

УДК 34

***СЕРВИТУТ: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ В РИМСКОМ ПРАВЕ
И СОВРЕМЕННОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИИ***

Прохоренкова И.А.¹

Студент,

Калужский государственный университет им. К. Э. Циолковского

Калуга, Россия

Аннотация

В статье рассматривается институт сервитута как право ограниченного пользования чужим земельным участком и его комплексное регулирование в нынешнем законодательстве различными отраслями российского права. Проанализирована историческая эволюция сервитута с времён римского права, отражающая адаптацию правового института к меняющимся социальным и экономическим условиям. Уделено внимание современным видам сервитутов, механизмам защиты прав и основаниям прекращения, что подчёркивает важность сервитута для обеспечения баланса интересов собственников и пользователей земельных участков.

Ключевые слова: сервитут, регулирование, римское право, законодательство, права на чужие вещи, собственник, землепользователи.

***SERVITUDE: LEGAL REGULATION IN ROMAN LAW AND
MODERN RUSSIAN LEGISLATION***

¹ Научный руководитель - **Афони́на О. С.** Преподаватель кафедры юриспруденции, Калужского государственного университета им. К. Э. Циолковского Калуга, Россия

Afonina O. S., Lecturer, Department of Jurisprudence, K. E. Tsiolkovsky Kaluga State University, Kaluga, Russia

Prokhorenkova I. A.

Student,

Kaluga State University named after K. E. Tsiolkovsky K. E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

Abstract

The article examines the institution of servitude as a right of limited use of another person's land plot and its comprehensive regulation in the current legislation by various branches of Russian law. It analyzes the historical evolution of servitude since Roman law, reflecting the adaptation of the legal institution to changing social and economic conditions. The article focuses on modern types of servitudes, mechanisms for protecting rights, and grounds for termination, emphasizing the importance of servitude in ensuring a balance between the interests of landowners and users.

Keywords: servitude, regulation, Roman law, legislation, rights to other people's property, owner, land users.

Сервитутом принято называть право ограниченного пользования чужим земельным участком для удовлетворения нужд собственника соседнего участка в случаях, установленных законодательством.

Современное законодательство РФ регулирует сервитут несколькими отраслями права: гражданским, земельным, жилищным и экологическим.

Гражданское право определяет сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком, регулирует условия сохранения сервитута при переходе прав, основания для прекращения сервитута и возможность обременения сервитутом зданий и сооружений. Обеспечивается юридическая устойчивость сервитута как базового института гражданского права. [9]

Земельное право определяет понятие, регламентирует его виды, порядок установления и прекращения, а также порядок предоставления земельных участков с учетом сервитутов. [11] Эта отрасль детализирует государственно-правовые и землепользовательские моменты сервитута, учитывая публичные интересы.

Жилищное право рассматривает регулирование сервитута на земельный участок под многоквартирным домом, устанавливаемый по соглашению собственников или через суд, и определяет права собственников при сносе дома. Упорядочивается пользование общедомовой территорией с учётом интересов собственников жилых помещений. [10]

Экологическое право, отражает правовое регулирование водных и лесных сервитутов, закреплённое в Водном и Лесном кодексах РФ, Федеральном законе «Об охране окружающей среды». Учитываются природоохранные функции сервитутов, ограничивая использование природных ресурсов. Экологическое право обеспечивает интеграцию природоохранных целей в институт сервитута, направляя его применение на защиту природных ресурсов и поддержание экологического баланса. [12]

Итак, современное российское законодательство комплексно регулирует институт сервитута через разные отрасли права, обеспечивая защиту интересов собственников и государства при ограниченном пользовании чужими земельными участками. При этом каждая отрасль раскрывает специфические аспекты сервитута в своих областях — от гражданско-правовых основ до природоохранных задач. Несмотря на достаточное нормативное обеспечение, единого теоретического определения нет, что затрудняет целостное понимание и требует дальнейших научных разработок и систематизации.

Впервые сервитут упоминается в римском праве в Законах XII таблиц, заложивших основы регулирования пользования чужим имуществом. Далее, в Кодексе Юстиниана сервитуты определяются чётче, с описанием прав и

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

обязанностей, возникающих при их установлении и использовании. Римские юристы воспринимали сервитут как право пользования чужим имуществом без отчуждения собственности, основная цель которого — предоставить такое право без передачи права собственности. [6]

Применительно к истории так же стоит отметить, что в Риме земельные участки значительно различались по природным и экономическим условиям: качеству почвы, наличию водоёмов и выходу к дорогам. Мелкие землевладельцы часто не имели доступа к этим важным ресурсам, поэтому возникала необходимость уравнивать права собственников путем ограничения прав тех, кто имел более выгодное расположение. В результате появились сельские сервитуты — право прохода, проезда, перевозки грузов и проведения воды через чужую землю. По мере развития Рима и роста населения увеличивалась плотность застройки, что приводило к конфликтам между соседями и затрудняло развитие города. Для их предотвращения сформировались городские сервитуты, которые позволяли, например, опирать строения на стены соседних домов, отводить дождевую воду и организовывать канализацию через чужие участки. [1]

В России сервитут долгое время не мог быть установлен в первую очередь из-за общинной формы землевладения, которая не требовала детального нормативного регулирования. Так же помещичье землевладение было в основном крупным: существовали не только сельскохозяйственные земли, но и вспомогательные к которым относились, например, леса и луга. [3]

Дубровина, А. Н. считает, что первые ограничения в соседских отношениях можно отнести к статьям 239-241 Соборного уложения 1649 г., а именно: права проезда и прохода через чужие леса, а так же Упоминания сервитута есть в Своде законов Российской Империи: статьи 442–451 запрещают, например, примыкание плотины к берегу без согласия

собственника или подтопление луга. [3] Однако, В.Г. Шершеневич указывает, что право участия частного не равнозначно сервитуту и относится к другому виду отношений, поскольку не предоставляет соседям самостоятельных прав на чужую вещь, а лишь ограничивает собственника участка в реализации его прав. [8]

Термин «сервитут» и его правовое определение впервые были попыткой сформулировать в проекте Гражданского уложения Российской Империи, где сервитут рассматривался в отдельной главе. В этом проекте сервитут понимался как право на чужое имущество, которое обязывало собственника не пресекать действия других или воздерживаться от определённых действий в отношении этого имущества, но проект не был завершён. [1]

Декрет «О земле» 1917 года исключил национализацию земли, что повлекло исключение понятия сервитута из всего советского законодательства. И лишь в 1994 году Указом Президента РФ № 1535 «Об Основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года» происходит упоминание данного правового явления, с указанием его видов. Впоследствии сервитут раскрывается во многих других нормативных правовых актах. [3]

Институт сервитута постепенно видоизменялся, адаптируясь к меняющимся экономическим и правовым условиям. Его развитие отражает стремление сохранить баланс между интересами собственников и пользователей, обеспечивая устойчивое землепользование. Чёткое разграничение сервитутов и иных правовых ограничений подчёркивает необходимость детального регулирования для защиты всех сторон. Возрождение сервитута в современном законодательстве подтверждает его значимость как гибкого и эффективного правового инструмента.

Таким образом, внедрение понятия сервитута в современное законодательство России стало ключевым этапом, позволившим чётко

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

определить права и обязанности земельных собственников и выстроить эффективные механизмы урегулирования соседских отношений.

Введение понятия сервитута в современное законодательство России стало ключевым шагом в улучшении правовой системы, позволив точно определить права и обязанности собственников земельных участков. Это обеспечило механизмы для баланса интересов соседей, снижая риски конфликтов и способствуя рациональному использованию земли. Регулирование сервитутов упорядочивает ограничения на пользование чужими участками, защищает частную собственность и одновременно учитывает общественные интересы, что значительно повышает стабильность и прозрачность земельных правоотношений.

Исходя из анализа истории данного правового явления следует перейти непосредственно к сравнению этих правовых явлений в их изначальном виде и на данный момент.

Сервитуты в римском праве делились на земельные и личные. Земельные сервитуты обеспечивали важные хозяйственные интересы, предоставляя право прохода, проезда или прогонки скота через чужой участок, а также возможность использования частных построек, например, опирать балку на чужую стену. Личные сервитуты связывали человека с вещью и включали основные права: *usus* — пожизненное пользование чужой вещью без права изъятия плодов, и *ususfructus* — пожизненное пользование с правом извлечения доходов, но без ущерба самому имуществу. Кроме того, существовало право *habitatio* — пожизненное безвозмездное проживание в чужом доме, не допускающее передачи третьим лицам, что выделялось как самостоятельный вид сервитута. [2]

В современном российском законодательстве выделяется основная классификация сервитутов на частные и публичные. Частный сервитут устанавливается по соглашению сторон или решению суда и предоставляет ограниченное право пользования чужим земельным участком для

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

удовлетворения конкретных частных нужд, таких как проход или проезд через соседний земельный участок. Публичный сервитут формируется согласно Земельному кодексу РФ для обеспечения государственных, муниципальных или общественных нужд, что позволяет решать задачи инфраструктурного развития и общественного пользования землёй. При этом термин «публичный» носит условный характер, так как сервитут создаёт права для конкретных лиц или групп. [7]

Сравнение показывает, что со временем количество видов сервитутов убавилось, но сущность осталась неизменной: ограниченное вещное право, обеспечивающее использование чужого земельного участка для удовлетворения различных интересов. Постепенное совершенствование сервитутов отражает их постепенное приобщение к изменениям общественных и экономических условий. При этом сохраняется основа – баланс интересов собственников и пользователей земли. В современном российском праве сервитуты регулируются с учётом актуальных потребностей общества и государственного управления, что делает этот институт гибким инструментом правового регулирования землепользования.

Важным моментом считается государственная защита сервитута, которая предусмотрена как в римском праве, так и в современном российском законодательстве, хотя механизмы её реализации различаются. Такая защита необходима по нескольким причинам: сервитуты обеспечивают эффективное использование земли, предоставляют доступ к важным ресурсам и способствуют развитию территорий. Кроме того, защита прав владельцев сервитутов помогает предотвращать конфликты между собственниками и пользователями, сохраняя баланс интересов сторон и правовую стабильность.

В римском праве защита сервитутов была достаточно развита и конкретна. Для этого применялись специальные иски, например, *Actio confessoria*, который позволял владельцу сервитута требовать признания и восстановления своих прав в случае препятствий со стороны третьих лиц.

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Также существовали преторские интердикты — специальные распоряжения, направленные на защиту сервитутов и поддержание порядка между собственниками. Благодаря этим инструментам защита прав была оперативной и эффективной. [5]

В современном российском праве, напротив, отсутствуют специальные нормы, посвящённые именно защите сервитутов. Вместо этого защита осуществляется на основании общих положений о вещных правах, к которым относится и сервитут. Статья 305 Гражданского кодекса РФ даёт возможность использовать иски, подобные негаторным, для защиты таких прав. [9] Однако среди юристов ведутся споры по поводу эффективности и полноты такой правовой конструкции, так как она не всегда обеспечивает специализированную защиту, что создаёт определённые пробелы в законодательстве. [4]

Итак, несмотря на хорошо развитую систему защиты сервитутов в римском праве, современное российское законодательство пока не обладает таким уровнем детализации и специализированности. Это снижает эффективность защиты прав, связанных с сервитутами, и создаёт необходимость в дальнейшем совершенствовании законодательства для более надёжной правовой охраны интересов всех участников правоотношений.

Помимо вышеперечисленного, важно рассмотреть основания прекращения сервитута. В римском праве и современном российском законодательстве эти причины имеют свои особенности, отражающие развитие правового института. Рассмотрим основные из них.

В римском праве основными причинами прекращения сервитута являлись: гибель подчинённой вещи, что характерно для земельных сервитутов; смерть сервитуария в случае личных сервитутов; *confusio* — слияние прав собственника и сервитуария в одном лице, что всегда приводило к прекращению сервитута, например, при договоре дарения; а также *non usus* — длительное неиспользование сервитута, при котором срок прекращения

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

изначально составлял 2 года и впоследствии был увеличен до 10 лет. Эти основания отражают тесную взаимосвязь права с реальными обстоятельствами и изменениями в статусе имущества и лиц. [2]

В современном российском законодательстве основания прекращения сервитута зависят от его вида и имеют свои особенности. Для публичных сервитутов ключевыми причинами являются принятие уполномоченным органом власти акта о снятии сервитута в случае отсутствия необходимости в его дальнейшем существовании, нарушения, допущенные при его установлении, а также приватизация земельного участка, на который наложен сервитут. Что касается частных сервитутов, они могут быть прекращены по соглашению сторон, при отсутствии необходимых оснований для их установления или в случае, когда использование участка становится невозможным из-за наложенных ограничений. Кроме того, срок действия сервитута также может служить основанием для его прекращения. Эти правовые положения отражают современные подходы к регулированию сервитутов и обеспечивают своевременного и адекватного реагирования на изменения в сфере землепользования. [11]

Таким образом, изменения оснований прекращения показывают изменение права под влиянием социальных и хозяйственных условий, в то время как римское право в основном связывало прекращение сервитута с личными обстоятельствами и фактическим использованием, современное законодательство уделяет больше внимания административным и договорным аспектам, отражая усложнение правовых отношений в сфере землепользования.

Изменения в основаниях прекращения сервитута свидетельствуют о переходе от жестких формальных правил к более гибкому и практичному регулированию, что позволяет адаптировать нормы к современным реалиям землепользования. Такой подход сохраняет значимость сервитута и обеспечивает баланс интересов сторон.

Подводя итог, отметим, что институт сервитута в России претерпел существенные изменения со времен Римского законодательства постепенно адаптируясь к современным социальным и правовым условиям. Несмотря на сложность правового механизма, сервитут сохраняет свою важность как эффективный инструмент для регулирования земельных отношений и предотвращения конфликтов между соседями. Его развитие подчёркивает необходимость постоянного совершенствования законодательства с учётом актуальных потребностей общества и государства. Такой подход способствует балансу интересов всех участников земельных правоотношений и укрепляет правовую стабильность.

Библиографический список:

1. Бондаренко Ю. В., Ларинбаева И. И. Генезис и развитие института сервитута в истории российского законодательства // Право и государство: теория и практика. - 2023. - № 12(228). — С. 63–66.
2. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов. Под редакцией члена-корр. РАН, профессора В. С. Нерсисянца. - М.: Издательская группа ИНФРА М-НОРМА, 1996. — 704 с.
3. Дубровина, А. Н. История развития сервитутов в отечественном законодательстве / А. Н. Дубровина. — Текст : непосредственный // Исследования молодых ученых : материалы XXX Междунар. науч. конф. (г. Казань, январь 2022 г.). — Казань: Молодой ученый, 2022. — С. 22-29.
4. Корнован А. В. и Тарадонова С. В. Способы защиты сервитутов, // Проблемы науки. - 2017. - №10 (23). — С. 70–72
5. Манько Е. А. Проблемы защиты сервитутов в гражданском праве // «Бизнес в законе»: экономико-юридический журнал. – 2008. - №3. — С. 185–187.

6. Мустафина С. Р., Атнабаева Ю. В. Понятие сервитутов в римском и российском праве: сравнительный анализ // International Journal of Humanities and Natural Sciences. - 2024. - Том 12-1 (99).
7. Соловьёв А. И. Александров А. Ю. Сервитут: понятие, виды // Форум молодых учёных // 2020. - №6 (46). - С. 678–683.
8. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: монография / Г.Ф. Шершеневич. Т. 1. М.: Статут, 2021. — 896 с.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (действующая редакция)
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (действующая редакция)
11. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (действующая редакция)
12. Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (действующая редакция)

Оригинальность 75%