

## Судьба сервитута при преобразовании господствующего земельного участка\*

Т. С. Краснова

Санкт-Петербургский государственный университет,  
Российская Федерация, 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7–9

**Для цитирования:** Краснова, Татьяна С. 2024. «Судьба сервитута при преобразовании господствующего земельного участка». *Вестник Санкт-Петербургского университета. Право* 2: 371–389. <https://doi.org/10.21638/spbu14.2024.204>

В статье подробно анализируется Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 16.02.2022 № 88-3377/2022, а также ряд других судебных актов, связанных с этим определением. При рассмотрении данного дела суды рассуждают о сущности сервитута, о его реальном (поземельном, предиальном) характере, о судьбе сервитута при преобразовании господствующего земельного участка или служащего земельного участка, о защите сервитута и о прекращении сервитута. Эти рассуждения автор статьи подвергает критической оценке, ссылаясь на нормы действующего российского и иностранного законодательства, актуальную судебную практику, доктринальные источники, исторические материалы, проекты реформирования российского законодательства. Обсуждаемое дело примечательно тем, что при его рассмотрении в обоснование своих позиций некоторые суды, среди прочего, ссылаются на Модельный закон «Об ограниченных вещных правах», утв. 27.11.2015 Межпарламентской Ассамблеей государств — участников Содружества Независимых Государств. Автор статьи задает вопрос, допустимо ли применение указанного Модельного закона при разрешении конкретных судебных дел на территории РФ, и отвечает на него положительно, поскольку суды не применяют Модельный закон напрямую, а выводят свои решения, исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства, требований добросовестности, разумности и справедливости. Таким образом, Модельный закон применяется судами как акт, в котором отражаются такие начала, смысл и требования, т. е. ссылка на Модельный закон имеет вполне допустимый и даже приветствуемый иллюстративный характер. Также анализируемое дело подтверждает представление о том, что современное правовое регулирование сервитутных отношений в России свидетельствует о существовании в этой сфере многочисленных теоретических и практических проблем. Неоднократное возвращение дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, жаркие споры о судьбе дела в юридическом сообществе — яркое тому подтверждение.

*Ключевые слова:* сервитут, реальный сервитут, преобразование земельного участка, модельный закон, защита сервитута, прекращение сервитута.

---

\* Статья приурочена к 300-летию Санкт-Петербургского государственного университета.

© Санкт-Петербургский государственный университет, 2024

## 1. Введение

В статье будет проанализировано Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 16.02.2022 № 88-3377/2022<sup>1</sup>. Во введении кратко опишем фактуру дела.

Гражданин 1 являлся собственником земельного участка 1, гражданин 2 — собственником участка 2. Решением суда в отношении земельного участка 2 в пользу участка 1 был установлен платный сервитут для прохода и проезда. Сервитут был зарегистрирован в установленном порядке.

Гражданин 1 преобразовал принадлежащие ему земельные участки, в том числе участок 1, в результате чего было образовано 57 новых участков. Часть из вновь образованных земельных участков гражданин 1 продал третьим лицам. Соответственно, земельный участок 1 был снят с государственного кадастрового учета, запись о регистрации права собственности в отношении данного участка была погашена.

Гражданин 1 полагал, что преобразование земельного участка 1 не повлияло на существование ранее установленного в пользу этого участка сервитута, тогда как гражданин 2 полагал, что сервитут прекратился в связи с преобразованием господствующего земельного участка 1, и поэтому препятствовал в осуществлении сервитута.

Гражданин 1 обратился в суд с негаторным иском к гражданину 2 в защиту сервитута. Гражданин 2 предъявил встречный иск о прекращении сервитута.

Суд первой инстанции (Приозерский городской суд Ленинградской области) в удовлетворении требований гражданина 1 отказал, удовлетворил требования гражданина 2, поскольку основания, по которым был установлен сервитут, отпали. При этом суд подчеркнул, что правила о сохранении сервитута при преобразовании служащего земельного участка неприменимы к случаю преобразования господствующего участка.

Суд апелляционной инстанции (Ленинградский областной суд) с этим не согласился. Он указал, что «ни Гражданский кодекс РФ, ни Земельный кодекс РФ, ни специальные законы, регулирующие земельные отношения, не содержат правовых норм, которые устанавливали бы правила о пределах и порядке пользования служащим (обремененным сервитутом) земельным участком в случае раздела господствующего (окруженного другими земельными участками и требующего установления сервитута) земельного участка».

Со ссылками на ст. 6, 7 Гражданского кодекса РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ГК РФ), Постановление Пленума Верховного Суда РФ (ВС РФ) от 31.10.1995 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции РФ при осуществлении правосудия», Федеральный закон от 15.07.1995 № 101-ФЗ «О международных договорах РФ», а также на ряд других актов суд счел необходимым при разрешении

---

<sup>1</sup> Здесь и далее все ссылки на российские нормативно-правовые акты и судебную практику приводятся по СПС «КонсультантПлюс». Дата обращения 15 мая, 2024. <http://www.consultant.ru>. Ранее данный судебный акт в общих чертах обсуждался на канале «Петербургская цивилистика» 30.04.2023 (Судьба сервитута в случае раздела господствующего земельного участка. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://www.youtube.com/watch?v=jtoEW0oBWQM&list=PL0-PaMonkw\\_ubCBDf-W1qU6SKnHT30tnQ&index=5&t=5s](https://www.youtube.com/watch?v=jtoEW0oBWQM&list=PL0-PaMonkw_ubCBDf-W1qU6SKnHT30tnQ&index=5&t=5s)) и на юридическом портале [Zakon.ru](http://Zakon.ru) (Краснова 2023).

спора применить положения Модельного закона «Об ограниченных вещных правах», утв. Межпарламентской Ассамблеей государств — участников СНГ 27.11.2015 (далее — Модельный закон)<sup>2</sup>.

Согласно Модельному закону, если иное не предусмотрено законом или соответствующим соглашением, разделение или соединение вещей, обремененных ограниченными вещными правами, не влечет за собой прекращения этих прав, которые продолжают обременять право собственности на получившиеся в результате разделения или соединения новые вещи (п. 3 ст. 2). При разделе господствующего земельного участка сервитут сохраняется в отношении образованных в результате раздела участков, а к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном обязательстве (п. 2 ст. 29). При разделе служащего участка к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном требовании (п. 3 ст. 29). Отсутствие необходимости осуществления сервитута в отношении одного из участков, образованных при разделе, является основанием для прекращения сервитута в отношении этого участка в установленном законом порядке (п. 4 ст. 29).

На основании изложенного суд апелляционной инстанции заключил, что гражданин 1, чей господствующий земельный участок 1 был преобразован в самостоятельные участки, сохранил сервитут в отношении участка 2 в неизменном виде. В связи с этим гражданин 1 может защитить сервитут негаторным иском, тогда как оснований для удовлетворения иска гражданина 2 о прекращении сервитута нет — этот гражданин вправе потребовать возмещения убытков, если он их понес.

Суд кассационной инстанции (Третий кассационный суд общей юрисдикции) не согласился с судом апелляционной инстанции. Он указал, что в предмет доказывания гражданина 1 входят «наличие (отсутствие) права собственности или иного вещного права либо титульного владения, наличие (отсутствие) фактов нарушений указанных прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества».

Также суд кассационной инстанции обратил внимание на то, что гражданин 1 при изначальном установлении сервитута заявлял и самостоятельное требование «о сохранении права ограниченного использования (сервитут) для последующих собственников и законных владельцев земельных участков при разделе исходного земельного участка». В удовлетворении этого требования ему было отказано, поскольку «лица, заинтересованные в использовании земельного участка... вправе обратиться в суд за защитой своего права самостоятельно».

Кроме того, гражданин 2 указывал на утрату целевого назначения земельного участка 2 в результате строительства гражданином 1 дороги, в том числе вывоза почвы и ее замещения строительными материалами, а это может служить основанием для прекращения сервитута.

Также гражданин 2 в кассационной жалобе обратил внимание на то, что в настоящее время гражданин 1 не является собственником исходного земельного

---

<sup>2</sup> Текст Модельного закона доступен на сайте Межпарламентской Ассамблеи государств — участников СНГ. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://iacis.ru/baza\\_dokumentov/modelnie\\_zakonodatelnie\\_akti\\_i\\_rekomendacii\\_mpa\\_sng/modelnie\\_kodeksi\\_i\\_zakoni/150](https://iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie_zakonodatelnie_akti_i_rekomendacii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni/150).

участка 1, так как участок снят с государственного кадастрового учета; часть участков, появившихся в результате преобразования исходного участка, отчуждена, т. е. нет нарушений прав гражданина 1.

Дело было направлено на новое рассмотрение.

## 2. Основное исследование (комментарий)

### 2.1. Преобразование господствующего земельного участка

Ключевой проблемой анализируемого дела является вопрос о судьбе сервитута при преобразовании господствующего земельного участка.

В действующем российском законодательстве базовые нормы о сервитуте содержатся в ст. 216, 274–277 ГК РФ. Кроме того, нормы о сервитуте содержатся в Земельном кодексе РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ЗК РФ), Лесном кодексе РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ, Градостроительном кодексе РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Жилищном кодексе РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, ряде федеральных законов и других нормативных правовых актов. При этом ни законодательство, ни судебная практика не предлагают однозначного определения термина «сервитут». В п. 1 ст. 274 ГК РФ предусмотрено только то, что 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). Судебная практика по общему правилу указывает лишь на то, что требование, предусмотренное ст. 274 ГК РФ, имеет целью создание в будущем необходимых правовых гарантий для нормальной эксплуатации истцом своего имущества посредством предоставления ему по решению суда права ограниченного пользования чужим земельным участком<sup>3</sup>. Восполняя пробел, отечественная цивилистическая доктрина определяет сервитут как ограниченное вещное право пользования соседним земельным участком (служащий участок — *praedium serviens*), которое принадлежит собственнику земельного участка или иной недвижимости (господствующий участок — *praedium dominans*) (Рудоквас 2009, 186).

Объект сервитута как ограниченного вещного права по общему правилу характеризуют три основных признака: это недвижимая, чужая, соседняя вещь. Под недвижимой вещью в данном случае понимается так называемая недвижимость по природе и по назначению (земельный участок, здание, сооружение и т. д.), но не недвижимость по закону (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Основным объектом сервитута традиционно является земельный участок. В связи с этим возникает вопрос о том, что происходит с сервитутом в случае преобразования господствующего и/или служащего земельных участков. Во многих правопорядках ответ такой: в случае преобразования служащего земельного участка сервитут по общему правилу сохраняется в отношении образуемых участков

---

<sup>3</sup> См., напр.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2015 по делу № А41-40552/12.

в прежних границах (см., напр., ст. 743 ГК Швейцарии<sup>4</sup>, ст. 5:76 ГК Нидерландов<sup>5</sup>, ст. 535 ГК Испании<sup>6</sup>, ст. 182 Закона о вещном праве Эстонской Республики<sup>7</sup>).

В то же время в отношении вновь образованных служащих участков, не попадающих в сферу действия сервитута, сервитут должен прекращаться. Например, согласно § 1026 Гражданского уложения Германии<sup>8</sup>, в случае раздела обремененного земельного участка те его части, которые находятся вне сферы осуществления земельного сервитута, освобождаются от него, если осуществление сервитута ограничивается определенной частью этого участка. Согласно ст. 1071 ГК Италии<sup>9</sup>, если подвергся разделу служащий земельный участок и сервитут действует только в отношении одной вновь образованной части участка, остальные части освобождаются от бремени. Аналогичное положение закреплено в ст. 1154 ГК Латвийской Республики<sup>10</sup>, ст. 743 ГК Швейцарии, ст. 286 ГК Боливии<sup>11</sup>.

Как быть, если метаморфозы происходят с господствующим земельным участком? Предположим, господствующий земельный участок разделен на два участка и необходимость в сервитуте сохранилась для обоих вновь образованных участков. Ввиду объективной необходимости сервитута можно предположить, что он должен сохраниться для всех новых участков. В римском праве на этот счет имелось однозначное правило: «В случае раздела собственности каждая ее часть имеет право на сервитут». Схожее положение содержится и в некоторых современных правовых порядках. Например, согласно § 1025 Гражданского уложения Германии, в случае раздела земельного участка правомочного лица земельный сервитут сохраняет силу в отношении его отдельных частей; однако осуществление сервитута, если не доказано иное, допускается только таким образом, чтобы это не приносило затруднений собственнику обремененного участка (см. также ст. 290 ГК Польши<sup>12</sup>, ст. 182 Закона о вещном праве Эстонской Республики, ст. 1071 ГК Италии, ст. 1152 ГК Латвийской Республики, ст. 286 ГК Боливии).

При этом очевидно, что сервитут должен сохраниться только для тех вновь образованных земельных участков, пользе которых он может служить. Так, согласно § 1025 Гражданского уложения Германии, если сервитут предоставляет преимущество только одной из частей господствующего земельного участка, он прекращается в отношении остальных частей. Согласно ст. 5:76 ГК Нидерландов, при разделе господствующего земельного участка сервитут сохраняется для тех вновь

<sup>4</sup> Code civil suisse. 1907. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/fr](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/fr).

<sup>5</sup> Burgerlijk Wetboek. 1992. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2018-09-19#Boek5>.

<sup>6</sup> Código Civil de España. 1889. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>.

<sup>7</sup> Asjaõigusseadus. 1993. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023057>.

<sup>8</sup> Bürgerliches Gesetzbuch. 1900. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb>.

<sup>9</sup> Codice Civile. 1942. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto:1942-03-16;262>.

<sup>10</sup> Civillikums. 1992. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://likumi.lv/ta/en/en/id/225418-civil-law>.

<sup>11</sup> Código Civil. 1975. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://bolivia.infoleyes.com/norma/821/codigo-civil-cc>.

<sup>12</sup> Kodeks cywilny. 1964. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/kodeks-cywilny-16785996>.

образованных участков, для которых он необходим. Согласно ст. 263 ГК Туркменистана<sup>13</sup>, в случае раздела господствующего земельного участка, если сервитут предоставляет преимущества только одной части участка, то он прекращается в отношении остальных частей (см. также ст. 286 ГК Боливии).

В свете сказанного представляет интерес и ст. 3.123 ГК Бельгии<sup>14</sup>, согласно которой в случае раздела господствующей недвижимости сервитут продолжает действовать на прежних условиях в пользу всех вновь образованных объектов, если это не влечет существенного ухудшения состояния служащей недвижимости. При разделе служащей недвижимости состояние господствующей недвижимости не должно ухудшаться или улучшаться. При необходимости суд устанавливает новые условия сервитута.

Что касается российского законодательства, то, согласно п. 2 ст. 141.5 ГК РФ, обременения, установленные в отношении исходной недвижимой вещи, сохраняются в отношении всех образованных недвижимых вещей, если ГК РФ или соглашением собственника исходной недвижимой вещи с лицом, в пользу которого установлено обременение, не определено иное.

Согласно п. 5 ст. 11.8 ЗК РФ, сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются участки, сохраняются в отношении образуемых или измененных участков в прежних границах.

Таким образом, российский закон содержит правила о сохранении сервитута при преобразовании служащего земельного участка. В то же время однозначные схожие нормы в отношении преобразования господствующего земельного участка отсутствуют.

По нашему мнению, вопрос о судьбе сервитута как при преобразовании служащего, так и при преобразовании господствующего земельного участка должен решаться одинаково. Соответственно, если преобразованию подлежит господствующий земельный участок и объективная необходимость в сервитуте сохраняется для всех вновь образованных участков, то сервитут должен продолжать действовать в пользу каждого из этих участков. Сохранение объективной необходимости в сервитуте для всех вновь образованных земельных участков презюмируется, при опровержении этой презумпции сервитут может быть прекращен в установленном законом порядке. Кроме того, в случае преобразования господствующего земельного участка допустимо изменение условий сервитута, в том числе принудительно (например, увеличение платы за сервитут в связи с увеличившейся нагрузкой на служащий участок). Такой подход вытекает из существа сервитутных правоотношений.

К слову, Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» (далее — Проект изменений ГК РФ)<sup>15</sup> в связи с этим предусматривает, что при разделе господствующей вещи сервитут сохраняется

---

<sup>13</sup> Гражданский кодекс Туркменистана Сапармурата Туркменбаши. 1999. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://minjust.gov.tm/ru/hukuk/merkezi/hukuk/459>.

<sup>14</sup> Code Civil. 2021. Дата обращения 15 мая, 2024. <http://www.droitbelge.be/codes.asp>.

<sup>15</sup> Текст Проекта доступен на сайте Исследовательского центра частного права им. С. С. Алексеева при Президенте РФ. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://privlaw.ru/codification/material-works/amendments-to-the-civil-code-of-rf>.

в отношении всех вновь образованных вещей. В этом случае к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном обязательстве. Отсутствие необходимости сервитута в отношении одной из образованных вещей является основанием для его прекращения в отношении этой вещи в установленном порядке (п. 1, 3 ст. 301<sup>4</sup> Проекта).

Допустима и другая позиция: поскольку отечественные ГК РФ и ЗК РФ не содержат регулирования рассматриваемой ситуации, это может означать, что в случае образования из господствующего земельного участка новых участков предполагается прекращение сервитута. Если сервитутарий принимает решение, приводящее к юридической гибели господствующей недвижимости, он должен быть готов понести негативные последствия такого решения.

Кроме того, если предположить, что сервитут должен сохраниться при преобразовании господствующего земельного участка, сложно обеспечить «автоматический» характер внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Когда речь идет об изменениях служащего земельного участка, на основании внесенных в ЕГРН сведений о частях этого участка можно определить, какие из вновь образованных участков подпадают под действие сервитута. Когда же речь идет об изменениях господствующего земельного участка, регистраторы не могут самостоятельно определить, необходим ли сервитут для каждого вновь образованного участка. В то же время сервитут должен сохраниться только для тех вновь образованных земельных участков, для которых он может служить.

Тем не менее мы полагаем, что, исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства, а также требований добросовестности, разумности, справедливости (п. 2 ст. 6 ГК РФ), целесообразно по общему правилу сохранять сервитут при преобразовании как служащего земельного участка, так и господствующего участка.

Судя по всему, именно об этом и пишет суд апелляционной инстанции в анализируемом деле со ссылкой на Модельный закон. При этом, по нашему мнению, суд не применяет Модельный закон напрямую, а выводит свое решение, исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства, требований добросовестности, разумности и справедливости. Тем самым Модельный закон приводится как акт, в котором отражаются такие начала, смысл, требования, т. е. ссылка на Модельный закон имеет иллюстративный характер<sup>16</sup>.

Однако в связи с этим возникает еще один вопрос, на который пока нет однозначного ответа: до каких пределов допустимо такое применение Модельного закона? Ведь в нем есть положения и о добровольных сервитутах, отрицательных сервитутах, сервитутах по давности и т. п., которых в качестве формализованных правовых инструментов российское законодательство пока не знает. Кроме того, есть еще и Модельный закон «О публичных сервитутах», утв. Межпарламентской

<sup>16</sup> Примечательно, что анализируемое дело — не единственное, в котором Ленинградский областной суд разрешает сервитутный спор с опорой на Модельный закон. См. также: Апелляционные определения Ленинградского областного суда от 06.10.2021 № 33-101/2021; от 11.08.2021 по делу № 33-3839/2021, а также его обсуждение на канале «Петербургская цивилистика» 12.06.2022 (Обращение сервитутом участков общего пользования в СНТ. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://www.youtube.com/watch?v=i1KeJr2tHK0&list=PL0PaMonkw\\_ubCBDfW1qU6SKnHT30tnQ&index=4](https://www.youtube.com/watch?v=i1KeJr2tHK0&list=PL0PaMonkw_ubCBDfW1qU6SKnHT30tnQ&index=4)) и на юридическом портале [Zakon.ru](http://Zakon.ru) (Краснова 2022).

Ассамблеей государств — участников СНГ 16.04.2015<sup>17</sup>, со своим довольно прогрессивным регулированием. Полагаем, что этот вопрос требует дополнительного исследования, в том числе с привлечением специалистов в сфере международного права.

## **2.2. Реальный характер сервитута, защита и прекращение сервитута**

В судебных актах по анализируемому делу, в том числе в Определении Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 16.02.2022 № 88–3377/2022, есть спорные оговорки.

### **2.2.1. Реальный характер сервитута**

Сервитут установлен не в пользу гражданина 1, как утверждают суды, а в пользу господствующего земельного участка 1, который впоследствии был преобразован. Это вытекает из реального (поземельного — *regum*, предиального — *praedorium*) характера сервитута и присущего ему свойства следования.

«Реальность» сервитута заключается в том, что он устанавливается для объективной пользы определенной недвижимости, а не для субъективной пользы определенного лица, пусть и являющегося в данный момент собственником этой недвижимости или обладателем ограниченного вещного права на нее. Тем самым полезность сервитута не должна зависеть от личности и предпочтений конкретного правообладателя господствующей недвижимости. Образно говоря, сервитут устанавливается в «интересах», «в пользу» господствующей недвижимости.

Например, ГК Нидерландов предусматривает, что сервитут обременяет одну недвижимость в интересах другой (ст. 5:70). Закон о вещном праве Эстонской Республики говорит о том, что реальный сервитут обременяет служащую недвижимую вещь в пользу господствующей недвижимой вещи (п. 1 ст. 172). Схожая норма содержится и в ст. 1141 ГК Латвийской Республики. По мнению авторитетного цивилиста А. Бурдесе, итальянский правопорядок «вообще не допускает так называемые иррегулярные сервитуты, понимаемые как ограниченные вещные права на земельный участок в пользу какого-либо лица, без связи с объективной пользой для (другого) земельного участка. В связи с этим следует помнить, что есть действительно инструментальное в собственном смысле слова отношение между сервитутом и использованием земельного участка, т. е. то, что содержание сервитута должно служить использованию последнего» (Burdese 2007, 26–27).

В п. 2–3 ст. 23 Модельного закона также предусмотрено, что сервитут состоит в обременении права собственности на земельный участок (служащий участок) в пользу другого земельного участка (господствующего участка). Польза может состоять как в восполнении недостатков господствующего участка, наличие которых делает экономически невозможным его использование по назначению без установления сервитута, так и в большем удобстве для господствующего участка. Равным

<sup>17</sup> Текст Модельного закона доступен на сайте Межпарламентской Ассамблеи государств — участников СНГ. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://iacis.ru/baza\\_dokumentov/modelnie\\_zakonodatelnie\\_akti\\_i\\_rekomendacii\\_mpa\\_sng/modelnie\\_kodeksi\\_i\\_zakoni/160](https://iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie_zakonodatelnie_akti_i_rekomendacii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni/160).

образом она может быть связана с хозяйственным предназначением господствующего участка, определенным субъектом права собственности или ограниченного вещного права на этот участок.

Что касается свойства следования, то сервитут, будучи одновременно субъективным вещным правом сервитуария, т. е. своеобразным бонусом господствующей недвижимости, и обременением права на служащую недвижимость, т. е. своеобразным бременем служащей недвижимости, по общему правилу должен сохраняться при смене правообладателя как господствующего, так и служащего объекта.

Например, в ст. 256 ГК Боливии предусмотрено, что сервитут является принадлежностью права собственности на господствующую недвижимость и обременением служащей недвижимости, активно существуя на первой и пассивно на второй, независимо от того, кто является собственниками недвижимости. Согласно п. 2 ст. 1 Модельного закона, ограниченное вещное право следует за вещью (право следования). При переходе права собственности на нее к другому лицу данное право приобретает свободным от обременяющих его прав третьих лиц только в том случае, если наличие таковых не вытекает из основания приобретения и приобретатель добросовестно считает обременения отсутствующими. В ст. 29 Модельного закона содержатся специальные положения относительно свойства следования сервитута.

В российском законодательстве свойство следования сервитута выражается следующим образом. Согласно п. 1, 3 ст. 216 ГК РФ, наряду с правом собственности вещным правом является, в частности, сервитут. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество. Согласно ст. 275 ГК РФ, сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено ГК РФ. 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. Проект изменений ГК РФ содержит специальную ст. 301<sup>4</sup>, посвященную свойству следования сервитута. Таким образом, сервитут сохраняется при смене правообладателя господствующей и/или служащей недвижимости и сопровождает эту недвижимость до тех пор, пока не появятся основания для его прекращения.

Применительно к анализируемому делу «реальный» характер сервитута и свойство следования сервитута предполагают, что по общему правилу сервитут сохранился в пользу всех вновь образованных земельных участков. То, что после преобразования господствующего земельного участка 1 сервитут служит не всем из вновь образованных участков, еще предстоит доказать и прекратить сервитут в отношении этих участков в установленном законом порядке.

Поэтому вопрос о том, кому сегодня принадлежат вновь образованные земельные участки, имеет значение для определения того, кто вправе осуществлять и защищать сервитут, а делать это вправе любой сервитуарий, т. е. правообладатель любого из вновь образованных земельных участков, в том числе гражданин 1, если ему принадлежит такой участок. В свете этого бессмысленным выглядит заявленное ранее гражданином 1 требование «о сохранении права ограниченного использования (сервитут) для последующих собственников и законных владельцев земельных участков при разделе исходного земельного участка».

### 2.2.2. Защита сервитута

На примере анализируемого дела мы видим: суды продолжают отстаивать идею о том, что защита сервитута должна осуществляться негативным иском опосредованно — через защиту права на господствующий земельный участок. Отсюда пассаж в судебных актах о том, что истец должен доказать «наличие (отсутствие) права собственности или иного вещного права либо титульного владения, наличие (отсутствие) фактов нарушений указанных прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании собственником имущества». О защите сервитута мы подробно писали ранее (Краснова 2019, 205–224), поэтому здесь обозначим проблему и предлагаемое нами решение этой проблемы в общих чертах.

В результате установления сервитута могут возникнуть абсолютное вещное право сервитуария ограничено пользоваться чужой недвижимостью и обязательственные права сервитуария и обладателя служащей недвижимости. При нарушении последних управомоченные лица вправе воспользоваться обязательно-правовыми способами защиты. Однако больший интерес представляют способы, направленные на защиту абсолютного вещного права сервитуария.

В эпоху римского права при нарушении сервитута управомоченное лицо могло воспользоваться как владельческими средствами защиты, так и петиторным иском (Васьковский 1896, 23–26; Grimm 2014, 277–281; Дербург 1905, 246–249, 253–256; Дождев 2008, 460; Копылов 2000, 33–37; Латыев 2003, 24; Муромцев 2003, 148–150; Новицкий 1993, 106; Победоносцев 2002, 506; Рудоквас 2009, 203; Хвостов 1996, 313–314, 317–318).

Российское законодательство дореволюционного периода не знало сбалансированной системы судебной защиты сервитутов, подобной той, что существовала в римском праве. Отсутствовал единый иск (аналогичный конфессорному) для защиты всех прав сервитутного типа; сфера действия иска, защищавшего некоторые из этих прав, была ограничена сроком исковой давности; сервитуарий не мог применить владельческие способы защиты (Копылов 2000, 53; см. также: Бабаев 2006, 82–83; Гуляев 1912, 34–50; Ерохова, Усачева 2013, 90–94).

Анализ актуального зарубежного законодательства демонстрирует, что здесь отсутствует единообразие в способах защиты сервитутов. В одних случаях нормативные правовые акты содержат указание на допустимость защиты сервитута негативным иском (например, § 1004 и 1027 Гражданского уложения Германии, ст. 89 и 184 Закона о вещном праве Эстонской Республики, § 1042 и 1259 ГК Чешской Республики<sup>18</sup>). В других случаях такая возможность вытекает из системного толкования норм (например, п. 1 ст. 3:296, п. 2 ст. 3:299, п. 1 ст. 5:70 ГК Нидерландов, п. 4 ст. 157, п. 1 ст. 259 ГК Азербайджанской Республики<sup>19</sup>, ст. 161, 252 ГК Грузии<sup>20</sup>).

<sup>18</sup> Občanský Zákoník České republiky. 2014. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>.

<sup>19</sup> Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. 2000. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://continent-online.com/Document/?doc\\_id=30420111](https://continent-online.com/Document/?doc_id=30420111).

<sup>20</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი [Гражданский кодекс Грузии]. 1997. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://matsne.gov.ge/ru/document/view/31702?publication=125>.

В некоторых правовых системах предусмотрена защита сервитута конфессорным иском (например, в ст. 1460 ГК Боливии). В литературе отмечается, что во Франции сервитуты также защищаются конфессорными исками (Van Erp, Akkermans 2012, 132, 208)<sup>21</sup>. Кроме того, есть нормы, предусматривающие защиту сервитута владельческими способами (например, § 1029 Гражданского уложения Германии, ст. 184.1 Закона о вещном праве Эстонской Республики, ст. 2255 ГК Франции<sup>22</sup>). Для этих целей сервитутарий признается наделенным правомочием владения правом или правомочием владения служащей недвижимостью (Рудоквас 2009, 203–205; Schuster 1907, 420–421).

В общем праве защита сервитута осуществляется посредством применения самозащиты, судебных запретов и возмещения убытков. Последние два способа являются инструментами деликтного права (Губарева, Латыев 2011, 98–100; см. также: MacKenzie, Phillips 2012, 518–520; Megarry, Wade 2012, 1326–1327; Sparkes 2003, 766; Van Erp, Akkermans 2012, 161–162, 168–193).

Согласно Модельному закону, ограниченное вещное право защищается от нарушения его любым третьим лицом, включая собственника вещи (абсолютная защита) (п. 5 ст. 1). Защита ограниченных вещных прав, содержанием которых являются правомочия владения, пользования или распоряжения вещью, осуществляется способами, предусмотренными законом для защиты соответствующих правомочий собственником вещи (п. 1 ст. 9).

В действующем российском законодательстве особый иск для защиты сервитута от нарушений со стороны собственника служащей недвижимости и/или третьих лиц отсутствует. Более того, в ГК РФ нет положений, однозначно указывающих на наличие у сервитутария правомочия на абсолютную защиту принадлежащего ему субъективного вещного права (Рудоквас 2011; 2009, 203).

Можно предположить, что вывод о наличии у сервитутария данного правомочия вытекает, во-первых, из квалификации сервитута в качестве вещного права, во-вторых, из положения п. 4 ст. 216 ГК РФ, согласно которому вещные права лиц, не являющихся собственниками, защищаются от нарушений любым лицом в порядке ст. 305 ГК РФ. Однако ст. 305 ГК РФ указывает на возможность владельцев, не являющихся собственниками, в целях защиты своих прав прибегнуть к виндикационному иску (ст. 301 ГК РФ) и к негаторному иску (ст. 304 ГК РФ), т. е. в силу буквального прочтения ст. 305 ГК РФ правомочие владения легитимирует субъекта права на предъявление вещно-правовых исков. Между тем сервитутарий традиционно считается наделенным правомочием ограниченного пользования чужой вещью (Рудоквас 2009, 203; см. также: Люшня 2006, 17–18; Подшивалов 2010, 9).

Аналогичная юридико-техническая проблема прослеживается в текстах гражданских кодексов некоторых других государств постсоветского пространства (см., напр., п. 1 ст. 217, п. 1 ст. 268, ст. 285–286 ГК Республики Беларусь<sup>23</sup>, п. 1 ст. 195,

---

<sup>21</sup> Существует мнение, что и § 523 ГК Австрии указывает на защиту сервитута конфессорным иском (Hinteregger 2006, 27; Усачева 2013, 111–112).

<sup>22</sup> Code civil. 1804. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117907/#LEGISCTA000006117907](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117907/#LEGISCTA000006117907).

<sup>23</sup> Грамадзянскі кодэкс Рэспублікі Беларусь. 1999. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218>.

ст. 264–265 ГК Республики Казахстан<sup>24</sup>, ст. 228, п. 1 ст. 233–11, ст. 289, 294 ГК Кыргызской Республики<sup>25</sup>, ст. 173, 231–232 ГК Республики Узбекистан<sup>26</sup>).

Возникает вопрос: каким иском (исками) должно защищаться вещное право сервитуария? В отечественной цивилистике однозначной позиции на этот счет нет. Проект изменений ГК РФ решение обозначенной проблемы защиты сервитута не предлагает (Александрова и др. 2020, 77–78).

Что касается судебной практики, то в п. 45 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ (ВАС РФ) № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и в п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» предусмотрено, что защита сервитута с опорой на правило ст. 304 ГК РФ возможна только в качестве защиты права собственности (или, по-видимому, ограниченного вещного права, включающего правомочие владения) на господствующую недвижимость. Таким образом, ВС РФ и ВАС РФ, ссылаясь на п. 4 ст. 216 и ст. 304–305 ГК РФ, в свое время не подтвердили теоретическое представление о возможности непосредственной защиты сервитута негативным иском, а встали на позицию опосредованной защиты сервитута путем непосредственной защиты негативным иском права на господствующую недвижимость. Такой подход оценивается как правильный рядом ученых (Ананьев 2006, 154–155; Рыбалов 2011, 9; Эрделевский 2013, 22–23); по этому же пути пошла дальнейшая судебная практика.

Полагаем, что защита сервитута как ограниченного вещного права пользования чужой недвижимостью все же должна осуществляться непосредственно негативным иском. Это следует из правовой природы как сервитута, так и негативного иска. Следовательно, в законодательстве должно быть закреплено либо общее положение о том, что защита вещного права, включающего только правомочие пользования, осуществляется негативным иском, либо специальное положение о том, что сервитут защищается негативным иском. Одновременно непосредственная защита сервитута негативным иском не подразумевает, что она может быть осуществлена любым лицом. Статус сервитуария все-таки придется подтвердить. Другое дело, что сервитуарий не всегда будет владельцем существующей господствующей недвижимости.

### 2.2.3. Прекращение сервитута

По нашему мнению, основания прекращения сервитутов тесно связаны с основаниями их установления. В связи с этим общим правилом должно быть прекращение сервитутов по соглашениям сторон. Случаи прекращения сервитутов в судебном и административном порядке должны носить исключительный характер. Например, спор о прекращении сервитута можно передать на рассмотрение суда, если стороны

<sup>24</sup> Қазақстан Республикасының Азаматтық Кодексі. 1995. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000\\_](https://adilet.zan.kz/rus/docs/K940001000_).

<sup>25</sup> Кыргыз Республикасынын Граждандык Кодексинин. 1998. Дата обращения 15 мая, 2024. <http://cbd.minjust.gov.kg/act/view/ru-ru/4/730?cl=ru-ru&mode=tekst>.

<sup>26</sup> O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. 1997. Дата обращения 15 мая, 2024. <https://lex.uz/docs/111181>.

не достигли консенсуса во внесудебном порядке. В административном порядке может быть прекращен сервитут, установленный административным путем (так называемый легальный или административный сервитут)<sup>27</sup> при отмене акта о его установлении.

Срочный сервитут прекращается по истечении срока, на который он был установлен. Также в тех правопорядках, в которых допускается установление сервитутов по давности, сервитуты могут быть прекращены по давности неиспользования (погасительной давности), в частности по истечении срока, предусмотренного для приобретения сервитута по давности (Монахов 2023, 182; Подшивалов 2017, 135–136). Такое основание прекращения сервитута было известно римскому праву и дореволюционному российскому праву (Копылов 2000, 57).

По общему правилу сервитут прекращается в связи с гибелью господствующей или служащей вещи. Исключениями могут являться ситуации с преобразованиями господствующей или служащей недвижимости, о которых сказано выше.

Как правило, при совпадении собственника господствующей и служащей недвижимости сервитут не должен прекращаться, но собственник обоих объектов вправе прекратить его своим односторонним волеизъявлением. При этом сомнительно, что таким образом можно прекратить сервитут, установленный в связи с объективной необходимостью господствующей недвижимости. Иначе мы создадим почву для нового потенциального спора об установлении сервитута (например, в случае отчуждения собственником господствующего или служащего объекта третьему лицу).

Инициировать прекращение сервитута может и сервитуарий, и обладатель служащей недвижимости. Сервитут прекращается с момента внесения записи в соответствующий реестр.

В Модельном законе описаны как общие положения о прекращении ограниченных вещных прав (ст. 7), так и специальные положения о прекращении сервитута (ст. 30). Кроме того, Модельный закон содержит любопытные предписания о модификации условий сервитута при изменении обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута (п. 7 ст. 30), и о работах, которые сервитуарий вправе производить на служащем земельном участке (п. 1 ст. 26, п. 5, 8 ст. 31). По нашему мнению, эти положения также можно было учесть при рассмотрении анализируемого дела.

Вопрос о прекращении сервитута по действующему законодательству России крайне сложен. Скупые положения ст. 276 ГК РФ и практика их применения мало что проясняют (Рыбалов 2016). Так, ст. 276 ГК РФ содержит два случая прекращения сервитута: отпадение оснований, по которым сервитут был установлен, и невозможность использовать служащий земельный участок в соответствии с целевым назначением ввиду установления сервитута. Исходя из буквального смысла данной статьи, в обеих ситуациях требовать прекращения сервитута вправе только правообладатель служащей недвижимости, в том числе в суде. При этом правило о судебном порядке прекращения сервитута действует независимо от добровольного или принудительного порядка установления сервитута.

Применение же других способов толкования ст. 276 ГК РФ порождает целый ряд вопросов, на большинство из которых не даны однозначные ответы

---

<sup>27</sup> Подробнее о легальных и административных сервитутах см., напр.: (Иванов и др. 2018; Рыбалов 2010).

ни в цивилистической доктрине, ни в судебной практике. В частности, остаются дискуссионными положения о допустимости следующих действий:

- прекращения сервитута по инициативе сервитуария при отпадении оснований для его установления; это основание прекращения сервитута приобретает особую актуальность при установлении сервитута за плату; определенную ясность внес п. 6 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2017, в соответствии с которым, если основания для установления сервитута отпали, с требованием о прекращении сервитута вправе обратиться в суд как правообладатель служащей недвижимости, так и сервитуарий; для этого потребность в использовании чужого земельного участка должна отпасть объективно;

- прекращения в судебном порядке сервитута, установленного по соглашению сторон; особенно интересно разрешение этой проблемы в ситуации, при которой правообладатель служащей недвижимости выговорил в соглашении об установлении сервитута некие условия в свою пользу (например, определенный размер платы за сервитут) и заинтересован в согласовании с ним прекращения сервитута;

- прекращения по соглашению сторон сервитута, установленного в судебном порядке; особую значимость этот вопрос приобретает тогда, когда в сервитуте заинтересованы не только сервитуарий и правообладатель служащей недвижимости, но и третьи лица, например обладатели ограниченных вещных прав на господствующую недвижимость;

- одностороннего отказа сервитуария от сервитутного права независимо от отпадения оснований его возникновения;

- расторжения соглашения об установлении сервитута в связи с нарушением его условий одной из сторон, в частности в связи с нарушением сервитуарием обязанности по внесению сервитутных платежей;

- предусмотренных в соглашении об установлении сервитута основания для прекращения сервитута, не содержащиеся в законодательстве, притом что ст. 276 ГК РФ сформулирована как предполагающая исчерпывающий перечень оснований прекращения сервитута;

- прекращения сервитута ввиду его неосуществления в течение долгого времени.

Большинство из перечисленных вопросов осложняется ключевой характеристикой сервитута — его установлением в связи с объективной необходимостью для господствующей недвижимости, а не в связи с субъективной необходимостью конкретного сервитуария.

Однозначно можно утверждать только то, что за пределами случаев прекращения сервитута, предусмотренных в ст. 276 ГК РФ, допускается прекращение сервитута в связи с истечением срока, на который он был установлен.

На основании изложенного при рассмотрении анализируемого дела для разрешения вопроса о прекращении сервитута суды должны были ответить как минимум на следующие вопросы: пользе всех ли вновь образованных господствующих земельных участков служит сервитут; может ли служащий земельный участок использоваться по назначению в связи с изменившимися обстоятельствами? Кроме того, отсутствие оснований для прекращения сервитута само по себе не исключает возможность изменить условия сервитута, в том числе в судебном порядке.

### 3. Выводы

При рассмотрении анализируемого дела на втором круге суд апелляционной инстанции (Ленинградский областной суд) в Определении от 29.03.2023 № 33-39/2023 указал, что материалами дела подтверждается необходимость гражданина 1 сохранить и использовать установленный судом проезд по земельному участку гражданина 2. Основания, по которым сервитут был установлен, не отпали, в связи с чем положения, предусмотренные п. 1 ст. 276 ГК РФ, к сложившимся правоотношениям применены быть не могут.

Кроме того, довод гражданина 2 о необходимости прекращения сервитута в связи с причинением земельному участку 2 невосполнимого ущерба действиями гражданина 1 и невозможностью использовать весь указанный участок подтверждения не нашел (в том числе по результатам судебной экспертизы). Соответственно, положения п. 2 ст. 276 ГК РФ также неприменимы.

Если земельному участку 2 причинен ущерб в результате действий гражданина 1, который занимается обустройством подъезда к господствующему участку 1, то гражданин 2 вправе потребовать возмещения убытков сверх платы за сервитут, что в рамках настоящего спора сделано не было.

Довод гражданина 2 о том, что им не чинятся препятствия гражданину 1 в использовании сервитута, не принят судом, поскольку он опровергается представленными по делу доказательствами, в том числе претензией, направленной гражданином 2 в адрес гражданина 1 о прекращении сервитута, а также самим фактом заявленных требований гражданина 2 и их обоснованиями о прекращении сервитута.

В связи с этим суд апелляционной инстанции повторно удовлетворил негативный иск в защиту сервитута гражданина 1 и отказал в удовлетворении иска о прекращении сервитута гражданина 2. Примечательно, что в этом определении суд апелляционной инстанции уже не стал ссылаться на Модельный закон.

Между тем приведенные аргументы не удовлетворили суд кассационной инстанции (Третий кассационный суд общей юрисдикции). 21 августа 2023 г. Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 29.03.2023 № 33-39/2023 было отменено с направлением дела на рассмотрение суда апелляционной инстанции в третий раз! Основные аргументы суда кассационной инстанции на этот раз сводились к следующему. Изначально в судебном порядке был установлен платный сервитут в пользу конкретного исходного земельного участка 1 и конкретного гражданина 1. В настоящее время земельный участок 1 прекратил свое существование, а часть вновь образованных из него участков отчуждена третьим лицам. При установлении сервитута в суде обсуждалось намерение гражданина 1 впоследствии преобразовать земельный участок 1, но требование о сохранении в будущем сервитута в пользу вновь образованных участков и их правообладателей было отклонено. Кроме того, не были учтены доводы гражданина 2 о появлении неопределенного круга лиц на стороне сервитуария и об изменении интенсивности пользования служащим земельным участком, что влияет на обременительность сервитута для гражданина 2. Также судебный эксперт подтвердил, что часть служащего земельного участка (пусть и незначительная) не может быть использована по назначению ввиду выхода гражданина 1 за пространственные пределы действия сервитута, что само по себе не свидетельствует о прекращении сервитута по ст. 276 ГК РФ.

По описанным выше причинам нам сложно согласиться с судом кассационной инстанции. Чем же завершилось это дело? Не вдаваясь в дальнейшие подробности, укажем только на следующее: 12.12.2023 Ленинградским областным судом было вынесено очередное Апелляционное определение по делу № 33-6743/2023 (№ 2-370/2021), которым было отказано в удовлетворении обоих требований — и о прекращении сервитута ввиду того, что не отпали основания для его установления, и о защите сервитута ввиду того, что не доказан факт нарушения сервитутного права. Определением Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15.04.2024 по делу № 88-7159/2024 (2-370/2021) указанное Апелляционное определение оставлено без изменения.

Автор статьи выражает благодарность студентам юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета А. А. Прокофьевой и С. И. Скугореvu за помощь в подборе судебной практики по теме публикации.

## Библиография

- Александрова, Мария А., Сергей А. Громов, Татьяна С. Краснова, Наталия Ю. Рассказова, Антон Д. Рудоквас, Андрей О. Рыбалов, Юрий К. Толстой. 2020. «Заключение кафедры гражданского права на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ». *Вестник экономического правосудия РФ* 7: 62–111.
- Ананьев, Андрей Г. 2006. *Сервитутное право и правоотношение*. Рязань: Парус.
- Бабаев, Алексей Б. 2006. *Система вещных прав*. М.: Волтерс Клувер.
- Васьковский, Евгений В. 1896. *Учебник гражданского права*. СПб.: Изд-во юрид. кн. магазина Н. К. Мартынова.
- Гримм, Давид Д., ред. 2014. *Лекции по догме римского права*. М.: Зерцало.
- Губарева, Анна В., Александр Н. Латыев. 2011. *Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы*. М.: Проспект.
- Гуляев, Алексей М. 1912. «Право участия частного в практике Гражданского кассационного департамента Правительствующего Сената». *Вопросы права. Журнал научной юриспруденции* 10 (2): 1–50.
- Дернбург, Генрих. 1905. *Пандекты. Вещное право*. Т. 2. СПб.: Гос. тип.
- Дождев, Дмитрий В. 2008. *Римское частное право*. М.: Норма.
- Ерохова, Мария А., Ксения А. Усачева. 2013. «Комментарий к Обзору судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения». *Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ* 8: 90–116.
- Иванов, Антон А., Михаил В. Бочаров, Евгений А. Суханов, Алексей А. Завьялов, Андрей О. Рыбалов, Галина Л. Землякова, Елена Л. Поветкина, Михаил А. Церковников, Ольга А. Жаркова, Дмитрий С. Некрестьянов, Роман С. Бевзенко. 2018. «Новая жизнь публичных сервитутов. Событие. Комментарии экспертов». *Закон* 10: 17–37.
- Копылов, Александр В. 2000. *Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве*. М.: Статут.
- Краснова, Татьяна С. 2019. *Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве*. М.: Статут.
- Краснова, Татьяна С. 2022. «Доступ к садовым земельным участкам со ссылкой на Модельный закон». *Zakon.ru*. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://zakon.ru/blog/2022/07/12/dostup\\_k\\_sadovym\\_zemelnyum\\_uchastkam\\_so\\_ssyloj\\_na\\_modelnyj\\_zakon](https://zakon.ru/blog/2022/07/12/dostup_k_sadovym_zemelnyum_uchastkam_so_ssyloj_na_modelnyj_zakon).
- Краснова, Татьяна С. 2023. «Вновь о разрешении сервитутного спора по правилам Модельного закона». *Zakon.ru*. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://zakon.ru/blog/2023/03/18/vnov\\_o\\_razreshenii\\_servitutnogo\\_spora\\_po\\_pravilam\\_modelnogo\\_zakona](https://zakon.ru/blog/2023/03/18/vnov_o_razreshenii_servitutnogo_spora_po_pravilam_modelnogo_zakona).
- Латыев, Александр Н. 2003. «Вещно-правовые способы в системе защиты гражданских прав». *Юрист* 4: 22–28.
- Люшня, Алексей В. 2006. «Проблема применимости негативного иска для защиты сервитутов в российском праве». *Законодательство* 1: 17–20.
- Монахов, Даниил А. 2023. *Сервитуты*. М.: Статут.

- Муромцев, Сергей А., ред. 2003. *Гражданское право Древнего Рима*. М.: Статут.
- Новицкий, Иван Б., ред. 1993. *Римское право*. М.: Ассоциация «Гуманитарное знание».
- Победоносцев, Константин П., ред. 2002. *Курс гражданского права*. В 3 ч. Ч. 1: *Вотчинные права*. М.: Статут.
- Подшивалов, Тихон П. 2010. «Негаторный иск в концепции развития гражданского законодательства». *Законодательство* 12: 9–15.
- Подшивалов, Тихон П. 2017. «Установление сервитута по давности». *Вестник гражданского права* 2: 115–146.
- Рудоквас, Антон Д. 2011. «Защита права собственности и других вещных прав». *Гражданское право*. В 3 т. Т. 1. Под ред. Юрия К. Толстого, 548–567. М.: Проспект.
- Рудоквас, Антон Д. 2009. «Частные сервитуты в гражданском праве России». *Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ* 4: 186–205.
- Рыбалов, Андрей О. 2010. «Легальный сервитут в российском праве». *Вестник гражданского права* 5: 4–12.
- Рыбалов, Андрей О. 2011. «О сервитуте света в российском праве». *Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ* 5: 6–11.
- Рыбалов, Андрей О. 2016. «Проблемы прекращения сервитута». *Zakon.ru*. Дата обращения 15 мая, 2024. [https://zakon.ru/blog/2016/2/19/problemu\\_prekrascheniya\\_servituta](https://zakon.ru/blog/2016/2/19/problemu_prekrascheniya_servituta).
- Усачева, Ксения А. 2013. «Негаторный иск в исторической и сравнительно-правовой перспективе». *Вестник гражданского права* 5: 87–119.
- Хвостов, Вениамин М., ред. 1996. *Система римского права*. М.: Спарк.
- Эрделевский, Александр М. 2013. «Негаторный иск в судебной практике». *Хозяйство и право* 12: 19–28.
- Burdese, Alberto. 2007. *Le servitù prediali. Linee teoriche e questioni pratiche*. Padova: CEDAM.
- Hinteregger, Monika. 2006. “Servitudes — the Austrian concept”. *Towards a Unified System of Land Burdens?* Eds Sjeff Van Erp, Bram Akkermans, 21–29. Oxford: Intersentia Antwerpen.
- MacKenzie, Judith A., Mary Phillips. 2012. *Textbook on Land Law*. Oxford: Oxford University Press.
- Megarry, Robert, William Wade. 2012. *The Law of Real Property*. London: Sweet & Maxwell.
- Schuster, Ernest J. 1907. *Principles of German Civil Law*. Oxford: Clarendon Press.
- Sparkes, Peter. 2003. *New Land Law*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publ.
- Van Erp, Sjeff, Bram Akkermans. 2012. *Cases, Materials and Text on National, Supranational and International Property Law*. Oxford; Portland, Oregon: Hart Publ.

Статья поступила в редакцию 16 октября 2023 г.;  
рекомендована к печати 19 января 2024 г.

Контактная информация:

Краснова Татьяна Сергеевна — канд. юрид. наук, доц.; [tskrasnova.spb@gmail.com](mailto:tskrasnova.spb@gmail.com)

## The fate of an easement in the transformation of a dominant land parcel\*

T. S. Krasnova

St. Petersburg State University,  
7–9, Universitetskaya nab., St Petersburg, 199034, Russian Federation

**For citation:** Krasnova, Tatiana S. 2024. “The fate of an easement in the transformation of a dominant land parcel”. *Vestnik of Saint Petersburg University. Law* 2: 371–389. <https://doi.org/10.21638/spbu14.2024.204> (In Russian)

The article is dedicated to the detailed analysis of the Ruling of the Third Cassation Court of General Jurisdiction dated February 16, 2022, No. 88-3377/2022, as well as several additional acts of courts related to this Ruling. In this case courts discuss the essence of an easement, real

---

\* The article is dedicated to the 300<sup>th</sup> anniversary of St. Petersburg State University.

nature of an easement, fate of an easement in the transformation of a dominant land parcel or a servient land parcel, protection of an easement, termination of an easement. The author of the article critically evaluates these reasonings, referring to the norms of operative Russian and foreign legislation, current courts practice, doctrinal sources, historical materials, projects for reforming Russian legislation. The case under discussion is remarkable because several courts in support of their positions refer among others to the Model Act “On Limited Real Rights”, approved by the Inter-Parliamentary Assembly of the CIS Member States on November 27, 2015. The author of the article states the question: is it permissible to use the Model Act to resolve a particular case on the territory of the Russian Federation? And the author of the article gives the positive answer to the question, as far as the courts do not apply the Model Act directly, but resolve the case based on the general principles and meaning of civil law, requirements of good faith, reasonableness, fairness. Therefore, the Model Act is applied by the courts as the act that reflects such principles and meaning, for this reason the reference to the Model Act has a completely acceptable and even welcomed illustrative character. The analyzed case also confirms the idea that the modern regulation of easement relations in Russia indicates the existence of numerous theoretical and practical problems in this area. The multiple recommitment of the case to the appellate court, enormous controversy about the fate of the case in the legal community — are clear confirmation of this.

*Keywords:* easement, praedial easement, the transformation of a land parcel, model act, protection of easement, termination of easement.

## References

- Aleksandrova, Mariia A., Sergei A. Gromov, Tat'iana S. Krasnova, Nataliia Iu. Rasskazova, Anton D. Rudokvas, Andrei O. Rybalov, Iurii K. Tolstoi. 2020. “Conclusion of the department of civil law on the draft amendments to the section on property rights of the Civil Code of the Russian Federation”. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia RF* 7: 62–111. (In Russian)
- Anan'ev, Andrei G. 2006. *Servitude Law and Legal Relationship*. Ryazan, Parus Publ. (In Russian)
- Babaev, Aleksei B. 2006. *The System of Property Rights*. Moscow, Volters Kluver Publ. (In Russian)
- Burdese, Alberto. 2007. *Le servitù prediali. Linee teoriche e questioni pratiche*. Padova, CEDAM.
- Dernburg, Hienrich. 1905. *Pandects. Law of Property*. Vol. 2. St. Petersburg, Gosudarstvennaia tipografiia Publ. (In Russian)
- Dozhdev, Dmitrii V. 2008. *Roman Private Law*. Moscow, Norma Publ. (In Russian)
- Erdelevskii, Aleksandr M. 2013. “Negator action in court practice”. *Khoziaistvo i pravo* 12: 19–28. (In Russian)
- Erokhova, Mariia A., Kseniia A. Usacheva. 2013. “Commentary to the Digest of court practice on certain issues of the protection of rights of the owner against violations not connected with deprivation of possession”. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF* 8: 90–116. (In Russian)
- Grimm, David D., ed. 2014. *Lectures on the Dogma of Roman Law*. Moscow, Zertsalo Publ. (In Russian)
- Gubareva, Anna V., Aleksandr N. Latyev. 2011. *Immovable Property Abroad. Legal Issues*. Moscow, Prospekt Publ. (In Russian)
- Guliaev, Aleksei M. 1912. “Restriction for the private participation in the practice of the Cassational Department of the Governing Senate”. *Voprosy prava. Zhurnal nauchnoi iurisprudentsii* 10 (2): 1–50. (In Russian)
- Hinteregger, Monika. 2006. “Servitudes — the Austrian concept”. *Towards a Unified System of Land Burdens?* Eds Sjeff Van Erp, Bram Akkermans, 21–29. Oxford, Intersentia Antwerpen.
- Ivanov, Anton A., Mikhail V. Bocharov, Evgenii A. Sukhanov, Aleksei A. Zav'ialov, Andrei O. Rybalov, Galina L. Zemliakova, Elena L. Povetkina, Mikhail A. Tserkovnikov, Ol'ga A. Zharkova, Dmitrii S. Nekrest'ianov, Roman S. Bevenko. 2018. “The new life of public easements. Event. Experts' Comments”. *Zakon* 10: 17–37. (In Russian)
- Khvostov, Veniamin M., ed. 1996. *The System of Roman Law*. Moscow, Spark Publ. (In Russian)

- Kopylov, Aleksandr V. 2000. *Real Rights to Land in Roman Law, Russian Pre-Revolutionary and Contemporary Civil Law*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Krasnova, Tat'iana S. 2019. *Autonomy of the Will and Its Limitation in Easement Law*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Krasnova, Tat'iana S. 2022. "Access to garden land plots with reference to the Model Act". *Zakon.ru*. Accessed May 15, 2024. [https://zakon.ru/blog/2022/07/12/dostup\\_k\\_sadovym\\_zemelnym\\_uchastkam\\_sosylkoj\\_na\\_modelnyj\\_zakon](https://zakon.ru/blog/2022/07/12/dostup_k_sadovym_zemelnym_uchastkam_sosylkoj_na_modelnyj_zakon). (In Russian)
- Krasnova, Tat'iana S. 2023. "Revisiting the resolution of an easement dispute under the rules of the Model Act". *Zakon.ru*. Accessed May 15, 2024. [https://zakon.ru/blog/2023/3/18/vnov\\_o\\_razreshenii\\_servitutnogo\\_spora\\_po\\_pravilam\\_modelnogo\\_zakona](https://zakon.ru/blog/2023/3/18/vnov_o_razreshenii_servitutnogo_spora_po_pravilam_modelnogo_zakona). (In Russian)
- Latyev, Aleksandr N. 2003. "Proprietary means in the system of civil rights protection". *Jurist* 4: 22–28. (In Russian)
- Liushnia, Aleksei V. 2006. "The problem of applicability of a negatory action for easement protection in Russian law". *Zakonodatel'stvo* 1: 17–20. (In Russian)
- MacKenzie, Judith A., Mary Phillips. 2012. *Textbook on Land Law*. Oxford, Oxford University Press.
- Megarry, Robert, William Wade. 2012. *The Law of Real Property*. London, Sweet & Maxwell.
- Monakhov, Daniil A. 2023. *Easements*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Muromtsev, Sergei A., ed. 2003. *Civil Law of Ancient Rome*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Novitskii, Ivan B., ed. 1993. *Roman Law*. Moscow, Assotsiatsiia "Gumanitarnoe znanie" Publ. (In Russian)
- Pobedonostsev, Konstantin P., ed. 2002. *Civil Law Course*. In 3 vols, vol. 1: *Votchinnye prava*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Podshivalov, Tikhon P. 2010. "Negatory action in the conception of the development of civil legislation". *Zakonodatel'stvo* 12: 9–15. (In Russian)
- Podshivalov, Tikhon P. 2017. "Establishment of an easement by statute of limitations". *Vestnik grazhdanskogo prava* 2: 115–146. (In Russian)
- Rudokvas, Anton D. 2009. "Private easements in Russian civil law". *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF* 4: 186–205. (In Russian)
- Rudokvas, Anton D. 2011. "Protection of ownership and other property rights". *Civil Law*. In 3 vols, vol. 1. Ed. by Iurii K. Tolstoi, 548–567. Moscow, Prospekt Publ. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. 2010. "Legal easement in Russian law". *Vestnik grazhdanskogo prava* 5: 4–12. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. 2011. "On the light servitude in Russian law". *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF* 5: 6–11. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. 2016. "Challenges of terminating of easement". *Zakon.ru*. Accessed May 15, 2024. [https://zakon.ru/blog/2016/2/19/problemy\\_prekrascheniya\\_servituta](https://zakon.ru/blog/2016/2/19/problemy_prekrascheniya_servituta). (In Russian)
- Schuster, Ernest J. 1907. *Principles of German Civil Law*. Oxford, Clarendon Press.
- Sparkes, Peter. 2003. *New Land Law*. Oxford; Portland, Oregon, Hart Publ.
- Usacheva, Kseniia A. 2013. "Negatory action from historic and comparative legal perspectives". *Vestnik grazhdanskogo prava* 5: 87–119. (In Russian)
- Van Erp, Sjef, Bram Akkermans. 2012. *Cases, Materials and Text on National, Supranational and International Property Law*. Oxford; Portland, Oregon, Hart Publ.
- Vaskovskii, Evgenii V. 1896. *Civil Law*. St. Petersburg, Iuridicheskii knizhnyi magazin N. K. Martynova Publ. (In Russian)

Received: October 16, 2023  
Accepted: January 19, 2024

#### Author's information:

Tatiana S. Krasnova — PhD in Law, Associate Professor; [tskrasnova.spb@gmail.com](mailto:tskrasnova.spb@gmail.com)