

Белобородова Елизавета Алексеевна

студентка

Суворова Екатерина Анатольевна

студентка

Научный руководитель

Ковтун Ирина Сергеевна

канд. юрид. наук, доцент

ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Нижегородский
государственный университет им. Н.И. Лобачевского»

г. Нижний Новгород, Нижегородская область

DOI 10.31483/r-152504

**ИНСТИТУТ СЕРВИТУТА В ПРАВОВЫХ СИСТЕМАХ РФ,
ФРАНЦУЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ И ФРГ: РОЛЬ КАДАСТРОВОЙ
СИСТЕМЫ И GRUNDBUCH / SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE /
ЕГРН В ЗАЩИТЕ СЕРВИТУТНЫХ ПРАВ**

Аннотация: в статье проводится сравнительно-правовой анализ института сервитута в Российской Федерации, Федеративной Республике Германии, Французской Республике, входящих в состав романо-германской правовой семьи. Кроме того, рассматривается правовая и фактическая основа регистрации и удостоверения ограниченных вещных прав в данных государствах. Проблематика исследования заключается в определении различий в правовом регулировании сервитутов в РФ, ФРГ и Франции и поиске оптимальных решений для российского права. В результате, при применении сравнительно-правового и формально-юридического методов установлены ключевые особенности подходов к правовому регулированию сервитутов, механизме защиты прав сторон и сделан вывод о целесообразности заимствования отдельных конструкций из европейского опыта.

Ключевые слова: *сервитут, земельный сервитут, романо-германская правовая система, регистрация прав на недвижимость, ЕГРН, Grundbuch, Земельная книга, Service de la publicité foncière, Бюро земельного кадастра, вещные права, защита сервитутных прав, Германское Гражданское Уложение, BGB, Гражданский кодекс Франции, Code Civil.*

Российское право является составной частью романо-германской правовой системы. При разработке гражданского законодательства в конце прошлого столетия после распада СССР ориентиром для отечественных создателей правовых норм стали нормы и положения европейского законодательства, на что обращается внимание в Концепции развития гражданского законодательства 2009 года.

Авторы научной статьи поставили перед собой цель проанализировать институт сервитута в РФ, Франции и ФРГ, тем самым установив разницу в регулировании правоотношений, составляющих его основное содержание, и определить роль кадастровой системы и *Grundbuch / Service de la publicité foncière / ЕГРН* в защите сервитутных прав.

Несмотря на заявленный в начале статьи тезис о гражданском законодательстве, применительно к российской правовой действительности сервитут будет рассматриваться в рамках права земельного, так как основное содержание института сервитута в Российской Федерации сводится к праву ограниченного пользования чужим земельным участком (земельный сервитут), а его регулирование, особенно в части установления публичных сервитутов, неразрывно связано с нормами Земельного кодекса РФ и законодательством о градостроительной деятельности.

По нашему мнению, сравнительный анализ необходимо начать с установления источников правового регулирования института сервитута в РФ, ФРГ и Франции. В РФ таковые имеют в основном кодифицированный характер: Гражданский, Земельный, Градостроительный, Лесной и Земельный кодексы. Есть и некоторые другие нормативно-правовые акты, которые, в основном, имеют подзаконный характер. В Германии же сервитутам посвящен раздел 4 книги 3 Германского Гражданского Уложения (ГГУ / *BGB, Abschnitt 4 «Dienstbarkeiten»*).

Нарушение положений этого раздела делает сервитут ничтожным. Дополнительно необходимо учитывать положения ст. 115 Вводного закона к ГГУ, согласно которой сохраняется действие земельного законодательства отдельных федеральных земель (*Länder*), устанавливающего ограничения или особенности обременения недвижимости соответствующими правами (*Art. 115 EGBGB*) [7]. Что касается Франции, то данные нормы закреплены в Книге второй «О собственности и различных её модификациях» (*Livre II du droit des biens et des différentes modifications de la propriété*), в частности, в статьях 637–710 Гражданского кодекса (*Code civil*).

Теперь обратимся к определению сервитута в Российской Федерации, Франции и Германии. Интерес для исследования представляют собой как легальные, так и доктринальные определения.

Итак, согласно научной статье Шмелёва Р. В., в российской доктрине под сервитутом признается установленное право ограниченного использования земельного участка, принадлежащего другому лицу [5, с. 78]. Это правомочие предоставляет субъекту, не являющемуся собственником участка, возможность его эксплуатации в объёме, необходимом для обеспечения полноценного использования собственной недвижимости. При этом объектом такой недвижимости может выступать как земельный участок, так и иные объекты капитального строительства. Легальное же определение закреплено в ст. 274 ГК РФ: «Собственник недвижимого имущества (земельного участка, иной недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования земельным участком (сервитута)».

Касательно научного определения сервитута во Франции, сервитут (*droit de servitude*) представляет собой право ограниченного пользования чужой недвижимостью в интересах другого недвижимого имущества, по мнению Завертнева В.В. [4, с. 364]. Кроме того, существует и законодательная дефиниция, сформулированная следующим образом: «Обременение, наложенное на имение в целях

использования имения, принадлежащего другому собственнику, и для выгод этого имения» (ст. 637 Гражданского кодекса Франции).

Ключевым условием возникновения сервитута во Франции выступает обременение («бремя»), которое должно быть наложено непосредственно на земельный участок, а не на его собственника. Сервитут устанавливается в пользу другого земельного участка (господствующего), а не конкретного лица, при условии, что участки принадлежат разным собственникам, что соответствует классическому принципу римского права «*res sua nemini servit*» (никому не служит собственная вещь).

Необходимо упомянуть, что в праве ФРГ представлено значительно большее число видов сервитутов, кроме земельного, нежели в РФ. Германское Гражданское Уложение регламентирует также институт узуфрукта (*Nießbrauch*), ограниченного личного сервитута (*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit*), права на постоянное проживание и права на постоянное пользование (*Dauerwohn- und Nutzungsrecht*), строительного обременения (*Baulast*), права сопользования (*Mitbenutzungsrecht*). Приведем здесь легальное определение земельного сервитута (§1018 BGB): «Земельный участок может быть обременён в пользу соответствующего собственника другого земельного участка таким образом, что тот вправе пользоваться участком в отдельных отношениях, либо на указанном участке его собственником не могут совершаться определённые действия, либо исключается осуществление права, вытекающего из права собственности на обремененный участок по отношению к другому участку земли (*Grunddienstbarkeit*)».

Что интересно, согласно ГГУ, от сервитутов как «согласованных соседских прав» следует отличать «законодательные ограничения права собственности», например, обязанность терпеть наличие чрезвычайной дороги или линии снабжения, так как, по мнению немецкого законодателя, поскольку они не являются вещными правами, регистрируемыми в отношении чужих земельных участков, их закрепление возможно посредством сервитута, если это выходит за рамки законодательной обязанности терпеть (*KG JFG 3, 330*). В РФ же «законодательные

ограничения права собственности» (с нем., прим. автора) принято считать разновидностью сервитута, а именно – сервитутом публичным (ст. 23 ЗК РФ).

Во Франции принято выделять следующие виды сервитута, согласно ст.ст. 688, 689, 708 Гражданского кодекса Франции: по способу исполнения – сервитуты положительные и отрицательные; по времени – постоянные и непостоянные; по степени проявленности – явные и неявные; по местоположению – городские и сельские. Кроме того, согласно ст. 639 Кодекса, сервитуты устанавливаются либо: по природе места (*servitudes naturelles*: сервитут стока воды (*servitude d'écoulement des eaux* и иные)); законом (*servitudes légales*: сервитут межевых стен и оград (*servitude de mitoyenneté/murs mitoyens*; сервитут стока с крыш (*servitude d'égout des toits* и иные) сервитут прохода для запертого участка (*servitude de passage pour fonds enclavé*)); сервитуты, установленные человеческим деянием (*servitudes établies par le fait de l'homme / conventionnelles*; непрерывные и прерывные сервитуты (*servitudes continues et discontinues*) и иные.

Французское законодательство характеризуется детализированным нормативным установлением содержания каждого вида сервитута и особенностей его правового режима.

Согласно научной статье за авторством Головки Ю.М. [1], «касаясь возмездности сервитута, п. 5. ст. 274 ГК РФ устанавливает её в качестве общего правила и трактует как возможность собственника земельного участка, обременённого сервитутом, требовать от лиц, в интересах которых он установлен, соразмерную плату за пользование участком. ГГУ же подобного прямого указания не содержит». Во французском гражданском праве сервитут (*servitude*) по своей фундаментальной природе является безвозмездным (*gratuit*), что прямо вытекает из принципа, согласно которому «сервитут обременяет вещь, а не личность её владельца» (*la servitude grève le fonds, non la personne du propriétaire*). Сервитут во французском праве по своей природе не подразумевает регулярной оплаты за само право пользования.

Обращаясь к последствиям, наступающим для сервитута при разделе земельного участка, подчеркнём, что специальных норм, касающихся данной ситуации, ГК не содержит. В ГГУ в §1025 есть положение о сохранении земельным сервитутом силы в отношении отдельных частей, но его осуществление допускается только, если не причиняются затруднения собственнику обременённого участка. При предоставлении сервитутом преимущества лишь одной из названных частей, он прекращается в отношении остальных. Касательно ситуации во Франции, то в соответствии со ст. 700 Гражданского кодекса Франции (*Code Civil*), сервитуты сохраняют свою юридическую силу при разделе земельных участков, при этом соблюдаются следующие принципы.

1. Сохранение сервитута: в случае раздела земельного участка, в пользу которого установлен сервитут (господствующего участка (*fonds dominant*)), сервитут распространяется на каждую вновь образованную его часть. Каждая из этих частей сохраняет право пользования сервитутом в полном объёме.

2. Принцип неизменности бремени: деление не должно приводить к увеличению или утяжелению бремени (*aggravation de la charge*) для обременённого участка (*fonds servant*).

Закрепление аналогичного правила в отечественном правовом порядке способствовало бы единообразию определения судьбы сервитута при разделе участков.

Весьма важным для достижения целей настоящей статьи является упомянуть об обязанности регистрации сервитутов в государственных реестрах. В РФ данная обязанность установлена ст. 23 ЗК РФ. В Германии так же законодательно закреплена необходимость внесения записи в *Grundbuch* (§873 BGB). Кроме того, применительно к ФРГ реально говорить о презумпции достоверности записи в этом реестре. Согласно §892 BGB, добросовестный приобретатель, который полагался на запись в *Grundbuch*, защищается законом, даже если запись оказалась неверной. В Гражданском кодексе Франции обязанность регистрации сервитутов прямо в качестве отдельной статьи не устанавливается. Обязанность регистрации сервитутов вытекает из общих положений о регистрации в органах земельного

кадастра (*publicité foncière*). Основным нормативным актом, регулирующим регистрацию вещных прав на недвижимость во Франции, является Декрет №55–22 от 4 января 1955 года, касающийся реформы земельной публичности (*Décret n°55–22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière*) [6]. Именно этот декрет устанавливает, что акты, передающие или устанавливающие вещные права на недвижимость, должны быть опубликованы в соответствующем бюро земельного кадастра (*Service de la publicité foncière*) для того, чтобы быть противопоставимыми третьим лицам (*opposables aux tiers*).

Особого внимания заслуживает аспект защиты интересов сервитутодателя. Германское гражданское уложение в §1020, стремясь учесть интересы лица, являющегося собственником служебного участка, возлагает на сторону, в чью пользу установлен сервитут, обязанность бережно относиться к интересам собственника обременённой недвижимости и не нарушать их. Во французском законодательстве, несмотря на отсутствие прямой нормы о защите сервитутодателя, интересы последнего охраняются опосредованно. Кодекс устанавливает, что обладатель сервитута вправе пользоваться им лишь в строгих рамках своего правового основания, не производя изменений, которые отягчают положение обременённого участка. Аналога данной норме в положениях ГК РФ нет, несмотря на то что уравнивание правовых позиций участников сервитутных отношений – в интересах законодателя. Представляется, что ее легальное закрепление в Гражданском кодексе РФ будет способствовать достижению баланса интересов собственников смежных земельных участков и обеспечению надлежащей защиты прав сервитутодателя.

Существование механизма прекращения сервитутов обусловлено существованием механизма его установления. Что касается оснований прекращения сервитутов, стоит отметить, что отдельных положений о прекращении Германское гражданское уложение не содержит, их можно найти в отдельных статьях кодекса (например, §875 BGB (в сочетании с §876 BGB) – прекращение прав на участок по соглашению). В целом, реальное прекращение сервитута в немецком праве –

дело процедурное, которое требует либо записи в земельной книге о прекращении правоотношений (*Löschung*), либо судебного решения / признания утраты преимущества / изменения обстоятельств / раздела участка и т. п.

Законодательными актами России и Франции положения об отмене сервитута, однако, предусмотрены. Так, основаниями прекращения сервитута по российскому праву являются:

- 1) требование собственника о прекращении сервитута в том случае, если основания, по которым он был установлен, отпали;
- 2) истечение срока действия сервитута, установленного договором;
- 3) судебный акт, принятый по иску о прекращении сервитута в случае, если его сохранение препятствует использованию собственником земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием и целевым назначением.

Во Франции, в соответствии с Гражданским кодексом, сервитут прекращается по следующим основаниям.

1. Вследствие приведения вещи (обременённого имущества) в состояние, исключающее возможность пользования сервитутом (ст. 703).
2. В случае объединения в одном лице права собственности на господствующий и служащий земельные участки (ст. 705).
3. В силу неиспользования сервитута в течение 30 лет (ст. 706). Течение данного срока исчисляется, в зависимости от характера сервитута, либо со дня прекращения его фактического использования (для прерывающихся сервитутов), либо со дня совершения действия, противоречащего сервитуту (для непрерывных сервитутов).

В ходе написания представленной статьи было использовано обилие иностранной терминологии, подлежащей анализу для реализации второй цели создания работы, а именно – определить роль кадастровой системы и *Grundbuch* / *Service de la publicité foncière* / ЕГРН в защите сервитутных прав.

Перейдем к определению понятия *Grundbuch* («Земельная книга»). *Das Grundbuch* («Земельная книга») – это реестр, который ведется официальными органами и закрепляет правовые отношения по поводу прав на землю. В Германии

так же, как и в странах романо-германской правовой системы, «Земельная книга» служит центральным инструментом управления земельными участками и их правовой охраны. Регламентация ведения такого реестра осуществляется посредством специального федерального НПА – *Grundbuchordnung* («Порядок ведения земельной книги») [8].

В этом своем проявлении *Grundbuch* как явление немецкой правовой системы весьма схоже с представленным в России ЕГРН (федеральная база данных, в которой содержатся сведения обо всех объектах недвижимости в России, зарегистрированных после 31 января 1998 года.). Единственным значимым различием здесь можно назвать то, что исторически *Grundbuch* и кадастровый учёт (*Liegenschaftskataster*) в ФРГ ведутся отдельно, хотя и тесно связаны: *Grundbuch* содержит правовые сведения, а кадастр – технические (план, границы, площадь). В последние годы идёт активная интеграция и цифровизация, но функциональное разделение сохраняется. ЕГРН же создан путём объединения Единого государственного реестра прав (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН). Он содержит как правовые (сведения о правах и обременениях), так и технические (кадастровые) сведения об объекте недвижимости в единой системе.

Во Франции нет единого универсального «реестра» в том смысле, как это понимается в России и Германии. Вместо этого существует система земельной публичности (*publicité foncière*), которая включает в себя ряд институтов и механизмов. Если говорить о «реестре» в контексте прав на недвижимость, то наиболее близким эквивалентом является *Бюро земельного кадастра* (*Service de la publicité foncière*).

Бюро земельного кадастра / Регистрационная служба (*Service de la publicité foncière*): это правовой реестр, который через механизм публикации актов обеспечивает юридическую безопасность сделок с недвижимостью. Это основной инструмент, который обеспечивает противопоставимость прав третьим лицам. В нем регистрируются (публикуются) нотариальные акты (*contrats de vente, donations, hypothèques, servitudes, etc.*), которые устанавливают, передают или прекращают вещные права на недвижимость. Именно публикация акта в *Service*

de la publicité foncière придает вещному праву (включая сервитут) силу в отношении третьих лиц. Без этой регистрации, акт, устанавливающий право собственности или сервитут, действителен между сторонами, но не имеет юридической силы для лиц, не участвовавших в его заключении.

Во Франции система земельного кадастра (*publicité foncière*), регулируемая Декретом №55–22 от 4 января 1955 года, играет важную, хотя и не прямую, роль в обеспечении защиты прав сервитута. Её основная функция заключается не в создании сервитута, а в обеспечении его обязательности для всех, включая тех, кто не был стороной первоначального соглашения (третьих лиц). Это, в свою очередь, значительно повышает правовую определённость в отношении этих прав.

Система кадастра защищает сервитуты следующим образом.

1. Обеспечивает обязательность для третьих лиц: хотя сервитут, созданный по соглашению или завещанию, является действительным между его участниками с момента его установления, он становится обязательным для всех (например, для нового владельца обременённого участка) только после его регистрации в земельном кадастре. Без регистрации добросовестный покупатель, не знавший о существовании сервитута, не обязан его соблюдать и может игнорировать это обременение.

2. Прозрачность и доступность информации: любой заинтересованный человек, например, потенциальный покупатель, может получить в кадастровом бюро сведения обо всех зарегистрированных правах и обременениях, включая сервитуты.

3. Подтверждение прав и правовая защита: регистрация документа, устанавливающего сервитут (обычно нотариально заверенного), придаёт ему официальный статус и служит доказательством его существования, что значительно снижает риск споров и облегчает защиту сервитута в суде, поскольку его условия чётко зафиксированы в государственном реестре.

Несмотря на общее происхождение, институт сервитута в России, Германии и Франции демонстрирует различия в деталях регулирования. Немецкое право

выделяется развитой системой защиты интересов сервитутодателя, французское – классической и гибкой типологией сервитутов, а российское – практическим уклоном в регулирование земельных отношений. Российскому законодателю есть смысл рассмотреть возможность заимствования некоторых элементов из опыта Германии и Франции, в частности, норм о минимизации обременения и чётком регулировании судьбы сервитута при разделе участка, для достижения большего баланса интересов сторон и повышения правовой определённости.

Список литературы

1. Головки Ю.М. Сравнительно-правовой анализ земельных сервитутов в законодательстве России и Федеративной Республике Германия / Ю.М. Головки // Право и современные государства. – 2012. – №1 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sravnitelno-pravovoy-analiz-zemelnyh-servitutov-v-zakonodatelstve-rossii-i-federativnoy-respublike-germaniya> (дата обращения: 28.12.2025). EDN RWWJSB
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ: принят Государственной Думой 21 октября 1994 года: одобрен Советом Федерации 30 ноября 1994 года, с изм. и доп. на 1 июня 2019 года // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года №136-ФЗ: принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года: одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года, с изм. и доп. на 8 августа 2024 года // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – №44. – Ст. 4147.
4. Завертнев В.В. Ограниченные вещные права в гражданском праве Франции / В.В. Завертнев // Право и государство: теория и практика. – 2024. – №10 (238). – С. 364–366 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ogranichennye-veschnye-prava-v-grazhdanskom-prave-frantsii> (дата обращения: 01.12.2025).

5. Шмелёв Р.В. Понятие сервитута в гражданском праве РФ. «Понятие сервитута в гражданском праве РФ» / Р.В. Шмелёв // Аграрное и земельное право. – 2017. – №10 (154). – С. 78–81. – ISSN 1815-1329. – EDN YSWGFI [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=32641051> (дата обращения: 27.11.20250).

6. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) = Германское гражданское уложение: в действующей редакции от 30 августа 2024 г. // Bundesministerium der Justiz: официальный правовой портал Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BGB.pdf> (дата обращения: 28.11.2025).

7. Code civil = Гражданский кодекс Франции в ред. от 1 декабря 2025 г. // Légifrance: официальный правовой портал Франции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070721/ (дата обращения: 02.12.2025).

8. Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière = Декрет №55-22 от 4 января 1955 года о реформе системы земельного кадастра: в ред. от 1 января 2022 г. // Légifrance: официальный правовой портал Франции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000850274> (дата обращения: 02.12.2025).

9. Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) = Вводный закон к Германскому гражданскому уложению: в действующей редакции от 30 сентября 2025 г. // Bundesministerium der Justiz: официальный правовой портал Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgbeg/EGBGB.pdf> (дата обращения: 29.11.2025).

10. Grundbuchordnung (Порядок ведения земельной книги): в действующей редакции от 25 февраля 2025 г. // Bundesministerium der Justiz: официальный правовой портал Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> (дата обращения: 28.11.2025).