

# Сервитут

Подготовил студент 2 курса  
юридического факультета  
В.В.Бердюгин

- 0 Сервитутное право имеет весьма древнюю историю, которая восходит непосредственно к временам римского права;
- 0 Институт сервитута в Древнем Риме представлял собой достаточно развитую и многообразную в проявлениях правовую конструкцию. Впоследствии он лег в основу тех разновидностей вещных прав, которые принято называть правами на чужие вещи.
- 0 В Древнем Риме не различали вещных и обязательственных прав, а лишь защиту прав посредством вещных исков и личных исков.

**Сервитут** (от лат. – рабство, подчинённость), особый вид вещного права, который заключается в праве пользоваться в установленных пределах чужой вещью или ограничивать её собственника в определённом отношении.

В международных отношениях **сервитут** - это ограничение территориального (воздушного, водного) суверенитета одного государства в пользу других (пользование дорогами, маршрутами, пропуск вооруженных, специальных или чрезвычайных формирований).

## Сервитут – право ограниченного пользования чужими земельными участками.

- 0 Субъектом сервитутного права может быть любое лицо, которое в том или ином отношении пользуется чужой вещью (имуществом) на основе сервитута.
- 0 Субъектом сервитутного обременения является собственник вещи или имущества, на которое установлен сервитут. Никакое иное лицо не может быть обременено сервитутом.
- 0 Объектом сервитута может быть любое имущество: земля, строения, предприятия, квартиры и т.п.

# Характерные черты сервитута

- 0 продолжительное и постоянное пользование чужим имуществом. Одноразовое или временное пользование не признается сервитутом;
- 0 пользование чужой вещью или имуществом не в полном объеме, а лишь в каком-то одном или нескольких отношениях. Например, право только на проход пешком или на проход и проезд возом или машиной; право прокладки и эксплуатации линий передач и т.д;
- 0 сервитутное право ограничивает право собственника, на имущество, на которое установлен сервитут в объеме, определенном сервитутом;
- 0 сервитутное право сильнее права собственности: сначала пользуется субъект сервитутного права, а потом собственник обслуживающего земельного участка. В то же время, сервитут не заменяет права собственности;
- 0 сервитут предоставляет лицу право пользования чужим имуществом бесплатно;

# Сервитут

## ПУБЛИЧНЫЙ

- 0 устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.
- 0 устанавливаться для: прохода или проезда через земельный участок; использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; проведения дренажных работ на земельном участке; забора воды и водопоя; прогона скота через земельный участок; сенокоса или пастбы скота на земельном участке в сроки, продолжительность которых соответствует условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда; использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке; временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; свободного доступа к прибрежной полосе.
- 0 отсутствие конкретного управомоченного субъекта, в пользу которого устанавливается сервитут;
- 0 можно рассматривать не в плане ограничения права собственности на объект земельной недвижимости, а в плане расширения права собственности народов, проживающих на данной территории, на землю и иные природные объекты и ресурсы.
- 0 Необходимым условием его установления является отсутствие возможности обеспечения потребностей заинтересованных лиц каким-либо иным способом помимо сервитута.
- 0 Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, сохраняет права владения, пользования и распоряжения этим участком

# Сервитут

## ЧАСТНЫЙ

- 0 устанавливается в соответствии с гражданским законодательством;
- 0 Согласно ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).
- 0 Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком;
- 0 устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество;
- 0 Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

# Узуфрукт

вещное право конкретного лица (узуфруктария) пользоваться и получать доходы из чужой непотребляемой вещи без изменения ее субстанции.

- 0 узуфруктарий имеет право владеть и пользоваться чужой вещью в полном объеме, получать от нее любые доходы как природные, так и юридические.
- 0 Узуфрукт можно предоставлять в пользование третьим лицам за вознаграждение либо без него. Узуфрукт возможен и без владения. Он не может отчуждаться и переходить по наследству, прекращается смертью узуфруктария.
- 0 Узуфруктарий обязан пользоваться имуществом добросовестно, с надлежащей заботой. Он не может изменять вещь, ни по каким, причинам, даже если бы такое изменение улучшало бы ее.
- 0 Узуфруктарий несет ответственность перед собственником имущества за умышленное или неосторожное причинение вреда.

# Узус

вещное право пользования чужой вещью (имуществом) без получения доходов.

- 0 Узуарий может лишь пользоваться чужим имуществом, но не имеет права на доходы от него. По сути это не пользование, а лишь владение.
- 0 Однако пользование также не исключается, в частности, узуарий имеет право пользоваться плодами вещи для удовлетворения личных потребностей. В то же время он не имеет права получать доходы от вещи. Узус отличается от узуфрукта значительно меньшим объемом прав.

# Эмфитевзис

(гр. прививаю, насаждаю) - в римском праве и праве ряда государств это особый вид наследственного долгосрочного пользования чужой землей (земельной аренды), включающий в частности право возводить на арендуемой земле сооружения, собирать урожай, передавать участок по наследству, право залога и, с определенными условиями, его дарения и продажи.

# Суперфиций

это долгосрочное, отчуждаемое и наследуемое право пользования чужой землей для застройки. Как правило, это долгосрочное пользование, но может быть установлено на определенный или неопределенный срок. В этом случае суперфиций является действительным до его прекращения по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

- 0 Это право может быть отчуждено любым способом, предусмотренным Гражданского Кодекса.
- 0 Однако следует иметь в виду, что отчуждается не сама земля, а право пользования ею
- 0 Когда суперфициарий пожелает продать право пользования землей, он обязан уведомить об этом собственника земли, поскольку последний имеет преимущественное право на выкуп этого права.
- 0 Если же собственник откажется от выкупа права пользования землей, суперфициарий может продать указанное право любому третьему лицу.
- 0 В случае смерти суперфициария суперфиций переходит по наследству.

# Суперфиций

- 0 Субъектами суперфиция могут быть любые физические и юридические лица, нуждающиеся в земельном участке для застройки.
- 0 Объектом суперфиция является земля, которая может использоваться для застройки.
- 0 Собственник земельного участка может разрешить строительство на своем участке другим лицам. Права этих лиц (суперфициариев) возникают при условии получения необходимых разрешений, соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.
- 0 Суперфициарий может возводить на земельном участке сооружение, предусмотренное соглашением сторон.