

УДК 349.412.46

**БРЕМЯ СОДЕРЖАНИЯ ИМУЩЕСТВА И СЕРВИТУТ
В КОНТЕКСТЕ СМЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Горбачев А.Н., Клева В.А.

Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского, г. Брянск

В статье проводится комплексный анализ взаимосвязи между бременем содержания земельного участка и установлением сервитута. Автор исследует правовую природу сервитута как обременения, порождающего производные обязательства для собственника служащего участка. Центральное внимание уделяется коллизиям, возникающим при распределении расходов на содержание инфраструктуры и иных объектов, используемых в рамках сервитута.

Ключевые слова: сервитут, бремя содержания, земельный участок, смежные земельные участки, обременение, земельное право, гражданское право.

DOI 10.22281/2542-1697-2025-04-04-94-100

Право собственности, закрепленное в законодательстве, традиционно воспринимается как абсолютное. Данное утверждение одинаково справедливо как для отечественной цивилистической доктрины [1], так и для многих зарубежных правовых порядков, основанных на постулатах римского частного права [8]. В то же время, применительно к праву собственности на землю, его абсолютный характер обоснованно подвергается сомнению, поскольку земля, с одной стороны, признается недвижимостью, с другой - образует объективную основу территории государства, в пределах которой оно обладает суверенитетом.

Указанное обстоятельство, прежде всего, позволяет государству императивно определять пределы и способы придания земле статуса объекта правоотношений. Как следствие, суверенитет государства дает ему возможность исходя из публичных, т.е. общественных интересов, определять содержание различных режимов землепользования. Кроме того, суверенитет также позволяет государству применительно к конкретному земельному участку юридически корректно разрешать коллизию публичных и частных интересов в свою пользу, оформляя это посредством решения об изъятии участка для публичных нужд [3].

При этом перечень оснований принудительного прекращения права частной собственности на земельный участок отнюдь не сводится к изъятию земельного участка для публичных нужд. В качестве наиболее яркого примера следует указать на особенности принудительного прекращения права частной собственности на земельные участки, входящие в состав сельскохозяйственных угодий. Как ценное недвижимое имущество они участвуют в гражданском обороте. В то же время, то обстоятельство, что они являются весьма специфическим и крайне значимым природным ресурсом, что предопределяет существенную специфику их правового режима. [2].

Указанная специфика, в частности, позволяет изымать такие земельные участки как вследствие их ненадлежащего использования, так и в режиме отчуждения имущества, которое в силу закона не может принадлежать определенному лицу 238 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) [4]. Такое возможно, например, если в собственности частного лица оказались сельскохозяйственные угодья, совокупная площадь которых превышает максимально допустимую, исходя из требований регионального закона. Аналогичная ситуация возникает, если соответствующие земли оказались в собственности физического лица, не имеющего гражданства РФ и других подобных случаях.

Кроме того, в современном правовом поле право собственности на землю неизбежно сталкивается с необходимостью балансировки интересов не только публичных и частных интересов, но и интересов различных частных лиц. Особую актуальность этот вопрос

приобретает в контексте смежных (соседних) земельных участков, где права и обязанности одного собственника напрямую влияют на правовой статус другого, балансируя на грани правонарушения. В этой связи необходимо обратиться к рассмотрению двух ключевых инструментов, призванных обеспечить этот сложный баланс: бремя содержания собственного имущества и сервитут как обременение в интересах других лиц. Анализ данных правовых институтов позволяет выявить как зоны их конфликта, так и точки соприкосновения, определяющие гармоничные и правомерные отношения между владельцами смежных наделов.

Согласно статье 210 ГК РФ, бремя содержания имущества (бремя собственности) представляет собой обязанность собственника по его содержанию. Исходя из требований законодательства, бремя содержания имущества собственником можно структурировать по нескольким ключевым направлениям.

Первое из них - физическое содержание и эксплуатационный уход. Это комплекс регулярных, профилактических и восстановительных мер, направленных на сохранение полезных свойств имущества и предотвращение его преждевременного износа. Прежде всего, речь идет о регулярном осмотре и профилактическом обслуживании по результатам такого осмотра. Применительно к земельному участку в данном контексте следует упомянуть повседневный и сезонный уход как непосредственно за самим участком, так и за находящимся на нем иным имуществом: уход за рукотворной недвижимостью (зданиями и сооружениями), объектами инженерной инфраструктуры, зелеными насаждениями, кошение травы, уборка листьев, очистка подъездных путей от снега и наледи и т.д.

Второй аспект бремени содержания имущества предполагает надлежащее исполнение финансовых обязательств собственника, поскольку содержание имущества напрямую связано с постоянными и переменными расходами. Прежде всего, речь идет об уплате обязательных платежей. Для собственника земельного участка это как минимум земельный налог, а также, что весьма вероятно, налог на имущество физических лиц. В последнем случае в состав финансовых обязательств собственника земельного участка входит также оплата коммунальных услуг, потребляемых в силу обладания рукотворной недвижимостью. Необходимо подчеркнуть, что последняя статья расходов, как и обязанность уплаты налога, проистекает не из факта пользования имуществом, а непосредственно из факта обладания им. Здесь же стоит упомянуть расходы на финансирование всех видов ремонта и обслуживания. Кроме того, следует иметь в виду также расходы на страхование: во-первых, имущества, во-вторых – гражданско-правовой ответственности перед третьими лицами (на случай причинения вреда из-за состояния имущества).

Из последнего логически вытекает третий аспект бремени содержания имущества, который выражается в необходимости претерпевать неблагоприятные правовые последствия своей противоправной деятельности вследствие привлечения к юридической ответственности. Принимая во внимание данный аспект, собственника следует считать носителем активной обязанности по минимизации рисков, связанных с его имуществом, предотвращению причинения им вреда. Собственник обязан принимать все разумные меры для того, чтобы его имущество не стало источником опасности для окружающих. Эти меры включают в себя:

- предотвращение и своевременное устранение аварийных ситуаций (падение ветхих деревьев, обрушение элементов фасада, прорыв трубы);
- обеспечение безопасности на участке (ограждение ям и траншей, установка предупреждающих знаков);
- недопущение самовольного захвата территории или ее использования способом, нарушающим права соседей (складирование материалов на чужом участке).

Важнейшим формальным аспектом бремени собственности в рассматриваемом аспекте выступает необходимость соблюдения собственником требований различных нормативно-правовых актов. Собственник обязан, в частности, обеспечивать соответствие юридически значимых параметров объекта принадлежащего ему права:

- нормам земельного и градостроительного законодательства, техническим регламентам и правилам содержания объектов недвижимости (использование участка и рукотворной недвижимости в соответствии с их целевым назначением, видом разрешенного использования и иными требованиями);
- правилам пожарной безопасности (правильное хранение легковоспламеняющихся материалов, содержание эвакуационных путей, наличие и исправность средств пожаротушения и т.д.);
- санитарно-эпидемиологическим нормам (недопущение захламления, загрязнения территории, скопления отходов, ведущих к антисанитарии, появлению грызунов и насекомых);

Неисполнение перечисленных выше обязанностей по содержанию имущества влечет за собой неблагоприятные правовые последствия, которые могут выражаться в привлечении как к административной (а в крайнем случае – уголовной) ответственности в виде штрафов, так и к гражданско-правовой ответственности. Так, если в результате ненадлежащего содержания имущества был причинен вред жизни, здоровью или имуществу третьих лиц, собственник обязан возместить этот вред в полном объеме (ст. 1064 ГК РФ).

Собственник обязан содержать свое имущество и не может переложить эту обязанность на других, если иное не предусмотрено законом или договором. Закон или договор могут возлагать расходы на содержание полностью или частично на другое лицо, например, арендатора или нанимателя.

По мнению С.Н. Мунтяна, обязанность несения бремени содержания действует в интересах абстрактного неограниченного круга лиц [7]. Собственник обязан поддерживать свое имущество в состоянии, которое предотвращает вред окружающим, инфраструктуре и общественной безопасности. Даже простые вещи при небрежном обращении могут причинить вред, а технически сложные объекты (источники повышенной опасности) требуют особого внимания. Законодатель предусматривает меры для стимулирования собственников к ответственному содержанию имущества, включая повышенную ответственность за вред, причиненный источниками повышенной опасности (ст. 1079 ГК РФ), и возможность утраты права собственности при бесхозяйственном содержании культурных ценностей, жилья и безнадзорных животных. Данная особенность бремени содержания особенно важна в контексте смежных земельных участков.

В Земельном кодексе Российской Федерации (далее - ЗК РФ) понятие «смежный земельный участок» применяется к участкам, имеющим общую границу с соседним участком. Статья 11.6 ЗК РФ указывает, что объединение смежных участков приводит к образованию одного нового участка, прекращая существование исходных смежных участков [5], следовательно, законодатель использует термин «смежные земельные участки» для обозначения земельных участков, имеющих общую границу.

Бремя содержания своего имущества в данном контексте будет сводиться к тому, чтобы не нарушить интересы владельца соседнего участка. Например, как отмечает С.А. Макеева, таким нарушением может являться самовольная постройка соседа, нарушающая границы смежного участка и частично заходящая на территорию участка [6]. Даже если постройка полностью расположена в пределах границ участка, она все равно может нарушать права собственников смежных участков, если возведена с нарушением градостроительных, строительных норм и правил. Проблема может заключаться не в физическом занятии чужой территории, а в негативном воздействии на соседний участок.

Например, неправильно спроектированный скат крыши, направляющий сток осадков на соседнюю территорию, создает для соседа серьезные неудобства и потенциально может привести к ущербу. Летом это может быть постоянное подтопление части участка, а зимой – сход снежных масс, способный повредить растения, постройки или даже представлять опасность для людей. Еще одним распространенным примером игнорирования интересов соседа является возведение высокого забора, создающего тень. Даже если забор не выходит за границы участка, его чрезмерная высота может затенять значительную часть смежной

территории, препятствуя нормальному росту растений и создавая некомфортные условия для соседей.

Перечень подобных деяний является открытым, однако все их объединяет то обстоятельство, что на основании 304 статьи ГК РФ собственник участка, пострадавшего от действий соседа, имеет право требовать защиты нарушенных подобными действиями интересов (сноса или переноса постройки, спила деревьев, лишаящих его участок солнечного света и т.д.).

Бремя содержания может также распространяться на содержание объектов, которые служат общей пользе или расположены на границе участков и используются всеми собственниками. При этом важно учитывать, что такое бремя возникает только при наличии общей собственности на имущество или при установлении сервитута. Сам по себе факт соседства не влечет за собой обязательства по совместному содержанию чего-либо. Например, это касается всего что связано с дорогами, проходящими по границам участков. Если дорога используется собственниками обоих участков для доступа к своим домам, то они обязаны совместно нести расходы на ее содержание (ремонт, уборка снега и т.д.).

Как говорилось выше, земельный сервитут напрямую связан с бременем содержания как для собственника обремененного участка (того, в отношении которого установлен сервитут), так и для собственника господствующего участка (тот, в пользу которого установлен сервитут).

Для собственника обремененного участка, сервитут создает ряд особенностей, таких как:

- ограничение использования: сервитут ограничивает собственника в использовании своего участка. Он обязан обеспечивать возможность совершения соседом определенных действий на чужой для него земле, что само по себе является своего рода бременем. Например, при сервитуте прохода собственник не может заблокировать проезд или проход по установленной дороге;

- необходимость содержания части участка, обремененной сервитутом: собственник обремененного участка часто обязан содержать часть своего участка, в отношении которой установлен сервитут, в состоянии, пригодном для использования. Например, чистить дорогу от снега зимой, ремонтировать ее при необходимости. Однако объем бремени содержания зависит от условий, определенных при установлении сервитута.

Тем самым, в контексте существования смежных земельных участков «бремя содержания» означает юридически установленную обязанность собственника одного земельного участка нести расходы на содержание и поддержание в надлежащем состоянии определенного объекта, расположенного на его участке, в интересах собственника другого земельного участка.

Сервитут, в свою очередь, представляет собой комплексный правовой институт, суть которого заключается в предоставлении субъекту права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, в частности, земельным участком (ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ). Его фундаментальная цель – обеспечение возможности реализации прав и законных интересов лиц, которые в силу объективных обстоятельств не могут быть достигнуты иным способом, кроме как через использование чужой земли.

По своей юридической природе земельный сервитут является вещным правом, а именно - правом на чужую вещь (*ius in re aliena*), и выступает в качестве обременения земельного участка. Это означает, что:

- он следует за вещью. Ключевая характеристика сервитута – его производность от права собственности на обременяемый участок. Обременение не прекращается и не изменяется автоматически при смене собственника земли (п. 1 ст. 275 ГК РФ). Любой новый владелец «служашего» участка обязан соблюдать условия установленного сервитута;

- он обладает свойством публичности. Сведения о сервитуте подлежат обязательному внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Это обеспечивает

гласность обременения и защищает права как обладателя сервитута, так и добросовестных приобретателей участка, которые заранее знают о существующих ограничениях.

В Древнем Риме земельные сервитуты различали в зависимости от местности, в которой находился обременяемый сервитутом участок. Сельский сервитут устанавливался для обеспечения прохода, проезда, обеспечения водоснабжения и других подобных нужд землепользователя. В свою очередь, городской сервитут был связан с нуждами застройки (например, право опереть строение на стену соседа, право стока воды на соседний участок).

В современном праве важнейшим основанием для классификации сервитутов является степень определенности круга субъектов, в пользу которых устанавливается сервитут (масштаб интереса, реализацию которого его установление призвано обеспечить):

- частный сервитут устанавливается в интересах конкретного лица (круга лиц). Основанием установления является соглашение между собственником участка, необходимость эксплуатации которого требует установления сервитута (господствующего участка), и собственником соседнего участка (служашего участка). При недостижении соглашения сервитут может быть установлен по решению суда (п. 3 ст. 274 ГК РФ);

- публичный устанавливается в интересах неопределенного круга лиц (например, местных жителей) или государства для обеспечения публичных нужд (проход или проезд через территорию, использование участка для прокладки или ремонта коммунальных сетей, проведение дренажных работ и т.д.) на основании нормативного правового акта органа публичной власти (ст. 23 ЗК РФ).

Однако наиболее распространенном формальном основании установления сервитута является заключение добровольного соглашения (договора) между собственником участка, обременяемого сервитутом, и лицом, в интересах которого он устанавливается. Такой договор заключается на взаимовыгодных условиях, где стороны самостоятельно определяют его существенные условия, включая пределы и порядок использования участка, размер платы и срок. Однако в ситуации, когда достичь компромисса не удастся, а наличие сервитута объективно необходимо для обеспечения нормального использования другого участка (например, для прокладки коммуникаций, проезда или прохода), единственным законным способом его установления становится обращение в суд. В судебном порядке истец должен доказать, что удовлетворение его законных потребностей невозможно без установления сервитута, а все попытки договориться с собственником оказались безрезультатными.

Сервитут в отношении смежного земельного участка – это классический пример частного сервитута, который устанавливается для обеспечения нужд собственника одного земельного участка (соседнего участка) за счет ограниченного использования другого, смежного с ним участка.

Такой сервитут необходим, когда без использования чужой земли собственник не может в полной мере пользоваться своим участком для удовлетворения своих нужд:

- проход или проезд через соседний участок, если к своему участку нет иного доступа (или он существенно затруднен).

- прокладка и обслуживание инженерных коммуникаций (водопровод, канализация, электрические кабели, газопровод) через соседний участок, если иным способом это сделать невозможно.

- обеспечение водоснабжения (например, доступ к источнику воды, расположенному на соседнем участке).

- ремонт и строительство – для размещения строительных лесов, материалов или техники, если иначе не выполнить работы на своем участке.

Таким образом, сервитут в контексте смежных земельных участков и вытекающее из него «бремя содержания» представляют собой две неразрывные стороны одного правового явления – обременения, установленного в интересах правообладателя соседнего земельного участка. Сущность сервитута заключается в предоставлении собственнику одного участка права ограниченного пользования чужим (смежным) участком – будь то право проезда,

прокладки коммуникаций или доступа к инфраструктуре. Однако это право порождает и встречную обязанность: «бремя содержания» означает, что собственник обремененного участка юридически обязан нести расходы по поддержанию в надлежащем состоянии именно того объекта или зоны, которая обеспечивает реализацию сервитута, если соглашением сторон или судебным решением эта обязанность прямо не возложена на приобретателя сервитута.

Этот симбиоз прав и обязанностей наглядно демонстрирует принцип баланса интересов. Один собственник получает доступ к чужому участку, необходимый для нормального использования своей земли. Другой собственник, права которого ограничиваются, не только имеет право на соразмерную компенсацию, но и, как правило, несет бремя содержания соответствующей части своего участка, обеспечивая тем самым реальную эффективность установленного сервитута. Данный механизм, устанавливаемый по добровольному соглашению, либо в принудительном судебном порядке, обеспечивает гармоничное сосуществование смежных землепользований, где права одного удовлетворяются не за счет абсолютного лишения прав другого, а через взвешенное распределение обременений и ответственности.

Список использованных источников

1. Генкин Д. М. Право собственности как абсолютное субъективное право // Вестник гражданского права. – 2022. – Т. 22. – №. 4. – С. 123-136.
2. Горбачев А.Н., Захаров Д.Р. Гражданско-правовые аспекты использования земельных участков, входящих в состав сельскохозяйственных угодий // Экономика. Социология. Право. – 2025. – № 2(38). – С. 137-144.
3. Горбачев А.Н. К вопросу о суверенитете государства на землю в Российской Федерации // Правовое обеспечение суверенитета России: проблемы и перспективы : Сборник докладов XXIV Международной научно-практической конференции и XXIV Международной научно-практической конференции Юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова в рамках XIII Московской юридической недели. В 4-х частях, Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА), 21–24 ноября 2023 года. – Москва: Издательский центр Университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА), 2024. – С. 345-347.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
5. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
6. Макеева С.А. Гражданско-правовое регулирование ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей (соседского права) при застройке смежных земельных участков // Синергия Наук. – 2021. – № 59. – С. 186-194.
7. Мунтян С.Н. Бремя содержания собственности в Российской Федерации // Вестник ННГУ. 2016. № 6. – С. 162-164.
8. Рябзин Р. А. Право собственности в зарубежных правовых порядках // Образование. Наука. Научные кадры. – 2024. – №. 4. – С. 118-126.

Сведения об авторах

Горбачев Александр Николаевич – к.ю.н., доцент кафедры государственно-правовых и гражданско-правовых дисциплин юридического факультета ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского». E-mail: angorbachev@rambler.ru. Телефон рабочий: +7(4832)58-05-16 (1414),

Клева Владимир Андреевич - студент 3 курса юридического факультета ФГБОУ ВО «Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского». E-mail: akwkw@yandex.ru

UDC 349.412.46

**BURDEN OF PROPERTY MAINTENANCE AND SERVITUDE IN THE CONTEXT OF
ADJACENT LAND PLOTS**

Gorbachev A.N., Kleva V.A.

Bryansk State Academician I.G. Petrovski University, Bryansk

The article provides a comprehensive analysis of the relationship between the burden of maintaining a land plot and the establishment of servitude. The author investigates the legal nature of servitude as a burden that generates derivative obligations for the owner of the servient plot. Central attention is given to the conflicts arising from the distribution of costs for maintaining infrastructure and other facilities used under the servitude.

Key words: servitude, burden of maintenance, land plot, adjacent land plots, encumbrance, land law, civil law.

References

1. Genkin D. M. Property right as an absolute subjective right // Bulletin of Civil Law. – 2022. – Vol. 22. – No. 4. – pp. 123-136.
2. Gorbachev A.N., Zakharov D.R. Civil law aspects of the use of land plots included in agricultural land // Economy. Sociology. The right. – 2025. – № 2(38). – Pp. 137-144.
3. Gorbachev A.N. On the issue of state sovereignty over land in the Russian Federation // Legal support for the sovereignty of Russia: problems and prospects : Collection of reports of the XXIV International Scientific and Practical Conference and the XXIV International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Law of Lomonosov Moscow State University within the framework of the XIII Moscow Law Week. In 4 parts, Kutafin Moscow State Law University (MGUA), November 21-24, 2023. Moscow: O.E. Kutafin University Publishing Center (MGUA), 2024, pp. 345-347.
4. The Civil Code of the Russian Federation (part one) dated 11/30/1994 No. 51-FZ (as amended on 07/31/2025) // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 1994. – No. 32. – Art. 3301.
5. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law No. 136-FZ dated 25.10.2001 (as amended on 31.07.2025) // Collection of Legislation of the Russian Federation. – 2001. – No. 44. – Art. 4147.
6. Makeeva S.A. Civil law regulation of restrictions on ownership of a land plot in the interests of neighbors (neighborhood law) during the construction of adjacent land plots // Synergy of Sciences. – 2021. – No. 59. – pp. 186-194.
7. Muntyan S.N. The burden of property maintenance in the Russian Federation // Bulletin of the National University of National Economy, 2016, No. 6, pp. 162-164.
8. Ryabzin R. A. Property law in foreign legal systems // Education. Science. Scientific staff. – 2024. – No. 4. – pp. 118-126.

Author's information

Gorbachev Alexander Nikolaevich - candidate of Law, Associate Professor of the Department of State-Legal and Civil-Legal Disciplines, Bryansk State University named after Academician I.G. Petrovsky. E-mail: angorbachev@rambler.ru. Work phone: +7(4832)58-05-16 (1414),

Kleva Vladimir Andreevich - 3rd year student of the Faculty of Law of Bryansk State University named after Academician I.G. Petrovsky. E-mail: akwkw@yandex.ru