

**Вильгоненко Ирина Михайловна**

кандидат юридических наук,  
доцент кафедры гражданского права и процесса  
Института сервиса, туризма и дизайна (филиала)  
Северо-Кавказского федерального университета  
в г. Пятигорске

**Слепенок Юлия Николаевна**

старший преподаватель кафедры  
гражданского права и процесса  
Института сервиса, туризма и дизайна (филиала)  
Северо-Кавказского федерального университета  
в г. Пятигорске

## **НОВЫЙ ВЗГЛЯД НА ВОПРОС КЛАССИФИКАЦИИ СЕРВИТУТОВ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

---

---

**Аннотация:**

*В статье анализируется существующая классификация сервитутов и классификация, предложенная Концепцией развития гражданского законодательства и разработанным на ее основе проектом изменений Гражданского кодекса Российской Федерации. Особое внимание уделено вопросам сервитута мелиорации, определена недостаточность проработки положений, закрепляющих коммунальный сервитут. Многие вопросы о сервитутах так и не были решены в процессе глобального реформирования законодательства.*

**Ключевые слова:**

*сервитут, классификация, мелиоративные мероприятия, земля, группы, объект, срок, договор, собственник.*

---

---

**Vilgonenko Irina Mikhaylovna**

PhD in Law,  
Assistant Professor,  
Civil Law and Process Department,  
Institute of Service, Tourism and Design,  
Pyatigorsk branch of  
North Caucasus Federal University

**Slepenok Yulia Nikolaevna**

Senior Lecturer, Civil Law and Process Department,  
Institute of Service, Tourism and Design,  
Pyatigorsk branch of  
North Caucasus Federal University

## **NEW OUTLOOK ON THE QUESTION OF CLASSIFICATION OF EASEMENTS IN THE RUSSIAN CIVIL LEGISLATION**

---

---

**Summary:**

*The article reviews the existing classification of easements and the classification offered by the Concept of Change and the Project of Changes of the Civil Code of the Russian Federation developed on its basis. The special attention is paid to melioration easement. The insufficient study of the theses regulating municipal easement is emphasized. Many regulations on easements haven't been settled in the course of global reforming of the legislation.*

**Keywords:**

*easement, classification, ameliorative actions, land, groups, object, term, contract, owner.*

---

---

Фундаментальность правового регулирования сервитутных прав усиливается через выделение ограниченных вещных прав в специальный подраздел раздела о вещных правах. У законодателя есть возможность в специальном разделе о сервитутах прописать принципиальные положения, которые касаются данной группы вещных прав лиц, не являющихся собственниками. Это пошло бы на пользу развитию сервитутных отношений в Российской Федерации.

В проекте Федерального закона № 47538–6 стоит закрепить перечень всех возможных сервитутов. В отличие от ныне действующей редакции ГК (нормы п. 1 ст. 274 ГК РФ), проект содержит в себе закрытый перечень видов сервитутов и запрещает создание новых (нормы п. 5 ст. 301, а также § 2 гл. 20.2 ГК РФ в ред. проекта) [1]. В данный перечень входят сервитуты следующих видов: мелиорации, перемещения (прохода, прогона скота, проезда), горные, строительные (опоры и стройки), коммунальные [2].

Подобная систематизация не является безупречной, поскольку ни в проекте ГК, ни в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепции) не прописывается деление сервитутов на предиальные (устанавливаются в отношении собственника или пользователя определенной недвижимости) и личные (устанавливаются в пользу определенного лица).

Первое, что стоит отметить, – не выяснена сущность коммунальных сервитутов. Скорее всего, авторы говорят об обременении участка сервитутом в виде права доступа коммунальных служб к коммуникациям, находящимся на участке (такой сервитут встречается в отношении большей части участков) [3].

«Давно возникла необходимость установления права, которое бы давало возможность размещать объекты коммунального назначения на земельном участке: газопроводы, водопроводы,

линии электропередач, иные объекты. ГК не оставляет особого выбора для участников гражданского оборота (за исключением получения земельных участков в аренду, что в некоторых случаях не представляется возможным). Коммунальный сервитут был введен именно для такой ситуации. Он дает возможность собственнику полноценно владеть участком по праву собственности, а коммунальные службы получают возможность размещать на участке свою инфраструктуру, имея коммунальный сервитут» [4].

Но стоит отметить недостаточность проработки закрепляющих коммунальный сервитут положений.

Статья 23 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) прописывает возможность обременения участка публичным сервитутом для ремонта инженерных, коммунальных, электрических и иных линий и сетей, а также для объектов транспортной инфраструктуры. Содержащиеся в ней основания установления сервитута шире коммунальных нужд. Открытым остается вопрос, касающийся линейных сервитутов: они вошли в коммунальные сервитуты или не предусмотрены вообще? Увеличение объема ввода новых объектов в эксплуатацию и объемов строительства требует совершенствования нормативной базы и детализации правового регулирования [5].

Вызывает вопросы и сервитут мелиорации. В проекте изменений он выглядит неопределенным и многозначным. Остается непонятным принцип выделения этой классификационной группы.

Мелиоративные мероприятия включают в себя: а) проектирование, эксплуатацию, строительство и реконструкцию мелиоративных систем, а также расположенных отдельно сооружений гидротехнического назначения; б) обводнение пастбищ; в) формирование систем защитных лесных насаждений; г) осуществление культурно-технических работ, работ, направленных на улучшение физических и химических свойств почв, осуществление производственно-технического обеспечения указанных работ [6].

Существующие в области мелиорации земель нормы законодательства регулируют возникающие в процессе проведения мелиоративных мероприятий отношения на двух типах земель: на предназначенных для производства сельскохозяйственной продукции землях и на землях сельскохозяйственного назначения. По нормам ч. 2 ст. 77 ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют сельскохозяйственные угодья и занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами земли; земли, занятые лесными насаждениями, которые предназначены для защиты от воздействия антропогенных, природных и техногенных явлений; занятые водными объектами земли и земли, используемые под объекты для хранения, производства и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [7].

Допускается проведение мелиоративных мероприятий и на землях иных категорий, к примеру, на землях лесного и водного фондов. Подпункт 10 п. 2 ст. 11 Водного кодекса РФ от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ указывает, что для водопользования в целях забора (или изъятия) водных ресурсов для орошения земель сельскохозяйственного назначения (лугов и пастбищ в том числе) необходимо получить решение о предоставлении в пользование такого водного объекта [8]. В лесном законодательстве нет урегулирования данных вопросов напрямую. Кодекс закрепляет общие вопросы, которые связаны с качественным состоянием земель и лесных насаждений, располагающихся на них [9]. Мелиоративные сервитуты, таким образом, касаются земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного производства, а также затрагивают напрямую земли водного и лесного фондов. Поэтому целесообразно говорить о природно-ресурсных сервитутах.

Многие ученые высказали мнение о непоследовательности предложенной классификации сервитутов. Логика видовой определения, по мнению ученых, является непонятной. Исходя из нее, сложно определить положенные в основание такого деления критерии (по целям или по кругу лиц) [10]. Проводить классификацию сервитутов по объекту не имеет смысла, так как предусмотреть все возможные случаи невозможно. Предложенная в проекте закона № 47538–6 классификация оставила больше вопросов, нежели ответов. Если проводить классификацию по объектам бессмысленно, нелогичным будет и введение земельных сервитутов.

Сомнительными являются обоснованность и целесообразность деления сервитутов на отрицательные и положительные в предложенном в Концепции варианте. В документе предполагалось, что сервитут заключается в обязанности собственника служащей вещи пассивно претерпевать воздействие со стороны сервитуария на вещь. И лишь в прямо прописанных на уровне закона случаях могут предполагаться активные действия, совершаемые в силу сервитута собственником служащей вещи. Иная редакция содержится в проекте Федерального закона № 47538–6. В п. 1 ст. 301.1 проводится деление сервитутов на отрицательные и положительные. Но в проекте указывается, что собственник господствующей вещи наделен правом пользоваться самостоятельно служащей вещью (речь идет о положительном сервитуте) и (или) запрещать собственнику служащей вещи пользоваться этой вещью определенным образом (речь об отрицательном сервитуте). Содержание данной нормы утверждает пассивную роль, занимаемую собственником

господствующей вещи. Но на собственника служащей вещи нельзя возлагать обязанность выполнения каких-либо действий (в том числе работы и услуг) для обладателя сервитута или же в интересах обладателя сервитута (нормы п. 2 ст. 301.1) [11].

Стоит напомнить, что в Концепции не представлено четкого деления сервитутов на личные и предиальные. Проводя анализ норм проекта № 47538–6, такого деления мы также не увидим. Законодательство не использует понятие «личный сервитут». Но, как указывает Ю.К. Толстой, законодательство знает личные сервитуты, несмотря на то что не называет их собственными именами (право завещательного отказа по отношению к земельному участку) [12]. Стоит сказать о целесообразности внесения в гражданское законодательство деления сервитутов на личные и предиальные (земельные), так как их особенности определяют разный правовой режим.

А.Н. Копцев все сервитуты разделяет на срочные (устанавливаются на определенный срок) и постоянные (без указания сроков) [13]. В литературе можно найти классификацию (деление) сервитутов на постоянные, срочные и без определения срока. Л.В. Щенникова, не отрицая возможность указания срока в договоре о сервитуте, считает, что сервитуты относятся по своей сути к категории вещных прав. Это значит, что они должны заключаться на установленный в договоре срок. Но срок не может считаться существенным условием договора [14].

Анализ норм разных отраслей законодательства дает возможность утверждать, что говорить о публичных и о линейных сервитутах нельзя. Причина в том, что публичные сервитуты отличаются от классической юридической конструкции «сервитута». Это вызывает необходимость исключения данного понятия из терминологии гражданского права и других отраслей. Вместо термина «публичный сервитут» стоит использовать понятие «ограничения вещных прав в публичных интересах».

Стоит сказать, что к линейным сервитутам невозможно использовать правила о сервитутах. Причина в том, что сервитуты относят к категории «соседского права», а это понятие невозможно использовать в большинстве случаев к линейным сервитутам. Они обслуживают интересы многих субъектов и устанавливаются из публичного интереса и публичным способом, и интересы нельзя урегулировать договором. Линейные (сетевые) сооружения не могут в большинстве случаев классифицироваться как сервитуты. Они могут быть основанием ограничения чужих вещных прав.

Изложенные выше выводы свидетельствуют о серьезных проблемах в области гражданского законодательства и цивилистической доктрины. Многие спорные положения о сервитутах, несмотря на богатый опыт, не нашли своего разрешения и в процессе глобального реформирования законодательства. Существуют также определенные вопросы, не нашедшие решения или нашедшие неоднозначное решение. Это говорит о важности переосмысления и доработки положений, входящих в свод отечественных законов.

#### Ссылки:

1. Изменения положений Гражданского кодекса РФ о вещных правах и договорах [Электронный ресурс] : законопроект № 47538–6, принят в I чтении 27.04.2012. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_113134/?frame=3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113134/?frame=3) (дата обращения: 28.03.2015).
2. Глава 20.2 Сервитут [Электронный ресурс] // Проект редакции Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) с изменениями, внесенными проектом федерального закона № 47538–6. URL: <http://base.garant.ru/5762296/27/> (дата обращения: 24.04.2015).
3. Наумова Л.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). М., 2008.
4. Вещное и вечное: ГК РФ дополняют ограниченными и соседскими правами [Электронный ресурс]. URL: [http://www.rapsinews.ru/legislation\\_publication/20120406/262717080.html](http://www.rapsinews.ru/legislation_publication/20120406/262717080.html) (дата обращения: 28.03.2015).
5. О Программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2006–2008 годы) : распоряжение Правительства РФ от 19.01.2006 № 38-р // СЗ РФ. 2006. № 5. 30 янв. Ст. 589.
6. Комментарий к Федеральному закону от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель» (постатейный) / М.В. Пономарев, В.В. Попов, И.Г. Иутин, А.С. Ширококов ; под ред. М.В. Пономарева. М., 2010.
7. Земельный кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147 (в ред. ФЗ от 27.12.2009 № 365-ФЗ).
8. Водный кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.
9. Правила лесовосстановления, утв. постановлением Правительства РФ от 16 июля 2007 г. № 183 // БНА ФОИВ. 2007. № 40 ; Правила лесоразведения, утв. постановлением Правительства РФ от 8 июня 2007 г. № 149 // Там же. № 29.
10. О некоторых вопросах совершенствования гражданского законодательства // Правовые вопросы строительства. 2009. № 2.
11. Глава 20.2 Сервитут ...
12. Гражданское право : учебник / под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М., 1998. 462 с.
13. Копцев А.Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Нотариус. 2006. № 2.
14. Щенникова Л.В. О некоторых проблемах гражданского права: Теория. Законодательство. Правоприменение. Краснодар, 2010. 135 с.

#### References:

1. *Amendments to the provisions of the Civil Code of Property Act and the Treaties: the bill № 47538-6, adopted in the I reading 27-04-2012* 2012, retrieved 28 March 2015, <[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_113134/?frame=3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113134/?frame=3)>.

2. 'Chapter 20.2 easement' 2015, *The draft version of the Civil Code of the Russian Federation (Civil Code)*, as amended by the draft federal law № 47538-6, retrieved 24 April 2015, <<http://base.garant.ru/5762296/27/>>.
3. Naumova, LN 2008, *Commentary to the Federal Law "On Mortgage (mortgage)" (itemized)*, Moscow.
4. *Corporeal and eternal: the Russian Civil Code will complement the limited and neighboring rights* 2012, retrieved 28 March 2015, <[http://www.rapsinews.ru/legislation\\_publication/20120406/262717080.html](http://www.rapsinews.ru/legislation_publication/20120406/262717080.html)>.
5. 'On the Program of Socio-Economic Development of the Russian Federation in the medium term (2006-2008): Resolution of the Government of the Russian Federation of 19.01.2006 № 38-r' 2006, *SZ the Russian Federation*, no. 5, January 30, art. 589.
6. Ponomarev, MV, Popov, VV, Iutin, IG, Shirobokov, AS & Ponomarev, MV 2010, *Commentary to the Federal Law of January 10, 1996 № 4-FZ "On Land Reclamation" (itemized)*, Moscow.
7. 'The Land Code of the Russian Federation' 2001, *SZ the Russian Federation*, no. 44, art. 4147 (as amended. FZ of 27.12.2009 № 365-FZ).
8. 'Water Code of the Russian Federation' 2006, *SZ the Russian Federation*, no. 23, art. 2381.
9. 'Rules reforestation approved. RF Government Decree of 16 July 2007 № 183' 2007, *SUA federal authorities*, no. 40; 'Terms of afforestation, approved. RF Government Decree of June 8, 2007 № 149' 2007, *SUA federal authorities*, no. 29.
10. 'On some issues of improvement of civil legislation' 2009, *Legal issues of construction*, no. 2.
11. 'Chapter 20.2 easement' 2015, *The draft version of the Civil Code of the Russian Federation (Civil Code)*, as amended by the draft federal law № 47538-6, retrieved 24 April 2015, <<http://base.garant.ru/5762296/27/>>.
12. Tolstoy, JK & Sergeev, AP (ed.) 1998, *Civil law: the textbook*, Moscow, 462 p.
13. Koptsev, AN 2006, 'Easements in Roman law and modern Russian legislation', *Notary*, no. 2.
14. Shchennikova, LV 2010, *On some problems of civil law: Theory. Legislation. Enforcement*, Krasnodar, 135 p.