

УДК/UDC 349.41

## Основные проблемы и перспективы развития законодательства в части установления сервитутов в отношении земельных участков в Российской Федерации

Василевская Ирина Дмитриевна  
студентка факультета управления  
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина  
г. Краснодар, Россия  
e-mail: iriska96@bk.ru

### Аннотация

В данной статье рассматриваются основные проблемы и перспективы развития земельного законодательства в части установления сервитута в отношении земельных участков в Российской Федерации. С принятием Конституции РФ были узаконены различные формы собственности, в том числе на землю. Это стало причиной различных изменений в земельном законодательстве, которые предопределили появление новых земельных правоотношений в Российской Федерации. Данные правоотношения многообразны, в их рамках взаимодействуют различные землепользователи, которых не было в советское время. Это взаимодействие должно быть надлежащим образом урегулировано во избежание столкновений. Масштабные изменения земельного законодательства, вступившие в силу с 1 марта 2015 года, способствовали распространению практики применения сервитутов. Несмотря на то, что сервитуты, в том числе и земельные, появились еще в римском праве, данная проблематика является актуальной и в современном обществе. Именно вопросы установления сервитута являются неотъемлемой частью земельных отношений, которые, в свою очередь, находятся в центре внимания общественности.

**Ключевые слова:** земельное законодательство, земельные отношения, земельный кодекс, земельный сервитут.

# The main problems and prospects for the development of legislation regarding the establishment of easements in relation to land in the Russian Federation

Vasilevskaya Irina Dmitrievna  
student of the Faculty of Management  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: iriska96@bk.ru

## Abstract

This article discusses the main problems and prospects for the development of land legislation in terms of establishing easement in relation to land in the Russian Federation. With the adoption of the Constitution of the Russian Federation, various forms of ownership were legalized, including land. This caused various changes in land legislation that predetermined the emergence of new land relations in the Russian Federation. These legal relationships are diverse, various land users interact in their framework, which were not in Soviet times. This interaction must be properly regulated to avoid collisions. Large-scale changes in land legislation, which entered into force on March 1, 2015, contributed to the spread of the practice of applying easements. Despite the fact that easements, including land, appeared in Roman law, this issue is relevant in modern society. It is the issues of establishing easement that are an integral part of land relations, which, in turn, are in the focus of public attention.

**Key words:** land legislation, land relations, land code, powers of the constituent entities of the Russian Federation, land easement.

Конституционное признание формы частной собственности на землю (ч. 2 ст. 8 Конституции РФ [1]) и вовлечение объектов земельных отношений в гражданский оборот обусловило развитие системы земельных сервитутов. Вопрос установления сервитута затрагивает абсолютно всех участников земельных отношений: как кадастровых инженеров, так и государственных и муниципальных служащих, в полномочия которых

входит оформление прав на земельные участки, а также подготовка правовых актов, регулирующих порядок установления земельных сервитутов в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Несмотря на правовое закрепление в гражданском (ст. 274 ГК РФ [2]) и земельном (ст. 23 ЗК РФ [3]) законодательстве права ограниченного пользования чужим земельным участком, количество споров об определении границ земельного сервитута остается на достаточно высоком уровне. Подобное объясняется как высокой активностью градостроительной деятельности в крупных муниципальных образованиях и городах федерального значения, так и двойственным толкованием правовым норм правоприменителем и судом. Таким образом, давно назрел вопрос законодательного преобразования права собственности в целом и ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитутом) в частности.

Сервитут, согласно п. 2 «Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок», наряду с вещным правом является правом собственности. При этом положения п. 1 ст. 23 ЗК РФ имеют отсылочный характер на гражданское законодательство в части установления сервитута [4]. Отметим, что подобная двойственность порождает множество спорных правоотношений, в т. ч. и при смене субъектов права ограниченного пользования чужим земельным участком. Ввиду наличия тесной связи между обязательственными и вещными правоотношениями представляется целесообразным их сохранение на законодательном уровне при смене субъектного состава сервитутного правоотношения.

Кроме того, несмотря на регулирование сервитута нормами земельного и гражданского права, действующее законодательство не раскрывает определений частного и публичного сервитута.

Большинство исследователей отмечают недостаточность правового регулирования сервитутных отношений, предусмотренного действующим гражданским законодательством [5]. Основная часть авторов при-

держивается позиции о необходимости законодательного закрепления определения сервитута. Так, например, А. Г. Ананьев предлагает рассматривать сервитут как право, возникающее из договора или заменяющего его судебного решения, на ту часть чужого недвижимого имущества, без пользования которой обладатель сервитута не может осуществлять свои права собственности либо иного титульного владения [6], Е. А. Суханов трактует сервитут как возникающее на основе соглашения собственников соседних участков право ограниченного пользования соседним земельным участком [7], Л. В. Щенникова – как обременение земельного участка, которое может заключаться как в ограниченных полномочиях по его использованию другим собственником, так и в ограничении собственных полномочий [8]. На этом разнообразие определений сервитута не заканчивается. Важно отметить, что в научной литературе исследованию структуры сервитутного правоотношения внимание также уделяется не в полной мере.

Кроме того, немаловажной проблемой является урегулирование вопроса изменения порядка размещения линейных объектов. Для этих целей земельный сервитут рассматривается как один из основных видов прав, на котором может быть оформлен земельный участок для строительства, реконструкции сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, иных линейных объектов. Если же вопрос стоит о размещении вышеуказанных объектов под проезжей частью автомобильных дорог в габаритах полосы отвода, то земельный сервитут оказывается единственным способом оформления земельного участка для данных целей. Отметим, что целесообразным было бы внесение изменений в действующее законодательство, направленных на закрепление первостепенной роли градостроительной документации при установлении сервитутов для размещения линейных объектов и обеспечения проезда к господствующим земельным участкам.

На наш взгляд, ввиду двойственности положений земельного и гражданского законодательства в части регулирования права ограниченного пользования чужим земельным участком необходимо унифициро-

вать положения о субъектном составе, разновидности сервитутов и порядке определения размера платы за ограниченное пользование чужим земельным участком. Данное законодательное преобразование будет способствовать устранению разнородной судебной практики и единообразному установлению права ограниченного пользования чужим земельным участком.

### Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть I) от 30.11.1994 г. № 54-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Парламентская газета. № 204–205. 30.10.2001.
4. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 11. Ноябрь. 2017.
5. Савельев В. А. Сервитуты и usufruct в римском классическом праве // Журнал российского права. 2011. № 11 (179). С. 92–102.
6. Ананьев А. Г. Сервитутное право и правоотношение / А. Г. Ананьев; под науч. ред. В. А. Рыбакова. Рязань: Парус, 2006. С. 30.
7. Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1 / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е изд. М: Волтерс Клувер, 2004–2005. С. 140.
8. Щенникова Л. В. Вещное право: учеб. пособие. Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. С. 165.

### References

1. The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote 12/12/1993) (as amended by the Laws of the Russian Federation on amendments to the Constitution of the Russian Federation dated December 30, 2008 No. 6-FKZ, dated December 30, 2008 No. 7-FKZ, dated February 5, 2014 No. 2 -FKZ, dated July 21, 2014 No. 11-FKZ) // Meeting of the legislation of the Russian Federation. 2014. No. 31. Article 4398.

2. Civil Code of the Russian Federation (Part I) of November 30, 1994 No. 54-FZ // Meeting of the legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.

3. The Land Code of the Russian Federation of 10.25.2001 No. 136-FZ // Parliamentary newspaper. No. 204-205. 10/30/2001.

4. Review of judicial practice in cases of establishing easement on a land plot (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on 04/26/2017) // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. Number 11. November. 2017.

5. Savelyev V. A. Servitudes and usufruct in Roman classical law // Journal of Russian Law. 2011. No. 11 (179). P. 92-102.

6. Ananyev A. G. Servitude law and legal relationship / A. G. Ananyev; under the scientific. ed. V A. Rybakova. - Ryazan: Sail, 2006. P. 30.

7. Civil law: a textbook: in 2 volumes / open. ed. prof. E. A. Sukhanov. - 2nd ed. - M: Walters Clover, 2004-2005. T. 1 P. 140.

8. Property law: [textbook. manual] / Schennikova L.V. - Perm: Publishing house of Perm University, 2001. P. 165.