## Содержание

Введение 3

1. Понятие ограниченных вещных прав 4

2. Право постоянного бессрочного пользования земельным участком 7

3.Владение и пользование земельным участком на праве по-жиз-ненного наследуемого владения 13

4. Право на ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитутные права) 16

Заключение 21

Список литературы 22

**Введение**

Особенность ограниченных вещных прав обусловлена специфичностью объекта и субъектов данных прав. Земля рассматривается не только как объект недвижимости, но и как важнейший компонент окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве. Это, несомненно, оказывает влияние на применение ограниченных вещных прав на землю.

Интерес представляют не только сами ограниченные вещные права, но и перспективы их развития и применения. Определить сферу применения ограниченных вещных прав тем более важно в свете позиции законодателя, направленной на сокращение сферы действия основных ограниченных вещных права на землю.

Земля обладает таким признаком, как ограниченность. Это означает, что земельные ресурсы не бесконечны, они существуют в заранее ограниченном количестве и потенциально не способны удовлетворить потребности всех нуждающихся в них.Выходом из сложившейся ситуации является возможность наделения лиц – не собственников земли правом пользования чужим земельным участком. Данное право и есть не что иное, как ограниченные вещные права. Как видим, сами свойства земли приводят нас в конечном итоге к мысли о необходимости существования ограниченных вещных прав. Поэтому представляется важным урегулировать вопросы, связанные с порядком применения данных прав.

Основные параметры правового режима земельных участков, принадлежащих лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения, определяются нормами Гражданского Кодекса (далее ГК) РФ и Земельного кодекса РФ (далее ЗК).

Основополагающими нормами в определении вещных прав на землю, являются ст. 216 и глава 17 ГК, определяющие режим постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельными участками и сервитутные права.

## Понятие ограниченных вещных прав

Право собственности является наиболее широким по содержанию вещным правом. В отличие от этого, ограниченное вещное право представляет собой право на чужую вещь, уже присвоенную другим лицом — собственником[[1]](#footnote-1).

Классическим примером данного права являются сервитуты — права пользования чужой недвижимой вещью в определенном, строго ограниченном отношении, например, право прохода или проезда через чужой земельный участок. Предоставляемые таким вещным правом возможности всегда ограничены по содержанию и потому являются гораздо более узкими, чем правомочия собственника (в частности, в большинстве случаев исключают возможность отчуждения имущества без согласия собственника). В российском гражданском праве все ограниченные вещные права (за исключением залога и права удержания) имеют объектом недвижимое имущество (вещи).

Наряду с уже упоминавшимися общими свойствами всех вещных прав важной юридической особенностью ограниченных вещных прав становится их сохранение даже в случае смены собственника соответствующего имущества. Иначе говоря, эти права сохраняются и при перемене права собственности на такое имущество (например, в случае его продажи, перехода по наследству и т.д.), как бы обременяя его, т.е. всегда следуют за вещью, а не за собственником. Такое «право следования» является характерным признаком вещных прав.

Тем самым они как бы сжимают, ограничивают права собственника на его имущество, ибо он в этом случае обычно лишается возможности свободного пользования своим имуществом (но, как правило, сохраняет возможности распоряжения им, например, отчуждения посредством договоров купли-продажи или мены). С этой точки зрения наличие ограниченных вещных прав на имущество является известным ограничением правомочий собственника. Более того, субъекты этих прав могут прибегать к их исковой защите от неправомерных посягательств любых третьих лиц, включая и собственника вещи.

При прекращении ограниченных вещных прав право собственности «восстанавливается» в первоначальном объеме без каких-либо дополнительных условий, в чем проявляется, так сказать, упругость права собственности.

Из этого вытекает также такое свойство ограниченных вещных прав, как их производность, зависимость от права собственности как основного вещного права. При отсутствии или прекращении права собственности на вещь невозможно установить или сохранить на нее ограниченное вещное право (например, в отношении бесхозяйного имущества).

Характер и содержание ограниченных вещных прав определяется непосредственно законом, а не договором, да и их возникновение нередко происходит помимо воли собственника. Поэтому закон должен сам установить все их разновидности и определить составляющие их конкретные правомочия.

Как известно, в обязательственных отношениях, в большинстве случаев возникающих на основе договора, участники в значительной мере вольны в определении их содержания и условий, включая установление условий сделок, хотя и не определенных законом, но не противоречащих ему, что исключает исчерпывающий перечень видов договоров. В вещных отношениях, возникающих отнюдь не только по воле их участников, последние не вправе самостоятельно определять их содержание. Поэтому закон закрепляет исчерпывающий перечень ограниченных вещных прав.

Российское гражданское законодательство предусматривает несколько групп ограниченных вещных прав. В эту систему входят, во-первых, вещные права некоторых юридических лиц на хозяйствование с имуществом собственника (к ним относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления); во-вторых, ограниченные вещные права по использованию чужих земельных участков; в-третьих, права ограниченного пользования иным недвижимым имуществом (главным образом, жилыми помещениями); в-четвертых, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств права залога (залогодержателя) и удержания, объектами которых, в отличие от иных вещных прав, могут являться движимые вещи.

К ограниченным вещным правам по использованию земельных участков относятся:

1) принадлежащее гражданам право пожизненного наследуемого владения землей (по сути — бессрочной аренды);

2) право постоянного (бессрочного) пользования землей, субъектом которого могут быть как граждане, так и юридические лица;

3) сервитуты (сервитутные права), которые могут иметь объектом (обременять в том или ином отношении) не только земельные участки (например, путем предоставления субъекту такого права возможности прохода или проезда через чужой земельный участок и т.п.), но и здания и сооружения. В ГК они рассматриваются как права ограниченного пользования соседним участком (земельные сервитуты), возникающие на основе соглашения собственников соседствующих участков (с возможностью, однако, принудительного установления судом такого сервитута).

4) право застройки чужого земельного участка, принадлежащее субъектам прав пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования. Оно заключается в возможности возведения на соответствующем участке зданий, сооружений и других объектов недвижимости, становящихся при этом собственностью застройщика.

Действующее законодательство использует также категорию «публичных сервитутов», возникающих, например, при использовании любыми гражданами не закрытых для общего доступа земельных участков, находящихся в публичной собственности (улиц, дорог, пешеходных зон, мест отдыха и т.п.). Такие сервитуты возникают также при приватизации застроенных земельных участков и состоят в возможностях установления, во-первых, права безвозмездного и беспрепятственного использования пешеходных и автомобильных дорог и объектов инженерной инфраструктуры, находящихся на участке; во-вторых, права размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним.

## 

## 2. Право постоянного бессрочного пользования земельным участком

Закрепленное в качестве разновидностей ограниченных вещных прав право постоянного бессрочного пользования земельным участком (ст. 216 ГК) обеспечивает его обладателю владение и пользование земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установления срока (бессрочно).

Это право пользования земельным участком предоставляется по решению государственных или муниципальных органов, управомоченных на это (п. 1 ст. 268 ГК). В соответствии с этим решением заключается договор, в котором определяется правовой статус участка, права и обязанности его владельца, основания для расторжения договора с прекращением прав на этот участок, сервитуты и др. Земельный участок предоставляется безвозмездно, землепользователи уплачивают лишь земельный налог.

На этом праве могут быть отведены земельные участки для любых целей, в том числе для самых разных видов предпринимательской деятельности. В соответствии со ст. 20 ЗК РФ в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного управления.

Данный перечень следует считать исчерпывающим. Одновременно п. 2 указанной статьи в императивной норме ввел запрет на предоставление земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование гражданам.

В связи с этим целесообразно иметь в виду, что в п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства"[[2]](#footnote-2) указано на то, что ненормативные акты полномочных органов о предоставлении земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицам, не указанным в п. 1 ст. 20 Земельного Кодекса, и гражданам, являющимся индивидуальными предпринимателями, изданные после введения в действие Кодекса, должны признаваться недействительными силу ст. 13 ГК РФ либо не подлежащими применению в соответствии со ст. 12 ГК РФ.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшие у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК РФ сохраняются (п. 3 ст. 20 ЗК).

При этом юридические лица, не являющиеся государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, **обязаны были** переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того - переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 01.01.2006 г. в соответствии с правилами ст. 36 ЗК. Арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается в соответствии с решением Правительства РФ.

В таких случаях размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и занятых объектами транспортных систем естественных монополий, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в районах Крайнего Севера, не может быть выше размеров ставок земельного налога, установленных для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий) на праве постоянного (бессрочного) пользования, указанное право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков или земельные участки должны быть приобретены в собственность в соответствии с положениями Земельного Кодекса - по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Аренда земельных участков, согласно классификации ГК, также отнесена к разряду ограниченных вещных прав. Его отличие состоит в том, что это право может быть приобретено как на основании договора арендатора с собственником-государством, так и на основании договора аренды, где арендодателем выступает частный собственник земли. Арендатором может быть любое лицо - как физическое, так и юридическое. Однако следует подчеркнуть, что объем прав арендатора в отличие от объема прав постоянных землепользователей определяется не законом, а только договором с арендодателем-собственником этого участка. При этом целевое назначение арендуемого земельного участка должно соответствовать указанному в первоначальном правоустанавливающем документе, во всяком случае цель использования должна входить в указанные рамки. Так, если участок приобретен для эксплуатации находящегося на нем производственного объекта, аренда такого участка не может противоречить этой основной цели.

Земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения и сооружения, находящиеся на день введения в действие Земельного Кодекса в собственности общероссийских общественных организаций инвалидов и организаций, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, предоставляются в собственность указанных организаций бесплатно.

Возможны и другие основания получения права пользования земельным участком. Так, например, в случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право переходит в порядке правопреемства (п. 3 ст. 268 ГК).

Содержание права постоянного землепользования определены в ст. 269 ГК. Обладатель этого права осуществляет владение и пользование этим участком в соответствии с законом, иными правовыми актами и актом о предоставлении земель в пользование. Указанное лицо вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью[[3]](#footnote-3).

Специфика объекта вещного права постоянного (бессрочного) пользования требует установления широкого круга обязанностей.

Главная из них - использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением, способами, не наносящими ущерба земле как природному объекту, не говоря уже о недопущении причинения ущерба окружающей среде, нарушения прав владельцев соседних участков, повышении плодородия почвы, содержания сооружений и зданий на участке в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными правилами.

В соответствии со ст. 271 ГК при приобретении в собственность здания, сооружения и иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, приобретатель недвижимости имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Не допускается или ограничивается использование земель сельскохозяйственного и иного назначения для других целей в соответствии с законодательством и в установленном им порядке. Пользование земель сельскохозяйственного и иного назначения может осуществляться в пределах, определяемых его назначением.

Что касается правомочия распоряжения, то оно незначительно. Оно сформулировано в п. 3 ст. 264 ГК: владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распорядиться им, если иное не предусмотрено законом или договором. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками (п.4 ст. 20 ЗК РФ).

В упоминавшемся выше Постановлении Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. N 11 содержится следующее разъяснение данного правила (п. 24). После введения в действие Земельного Кодекса лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе и при наличии согласия на это собственника земельного участка.

Кроме того, запрещается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Коммерческие и некоммерческие организации могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное право, в том числе право аренды земельных участков, в установленном федеральными законами порядке.

Пункт 5 ст. 20 ЗК закрепил право граждан, обладающих земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Предоставление в собственность граждан указанных участков в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

При реализации гражданами права на однократное бесплатное приобретение в собственность земельных участков, которые прежде им были предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, следует учитывать содержание п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. №11.

В нем указано, что согласно ст. 23 ГК РФ, к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК РФ, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями. Поскольку юридические лица в силу п. 5 ст. 20 ЗК не имеют права на безвозмездное приобретение земельного участка в собственность, то граждане - индивидуальные предприниматели, владеющие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, также не вправе приобретать в собственность земельные участки, предоставленные им для осуществления предпринимательской деятельности, на безвозмездной основе.

Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования:

1) предусмотрены заключенным договором;

2) прямо названы в законе (среди них):

- выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд (ст. 283 ГК);

- ненадлежащее использование земельного участка, установленное земельным законодательством (ст. 287 ГК)).

В перечне обстоятельств, достаточных для принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, могут быть:

- использование не по целевому назначению;

- неустранение в сроки, предписываемые контрольными органами по использованию и охране земель, загрязнения земли радиоактивными, химическими и другими отходами;

- невыполнение мероприятий по улучшению земель;

- неиспользование земли в течение определенного в законе времени и др.

Основанием прекращения может быть также прекращение деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства. В этом случае земельный участок возвращается в государственную или муниципальную собственность, с возмещением хозяйству затрат на улучшение земельного участка.

## 

## 3. Владение и пользование земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком обеспечивает его обладателю владение, пользование участком, передаваемым по наследству. Носителем данного права может быть только физическое лицо. В ГК РФ указанному праву посвящены ст. 216, 265, 266, 267.

Содержание этого права составляют правомочия по владению и пользованию, которые передаются по наследству. Реализуя их, владелец участка (если из закона или договора не вытекает иное) вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности (ст. 266 ГК)[[4]](#footnote-4).

В соответствии со ст. 265 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

В настоящее время земельное законодательство России таких оснований не предусматривает. Земельный Кодекс в п. 1 ст. 21 установил, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Кодекса, сохраняется.

Однако предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Кодекса не допускается.

Следовательно, индивидуальные правовые акты органов, осуществляющих предоставление земельных участков, которые нарушают данный запрет, должны признаваться недействительными либо не подлежащими применению (ст. 12, 13 ГК РФ).

ГК РФ ограничивает правомочия владельца земельного участка, владеющего таким участком на праве пожизненного наследуемого владения, по распоряжению земельным участком. Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству (ст. 267 ГК).

Земельный Кодекс также установил полный запрет на распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, за исключением случая перехода прав на земельный участок по наследству (п. 2 ст. 21 Кодекса).

Между тем, что такой запрет на распоряжение указанным земельным участком не ограничивает право его владельца на возведение на соответствующем участке объектов недвижимого имущества (п. 2 ст. 266 ГК РФ), так как указанное право реализуется в рамках правомочия пользования, а не распоряжения земельным участком.

Таким образом, ГК РФ и ЗК РФ содержат коллизионные нормы, по-разному регулирующие правомочие распоряжения земельным участком, предоставленным в пожизненное наследуемое владение.

Формальной юридической основой разрешения данной коллизии могли бы служить положения п. 3 ст. 3 ЗК: имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством. Однако весьма странно, когда в регулировании сугубо гражданско-правовых отношений приоритетом обладают нормы других отраслей права. При этом сохраняет свою силу правило п. 2 ст. 3 ГК РФ, согласно которому нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ[[5]](#footnote-5).

Отмеченный дефект правового регулирования, который очевиден юристам, можно объяснить только небрежностью законодателя. Поэтому представляется, что данная и другие подобные коллизии норм гражданского и земельного права должны разрешаться не при помощи толкования норм, а самим законодателем путем внесения изменений в соответствующие законодательные акты.

Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство. При этом применяются правила ФЗ от 21.07.1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Гражданам, имеющим земельные участки в постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении, предоставлено право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность участок, находящийся в его пожизненном наследуемом владении или принадлежащий ему на праве постоянного бессрочного пользования, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается (п. 3 ст. 21 ЗК).

Предоставление в собственность граждан указанных участков в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается[[6]](#footnote-6).

## 4. Право на ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитутные права)

Сервитуты (сервитутные права), выделяемые законом в качестве разновидности вещных прав (ст. 216, 274 - 277 ГК, ст. 23 ЗК), представляют собой права, закрепляющие за гражданами и юридическими лицами возможность пользования в ограниченном объеме чужим недвижимым имуществом. Предметом сервитутов могут быть земельные участки, водные пути для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств, здания, сооружения и другое недвижимое имущество. В науке гражданского права такие сервитуты имеют название положительных.

Согласно ст. 274 ГК сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установки сервитута.

Объектом сервитута может быть индивидуально-определенный земельный участок, как граничащий с участком, для обеспечения нужд которого он устанавливается, так и иной земельный участок (фактическое пользование которым возможно и необходимо), имеющий определенные полезные свойства, для пользования которыми и устанавливается сервитут.

Согласно п. 1 ст. 23 ЗК частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. 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).

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимость. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута, спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута на условиях и в порядке, предусмотренном пп. 1 п. 3 ст. 274 ГК.

В связи с этим Пленум ВАС РФ в п. 29 постановления от 24.03.2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" указал на то, что при принятии искового заявления от лиц, права и законные интересы которых затронуты установлением публичного сервитута, необходимо учитывать, что дела об оспаривании нормативных правовых актов в силу ч. 2 ст. 191 Арбитражного Процессуального Кодекса РФ рассматриваются в арбитражных судах, если их рассмотрение в соответствии с федеральным законом прямо отнесено к компетенции арбитражных судов.

Исходя из взаимосвязанных положений, содержащихся в п 2 ст. 23 ЗК, рассмотрение заявлений о признании недействующими нормативных правовых актов об установлении публичного сервитута, принятых органами местного самоуправления, относится к компетенции арбитражных судов.

Споры между органом, установившим публичный сервитут, и собственником земельного участка, землевладельцем, землепользователем, связанные с необоснованным отказом в изъятии, в том числе путем выкупа земельного участка, несогласием с выкупной ценой или размером убытков, причиненных установлением такого сервитута, подлежат рассмотрению в арбитражных судах независимо от того, каким органом они были установлены.

Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав (ст. 27 Федерального закона „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“)[[7]](#footnote-7). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК).

Таким образом, хотя сервитут в определенной степени ограничивает права собственника, однако обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка права владения, пользования и распоряжения им. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который им обременен, к другому лицу (ст. 275 ГК). Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога, не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Поскольку в силу п. 5 ст. 274 ГК собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком, постольку каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате таких платежей. Как отмечено в ст. 277 ГК РФ, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

Сервитут может быть срочным или постоянным (п. 4 ст. 23 Кодекса). Это правило относится как к частным, так и к публичным сервитутам. Длящиеся правоотношения с течением времени претерпевают определенные изменения. По этой причине любой сервитут в любое время может прекратиться по самым разнообразным основаниям (например, у обладателя сервитута может отпасть необходимость в сервитуте, или соответствующий земельный участок может быть изъят из оборота или каким-либо образом будет изменено его целевое назначение, что может повлечь за собой прекращение сервитута и т.д.).

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Если обременение, накладываемое сервитутом, становится настолько тяжелым, что лишает собственника возможности использовать этот участок по своему прямому назначению, то собственник вправе в судебном порядке ставить вопрос о прекращении сервитута.

Проведение общественных слушаний по вопросам установления публичных сервитутов основано на закрепленном в подп. 4 п. 1 ст. 1 Кодекса принципе участия граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся прав на землю. По мнению некоторых юристов, процедура проведения таких слушаний и порядок определения их результатов должны устанавливаться нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований[[8]](#footnote-8).

Основной отличительной чертой публичных сервитутов является отсутствие конкретного управомоченного субъекта, в пользу которого установлен сервитут. В связи с этим в юридической науке неоднократно высказывалось мнение, что такие сервитуты не являются ограниченными вещными правами в собственном смысле этого слова, поскольку не устанавливают права на чужую вещь, а являются ограничениями права собственности, определяют "пределы прав публичных или частных собственников соответствующих недвижимостей"[[9]](#footnote-9). Данное мнение находит косвенное подтверждение и в п. 7 ст. 23 Кодекса, из содержания которого можно сделать вывод о том, что такое ограниченное вещное право, как публичный сервитут, может прекратить более широкое по содержанию вещное право - право собственности. При этом в случае установления частного сервитута невозможность использования обремененного сервитутом земельного участка в соответствии с его назначением влечет за собой прекращение такого сервитута, а не права собственности (п. 2 ст. 276 ГК РФ).

## Заключение

Институт ограниченных вещных прав на земельные участки имеет важное правовое значение в жизни цивилизованного общества. К ограниченным вещным правам относятся право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения. Объектами названных прав являются исключительно земельные участки.

Субъектами права пожизненного наследуемого владения являются только граждане. Субъектами права постоянного (бессрочного) пользования выступают как граждане, так и юридические лица.

Со дня введения в действие ЗК РФ гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение впредь не предоставляются. Однако право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан и до введения в действие ЗК РФ, сохраняется.

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного управления.

Земельные участки, закрепленные на праве постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, являясь объектами гражданских прав, тем не менее, лишены самостоятельной оборотоспособности. При отчуждении строения такие земельные участки следуют его судьбе, т.е. переходят к новому собственнику на тех же условиях и в том же объеме (п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

На основании изложенного можно сделать вывод, что ограниченные вещные права на земельные участки, на которых расположены строения, принадлежат всем тем лицам, в собственности которых находится строение.

## Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая((в ред. Федерального закона от 06.12.2007 №333-ФЗ)
2. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (с изм. и доп. от 31 декабря 2005 г. // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.
3. Федеральный закон от 2 января 2000 г. №28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (с изм. и доп. от 22 августа 2004 г.) // Собрание законодательства РФ. - 2000. - № 2. - Ст. 149.
4. Федеральный закон от 21.07.1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"./ Собрание законодательства РФ.- 1997.- N 30.- Ст. 3594.
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. №11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства".// Вестник ВАС РФ.- 2005.- №5. -С. 12-24.
6. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1. - 6-е изд., перераб. и доп./Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М., ТК Велби, Проспект, 2003.
7. Земельное право. Конспект лекций /Сост. Павловский И.А. М.: МИЭМП, 2004.
8. Комментарий к земельному законодательству. Рук. авт. коллектива М.В. Бархатов. - М.: Юрайт-Издат, 2002.
9. Краснова И.О. Земельное право: элементарный курс. Изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003.
10. Осипова М.В.. Гражданское право. – М., 2003.
11. Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на земельные участки в РФ - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2006.

1. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1. - 6-е изд., перераб. и доп./Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М., ТК Велби, Проспект, 2003, с. 117-119. [↑](#footnote-ref-1)
2. Вестник ВАС РФ, 2005, N 5, с. 12-24. [↑](#footnote-ref-2)
3. Осипова М.В.. Гражданское право. – М.,2003.С.123-128. [↑](#footnote-ref-3)
4. Тихомиров М.Ю. Собственность и иные вещные права на земельные участки в РФ - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2006.С.102-106. [↑](#footnote-ref-4)
5. Комментарий к земельному законодательству. Рук. авт. коллектива М.В. Бархатов. - М.: Юрайт-Издат, 2002.С.231. [↑](#footnote-ref-5)
6. Краснова И.О. Земельное право: элементарный курс. Изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003.С.45-56. [↑](#footnote-ref-6)
7. СЗ РФ, 1997 N 30, ст. 3594 [↑](#footnote-ref-7)
8. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. Второе издание, дополненное и переработанное/Под ред. Чубукова Г.В., Тихомирова М.Ю. - М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2006, с. 165. [↑](#footnote-ref-8)
9. Е. Сарьян. Что такое сервитут? - М., Эж-Юрист, 2001, N 34, с. 4. [↑](#footnote-ref-9)