ГК РФ рассматривает сервитут как разновидность ограниченных вещных прав (ст. 216), помещая его в главу о праве собственности и других вещных правах на землю [4].

Земельный кодекс РФ (ст. 23) регулирует как частный, так и публичный сервитут, детализируя цели их установления, категории субъектов, процедуру и особенности для различных категорий земель. Как обоснованно замечает Е.А. Галиновская, «ЗК РФ содержит нормы, которые не только дополняют, но и в ряде случаев противоречат ГК РФ, что порождает проблему выбора применимого закона» [3].

К подзаконным актам относятся постановления Правительства РФ, регулирующие порядок установления публичных сервитутов для федеральных нужд (например, для размещения линейных объектов), а также ведомственные акты (приказы Минстроя, Минтранса, Росреестра и др.), конкретизирующие процедуры.



Важнейшую роль играют акты судебного толкования, прежде всего постановления Пленума Верховного Суда РФ и обзоры судебной практики. Как отмечает В.В. Чубаров, «судебная практика по сервитутным спорам зачастую выполняет восполнительную функцию, заполняя пробелы и разрешая коллизии законодательства» [2]. В условиях несовершенства законодательства судебная практика приобретает значение фактического источника правового регулирования. В этом контексте особого внимания заслуживают:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [10].

2. Обзоры судебной практики по делам об установлении сервитутов (например, Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2019) [11], № 2 (2020)) [12].

3. Постановления Конституционного Суда РФ о проверке конституционности норм о сервитуте.

Как подчёркивает О.И. Крассов, «судебные правовые позиции восполняют законодательные пробелы, уточняют критерии установления сервитута (необходимость, разумность, минимальность обременения) и вырабатывают стандарты доказывания по сервитутным спорам» [5].

В российской правовой системе обычай как источник сервитутного права имеет ограниченное значение, но в отдельных сферах (например, в сельском хозяйстве, при прогоне скота) может учитываться судами. Гораздо большее значение имеет доктрина - научные труды учёных-правоведов. Хотя формально доктрина не является источником права, её влияние на законодателя и судебную практику огромно. Как отмечает Г.С. Башмаков, «именно наука земельного права выработала основные подходы к пониманию сервитута, его отграничению от смежных институтов (эмфитевзис, узуфрукт, публичный сервитут), которые затем были восприняты законодательством» [6].

Традиционным в романо-германской правовой семье является понимание сервитута как ограниченного вещного права. Эта позиция нашла закрепление в ст. 216 ГК РФ, где сервитут прямо поименован в числе вещных прав наряду с правом собственности, правом хозяйственного ведения, правом оперативного управления и правом постоянного (бессрочного) пользования [4].

Аргументы в пользу вещно-правовой природы, которые приводит О.И. Крассов, включают: 1) следование сервитута за вещь (акцессорность); 2) абсолютный характер защиты (сервитут действует против всех, включая последующих приобретателей обременённого участка); 3) возможность защиты вещно-правовыми исками (негативный иск). «Сервитуарий, – пишет Крассов, - имеет право требовать устранения любых препятствий в осуществлении своего права, независимо от того, чинит ли эти препятствия собственник обременённого участка или третье лицо» [5].

Е.А. Галиновская также придерживается вещно-правовой концепции, но с оговоркой: «В отношении частного сервитута вещно-правовая природа не вызывает сомнений. Однако публичный сервитут, устанавливаемый законом или административным актом в пользу неопределённого круга лиц, обладает существенной спецификой, которая заставляет усомниться в его чисто вещном характере» [1].

Ряд учёных, в основном цивилистической школы, ставят под сомнение вещно-правовую природу сервитута. По мнению Е.А. Суханова, сервитут представляет собой обязательственное право пользования чужой вещью, которое лишь в силу указания закона пользуется вещно-правовой защитой [13]. Аргументация: сервитут всегда возникает из договора или судебного решения, то есть из относительного правоотношения между конкретными лицами. Следование сервитута за вещью – это не сущностное свойство, а результат законодательного придания сервитуту свойства публичности.



В.В. Чубаров занимает компромиссную позицию, называя сервитут правом с двойственной природой: «Сервитут – это обязательственное по происхождению (возникает из соглашения сторон) и вещное по последствиям (действует против всех) право. Такая двойственность характерна для многих ограниченных вещных прав» [2].

Однако, как справедливо замечает Г.С. Башмаков, «обязательно-правовая теория не объясняет, почему при отчуждении обременённого участка сервитут сохраняется даже в отсутствие договорённости с новым собственником. Это свойство - классический признак вещного права» [6].

Особую сложность представляет правовая природа публичного сервитута. Как отмечает Е.А. Галиновская, «публичный сервитут – это гибридный институт, сочетающий элементы вещного права (ограниченное пользование чужим участком, следование за вещью) и административно-правового ограничения (устанавливается не по воле частных лиц, а властным актом в публичных интересах)» [1].

Галиновская выделяет следующие характерные черты публичного сервитута, отличающие его от частного:

1. Субъектный состав – пользователями могут быть неопределённый круг лиц или публично-правовое образование.
2. Основание установления – закон, административный акт, судебное решение (а не договор).
3. Цели – только публичные: размещение линейных объектов, обеспечение проезда к государственным объектам, проведение мелиоративных работ и т.д.
4. Платность – обязательная компенсация правообладателю обременённого участка (в отличие от частного сервитута, где плата может не устанавливаться) [1].

И.А. Иконичкая, исследуя публичные сервитуты на земли сельскохозяйственного назначения, приходит к выводу, что «публичный сервитут – это не столько вещное право, сколько публичное обременение, правовой режим которого определяется нормами административного и земельного права, а не гражданского» [14].

Правовая природа сервитута наиболее отчётливо выявляется при его отграничении от смежных правовых институтов.

Сервитут и право ограниченного пользования по договору аренды. По договору аренды арендатор получает право владения и пользования участком, тогда как сервитутарий не владеет участком, а лишь имеет право совершать определённые действия. Как подчёркивает А.П. Анисимов, «сервитут не предоставляет права извлечения плодов и доходов с чужого участка, в отличие от аренды» [7].

Сервитут и эфитевзис (право застройки). В российском праве эфитевзис отсутствует, но отдельные его элементы можно обнаружить в праве постоянного (бессрочного) пользования. Сервитут же не даёт права возводить строения.

Сервитут и публичный доступ (право прохода через земли общего пользования). Последнее не требует специального установления, вытекает из закона. Сервитут же всегда устанавливается индивидуально.

Сервитут и охранные зоны. Установление охранный зоны (например, вокруг газопровода) накладывает ограничения на собственника участка, но не предоставляет права пользования кому-либо. Это одностороннее ограничение, а не право пользования, тогда как сервитут – это всегда двустороннее отношение: у одного лица есть право, у другого – обязанность его терпеть.

Проведённое исследование позволяет заключить, что земельный сервитут в российском праве представляет собой сложный межотраслевой институт, правовая природа которого остаётся дискуссионной. Большинство учёных (О.И. Крассов, Е.А. Галиновская, Г.С.



Башмаков) обоснованно квалифицируют частный сервитут как ограниченное вещное право, тогда как публичный сервитут обладает гибридной природой, сочетая элементы вещного и административно-правового регулирования.

Система источников сервитутного права характеризуется дуализмом: параллельное регулирование в ГК РФ и ЗК РФ порождает коллизии, которые частично разрешаются судебной практикой, однако отсутствие единого кодифицированного акта о сервитутах остаётся серьёзным недостатком. Основные проблемы правоприменения связаны с доказыванием «необходимости» установления сервитута, определением соразмерной платы, разграничением частного и публичного сервитута, а также с прекращением сервитута при отпадении оснований. Устранению коллизий и пробелов способствовало бы дополнение статьи 274 ГК РФ методикой расчёта платы за сервитут (исходя из кадастровой стоимости обременённой части участка и упущенной выгоды), а также введение в статью 23 ЗК РФ требования об обязательной регистрации всех сервитутов с указанием последствия ничтожности при её отсутствии.

Список литературы:

1. Галиновская Е.А. Публичный сервитут: правовая природа и проблемы правоприменения // Журнал российского права. - 2021. - № 7. - С. 32-45.
2. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования сервитутов в России // Закон. - 2019. - № 4. - С. 66-78.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
5. Крассов О.И. Земельное право: учебник. - 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма: ИНФРА-М, 2020. - 800 с.
6. Башмаков Г.С. Правовая природа земельного сервитута // Аграрное и земельное право. - 2018. - № 5. - С. 22-28.
7. Анисимов А.П., Рыженков А.Я. Земельное право России: учебник. - М.: Юрайт, 2024. - 550 с.
8. Болтанова Е.С. Земельный сервитут: проблемы теории и практики // Вестник Томского государственного университета. Право. - 2020. - № 35. - С. 15-26.
9. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).
10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 [в редакции от 12.12.2023] «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2010. - № 7.
11. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 24.04.2019). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
12. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 22.07.2020). – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
13. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права в гражданском праве России // Вестник гражданского права. - 2017. - № 2. - С. 10-31.
14. Иконницкая И.А. Публичные сервитуты на земли сельскохозяйственного назначения // Экологическое право. - 2022. - № 3. - С. 18-24.

