

Худобина Алина Игоревна

студентка

Научный руководитель

Цуканов Олег Владимирович

доцент

ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный

исследовательский университет»

г. Белгород, Белгородская область

СЕРВИТУТ КАК ОГРАНИЧЕННОЕ ВЕЩНОЕ ПРАВО В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

***Аннотация:** в статье рассматривается сервитут как правовой инструмент, позволяющий удовлетворить потребность в использовании чужой недвижимости, когда она объективно не может быть реализована без ограниченного воздействия на чужую вещь. Отмечается, что установление такого права неизбежно затрагивает интересы собственника обременённого имущества. Исследуются критерии необходимости и соразмерности сервитута, пределы его содержания, порядок определения платы, индивидуализация обременения, государственная регистрация и прекращение сервитута. На основе анализа законодательства, научных позиций и судебной практики сделан вывод, что основные трудности связаны не с отсутствием нормативного регулирования, а с оценочным характером критериев, определяющих допустимый объём вмешательства в право собственности.*

***Ключевые слова:** сервитут, ограниченное вещное право, право собственности, земельный участок, необходимость сервитута, плата за сервитут, соразмерность ограничения, государственная регистрация, публичный сервитут, прекращение сервитута.*

Необходимость предоставить одному собственнику доступ к чужой недвижимости ставит гражданское право перед вполне конкретной задачей: удовле-

творение объективной потребности одного лица не должно превращаться в неоправданное изъятие возможностей использования имущества у другого. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) исходит из ограничительного характера сервитута. Пункт 1 статьи 274 ГК РФ допускает его, в частности, для «других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута» [1]. Само законодательное указание на невозможность иного обеспечения потребности показывает, что сервитут не предназначен для выбора наиболее удобного способа хозяйствования. Его применение оправдано там, где нормальное использование господствующей недвижимости без ограниченного пользования чужим объектом действительно невозможно.

Вещно-правовая природа сервитута проявляется прежде всего в непосредственном отношении управомоченного лица к чужой недвижимости. Д.А. Гармаш точно обозначает эту особенность: «Сервитут предполагает непосредственное господство над чужой недвижимой вещью, но не над поведением собственника чужой вещи» [2, с. 378]. Поэтому сервитут нельзя использовать как функциональную замену аренде. Арендатор получает договорно обусловленную возможность пользования вещью, тогда как сервитутарий приобретает строго ограниченное вещное право, содержание которого определяется объективной потребностью. Е.А. Суханов обращает внимание на другую сторону этой конструкции: «Сервитут обязывает собственника обремененной им недвижимости претерпевать определенные ограничения в осуществлении своих прав» [3, с. 129].

Из этого следует ключевое условие установления сервитута – объективная необходимость. Пункт 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г., связывает возможность его установления с отсутствием у собственника иной возможности реализовать право пользования своей недвижимостью. Иной путь доступа должен оцениваться не абстрактно, а с учетом его фактической пригодности, однако более длинный или менее удобный марш-

руг сам по себе не создает права требовать обременения соседнего участка [4]. С.А. Липски характеризует функциональную основу института следующим образом: «сервитут (любой!) нужен для того, чтобы устранить неудобства доступа к тому или иному объекту, вызванные особенностями расположения и конфигурации участка» [5, с. 30]. Однако подобное неудобство должно достигать степени объективной потребности, так как сервитут не служит средством перераспределения хозяйственных преимуществ между соседями.

Практика показывает, насколько доказательственным является этот критерий. В деле № А45–20607/2023 исследовались четыре возможных пути доступа к участку предпринимателя. Суды установили, что реально проезд мог осуществляться только через участок, находившийся в аренде у предприятия энергетического комплекса, и определили соответствующую зону сервитута с учетом заключения эксперта. Арбитражный суд Западно-Сибирского округа оставил судебные акты в силе [6]. Значение этого дела состоит не в признании любого затрудненного доступа достаточным, а в последовательной проверке альтернатив и выборе решения после установления их фактической реализуемости.

Необходимость сервитута, впрочем, еще не предопределяет его конкретное содержание. Пункт 2 статьи 274 ГК РФ прямо закрепляет: обременение «не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком» [1]. Поэтому после установления самой потребности возникает второй вопрос – насколько интенсивным может быть ограничение собственности. Т.С. Краснова справедливо указывает: «содержание сервитута должно быть определено таким образом, чтобы данное обременение стесняло возможность эксплуатации служащей недвижимости в минимальной степени» [7, с. 181]. Отсюда следует необходимость сопоставлять варианты маршрута, площадь обременения, периодичность прохода или проезда, технические параметры и реальное воздействие на хозяйственное использование участка. При нескольких допустимых вариантах Верховный Суд РФ также предписывает ориентироваться на баланс интересов и наименее обременительное решение [4].

Содержание сервитута требует не только соразмерности, но и достаточной определенности. А.О. Гусев формулирует практически значимое требование: «Соглашение сторон об установлении сервитута должно максимально подробно регулировать все аспекты их правоотношений» [8, с. 103]. Пункт 10 Обзора Верховного Суда РФ требует при судебном установлении определить участки, содержание и сферу действия сервитута, срок, плату и иные существенные параметры. Недостаточно признать само право прохода или проезда, оставив сторонам спор о том, где именно он осуществляется и с какой интенсивностью. Иначе конфликт лишь переносится со стадии установления права на стадию исполнения судебного решения [4].

С этой проблемой непосредственно связана государственная регистрация. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части 1 статьи 52 предусматривает регистрацию сервитута, в том числе когда «сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением» [9]. Регистрация обеспечивает публичность ограниченного вещного права, но не восполняет неопределенность его содержания. Для внесения обременения в реестр еще на стадии соглашения или судебного рассмотрения должны быть индивидуализированы объект и пространственные пределы использования.

Самостоятельную сложность представляет плата. Пункт 5 статьи 274 ГК РФ дает собственнику обремененного участка право требовать соразмерную плату, если иное не установлено законом. Верховный Суд РФ связывает ее определение с разумностью и соразмерностью, характером деятельности сторон, площадью и сроком сервитута [4]. При этом единого арифметического решения для всех частных сервитутов законодательство не дает. В.Ю. Заболотный отмечает, что «наличие нескольких подходов и методов к определению платы за сервитут приводит к получению различных величин стоимости» [10, с. 306]. Характерно, что в уже упомянутом деле № А45–20607/2023 суд признал допустимым учитывать расходы на дополнительную охрану и содержание дороги,

возникшие вследствие предоставления доступа через территорию объектов топливно-энергетического комплекса [6]. Плата тем самым выполняет компенсационную функцию и должна отражать фактически создаваемое обременение, а не только площадь полосы проезда.

Частный сервитут при этом нельзя смешивать с публичным. Земельный кодекс Российской Федерации регулирует последний как самостоятельный механизм. Пункт 3 статьи 23 ЗК РФ прямо устанавливает, что к отношениям по установлению, осуществлению и прекращению публичного сервитута положения ГК РФ о сервитуте не применяются, а пункт 18 отсылает по специальным целям к главе V.7 ЗК РФ [11]. Различие обусловлено не терминологией, а механизмом возникновения и характером защищаемого интереса: частный сервитут создается для конкретного обладателя недвижимости соглашением либо судебным решением, тогда как публичный устанавливается властным решением для публично значимых нужд.

Ограничение собственности также не должно сохраняться после исчезновения причины, оправдывавшей его возникновение. Пункт 1 статьи 276 ГК РФ предусматривает возможность прекращения сервитута «ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен» [1]. Появление нормального альтернативного доступа способно изменить исходное соотношение интересов: право, ранее необходимое, теряет оправдание как ограничение чужой собственности. Верховный Суд РФ допускает обращение с требованием о прекращении сервитута при отпадении соответствующих оснований, что логически продолжает тот же критерий необходимости, который применяется при его первоначальном установлении [4].

По итогу следует заключить, что сервитут нормально выполняет функцию ограниченного вещного права лишь при одновременном наличии нескольких взаимосвязанных условий: объективной потребности в использовании чужой недвижимости, отсутствия разумной альтернативы, строго ограниченного объема пользования, точной индивидуализации его пространственных и временных пределов и сохранения у собственника реальной возможности использовать

вещь по назначению. Плата в этой конструкции не легализует чрезмерное вмешательство, а компенсирует допустимое ограничение собственности, поэтому ее размер должен определяться с учетом фактического содержания обременения, а не по единой формальной величине. Государственная регистрация обеспечивает публичность сервитута, но эффективна только при предварительной конкретизации самого права. Появление альтернативного способа удовлетворения потребности, напротив, способно повлечь прекращение сервитута, поскольку исчезает основание для дальнейшего ограничения собственности. Проведенный анализ не дает достаточных оснований считать действующую конструкцию статей 274–276 ГК РФ нормативно непригодной. Главная современная проблема состоит в оценочном характере категорий «необходимость», «соразмерность» и «наименее обременительные условия». Их содержание во многом формируется судебной практикой и зависит от технических характеристик конкретных объектов, результатов экспертизы и фактической доступности альтернатив. Поэтому дальнейшее развитие института связано прежде всего не с расширением перечня норм о сервитуте, а с повышением предсказуемости критериев выбора его условий и определения платы при сохранении возможности индивидуальной оценки конкретного имущественного конфликта.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ; ред. от 10.06.2026 // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Гармаш, Д. А. Характеристика сервитута как ограниченного вещного права в российском праве / Д. А. Гармаш // Образование и право. – 2025. – № 12. – С. 377–381.
3. Ограниченные вещные права // Гражданское право : учебник : в 4 томах. Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / под ред. Е. А. Суханова. – 4-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2023. – С. 154–198.

4. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – № 11.

5. Липски, С. А. Сервитутное право в постсоветской России: закономерности и парадоксы / С. А. Липски // Юридическая наука. – 2023. – № 7. – С. 28–33.

6. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01 сентября 2025 г. № Ф04–2457/25 по делу № А45–20607/2023 // ГАРАНТ. – 2025. – URL: <https://base.garant.ru/38359544/> (дата обращения: 07.10.2026). – Текст : электронный.

7. Краснова, Т. С. Установление сервитута для размещения линейного объекта федерального или регионального значения / Т. С. Краснова // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2023. – Т. 16, № 1. – С. 172–200.

8. Гусев, А. О. О некоторых аспектах установления, изменения и прекращения частных сервитутов / А. О. Гусев // Арбитражные споры. – 2025. – № 1 (109). – С. 100–118.

9. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ : ред. от 04.08.2026 // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (ч. I). – Ст. 4344.

10. Заболотный, В. Ю. Порядок определения платы за сервитут, предусмотренный законодательством Российской Федерации / В. Ю. Заболотный // Право и государство: теория и практика. – 2024. – № 10 (238). – С. 302–306.

11. Земельный кодекс Российской Федерации : от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ ред. от 04.08.2026, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2026 // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.