

***ДОГОВОРНАЯ КОНСТРУКЦИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
СЕРВИТУТА КАК ЦИВИЛИЗОВАННОЕ РЕШЕНИЕ ПОСРЕДСТВОМ  
ЦИВИЛИСТИКИ***

**Федоров А. Г.**

к.ю.н., доцент,

доцент кафедры юриспруденции

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского,

Калуга, Россия

**Савина Д.А.,**

магистрант, кафедра юриспруденция

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Калуга, Россия

**Аннотация**

При не достижении соглашения между собственниками господствующей и зависимой вещи при разрешении споров относительно землепользования, закон устанавливает две формы их разрешения (договорная и судебная). При этом, договорная форма представляется наиболее эффективной. В юридической литературе, фигурирует наименование договора как «сервитутный», но действующее гражданское законодательство не содержит его в системе договоров. Это не является препятствием к его заключению, так как, ГК РФ не запрещает заключение договоров непоименованных в нем. Но, определенные сложности его отсутствие в законодательстве, все же, вызывает. В связи с чем автором предложена квалификация такого договора, выработано его авторское определение и возможность установления существенных условий.

**Ключевые слова:** сервитут, ограниченное вещное право, собственник, земельный участок, сущность, пользование чужим земельным участком, соглашение, сервитутный договор.

***CONTRACTUAL CONSTRUCTION OF THE ESTABLISHMENT OF A LAND  
EASEMENT AS A CIVILIZED SOLUTION THROUGH CIVICS***

Fedorov A. G.

Candidate of Law, Associate Professor,

Associate Professor of the Department of Jurisprudence

Institute of History and Law

Kaluga State University K.E. Tsiolkovsky,

Kaluga, Russia

**Savina D.A.,**

master's student,

Department of jurisprudence

Institute of History and Law Kaluga State University K.E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

**Annotation**

If an agreement is not reached between the owners of the dominant and dependent thing when resolving disputes regarding land use, the law establishes two forms of their resolution (contractual and judicial). At the same time, the contractual form seems to be the most effective. In the legal literature, the name of the contract appears as "servitude", but the current civil legislation does not contain it in the system of contracts. This is not an obstacle to its conclusion, since the Civil Code of the Russian Federation does not prohibit the conclusion of contracts not named in it. But, its absence in the legislation, nevertheless, causes certain difficulties. In this connection, the author proposed the qualification of such a contract, developed its author's definition and the possibility of establishing essential conditions.

Google Переводчик

**Keywords:** easement, limited proprietary right, owner, land plot, entity, use of someone else's land plot, agreement, easement agreement.

Земельный сервитут может быть установлен в судебном порядке и во внесудебном порядке. ГК РФ в ст. 274 закрепляет формы, в которых может быть установлен сервитут: договорная (соглашением сторон) и исковая (судебная). Представляется, что наиболее цивилизованным разрешением спорных ситуаций землепользователей, в указанных условиях, является именно договорная форма, фиксирующая совместное волеизъявление сторон, для которой установлена квалифицированная форма сделки.

Совместное волеизъявление сторон должно быть зафиксировано в договоре об установлении сервитута. В юридической литературе, фигурирует наименование договора как «сервитутный» [4, с. 10].

Есть наименование «договор о частном сервитуте», по мнению Малеиной М.Н.: «это такое соглашение, в силу которого одна сторона (собственник) предоставляет другой стороне (сервитуарию) в пользование недвижимое имущество безвозмездно или за плату, а другая сторона (сервитуарий) берет на себя обязанность пользоваться имуществом в соответствии с условиями и прекратить пользование в случае отпадения оснований установления сервитута» [8].

В гражданском законодательстве такая терминология отсутствует, что является пробелом, восполняемым за счет общих принципов гражданского законодательства. Действующее гражданское законодательство Российской Федерации, в частности ГК РФ, не содержит в системе договоров, предусмотренных частью второй [1] понятие «сервитутный договор». Но, это не является препятствием к его заключению, так как, ГК РФ не запрещает заключение договоров непоименованных в нем. Более того, заключение договора, который не закреплен в ГК РФ или иных нормативно-правовых актах системы гражданского законодательства является одним из проявлений принципа свободы договора [5, с. 59], установленного ч.2 ст.421, согласно

которой: стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

К договору, не предусмотренному законом или иными правовыми актами, при отсутствии признаков, указанных в п. 3 ст. 421, правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются, что не исключает возможности применения правил об аналогии закона к отдельным отношениям сторон по договору. В таком случае аналогия применяется относительно определения формы и существенных условий договора, как для системообразующих элементов для признания договора заключенным. По аналогии могут быть применены положения ЗК РФ относительно особенностей заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности [6, с. 431].

Условия, необходимые для согласования сторонами (существенные условия) определяются по аналогии с ЗК РФ, а вот форма договора установлена уже нормами гражданского законодательства. В связи с чем, автору не совсем понятно почему нельзя экстраполировать существенные условия сервитутного договора из ЗК РФ в ст. 274 ГК РФ, которая устанавливает требования к заключению соглашения, которое подлежит государственной регистрации.

Как следует из буквального толкования ч.3 ст. 274 ГК РФ, соглашение об установлении сервитута подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. А, следовательно, презюмируется, что соглашение составляется в письменной форме и в последующем подлежит государственной регистрации. Аналогичное требование установлено и в нормах земельного законодательства [7, с. 180]. Так, согласно ч. 17 ст. 23 ЗК РФ, сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 ЗК РФ. Отметим, что к исключениям относятся

сервитуты в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на срок до трех лет.

Итак, соглашение об установлении сервитута подлежит обязательной государственной регистрации в органах кадастрового учета (в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии) [2], о чем должна быть сделана соответствующая запись в едином государственном реестре недвижимости в разделе «ограничение прав и обременение объекта недвижимости» с указанием даты, номера и вида государственной регистрации обременения, срока его установления, лица, оснований возникновения.

Если квалифицировать сервитутный договор с точки зрения традиционной классификации договоров, то он является: консенсуальным (считается заключенным с момента согласования сторонами существенных условий и обличения договора в соответствующую форму, а не с момента передачи имущества – здесь это невозможно и не предполагается в принципе), может быть возмездным ли безвозмездным (в зависимости от того, было ли согласовано сторонами внесение платы за установление сервитута, ее размер, периодичность внесения и прочие условия относительно встречного предоставления), является синаллагматическим (так как порождает права и обязанности у обеих сторон, которые по отношению друг к другу являются корреспондирующими), как минимум это двусторонний договор, но может быть и многосторонним.

Таким образом, можно отметить, что отсутствие установленной терминологии в гражданском законодательстве является недостатком, но не существенным, не влияющим на существо правоотношений сторон. Но, в целях его гармонизации, автором предлагается следующее определение, которым может быть дополнена ч. 3 ст. 274 ГК РФ «Соглашение об установлении сервитута – это соглашение двух или более субъектов об установлении, прекращении или изменении ограниченного права пользования чужой недвижимостью». Представляется, что такая формулировка вполне сочетается с новейшей трактовкой недвижимости (в рамках реформы гражданского

законодательства [3]). Более того, действующее гражданское законодательство не содержит в системе договоров, предусмотренных частью второй понятие «сервитутный договор», что, конечно, не является препятствием к его заключению, так как, ГК РФ не запрещает заключение договоров непоименованных в нем, что является одним из проявлений принципа свободы договора, установленного ч.2 ст.421, согласно которой: стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

Юридический смысл вышеуказанной терминологической конструкции заключается в формировании правового механизма реализации обязанностей и прав, который мог бы обеспечивать интересы собственника служащей вещи без лишений для него и в обеспечении интересов собственника господствующей вещи, нуждающегося в создании для нее новых качеств.

#### **Библиографический список:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ : Рос. Газ. – 1996. - № 24.
2. Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки : Приказ Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 : Официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 16.06.2021.

3. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : Проект федерального закона № 47538-6/5.1 // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Бадаева Н.В. Система вещных прав в Южно-Африканской Республике // Международное публичное и частное право. 2017. № 4. С. 3-9.
5. Иванова Е.В. Договорное право в 2 т. Том 1. Общая часть // Е.В. Иванова. – М.: Гриф, 2021. – 406 с.
6. Карапетов А.Г. Договорное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 420-453 ГК РФ // А.Г. Карапетов. М.: Статут, 2020. – 453 с.
7. Лобыня, А. К. Форма сервитутного договора и регистрация сервитута / А. К. Лобыня. Текст : непосредственный // Молодой ученый. 2019. № 10 (248). – С. 180-182.
8. Малеина М.Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. 2008. №4.