

Кумукова Альбина Казгереевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Установление и различие сельского и городского сервитута

Аннотация. В статье автор проводит сравнительно-правовой анализ различных видов сервитутов, а именно рассматривает городские и сельские сервитуты как виды сервитутов, порядок их установление и отличия.

Ключевые слова: сельский сервитут, городской сервитут, установление сервитута, различия сервитутов.

Сервитутом можно считать неполное право, ограниченное в силу закона, третьего лица на пользование наделом иного собственника. Такая возможность предоставляется некоторым соседям в случае, когда без указанного разрешения становится невозможно полноценно распоряжаться своим участком [4, с. 220]. К примеру, колодец с питьевой водой расположен на земле одного из собственников дачных наделов. В этом случае остальные соседи имеют право свободно набирать воду. Таково применение ограничения.

Имеется несколько видов сервитутов, которые будут рассмотрены ниже. Свое название они получили от способа его использования.

1) Сельский сервитут.

Он может быть установлен только для тех наделов, которые используются для сельхоз цели. Он появился в римском праве самым первым. Установить его можно именно на тот участок, который впоследствии будет служить для обеспечения жизнедеятельности остальных наделов [3, с. 144].

Указанный вид можно поделить еще на несколько категорий:

– дорожный – при его действии разрешено пересекать участок пешком, с использованием лошади или телеги с поклажей;

– водный – предоставляет его обладателю следующие возможности: осуществлять забор воды с участка под обременением для последующего полива других территорий. Разрешено проводить водопровод через надел под сервитутом, черпать воду, осуществлять выгон скота через обремененный надел или на нем;

– иные – производить добычу песка, глины, камня или руды на обремененном участке; осуществлять хранение различных плодов (овощей, ягод, фруктов).

Самым популярным в данное время является водный сервитут.

2) Городской.

Подобным видом сервитута можно воспользоваться в случае использования участка для постройки жилого здания. Использовать его можно и для служебных земель. В этом случае можно улучшить господствующее имущество.

Городской сервитут тоже имеет свои категории:

– Право опираться – нюанс состоит в том, что участок, являющийся господствующим, наделяется правом опираться на соседнее здание. При этом собственник имеет выбор: использовать всю стену или только балку чужого здания;

– Право использовать пространство соседнего надела – в этом случае можно не опираться на землю соседствующего участка, а только сделать над ним выступ. Тогда строение будет только нависать. Примером такого использования станет постройка крыши дома;

– Право на сток – позволяет господствующему наделу осуществлять сток вод по служебному наделу. К таким водам относятся дождевые, лишние или сточные (нечистоты);

– Право на окно – владельцы соседних с господствующим наделом участков обязаны соблюдать нормы освещенности дома, и не имеют права

портить ему вид из окна. Владелец сервитута в таком случае имеет право указать на нарушения, связанные с высотой соседних строений или на недопустимость проведения работ, которые закрывали бы обзор из окна [5, с. 178].

Деление не зависит от местности, в которой находится надел. Так, участок, находящийся в черте города, вполне может использоваться другими лицами для перемещения через него. Главное при выборе вида предстоящего обременения – цель его использования.

Установить ограничение в виде сервитута можно добровольно (при отсутствии разногласий между соседями) или через решение госорганов (администрация, суд) [1]. Если соседи смогли договориться о возможности использования участка, то следует заключить договор. По его условиям собственник надела имеет право потребовать внесения платы за возможность наложения ограничения. Частные лица регулируют указанный вопрос самостоятельно.

Земли муниципалитета подлежат обременению только в случае официального разрешения администрации. Чтобы получить его необходимо осуществить следующие действия:

- 1) подать заявление совместно с документами, описывающими ситуацию;
- 2) получить решение.

Документы подлежат рассмотрению в период до 60 дней. Если принято положительное решение, то администрацией будет подготовлено соглашение на установку сервитута. В нем будут прописаны координаты конкретного участка. Только этот документ позволит использовать заявителю землю [2].

© Различия сервитутов

Городские и сельские сервитуты имеют между собой некоторые различия. Их деление осуществляется ввиду наличия некоторых особенностей. Сельский сервитут, чаще всего, устанавливается за городом. Кроме того, таким обременением чаще всего пользуются те, кто владеет скотом или осуществляет посадку сельхоз культур, а городские – используются при строительстве домов.

Получить сервитут можно, как по соглашению сторон, так и в судебном порядке. Во втором случае придется доказывать необходимость пользования чужим наделом. Выдают его только в крайнем случае. При его наличии собственник надела, на который наложено ограничение, может свободно распоряжаться своей собственностью, в том числе продавать ее.

Таким образом, городские и сельские сервитуты – это обременение для собственника надела. Их существование обусловлено наличием некоторых ограничений и неравномерным распределением благ. При его наложении, сосед может свободно пользоваться питьевой водой из колодца, который находится на территории соседнего надела.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32 (часть I). 5 декабря.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 13.07.2020) (с изм. от 13.07.2020) [Текст] // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147. 29 октября.
3. Жмурко С.Е. Земельный участок: финансовая сторона владения. М.: Редакция «Российской газеты», 2018.
4. Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая / Под ред. С.А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2010.
5. Крассов О.И. Земельное и имущественное право в странах общего права: монография. М.: Норма, Инфра-М, 2015.