

## Глава 20.2. СЕРВИТУТ

### § 1. Общие положения

#### Статья 301. Основные положения

1. Земельный участок, здание или сооружение (служащая вещь) могут быть обременены правом ограниченного пользования управомоченного лица (сервитутом) для осуществления принадлежащего этому лицу права собственности на земельный участок, здание или сооружение, в том числе незавершенное строительством (господствующая вещь), если использование такого земельного участка, здания или сооружения по назначению невозможно без установления сервитута.

Сервитут не может быть установлен, если он лишает собственника служащей вещи возможности использовать ее по назначению либо затрудняет ее использование настолько, что служащая вещь утрачивает свое назначение. Сервитут не лишает собственника служащей вещи владения и распоряжения ею.

2. Сервитут не может быть установлен для неопределенного круга лиц.

3. Сервитут является бессрочным, если иное не установлено настоящим Кодексом.

4. Сервитут устанавливается по соглашению собственников служащей и господствующей вещей, а в случае спора - судом.

5. Виды сервитутов и порядок их установления определяются настоящим Кодексом. Объем предоставляемых сервитутом прав определяется настоящим Кодексом, а в предусмотренных им случаях - иными законами.

Установление сервитутов, не предусмотренных настоящим Кодексом, не допускается.

6. Сервитут может быть установлен по требованию лица, имеющего ограниченное вещное право, включающее правомочия владения и пользования господствующей или служащей вещью. Такое лицо пользуется всеми правами, а также несет все обязанности, предусмотренные правилами настоящей главы для собственников господствующей или служащей вещи.

7. Правила о сервитутах, предусмотренные настоящей главой, применяются к помещениям, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

#### Статья 301.1. Содержание сервитута

1. В силу сервитута собственник господствующей вещи имеет право самостоятельно пользоваться служащей вещью (положительный сервитут) и (или) запрещать собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определенным образом (отрицательный сервитут).

2. Сервитут должен осуществляться наименее обременительным для собственника служащей вещи способом, позволяющим использовать служащую вещь по назначению, и с причинением собственнику служащей вещи наименьшего неудобства.

3. На собственника служащей вещи не может быть возложена на основании сервитута обязанность выполнять какие-либо действия (в том числе работы или услуги) для обладателя сервитута или в его интересах.

4. Собственник господствующей вещи не вправе производить какие-либо изменения в служащей вещи сверх пределов, необходимых для осуществления сервитута. Любая постройка (сооружение) или иное изменение в служащей вещи, необходимые или полезные для осуществления сервитута, производятся за счет собственника господствующей вещи. Затраты обладателя сервитута на такие изменения не входят в плату за сервитут.

5. Вид устанавливаемого сервитута, условия его осуществления (место в границах служащей вещи и время, в том числе периодичность осуществления), размер платы за сервитут определяются соглашением собственников служащей и господствующей вещей, а в случае спора - судом. Договор об установлении сервитута и решение суда должны содержать указания о размере платы за сервитут.

Договор об установлении сервитута должен быть составлен в форме одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора об установлении сервитута.

#### Статья 301.2. Плата за сервитут

1. Собственник господствующей вещи обязан вносить плату за сервитут.

2. Размер платы за сервитут определяется договором об установлении сервитута, а в случае спора - судом и подлежит указанию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Договором об установлении сервитута, не связанного с осуществлением собственниками

господствующей и служащей вещей предпринимательской деятельности, может быть предусмотрено, что сервитут является безвозмездным.

3. Плата за сервитут может устанавливаться в виде единовременного или периодических платежей.

4. Размер платы за сервитут может быть не чаще чем один раз в пять лет изменен по соглашению сторон, а при недостижении соглашения - по решению суда.

5. Плата за сервитут устанавливается в денежной форме, а в случаях, предусмотренных договором об установлении сервитута, - в иной форме.

#### Статья 301.3. Множественность сервитутов

1. Служащая вещь может быть обременена несколькими сервитутами.

Если иное не установлено соглашением собственников вещей, связанных сервитутами, при осуществлении нескольких однородных сервитутов в отношении одной служащей вещи все сервитуты должны осуществляться одним и тем же способом, поскольку это не приводит к невозможности осуществления одного или некоторых сервитутов.

2. Не допускается установление последующего сервитута, если он приведет к невозможности осуществления ранее установленного сервитута.

#### Статья 301.4. Следование сервитута

1. Сервитут сохраняется при принудительном изъятии служащей или господствующей вещи независимо от оснований изъятия.

2. При разделе господствующей вещи сервитут сохраняется в отношении всех вновь образованных вещей. В этом случае к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном обязательстве (статья 322).

3. Раздел служащей вещи не затрагивает прав собственника господствующей вещи. В этом случае к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном требовании (статья 326).

4. Отсутствие необходимости сервитута в отношении одной из вещей, образованных при разделе, является основанием для его прекращения в отношении этой вещи в установленном порядке.

#### Статья 301.5. Прекращение сервитута

1. Сервитут может быть прекращен по соглашению собственников вещей, связанных сервитутом.

2. При отпадении обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута, он может быть прекращен по требованию любого из собственников вещей, связанных сервитутом.

3. Сервитут прекращается при соединении служащей и господствующей вещей.

4. Сервитут подлежит прекращению, если пользование служащей вещью в соответствии с ее изменившимся назначением становится невозможным при сохранении сервитута.

5. Сервитут, для которого в соответствии с настоящим Кодексом установлен срок, прекращается по истечении указанного срока.

6. Сервитут может быть прекращен по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещи.

7. При совпадении в одном лице права собственности на земельный участок и здание или сооружение, расположенное на таком земельном участке, сервитут, обременяющий земельный участок, прекращается.

8. Если для осуществления сервитута потребовалось изменение служащей вещи, собственник господствующей вещи обязан до прекращения сервитута привести служащую вещь в первоначальное состояние за свой счет, если иное не предусмотрено соглашением собственников вещей, связанных сервитутом.

### § 2. Виды сервитутов

#### Статья 301.6. Сервитуты перемещения

1. Сервитут перемещения может предусматривать право прохода, право прогона скота или право проезда.

2. Сервитут прохода позволяет осуществлять проход людей и перемещение их вещей через земельный участок или другую служащую вещь для нужд собственника господствующей вещи без применения транспортных средств.

3. Сервитут прогона скота позволяет осуществлять перемещение скота и проход людей через земельный участок или другую служащую вещь без применения транспортных средств.

4. Сервитут проезда позволяет осуществлять проход людей, прогон скота, проезд и перемещение грузов через земельный участок или другую служащую вещь, а также улучшать земельный участок для обеспечения нормальных условий эксплуатации транспортных средств.

5. Условиями сервитута перемещения могут быть определены обязательные для собственника господствующей вещи ограничения по высоте, ширине, характеру покрытия, предельно допустимой нагрузке на существующие или создаваемые сооружения, используемые для осуществления сервитута.

#### Статья 301.7. Строительные сервитуты

1. В случае, когда строительство, капитальный ремонт или реконструкция здания или сооружения невозможны без использования чужого земельного участка или иного объекта недвижимости, может быть установлен сервитут стройки или опоры.

2. Сервитут стройки допускает в целях проведения работ временное размещение в границах земельного участка или другой служащей вещи строительных лесов, строительных машин и механизмов, подкрановых путей, иного необходимого оборудования, производство земляных работ в целях доступа к подземной части здания или сооружения, являющегося господствующей вещью, с последующим восстановлением служащей вещи. Возведение временных строений в границах служащей вещи без согласия собственника служащей вещи не допускается. Сервитут стройки устанавливается на период строительства, капитального ремонта или реконструкции здания или сооружения при недостаточности господствующего земельного участка для осуществления строительных работ.

3. Сервитут опоры устанавливается при использовании здания или сооружения, расположенного в границах земельного участка или другой служащей вещи, для опоры конструкций здания или сооружения, в том числе возводимого или реконструируемого, в границах господствующей вещи.

В установлении сервитута опоры не может быть отказано, если в соответствии со строительными нормами и правилами такая опора необходима.

4. Собственник служащей вещи обязан содержать ее в надлежащем состоянии, поскольку это необходимо для осуществления сервитута опоры без ухудшения условий пользования.

5. Собственник господствующей вещи вправе за свой счет и сверх платы за сервитут производить улучшения служащей вещи в объеме, сроки и в порядке, которые согласованы с собственником служащей вещи.

#### Статья 301.8. Сервитут мелиорации

1. Сервитут мелиорации может быть установлен для обеспечения нормальной эксплуатации господствующего земельного участка путем подвода или отвода воды на господствующий земельный участок или с господствующего земельного участка.

Сервитут мелиорации позволяет осуществлять отвод или подвод грунтовых или поверхностных вод, вод от наземных и подземных источников при необходимости осушения или обводнения земельного участка. В этих целях собственник господствующего земельного участка вправе устраивать сток воды и проводить для его устройства необходимые земляные работы, осуществлять строительство наземных, надземных или подземных сооружений, их эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт.

2. Условиями сервитута мелиорации могут быть определены характеристики (ширина, глубина и др.) допускаемого стока.

#### Статья 301.9. Горный сервитут

1. Горный сервитут может быть установлен в отношении земельного участка, расположенного над площадями залегания полезных ископаемых, или иного служащего земельного участка, необходимого для использования господствующего участка недр, для пользования участком недр, являющимся господствующей вещью, в целях добычи полезных ископаемых (кроме общераспространенных).

2. Горный сервитут позволяет создавать и размещать в границах служащего земельного участка оборудование и сооружения в целях осуществления добычи полезных ископаемых шахтным методом и (или) методом бурения. Горный сервитут не предоставляет право вести добычу полезных ископаемых открытым (карьерным) способом и размещать в границах служащего земельного участка отходы производства (отвалы горных пород, шламохранилища и т.п.).

## Статья 301.10. Коммунальный сервитут

1. Коммунальный сервитут на земельный участок или другую служащую вещь может быть установлен для размещения, эксплуатации, ремонта и реконструкции объектов коммунального назначения (водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, сооружений связи и иных подобных объектов). Господствующей вещью может являться объект недвижимости, для использования которого сооружается объект коммунального назначения, или сам объект коммунального назначения.

2. Коммунальный сервитут позволяет собственнику господствующей вещи осуществлять в границах земельного участка или другой служащей вещи строительные, эксплуатационные, ремонтные, восстановительные работы в отношении объекта коммунального назначения и осуществлять его реконструкцию, для чего вправе производить земляные работы, размещать необходимую специальную технику, устройства и приспособления.