УДК 347.261
DOI 10.5281/zenodo.15199193

Сопова О.В.

Сопова Оксана Владимировна, Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский университет «Синергия», Россия, 125190, Москва, Ленинградский проспект, 80Г. E-mail: oksismv@mail.ru.

Механизмы правового регулирования и правовая защита сервитутов

Аннотация. В данной статье рассматриваются механизмы правового регулирования и правовая защита сервитутов. Разрабатывается типология сервитутов с выявлением особенностей различных концепций, и изучаются особенности их применения в современной юридической практике. Характеризуется процесс законодательного регулирования установления сервитута. В результате выявлены основные виды сервитутов и их правовые особенности, влияющие на установление в праве. Полученные результаты могут быть использованы государственными органами для применения норм о сервитутах.

Ключевые слова: сервитут, правовые нормы, правовое регулирование, государственный орган, законодательство.

Sopova O.V.

Sopova Oksana Vladimirovna, Moscow State University of Finance and Industry "Synergy", Russia, 125190, Moscow, Leningradsky Prospekt, 80. E-mail: oksismv@mail.ru.

Mechanisms of legal regulation and legal protection of easements

Abstract. This article discusses the mechanisms of legal regulation and legal protection of easements. A typology of easements is being developed to identify the features of various concepts and to study the specifics of their application in modern legal practice. The process of legislative regulation of the establishment of an easement is characterized. As a result, the main types of easements and their legal features affecting the establishment in law have been identified. The results obtained can be used by government agencies to apply the rules on easements.

Key words: easement, legal norms, legal regulation, government agency, legislation.

Сервитут – это юридическое право, предоставляемое собственнику недвижимости для использования чужого земельного участка или другой недвижимости в ограниченных целях, которые заранее оговорены в законе или договоре. Сервитут является вещным правом, то есть правом, которое связано с конкретным объектом недвижимости, и позволяет его владельцу осуществлять

действия, ограниченные по своему характеру. Сервитут не является правом на владение или распоряжение земельным участком, а представляет собой право пользования им для определенных нужд.

Право ограниченного пользования чужой собственностью может быть установлено для различных целей, таких как проход или проезд через соседний участок, прокладка линий электропередачи,

водоснабжения, канализации, и для других нужд, которые невозможно обеспечить без использования чужой земли или недвижимости [4, с. 38]. При этом собственник участка, на который накладывается сервитут, не теряет права владения и распоряжения своим участком, а лишь ограничен в использовании его частей для удовлетворения нужд другого лица.

Сервитут сохраняется при переходе прав на земельный участок, на который он был установлен. В случае продажи или иного отчуждения земельного участка сервитут остается действующим, если он был зарегистрирован в реестре прав. Например, если участок, на котором установлен сервитут, продается новому владельцу, тот будет обязан соблюдать условия сервитута.

Законодательство обязывает собственников участков, на которых установлены сервитуты, предупреждать арендаторов и ссудополучателей о существующих обременениях [6, с. 142]. Это обязательство сохраняется, если участок передается в аренду или по договору ссуды. Если собственник участка не уведомит арендатора или ссудополучателя о существовании сервитута, тот имеет право потребовать снижения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков.

В связи с этим установление сервитута регулируется не только гражданским, но и земельным законодательством. Земельный кодекс Российской Федерации вводит понятие сервитута и закрепляет его определенные особенности. Установление сервитута не должно нарушать права собственника земельного участка, а его осуществление должно быть наименее обременительным для участка [2, с. 228]. Эта норма направлена на защиту интересов владельцев земельных участков, в отношении которых устанавливаются сервитуты, и на предотвращение случаев, когда использование чужой земли может нанести ущерб ее владельцам.

Сервитуты подлежат государственной регистрации, что позволяет обеспечить правовую защиту всех участников процесса и гарантировать соблюдение условий установления и использования сервитута. Законодательство обязывает регистрировать как возникновение, так и прекращение сервитута.

Сервитут может быть двух видов: частный и публичный. Частный сервитут – это право, которое позволяет собственнику одного участка недвижимости (например, земельного участка) пользоваться другим участком недвижимости для своих нужд. Это право устанавливается в интересах частных лиц, а не государства. Собственник земельного участка может потребовать у соседа предоставление сервитута для того, чтобы иметь возможность пройти через его землю, провести коммуникации или использовать часть территории для других целей [7, с. 750]. Для того, чтобы частный сервитут был законным и действительным, он должен быть установлен в рамках соглашения между двумя сторонами – владельцем участка, на который накладывается сервитут, и тем, кто его требует.

Частный сервитут может быть установлен для различных нужд: для прохода и проезда, прокладки трубопроводов, линий электропередач или связи, для обеспечения водоснабжения, мелиорации и других нужд, которые не могут быть обеспечены без использования чужого участка. Хотя сервитут накладывает ограничение на использование земли, собственник участка, на который наложен сервитут, сохраняет все права владения, пользования и распоряжения имуществом, за исключением части, которая используется для сервитута [6, с. 144]. То есть сервитут не лишает владельца земли права распоряжаться ею, но накладывает ограничения, связанные с использованием определенных участков территории.

Сервитут может возникать только на основании соглашения сторон. Такое соглашение должно быть оформлено в письменной форме и зарегистрировано в

установленном порядке. Регистрация сервитута в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество обязательно, и этот процесс фиксирует наличие обременения права собственности. Регистрация является не только подтверждением существования сервитута, но и юридической гарантией защиты интересов сторон, участвующих в соглашении. В случае возникновения спора между сторонами, например, если одна сторона нарушает условия соглашения, вопрос может быть решен в судебном порядке.

Публичный сервитут устанавливается в интересах государства или муниципальных органов для удовлетворения общественных нужд [5, с. 16]. Публичный сервитут отличается от частного тем, что он может быть установлен не для удовлетворения интересов конкретных физических или юридических лиц, а для целей, которые служат интересам широкой общественности, например, для обеспечения доступа к природным ресурсам, проведению коммунальных сетей, строительства объектов инфраструктуры. Публичный сервитут может быть установлен на участке, который находится в частной собственности, а также на участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности.

Процесс установления публичного сервитута не требует согласия собственника земельного участка, если это необходимо для выполнения общественно значимых задач [1, с. 13]. Публичный сервитут подлежит обязательной регистрации, что позволяет фиксировать право использования определенных участков земли в интересах общества. В отличие от частного сервитута, который имеет определенный круг субъектов, публичный сервитут может касаться неопределенного круга лиц, что иногда затрудняет точное определение, кто именно имеет право пользоваться этим правом.

Порядок и условия установления публичного сервитута в разных случаях могут варьироваться в зависимости от

целей его установления. Например, если публичный сервитут устанавливается для прокладки трубопроводов или электрических линий, государственные или муниципальные органы могут обязать собственников земельных участков предоставить доступ для этих нужд. Публичный сервитут может быть установлен в отношении участков, находящихся в постоянном пользовании или пожизненном владении, а не только в отношении частной собственности.

Частный сервитут устанавливается в интересах конкретных лиц, и его цель – удовлетворение частных нужд, например, для прохода через соседнюю землю или использования ее для установки коммуникаций. Публичный сервитут устанавливается в интересах государства, местных органов власти или общественности и может касаться использования земельных участков для общественных нужд, таких как обеспечение проезда для общественного транспорта, строительство инфраструктуры и т. п.

Основанием для установления сервитута может быть соглашение сторон, например, между собственником земельного участка и лицом, которому необходимо использовать его часть для определенных нужд. В случае, если договоренность не может быть достигнута, вопрос может быть решен через суд. В некоторых случаях сервитут может быть установлен в интересах лиц, которым земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования.

Частный сервитут чаще всего устанавливается по соглашению между сторонами и подлежит обязательной регистрации, что делает его юридически значимым и защищенным [3, с. 48]. Публичный сервитут может быть установлен в интересах общества и требует другой процедуры, часто с вовлечением государственных органов.

Сервитут не передается на уровне личных прав и не может быть самостоятельным объектом купли-продажи или

залога. Это право служит для облегчения доступа или обеспечения использования чужой недвижимости, при этом оно остается привязанным к конкретному участку, а не к лицам, которые его используют.

Сервитут может быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимость, что позволяет зафиксировать его существование и обеспечить соблюдение прав всех сторон, участвующих в отношениях по сервитуту [7, с. 32].

Установление сервитута в рамках гражданского и земельного законодательства сталкивается с рядом проблем, которые могут значительно усложнить использование этого правового института.

Так, в судебном деле имеется проблема, связанная с реестровыми ошибками в кадастровых данных о границах земельных участков (Решение Раменского городского суда № 2-6428/2024 от 30 июля 2024 г. по делу № 2-90/2024(2-8402/2023;)-М-8994/2023). Суд признал ошибочными сведения о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:166888, 50:23:0020379:3400, 50:23:0020379:3402, 50:23:0020379:3421 и 50:23:0020379:3422, что привело к наложению этих участков на участок истца.

Причиной ошибки стало неправильное определение координат при межевании участка с кадастровым номером 50:23:0020379:68, в результате чего образовались новые участки, которые пересекают участок истца. Суд подтвердил, что эта ошибка была воспроизведена в реестре и требует исправления. Истец просил установить сервитут для обеспечения доступа к своему участку, так как его участок не имеет выхода на земли общего пользования. Суд удовлетворил эту просьбу, установив, что доступ к участку может быть обеспечен через другой участок с кадастровым номером 50:23:0000000:166888.

Суд признал наличие реестровой ошибки, которая возникла из-за непра-

вильного воспроизведения данных о границах земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Ошибка произошла при межевании земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:68, что повлекло за собой ошибочное отображение границ нескольких других участков, а именно 50:23:0000000:166888,

50:23:0020379:3400, 50:23:0020379:3402, 50:23:0020379:3421 и 50:23:0020379:3422.

В результате суд постановил, что данные о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:166888, 50:23:0020379:3421 и 50:23:0020379:3422 должны быть исключены из реестра. В части земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0020379:3400 и 50:23:0020379:3402 суд указал, что нужно исключить сведения о наложении (пересечении) этих участков с участком истца. В ходе судебного разбирательства проведена землеустроительная экспертиза, которая подтвердила наличие ошибки.

Поскольку истец не мог использовать свой земельный участок из-за отсутствия доступа (прохождения и проезда), он просил суд установить сервитут на земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:166888. Суд установил, что есть возможность организовать доступ через этот участок и удовлетворил требование истца об установлении сервитута для обеспечения доступа к его участку. Судебное решение предполагает установление сервитута на 34 кв.м.

Суд отклонил требования истца, касающиеся установления границ и площадей для участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:166888, 50:23:0020379:3421 и 50:23:0020379:3422. Установление этих границ не помогло бы восстановить права истца на его участок, так как речь шла лишь о пересечении этих участков с его землей.

После вынесения решения, суд постановил исправить реестровую ошибку в ЕГРН и установить сервитут для обеспечения доступа. Ответчик (ЗАО УК

«ТрансЮнион-Фонды») обязан будет выполнить решение суда. В случае неисполнения решения, истец может вновь обратиться в суд для принудительного исполнения или подачи новых исков.

Ответчик, который не признал иск, в случае несогласия с решением может подать апелляцию. Однако в данном случае, на основании преюдициальности предыдущего судебного решения, вероятность отмены решения суда низка.

Судебное решение по данному делу отражает правильное применение норм права, учитывает ошибки в кадастровых данных, и предоставляет решение, которое восстанавливает права истца. Исправление кадастровых ошибок требует тщательной проверки и может потребовать дополнительных процедур, если ошибка не будет устранена в установленный срок.

Таким образом, кадастровая ошибка привела к некорректному определению границ земельных участков и иск был частично удовлетворен с исправлением этих ошибок в реестре. Решение таких проблем требует улучшения правового регулирования, повышения прозрачности процессов установления и регистрации сервитутов, введения дополнительных механизмов для урегулирования споров.

По другому судебному делу (Решение Кировского районного суда г. Новосибирска № 2А-3239/2024 2А-3239/2024~М-1432/2024 М-1432/2024 от 26 июля 2024 г. по делу № 2А-3239/2024) проблема заключается в том, что ТСН ТСЖ «Наш дом» не исполнило требования постановления мэрии об установлении публичного сервитута на земельный участок, что нарушает права неопределенного круга лиц, включая коммунальные и экстренные службы, на беспрепятственное пользование данным участком. Суть проблемы заключается в том, что установленный шлагбаум на участке препятствует проезду, несмотря на наличие публичного сервитута, который должен обеспечивать доступ транспортных средств через этот участок для экстренных нужд. В результате такого положе-

ния создаются препятствия для коммунальных служб, что может привести к серьезным последствиям, если возникнет необходимость экстренного доступа.

ТСН ТСЖ «Наш дом» считает действия прокурора и мэрии неправомерными, утверждая, что они не учли существующие доказательства, которые показывают, что сервитут на определенную часть земельного участка не является необходимым, и его наличие создает дополнительные расходы и неудобства для жителей. Судебное разбирательство может помочь определить правомерность постановления мэрии и действия прокуратуры и решить, есть ли необходимость в публичном сервитуте на данном участке или можно изменить его условия.

В рамках судебного разбирательства или в отдельной административной процедуре, можно инициировать пересмотр постановления мэрии, в частности, части, касающейся публичного сервитута на конкретную территорию, если эта часть действительно не используется и не имеет значения для публичных нужд. Внедрение новых решений для организации проезда через участок, например, установление других ограничений, которые могут не нарушать публичный сервитут, но при этом обеспечат безопасность и удобство для жильцов. Необходимо информировать жильцов о текущей ситуации и вовлекать их в решение вопросов, связанных с безопасностью и доступом на территорию, чтобы избежать недоразумений и улучшить управление общим имуществом.

Проблема с публичным сервитутом на земельном участке ТСН ТСЖ «Наш дом» – это классический пример конфликта интересов между частной собственностью и общественными нуждами. Успешное разрешение конфликта возможно только при соблюдении законодательства и ведении переговоров.

Таким образом, сервитут является правом ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленным для конкретных целей, например, для прохода, прокладки коммуникаций или других

нужд. Это вещное право, связанное с объектом недвижимости, а не с лицом, и не включает право распоряжения или владения земельным участком. Процесс установления сервитута регулируется гражданским и земельным законодатель-

ством. Сервитуты не могут быть объектом купли-продажи и остаются привязанными к объекту недвижимости. В случае нарушений можно обратиться в суд, где будет принято решение по возникшему спору.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Александрова А.О. Вопросы правового регулирования сервитута на земельный участок // Научный журнал «Modern Science». 2023. № 10-2. С. 11-14.
2. Барашкова Д.В., Губанова А.И. Сервитут и проблема его «невостребованности» // Трибуна молодого юриста. Нижний Новгород, 2024. С. 225-229.
3. Горяева А.А., Батырев С.Д. Особенности установления сервитута и перспективы развития законодательства о сервитутах // Развитие законодательства в современных условиях: тенденции, проблемы и их решения. Материалы III Национальной научно-практической конференции. Элиста, 2023. С. 46-50.
4. Захаренко А.С. Основания возникновения сервитута // Студенческий. 2022. № 8-3 (178). С. 36-39.
5. Курум Д.Г., Муслимат М.А. Сервитуты в российском гражданском праве // Государственная служба и кадры. 2019. № 1. С. 76-80.
6. Семенова Е.Г. Сервитут: правовая природа и содержание // Общество и право. 2018. С. 143-147.
7. Синицын С.А. Частные и публичные сервитуты в российском и зарубежном праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2018. № 2. С. 26-45.
8. Чупина И.П., Симачкова Н.Н. К проблеме развития публичного сервитута в законодательстве Российской Федерации // Столыпинский вестник. 2023. Т. 5. № 2. С. 14-17.
9. Фудашкин В.А., Ледер И.С. Сервитут в системе вещных прав на недвижимое имущество // Вестник Кыргызско-Российского Славянского университета. 2023. Т. 23. № 11. С. 141-144.
10. Янышина Т.А., Семенцов Е.Г., Филимонова Л.В. Правовые аспекты учета и оценки сервитутов в Российской Федерации: методология и практика // Молодежь и кооперация. Чебоксары, 2024. С. 745-751.

REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Aleksandrova A.O. Voprosy pravovogo regulirovaniya servituta na zemel'nyj uchastok // Nauchnyj zhurnal «Modern Science». 2023. № 10-2. S. 11-14.
2. Barashkova D.V., Gubanova A.I. Servitut i problema ego «nevostrebovannosti» // Tribuna mladogo yurista. Nizhnij Novgorod, 2024. S. 225-229.
3. Goryaeva A.A., Batyrev S.D. Osobennosti ustanovleniya servituta i perspektivy razvitiya zakonodatel'stva o servitutah // Razvitie zakonodatel'stva v sovremennyh usloviyah: tendencii, problemy i ih resheniya. Materialy III Nacional'noj nauchno-prakticheskoy konferencii. Elista, 2023. S. 46-50.
4. Zaharenko A.S. Osnovaniya vzniknoveniya servituta // Studencheskij. 2022. № 8-3 (178). S. 36-39.
5. Kurum D.G., Muslimat M.A. Servituty v rossijskom grazhdanskom prave // Gosudarstvennaya sluzhba i kadry. 2019. № 1. S. 76-80.
6. Semenova E.G. Servitut: pravovaya priroda i sodержanie // Obschestvo i pravo. 2018. S. 143-147.
7. Sinicyin S.A. CHastnye i publichnye servituty v rossijskom i zarubezhnom prave // Pravo. ZHurnal Vysshej shkoly ekonomiki. 2018. № 2. S. 26-45.
8. CHupina I.P., Simachkova N.N. K probleme razvitiya publichnogo servituta v zakonodatel'stve Rossijskoj Federacii // Stolypinskij vestnik. 2023. T. 5. № 2. S. 14-17.
9. Fudashkin V.A., Leder I.S. Servitut v sisteme veshchnyh prav na nedvizhimoe imushchestvo // Vestnik Kyrgyzsko-Rossijskogo Slavyanskogo universiteta. 2023. T. 23. № 11. S. 141-144.

10. YAnyshina T.A., Semencov E.G., Filimonova L.V. Pravovye aspekty ucheta i ocenki servitu-tov v Rossijskoj Federacii: metodologiya i praktika // Molodezh' i kooperaciya. CHEboksary, 2024. S. 745-751.

Поступила в редакцию: 22.03.2025.

Принята в печать: 23.04.2025.