**Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

**1 Характеристика понятия «сервитут»**

В римском праве слово «servitus» означало «рабство вещи», «служение её». Право, возникающее на служащую вещь называлась «сервитутом». Классическая сущность сервитута, сформировавшаяся еще во времена Древнего Рима, состоит в том, что он представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком. В римском праве сервитутом считалось право на чужую вещь, состоявшее в пользовании ею и принадлежащее или определенному субъекту, или вещи. Если устанавливался сервитут, то земельный участок не только служил своему собственнику, но и использовался для выгод собственника соседнего участка.

Сервитут- вещное право. Такое право существует до тех пор, пока существует сама вещь. В случае гибели вещи прекращается и действие сервитута, поэтому сервитутное право не связано с личностью владельца сервитута. В сервитутном правоотношении одна сторона является управомоченной, другая- обязанной. Управомоченное лицо имеет право на пользование имуществом обязанной стороны. Обязанная сторона, соответственно, должна допускать такое пользование.

Обязанная сторона обладает правом собственности на вещь. Собственник в вправе использовать вещь, потреблять свое имущество. Управомоченная сторона в отличие от обязанной имеет лишь право пользования вещью, ей принадлежит право, производное от права собственности. Управомоченная сторона не вправе потреблять вещь, в отношении которой обладает правом сервитута.

**2 Частный сервитут**

Сервитутам посвящена ст. 23 ЗК. Существуют два вида сервитутов: частный и публичный. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством (ст.274-277 ГК). Так, собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от другого собственника другого (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может быть установлен для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Однако обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника прав владения, пользования и распоряжения участком.

Сервитут еще может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования. Однако к числу лиц, устанавливающих в своём имуществе сервитут, законодатель отнес лишь собственников земельных участков (п.1 ст. 274 ГК).

Важно правило о том, что сервитут следует юридической судьбе обремененного им земельного участка. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, обремененный этим сервитутом, к другому лицу. Согласно п.9 ст.23 ЗК сервитуты подлежат государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Закон дает определение сервитута. Сервитут- это право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, и помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Сервитут обременяет земельный участок, поэтому согласно ст. 613 ГК собственник земельного участка при передаче его в аренду обязан предупредить арендатора о правах третьих лиц на передаваемый в аренду участок, в том числе и об обременении земельного участка сервитутом. Если арендодатель- собственник участка не выполнил этого условия, арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, либо расторгнуть договор аренды и требовать возмещения причиненных ему убытков.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

**3 Публичный сервитут**

В отличие от частного публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативно-правовым актом органа местного самоуправления, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Публичный сервитут устанавливается с учетом результатов общественных слушаний.

Публичный сервитут имеет сходство с установлением ограничений прав на землю, поскольку ограничения прав определяются на основании требований, предусмотренных законодательством. Однако есть и отличия. Когда установлен публичный сервитут, то по требованию лица, в отношении земельного участка которого установлен сервитут, допускаются изъятие участка, возмещение ему причиненных убытков и иные правовые последствия. При определенных обстоятельствах, к которым относятся существенные затруднения в использовании земельного участка, обремененным публичным сервитутом, возможно выплата лицу, чей участок обременен, соразмерной платы. Установление ограничений не предполагает взимания в этом случае платы.

Сервитут может быть срочным или постоянным. Закреплен принцип касающийся использования сервитута. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, то его собственник, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе выкупа, у него данного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков. Если же установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, вправе требовать защиты в судебном порядке.

**4 Основания для установления и прекращения сервитута**

Частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседского участка. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (ст 274 ГК).

Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения- владельцы помещений в здании, находящимся на неделимом земельном участке, которые принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на право хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.

Если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника участка в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения (п.3,4 ст.36 ЗК).

Согласно ст.48 ЗК частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а публичный сервитут- в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятии я акта об отмене сервитута.

Основание прекращения частного сервитута предусмотрено в ст.276 ГК. Так, по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым был установлен. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Публичный сервитут может быть прекращен только в том случае, если отпали те общественные нужды, ради удовлетворения которых он был установлен. В этом случае применяется акт об отмене сервитута. Очевидно, имеется ввиду ненормативный правовой акт, который должен быть принят органом исполнительной власти или органом местного самоуправления, указанными в ст.29 ЗК.

**5 Сервитуты в сфере градостроительства**

Статья 64 Градостроительного кодекса РФ предусматривает, что в отношении объектов недвижимости в градостроительстве могут устанавливаться публичные и частные сервитуты. Правовую основу сервитутов в сфере градостроительства составляют положения ст.277 ГК, согласно которой сервитутом могут обременяться также здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Публичный сервитут устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки, если это определяется государственными или общественными интересами. Частные сервитуты в области градостроительства устанавливаются в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений; строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур; эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки; других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с ГК.

Федеральный закон «о товариществах собственников жилья» (п.5 ст.8) допускает, что прилегающий земельный участок и иное общее имущество кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. При этом нельзя запретить установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до момента принятия указанного закона. Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и домовладельцами. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом.

Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1996 г.№1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлений границ земельных участков в кондоминиумах) детализирует указанные выше положения об установлении сервитутов. Так, территория общего пользования (основные проезды, детские, физкультурные и спортивные площадки и сооружения, массивы зеленых насаждений, иные объекты общего пользования) в границах квартала, микрорайона подлежит передаче в собственность или аренду домовладельцам или товариществу собственников жилья только при условии установления соответствующих ограничений и сервитутов (п.6 Положения).

**6 Водные и лесные сервитуты**

Водные и лесные сервитуты фактически представляют собой земельные сервитуты, устанавливаемые на землях водного и лесного фондов. По содержанию эти сервитуты приближаются к земельным сервитутам. Объясняется это тем, что нельзя пользоваться водным объектом или лесным фондом без использования их земель.

Согласно ст.43 ВК право ограниченного пользования водным объектом выступает в формах публичного и частного водных сервитутов. Каждый может пользоваться водными объектами, если иное не предусмотрено законодательством РФ (публичный водный сервитут). На основании договора права лиц, которым водные объекты предоставлены в долгосрочное или краткосрочное пользование, могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц (частный водный сервитут). Частные водные сервитуты могут устанавливаться на основании судебного решения. Общие положения сервитутов, предусмотренные гражданским законодательством, применяются к водным сервитутам в той мере, в какой это не противоречит требованиям ВК.

Как предусмотрено в ст.44 ВК, публичные и частные водные сервитуты могут устанавливаться в целях: забора воды без применений сооружений, технических средств и устройств; водопоя и прогона скота; использования водных объектов в качестве водных путей для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств. Кроме того, водным законодательством могут быть установлены иные водные сервитуты. Получения лицензии на водопользования для того, чтобы осуществлять водные сервитуты не требуется. Перечень водных сервитутов не является исчерпывающим. Следует заметить, что все случаи установления водных сервитутов являются по характеру разновидностями осуществления права общего водопользования.

Статья 21 ЛК закрепляет право граждан свободно пребывать в лесном фонде и в не входящих в лесной фонд лесах, если иное не предусмотрено лесным законодательством. Такое право осуществляется на основании публичного лесного сервитута.

Лесной сервитут закреплен в ЛК по аналогии с водными сервитутами. Он предполагает право ограниченного пользования землями лесного фонда и произрастающими на них лесами. В правоотношении публичного лесного сервитута одной из сторон является собственник лесного фонда или не входящих в лесной фонд лесов- Российская Федерация, с другой- неограниченный круг граждан, не являющимися собственниками, осуществляющими право общего лесопользования. Субъектами частного лесного сервитута является как правоотношения могут быть только лесопользователи- несобственники.

Лесной сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лесопользователем и подлежит регистрации в порядке, действующем для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении и условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Дополнительно к этим основаниям ЛК предусматривает возможность установления лесных сервитутов на основании административно-правовых актов: решений государственных органов и органов местного самоуправления. Решения органов государственной власти и органов местного самоуправления об установлении лесных сервитутов могут быть обжалованы в соответствии с действующим законодательством в судебном порядке.

**Использованная литература**

1. Конституция Российской Федерации. М. 2004.
2. Земельный кодекс. ФЗ от 25 октября 2001 г.№136 ФЗ
3. Земельное право: учебник, 2-е издание. Крассов О.И. Москва; Юрист,2005 г.
4. Сухова Е.А. Земельное право (курс лекций) – М., Изд-во «Экзамен» 2006 г.