

УДК 340; 34.01

**Установление сервитута на земельный участок как предмет исследования****Садреев Р.Р.**

Аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права  
Университета управления «ТИСБИ» (Казань)

*В статье определяется значение и роль земельного сервитута в российском праве. Целью статьи является исследование сервитута как института гражданского и земельного права, рассмотрение процедуры установления сервитута на земельный участок с точки зрения методологии юридической науки. В статье проводится анализ различных подходов к пониманию сервитута, изучены сроки действия сервитута, затронута проблема платы за сервитут, а также особенности его государственной регистрации. Кроме того, автором раскрыта методологическая база исследования сервитута, рассмотрены такие общенаучные методы научного познания, как методы систематизации, анализа, аналогии, обобщения, а также некоторые частно-научные и частноправовые методы.*

*Ключевые слова: методология юридической науки, собственность, земельный участок, сервитут, публичный сервитут, право ограниченного пользования, вещное право*

Методологическую базу исследования статьи составляют общенаучные методы познания, а именно метод систематизации, анализа, аналогии, обобщения. Основопологающим принципом научного познания является принцип объективности, предполагающий сосредоточение внимания на внутренней природе изучаемого явления. Применительно к установлению сервитута на земельный участок принцип объективности означает, что на исследование земельного сервитута и получение знаний о нем не должны влиять субъективные факторы, знания должны быть объективны. Это достигается путем наблюдения и анализа фактических данных, собранных с использованием статистических данных, обобщения судебной практики. Законы и правила, которые регулируют порядок установления земельного сервитута, изучаются во всей совокупности. Метод систематизации означает применение системного подхода при изучении порядка установления сервитута на земельный участок. А это, в свою очередь, предполагает рассмотрение и изучение данной проблемы в контексте правовой системы в целом. Для этого необходимо изучить связанные федеральные законы, подзаконные нормативные правовые акты, правовые обычаи, которые оказы-

вают влияние на правовое регулирование установления земельного сервитута. Метод анализа играет важную роль в изучении установления сервитута на земельный участок. Для достижения глубокого понимания данного явления и его правовой природы проводится анализ юридических актов, судебной практики, а также научных исследований, связанных с этой темой. Это позволяет выявить основные тенденции, проблемы и перспективы в установлении сервитута. Для более полного понимания установления сервитута на земельный участок можно использовать метод аналогии. Сравнение с другими аналогичными правовыми явлениями, такими как аренда или право пользования, помогает выделить общие и отличительные черты, что способствует более глубокому изучению данной проблемы. Метод обобщения позволяет выявить общие закономерности, тенденции и последствия установления сервитута, а также предложить рекомендации для правовой практики.

При изучении темы установления сервитута на земельный участок в юридической науке также могут использоваться специальные (частнонаучные) и частноправовые методы, такие как формально-юридический метод и сравнительно-правовой метод.

Формально-юридический метод основывается на анализе и определении юридических понятий, правовых норм и правовой логики. В контексте установления сервитута на земельный участок этот метод позволит систематизировать юридическую информацию, определить соответствие данных действий требованиям закона и разработать юридические критерии для установления сервитута.

Сравнительно-правовой метод предполагает сравнение правовых систем, норм и правовых актов разных стран или регионов для выявления сходств, различий и особенностей. Применительно к установлению сервитута на земельный участок данный метод позволяет изучить правовые нормы и практику других стран или регионов, где регулируются аналогичные отношения, а также выявить лучшие практики и примеры, которые могут быть применены в рассматриваемой теме.

Специальные (частнонаучные) методы и частноправовые методы дополняют общенаучную методологию юридической науки, позволяя более глубоко и конкретно исследовать тему установления сервитута на земельный участок и вывести научные выводы и рекомендации.

При исследовании установления сервитута на земельный участок могут быть использованы также методы правового толкования и моделирования, историко-правовой метод. Метод правового толкования используется для анализа и интерпретации нормативных правовых актов и других источников права, которыми регулируется порядок установления сервитута на земельный участок. С помощью этого метода проводится разъяснение значения и содержания правовых норм, определение обоснованности и применения соответствующих норм права для установления сервитута. Таким образом, метод правового толкования помогает разрешить неоднозначность и неясность в праве, возникающие при установлении сервитута на земельный участок.

Метод моделирования используется для создания юридических моделей исследуемого явления. В данном случае моделирование поможет представить порядок установления сервитута на земельный участок в виде юридической модели, которая будет включать в себя все необходимые элементы и условия данного процесса. Моделирование позволит лучше понять и представить все этапы, процедуры и последствия установления сервитута, а также предоставит возможность тестирования различных сценариев и вариантов.

Историко-правовой метод предполагает изучение и анализ исторического развития норм и правовых институтов, связанных с установлением сервитута на земельный участок. В данном контексте этот метод позволяет выявить эволюцию правовых норм, изменения в подходах и практике установления сервитута, а также выделить причины и обстоятель-

ства, которые повлияли на формирование современной системы регулирования данного правового института.

Римское право, благодаря своему высокому уровню развития, стало основополагающей научной дисциплиной, влияние которой простирается на многие века вперед и определяет направления развития мировой юридической науки. Римские юристы преодолели примитивное представление о праве как наборе отдельных принципов (казусов) и подошли к юридическим отношениям с философской перспективы, применяя уточненные логические методы и создавая научную основу для античной юриспруденции.

Ученые связывают возникновение сервитутов и правовое регулирование сервитутных отношений с периодом формирования индивидуальной собственности, что делает сервитуты особым институтом подотрасли вещного права. Институт сервитутов возник в римском праве и впоследствии совершенствовался с учетом национального законодательства. Многие моменты развития сервитутных отношений рассматривались в исследованиях, посвященных истории права.

Вот некоторые из них:

1. Необходимо четко определить права собственника и всех остальных членов общества, так как последовательное осуществление индивидуальной собственности, которая является основной формой владения, вызывает эту необходимость [1].

2. Увеличение численности населения и, как результат, увеличение близкого соприкосновения владения земельными участками разных лиц [2].

3. Увеличение городской застройки и плотность населения приводят к тому, что здания становятся более концентрированными и располагаются на более коротком расстоянии друг от друга [3].

Из-за принятия во внимание указанных аспектов, которые были подчеркнуты учеными, многие владельцы столкнулись с невозможностью использовать свою собственность в полной мере, упуская возможность получить преимущества, которые может предоставить собственное имущество. Основным фактором, приводящим к возникновению сервитута, является экстремальная необходимость или безвыходность ситуации, которую можно решить только путем установления сервитута [4]. Таким образом, зародилось право ограниченного пользования чужим имуществом – сервитут.

Сервитут – это один из традиционных элементов гражданского и земельного права, который обозначает обязанность или условие, связанное с использованием недвижимости и ограничивающее ее полные права владельца. Фактором, приводящим к возникновению сервитута, является ситуация, которая может быть решена только путем установления права пользования имуществом другого лица, по-

добно тому, как это было введено в древнем римском праве.

Понятия сервитута в гражданском праве явно демонстрируют, что сервитуты прочно связаны с правом на использование имущества другого лица, конкретно, на использование вещей, принадлежащих этому лицу. Это, соответственно, оказывает влияние на методологию изучения этой темы.

Эффективное использование научных методов позволяет проводить всесторонние, комплексные исследования действительности в контексте исторического и сравнительного права. Такие исследования помогают выявить пути улучшения текущей ситуации, обнаружить новые знания и определить их перспективные направления в дальнейшем.

Методология, являясь совокупностью методов и средств, направленных на решение поставленных проблем в определенной сфере жизни и деятельности, также представляет собой отдельное явление, которое можно рассмотреть независимо от конкретного исследовательского процесса. Из этого вытекает, что некоторые авторы указывают на то, что методология находится одновременно и вне области частнонаучного знания, и внутри него [5, с. 87].

Методология науки является теоретическим и практическим подходом к достижению научного познания и включает в себя набор приемов и методов, которые помогают исследователям получить знания о мире. Она позволяет систематизировать и организовать процесс научного исследования, определить цели и задачи и выбрать наиболее эффективные стратегии и методы работы. Это позволяет достичь более точных и надежных результатов и обеспечить прогресс в научном познании [6, с. 428].

Рассмотрим процедуру установления сервитута на земельный участок с точки зрения методологии юридической науки.

Существует множество точек зрения относительно природы прав на землю, но авторы в большинстве своем сходятся во мнении, что сервитут, как отмечалось выше, является вещным правом. Сервитут представляет собой вещное право лица на ограниченное пользование чужим земельным участком или его частью.

Российская правовая доктрина и законодательство признают такой правовой механизм, как «публичный сервитут», где помимо изъятия земельного участка для общественных нужд, а также с целью защиты определенных общественных интересов, могут существовать ограничения в правах частных собственников земельных участков. Первоначально частный и публичный сервитуты отличались тем, что первый вид сервитута использовался для защиты интересов отдельных граждан и юридических лиц, в то время как второй служил защите интересов неопределенного круга лиц, например, жителей определенного населенного пункта или его части [7, с. 57–58].

Сегодня среди ученых не прослеживается единой точки зрения относительно классификации публичного сервитута в рамках смежных правовых категорий и явлений. А.В. Копылов не видит связи между публичными сервитутами и теми сервитутами, которые были известны в римском частном праве. Он рассматривает сервитут в качестве ограничения права собственности в силу закона [8, с. 62].

В Главе 17 «Право собственности и другие вещные права на землю» российского Гражданского кодекса РФ [9] подробно описываются различные виды земельных сервитутов. Однако, некоторые авторы, в частности, Т.С. Краснова, считают, что публичный сервитут не следует рассматривать как обременение права собственности, а скорее как его предел или ограничение. В их интерпретации публичный сервитут является неотъемлемой частью права собственности на землю, которое обеспечивает публичные интересы и нужды общества. Публичный сервитут определяет пределы использования права собственности на землю в интересах общества, но при этом не является препятствием для его осуществления [10, с. 7–8].

Таким образом, по своей юридической сути сервитут не предполагает прекращение права пользования частью земельного участка, которая находится под его действием. Однако реализация права на застройку земли, предоставленного в соответствии с законодательством Российской Федерации, может привести к тому, что пользоваться участком легально не будет возможным.

Согласно п.п. 7, 8 «Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 г.» (далее – «Обзор...»), сервитут может быть установлен только в случае, если нет других вариантов удовлетворить потребности лица, в пользу которого устанавливается сервитут, и при этом собственник земельного участка, на который накладывается сервитут, имеет полную свободу использовать его в соответствии с его предназначением и в соответствии с разрешенным использованием [11].

Так, в одном из рассмотренных судебных дел истец А. обратился в суд к Б. с требованием об установлении сервитута, так как через земельный участок, находящийся в собственности ответчика, проходит дорога, ведущая в том числе к участку истца. При этом к земельному участку А. имеется иная дорога, но состояние хуже, а протяженность больше по сравнению с дорогой, проходящей через земельный участок ответчика.

Поскольку представленными доказательствами, в том числе заключением землеустроительной экспертизы, была подтверждена возможность прохода и проезда к земельному участку истца без использования земельного участка ответчика, а положения п. 1 ст. 274 ГК РФ допускают установление серви-

туда для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок только в том случае, когда такие нужды собственника земельного участка (иной недвижимости) не могут быть установлены без установления сервитута, суд пришел к правомерному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного требования.

Срок действия сервитута зависит от соглашения между сторонами, в то время как срок публичного сервитута определяется решением о его установлении на основе указанного срока в соответствующем ходатайстве. Согласно законодательству РФ, публичный сервитут на земельный участок, находящийся в зоне, зарезервированной для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срока резервирования этих земель. Это указано в п. 7 ст. 23 и ст. 39.45 Земельного кодекса РФ [12].

Согласно ст. 39.24 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), сервитут, установленный на земельном участке, не может продолжаться дольше, чем срок действия договора аренды или безвозмездного пользования этого участка, заключенного с арендатором или землепользователем.

Срок действия публичного сервитута определяется в соответствии с целями его установления, как указано в российском действующем земельном законодательстве (ст. 39.45 ЗК РФ). Например, для размещения объектов электросетевого хозяйства этот срок составляет от 10 до 49 лет.

Разрешается выделять ограниченный срок, не превышающий одного года, на осуществление инженерных исследований и подготовку документации по планировке территории, включая размещение линейных объектов.

Если использование земельного участка значительно ограничено установлением публичного сервитута, владелец этого участка имеет право требовать соразмерную компенсацию от органа государственной власти или органа местного самоуправления, которые установили сервитут. Размер платы, порядок и срок ее внесения указываются в соглашении.

Стоит отметить, что публичный сервитут может быть предоставлен и безвозмездно, например, в том случае, если земельный участок принадлежит правообладателю, который одновременно является одной из сторон договора о технологическом присоединении к инженерно-техническим сетям.

Если возникает спор относительно размера платы за сервитут, то этот спор может быть разрешен в судебном порядке. Согласно п. 12 «Обзора...» в рамках судебного процесса также может быть назначена экспертиза, которая поможет определить соответствующую сумму платы за сервитут.

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в пол-

ном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия и объем сервитута.

Например, Общество обратилось в арбитражный суд с иском о установлении сервитута для обеспечения проезда через соседний земельный участок, принадлежащий предпринимателю. При рассмотрении спора предприниматель не возражал против обременения его имущества сервитутом на условиях, предложенных Обществом, вместе с тем заявил требование об определении платы за пользование принадлежащим ему земельным участком. Общество, предлагая плату в размере 2 000 руб. ежемесячно, полагало, что такая плата соразмерна ограничению права предпринимателя. Ответчик, возражая против предложенного размера платы, указывал, что такой размер не учитывает расходы, которые необходимо понести предпринимателю для оборудования въезда автотранспортных средств Общества на земельный участок, а также интенсивность движения автотранспортных средств истца и ответчика. 16 Арбитражный суд, оценив доводы истца и ответчика, с учетом заключения эксперта, установил плату за сервитут в размере 50 000 руб., подлежащих уплате Обществом предпринимателю единовременно, и 8 000 руб., которые подлежат уплате ежемесячно не позднее 5-го числа каждого месяца. При этом суд апелляционной инстанции исходил из следующего. Согласно п. 5 ст. 274 ГК РФ, п. 6 ст. 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. Определяя размер платы, суд первой инстанции основывался на заключении эксперта, определившего размер той материальной выгоды, которую получает Общество в связи с установлением сервитута. Также судом учтены интенсивность движения транспортных средств по земельному участку предпринимателя, площадь использования обремененного в результате установления сервитута участка, а также необходимость оборудовать предпринимателем отдельный въезд для автотранспортных средств Общества.

Правила о регистрации сервитута и его установлении определены в различных нормах законодательства Российской Федерации, включая Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и Закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [13]. В общем случае для того, чтобы сервитут считался установленным, необходима его государственная регистрация, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, в частности, когда серви-

тут устанавливается в отношении части земельного участка, принадлежащего государству или муниципалитету на срок, не превышающий трех лет, и по соглашению сторон не проводятся работы по подготовке документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и регистрации прав на часть земельного участка, в отношении которого устанавливается данный сервитут. Граница действия сервитута в этом случае определяется в соответствии со схемой границ сервитута на кадастровом плане территории, прилагаемой к соглашению об установлении сервитута.

Необходимо отметить, что отношения по установлению сервитута на земельный участок сложны и многогранны, а также имеют высокое научно-практическое значение. В правоприменительной практике в Российской Федерации и Республике Татарстан возникает много вопросов, связанных с необходимостью установления и прекращения земельного сервитута, оплаты и его государственной регистрации.

В целях снижения правовой конфликтности считаем, что необходимо более тщательно изучать основы возникновения и законодательного регулирования правоотношений в указанной сфере, для чего требуется обращаться как к общенаучным, так и к специальным методам исследования. Отношения по установлению сервитута на земельный участок могут быть наиболее эффективно, достойно урегулированы только при сотрудничестве экспертов в сфере гражданского и земельного права, законодателей, правоприменителей и научного сообщества.

### Литература:

1. Энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона: Том XXIX (57). Сахар – Семь мудрецов – URL: <https://runivers.ru/lib/book3182/10188/>
2. Абрамович К.Г. О крестьянских сервитутах в Губерниях Западных, Прибалтийских и Царстве Польском. – СПб.: Н.К. Мартынов, 1895. – 700 с.
3. Морецолль Т. Учебник римского права. – М.: тип. А. Мамонтова: Унив. тип. (Катков и К°), 1867. – 103 с.
4. Ерофеев Б.В. Земельное право России. – М.: Изд-во Юрайт, 2020. – 89 с.
5. Лебедев С.А. Роль индукции в процессе функционирования современного научного знания // Вопросы философии. – 1980. – № 6. – С. 79–88.
6. Большая российская энциклопедия / Под ред. В.И. Бородулина, А.И. Гусева и др. В 30 т. – URL: <https://old.bigenc.ru/>
7. Позднякова С.И. Установление сервитутов на землях, занятых линейными объектами // Аграрное и земельное право. – 2009. – № 4. – С. 56–59.
8. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве. – М.: Статут, 2020. – 136 с.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – № 32.
10. Краснова Т.С. Отдельные аспекты учения о сервитуте в современном российском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 3. – С. 6–18.
11. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – ноябрь. – № 11.
12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 44.
13. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (ч. I). – Ст. 4344.

## Establishment of an Easement for a Land Plot as a Subject of Research

*Sadreev R.R.*

*University of Management «TISBI» (Kazan)*

*This article defines the meaning and role of land easement in Russian law. The purpose of the article is to study the easement as an institution of civil and land law, to consider the procedure for establishing an easement on a land plot from the point of view of the methodology of legal science. The article analyzes various approaches to understanding the easement, examines the validity period of the easement, touches on the problem of payment for the easement, as well as the features of the state registration of the easement. In addition, the author reveals the methodological basis of the easement research, examines such general scientific methods of scientific cognition as methods of systematization, analysis, analogy, generalization, as well as some private scientific and private legal methods.*

*Key words: methodology of legal science, property, land plot, Easement, public easement, the right of limited use, property law*