

**Межпарламентская Ассамблея государств – участников  
Содружества Независимых Государств**

**МОДЕЛЬНЫЙ ЗАКОН  
Об ограниченных вещных правах**

Настоящий Закон определяет содержание вещных прав, отличных от права собственности, способы их возникновения, прекращения и защиты, порядок их осуществления на основе принципов автономии воли участников гражданских правоотношений, разумности, добросовестности, недопустимости злоупотребления гражданскими правами.

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ  
ОБ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВАХ**

**Статья 1. Понятие ограниченного вещного права**

1. Ограниченное вещное право представляет собой обременяющую право собственности на вещь – объект данного права и юридически обеспеченную абсолютной защитой возможность непосредственного воздействия на нее со стороны управомоченного лица и третьих лиц по его воле с целью осуществления правомочий владения и пользования ею и извлечения ее полезных свойств в пределах, установленных законом или в установленных законом случаях – сделкой, либо неразрывно связанное с вещью право требования, обязанным лицом по которому оказывается любой приобретатель вещи.

2. 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.

3. Ограниченное вещное право бессрочно, если иное не установлено законом или в предусмотренных законом случаях – сделкой.

4. Утрата владения вещью не прекращает вещного права на нее.

5. Ограниченное вещное право защищается от нарушения его любым третьим лицом, включая собственника вещи (абсолютная защита).

6. Вещными являются права, признанные таковыми законом.

7. Субъекты и объекты ограниченных вещных прав, основания их возникновения и прекращения, а также правила их защиты определяются законом.

8. Содержание ограниченных вещных прав и порядок их осуществления определяются законом или в установленных законом случаях – сделкой в пределах, установленных законом для данного типа ограниченного вещного права.

9. В предусмотренных законом случаях допускается изменение по соглашению сторон или по условиям иной сделки установленных законом правил об осуществлении ограниченных вещных прав либо ограничение содержания такого вещного права по сравнению с тем, как оно определено в законе, но без лишения его признаков абсолютной защиты и права следования.

10. Наличие ограниченного вещного права не лишает собственника вещи, право собственности на которую обременено иным вещным правом, правомочий, тождественных по содержанию правомочиям субъекта ограниченного вещного права. Коллизия прав собственника и субъектов ограниченных вещных прав разрешается в порядке, установленном настоящим Законом.

11. Если иное не установлено настоящим Законом или не вытекает из существа ограниченного вещного права, к отношениям, связанным с принадлежностью одного ограниченного вещного права двум или более лицам, применяются правила об общей собственности, за исключением раздела вещи, на которую установлено это право, и выдела из нее доли в натуре по требованию этих лиц.

## **Статья 2. Объекты ограниченных вещных прав**

1. Объектами ограниченных вещных прав являются индивидуально-определенные вещи.

2. При приобретении сложной (совокупной) вещи вещное право возникает на каждую из составляющих ее вещей.

3. 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.

## **Статья 3. Виды ограниченных вещных прав**

Если иное не предусмотрено законом, к ограниченным вещным правам, в частности, относятся:

- эмпфитевзис;
- суперфиций;
- сервитут;
- узуфрукт;
- ипотека;
- право оперативного управления.

## **Статья 4. Приобретение и установление ограниченных вещных прав**

1. Ограниченные вещные права приобретаются по правомерным основаниям предусмотренными законом способами и в соответствии с положениями настоящего Закона об отдельных видах вещных прав.

2. Ограниченные вещные права на недвижимость подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации, если иное не

установлено настоящим Законом или законом государства – участника Содружества Независимых Государств.

3. При отсутствии в сделке, являющейся основанием обременения права собственности ранее не существовавшим ограниченным вещным правом, предусмотренных законом условий, подлежащих государственной регистрации при установлении такого вещного права, эта сделка считается несостоявшейся (незаключенной).

4. Если сделкой, направленной на установление ограниченного вещного права, предусмотрены дополнительные условия для его возникновения, эти условия также подлежат государственной регистрации.

5. Подлежащие в соответствии с настоящим Законом государственной регистрации условия возникновения вещного права, а также изменения этих условий приобретают силу для третьих лиц с момента такой регистрации.

6. При переходе ранее зарегистрированного ограниченного вещного права от одного лица к другому лицу прекращение этого права у одного лица и его возникновение у приобретателя подлежат государственной регистрации. Переход права считается состоявшимся с момента такой регистрации, за исключением случаев приобретения данного права в порядке универсального правопреемства, для которых государственная регистрация необходимым условием приобретения права не является.

#### **Статья 5. Приобретение ограниченных вещных прав от неуправомоченного лица**

1. Не может быть признано недействительным правовое основание регистрации ограниченного вещного права, установленного по воле лица, право собственности которого на момент установления данного права было зарегистрировано в государственном реестре прав на недвижимое имущество.

Это правило применяется, если субъект ограниченного вещного права приобрел его на возмездном основании и в момент приобретения не знал о недостоверности регистрационной записи о праве собственности.

2. Положения настоящей статьи не применяются, если неправильная регистрационная запись о праве собственности была внесена в государственный реестр прав на недвижимое имущество в результате подлога или иным образом против воли собственника.

#### **Статья 6. Приобретение ограниченных вещных прав по давности фактического осуществления мнимого права**

1. Если иное не предусмотрено законом, ограниченное вещное право приобретается непрерывным фактическим осуществлением несуществующего (мнимого) ограниченного вещного права в течение установленного законом срока для приобретения права собственности по давности владения (приобретательная давность).

Такое приобретение возможно лишь при отсутствии возражений собственника и иных заинтересованных лиц против осуществления мнимого права в течение указанного срока.

2. Фактическое осуществление мнимого права в промежутке между двумя доказанными фактами такого осуществления предполагается непрерывным.

3. Лицо, приобретающее ограниченное вещное право по давности, для целей приобретательной давности вправе присоединить к своему сроку фактического осуществления данного права срок его осуществления тем лицом, преемником которого это лицо является.

4. Государственная регистрация приобретенного по давности фактического осуществления ограниченного вещного права производится на основании судебного решения, вынесенного по иску о признании ограниченного вещного права, предъявленному приобретателем вещного права к собственнику вещи, право собственности которого обременяется данным правом. В случае если личность собственника или принадлежность имущества не может быть установлена, признание приобретенного по приобретательной давности ограниченного вещного права производится судом в порядке вызывного производства.

5. До истечения установленного законом срока приобретательной давности лицо, фактически осуществляющее мнимое вещное право, имеет право на защиту возможности продолжения таких действий против третьих лиц, кроме собственника, субъектов иных вещных прав на ту же вещь, лиц, уполномоченных собственником или субъектом иного вещного права на ту же вещь, и иных лиц, имеющих охраняемый законом интерес в пресечении осуществления мнимого вещного права.

6. Защита возможности осуществления мнимого вещного права производится теми же способами, которые предусмотрены законом для защиты соответствующих правомочий субъекта того ограниченного вещного права, которое должно быть приобретено по истечении срока приобретательной давности.

## **Статья 7. Прекращение ограниченных вещных прав**

1. Ограниченные вещные права на недвижимость прекращаются с момента внесения соответствующих изменений в государственный реестр прав на недвижимое имущество.

2. Основаниями прекращения ограниченных вещных прав являются:

– договоры и односторонние сделки, если иное не предусмотрено законом;

– гибель вещи – объекта вещного права;

– судебное решение, вынесенное по иску лица, наделенного правом требовать прекращения ограниченного вещного права в предусмотренных законом случаях;

– фактическое неосуществление ограниченного вещного права в течение срока приобретательной давности, по истечении которого собственник вещи вправе предъявить к субъекту ограниченного вещного права иск о признании данного права несуществующим.

## **Статья 8. Осуществление ограниченных вещных прав**

1. Ограниченные вещные права должны осуществляться добросовестно, с соблюдением прав и охраняемых законом интересов других лиц, наименее

обременительным для собственника способом, с сохранением целевого назначения вещи и с причинением собственнику вещи наименее возможного неудобства.

2. На осуществление ограниченных вещных прав на недвижимость распространяются ограничения, установленные законом или местным обычаем в пользу соседей (соседские права). В частности, если иное не установлено законом, субъекты таких ограниченных вещных прав обязаны поддерживать используемые ими недвижимые вещи в надлежащем состоянии в той же мере, в какой такая обязанность возлагается на собственника.

3. Если иное не предусмотрено законом, владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются субъектами ограниченных вещных прав на недвижимость в той же мере, в какой соответствующие правомочия вправе осуществить собственник.

4. Для субъектов ограниченных вещных прав обязательны установленные в публичных интересах на основании закона и в предусмотренном им порядке публичные сервитуты, а равно ограничения права собственности на недвижимость, признанную в установленном законом порядке объектом культурного наследия.

5. Правомочия субъекта ограниченного вещного права осуществляются преимущественно перед соответствующими правомочиями собственника.

6. Если иное не предусмотрено законом, при коллизии правомочий владения, пользования или распоряжения, входящих в содержание различных ограниченных вещных прав на одну вещь, преимуществом пользуется то ограниченное вещное право, которое возникло ранее (принцип старшинства).

7. При конкуренции притязаний, возникших в результате нарушения ограниченного вещного права, с обязательственно-правовыми требованиями вещно-правовые притязания имеют преимущество.

## **Статья 9. Защита ограниченных вещных прав**

1. Защита ограниченных вещных прав, содержанием которых являются правомочия владения, пользования или распоряжения вещью, осуществляется способами, предусмотренными законом для защиты соответствующих правомочий собственником вещи.

2. Наличие государственной регистрации ограниченного вещного права является достаточным доказательством его существования и принадлежности лицу, на имя которого данное право внесено в государственный реестр прав на недвижимое имущество. На лицо, оспаривающее действительность регистрационной записи, возлагается бремя доказывания неправомерности основания ее внесения в реестр. Оспаривание основания внесения регистрационной записи об ограниченном вещном праве по истечении срока приобретательной давности исключается.

## Глава 2. ЭМФИТЕВЗИС

### Статья 10. Основные положения

1. Эмфитевзис представляет собой право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для ведения сельскохозяйственного производства или иной деятельности, связанной с целевым назначением земельного участка, определяемым в соответствии с земельным законодательством и предполагающим использование природных свойств земельного участка субъектом данного права (эмфитевтой).

2. Эмфитевзис устанавливается по воле собственника земельного участка, а в случаях, предусмотренных законом, – по иным основаниям на определенный срок или бессрочно.

3. Эмфитевзис подлежит государственной регистрации.

4. Основания и порядок предоставления на праве эмфитевзиса земельных участков, относящихся к государственной или муниципальной собственности, устанавливаются законом.

### Статья 11. Права и обязанности эмфитевты

1. Эмфитевта обязан вносить установленную за эмфитевзис плату в порядке и сроки, определенные при установлении эмфитевзиса.

2. Эмфитевта вправе осуществлять изменения земельного участка, направленные на улучшение его природных свойств. Договором об установлении эмфитевзиса на эмфитевту может быть возложена обязанность осуществлять такие улучшения земельного участка.

3. Возведение эмфитевтой на земельном участке зданий или сооружений допускается постольку, поскольку такое строительство осуществляется в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка.

4. Плоды и доходы, полученные от использования земельного участка, поступают в собственность эмфитевты. Он вправе использовать недра под земельным участком в тех пределах, в которых таким правом согласно закону наделяется собственник участка.

### Статья 12. Договор об установлении эмфитевзиса

1. Существенными условиями договора об установлении эмфитевзиса являются: индивидуализация земельного участка как объекта права, описание видов возможного использования эмфитевтой земельного участка, указание размера платы за его использование или критериев ее определения, а также сроков и порядка ее внесения.

2. Существенные условия договора об установлении эмфитевзиса, а равно указание срока его существования, если такой срок предусмотрен договором, подлежат внесению в государственный реестр прав на недвижимое имущество.

3. Срок действия эмфитевзиса не может быть менее 50 лет.

### **Статья 13. Изменение условий эфитевзиса**

1. Существенные условия договора об установлении эфитевзиса могут быть впоследствии изменены по соглашению собственника земельного участка и эфитевты. Такие изменения подлежат государственной регистрации.

2. Размер платы за эфитевзис или критерии ее определения могут быть изменены вынесенным по требованию собственника земельного участка или эфитевты судебным решением, если инициатор изменений сможет доказать, что сохранение этих условий в неизменном виде в значительной мере лишает его тех выгод, на которые он был вправе рассчитывать при установлении эфитевзиса.

### **Статья 14. Распоряжение эфитевзисом**

1. Эфитевта вправе отчуждать и иным образом распоряжаться принадлежащим ему правом.

2. Эфитевзис переходит в порядке универсального правопреемства.

3. Прекращение эфитевзиса влечет за собой прекращение производных от него прав третьих лиц.

### **Статья 15. Особенности прекращения эфитевзиса**

1. Эфитевзис прекращается по решению суда, вынесенному по требованию эфитевты, в случае необратимого изменения природных свойств и качеств земельного участка или его части, которое привело к невозможности его использования в соответствии с целевым назначением.

2. Не допускается досрочное прекращение эфитевзиса по соглашению собственника земельного участка и эфитевты, если эфитевзис обременен ипотекой.

3. Эфитевзис может быть прекращен судебным решением, вынесенным по требованию собственника земельного участка, в случае неисполнения эфитевтой возложенной на него по договору обязанности улучшать земельный участок, либо ввиду ухудшения состояния участка по вине эфитевты, либо из-за невыплаты за два года подряд установленной за эфитевзис платы. Собственник земельного участка обязан письменно уведомить эфитевту о необходимости устранения соответствующего нарушения и назначить срок для его устранения, который не может составлять менее шести месяцев и до истечения которого предъявление иска о прекращении эфитевзиса не допускается.

4. Эфитевзис прекращается в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо его реквизиции с выплатой эфитевте компенсации, определенной в установленном законом порядке.

### **Статья 16. Последствия прекращения эфитевзиса**

Если иное не предусмотрено договором об установлении эфитевзиса, при прекращении эфитевзиса все улучшения земельного участка и осуществленные на нем эфитевтой постройки и сооружения сохраняются за собственником земельного участка. Эфитевта вправе требовать выплаты компенсации за сделанные им улучшения и сооружения, если докажет, что ввиду досрочного

или непредвиденного прекращения эмпитевзиса понесенные им затраты не были компенсированы полученной от использования земельного участка выгодой. В таком случае собственник земельного участка обязывается к выплате компенсации не выше размера собственного обогащения от произведенных эмпитевтой улучшений.

### **Глава 3. СУПЕРФИЦИЙ**

#### **Статья 17. Общие положения**

1. Суперфиций является правом владения и пользования чужим земельным участком в целях его застройки и последующей эксплуатации построенной недвижимости субъектом данного права (суперфициарием).

2. Построенные суперфициарием объекты недвижимости принадлежат ему на праве собственности на период существования суперфиция, если договором об установлении суперфиция не предусмотрено возникновение права собственности на эту недвижимость у собственника земельного участка.

3. Суперфиций устанавливается на основании договора с собственником земельного участка и подлежит государственной регистрации.

4. Основания и порядок предоставления суперфиция для застройки земельных участков, относящихся к государственной или муниципальной собственности, устанавливаются законом.

#### **Статья 18. Права и обязанности суперфициария**

1. Если иное не предусмотрено законом или договором с собственником земельного участка, суперфициарий вправе по своему усмотрению реконструировать находящиеся на земельном участке объекты недвижимости и использовать их в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка.

2. Договором об установлении суперфиция для первичной застройки земельного участка может быть установлен срок для осуществления застройки, несоблюдение которого является основанием для предъявления собственником земельного участка в суд иска о прекращении суперфиция.

3. Суперфициарий обязан вносить установленную договором плату за суперфиций.

#### **Статья 19. Договор об установлении суперфиция**

1. Существенными условиями договора об установлении суперфиция являются индивидуализация земельного участка и указание размера платы за его использование или критериев ее определения, а также сроков и порядка ее внесения.

2. Для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законом может быть установлен дополнительный перечень существенных условий договора об установлении суперфиция.



3. Существенные условия договора об установлении суперфиция, а равно указание срока его существования, если такой срок предусмотрен договором, подлежат внесению в государственный реестр прав на недвижимое имущество.

4. Срок действия суперфиция не может быть менее 50 лет и не может превышать 100 лет.

### **Статья 20. Плата за суперфиций**

1. Плата за суперфиций может быть установлена в форме определенной денежной суммы, подлежащей единовременной выплате, либо в виде вносимых ежегодно платежей.

2. В качестве полной или частичной платы за суперфиций договором об установлении суперфиция могут быть предусмотрены предоставление собственнику земельного участка в собственность либо во владение и пользование помещений в возведенных суперфициарием зданиях либо иные формы платы.

3. Размер платы за суперфиций или критерии ее определения могут быть изменены вынесенным по требованию собственника земельного участка или суперфициария судебным решением, если инициатор изменений сможет доказать, что сохранение этих условий в неизменном виде в значительной мере лишает его тех выгод, на которые он был вправе рассчитывать при установлении суперфиция.

### **Статья 21. Распоряжение суперфицием**

1. Если иное не установлено законом, суперфициарий вправе отчуждать право суперфиция, передавать его в залог или распоряжаться им иным образом только одновременно с отчуждением или передачей в залог возведенного на основании суперфиция объекта недвижимости.

2. Суперфиций переходит в порядке универсального правопреемства.

3. При отчуждении недвижимости, возведенной на земельном участке по праву суперфиция, приобретатель становится суперфициарием.

4. Переход права собственности на помещение в здании, возведенном на основании суперфиция, означает переход доли в суперфиции к приобретателю данного помещения с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

### **Статья 22. Прекращение суперфиция**

1. Если иное не установлено законом и не вытекает из существа отношений, суперфиций может быть прекращен по основаниям, установленным для прекращения эфитевзиса.

2. После прекращения суперфиция право собственности на недвижимость, принадлежавшую суперфициарию на земельном участке, являвшемся объектом суперфиция, переходит собственнику земельного участка, если иное не предусмотрено законом или договором об установлении суперфиция.

## Глава 4. СЕРВИТУТ

### Статья 23. Основные положения

1. Положения настоящей главы относятся к частным сервитутам. Их применение в отношении публичных сервитутов допускается в случаях и порядке, установленных законом о публичных сервитутах.

2. Сервитут состоит в обременении права собственности на земельный участок (служащий участок) в пользу другого земельного участка (господствующий участок).

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

4. Регистрационная запись о сервитуте и его условиях вносится в государственный реестр прав на недвижимое имущество на имя собственника господствующего участка (сервитуария). В установленных законом случаях сервитуарием может быть субъект ограниченного вещного права на земельный участок.

5. Сервитут может быть установлен по соглашению с лицом, имеющим ограниченное вещное право, включающее правомочия владения и пользования господствующим или служащим участком. Такое лицо пользуется всеми правами, а также несет все обязанности, предусмотренные законом для собственников господствующего или служащего участка. Если служащим является земельный участок, относящийся к государственной или муниципальной собственности и предоставленный на праве эмпфитевзиса либо на праве суперфиция, соглашение об установлении сервитута заключается с лицом, имеющим такое право, если договором об установлении соответствующего вещного права не предусмотрено иное.

6. По условиям сервитута правомочия сервитуария могут осуществляться либо только им самим, либо самим сервитуарием и определенным кругом управомоченных им лиц, либо также неопределенным кругом лиц по его воле и в его интересах. Во всех случаях правом на судебную защиту сервитута от нарушения наделен только сервитуарий.

7. Собственник служащего участка обязан поддерживать служащий земельный участок в надлежащем состоянии, не допуская ухудшения его состояния, приводящего к невозможности осуществления сервитута. Собственник служащего участка не обязан выполнять какие-либо дополнительные действия для того, чтобы сделать возможным осуществление сервитута сервитуарием, если иное не предусмотрено законом, договором или местным обычаем.

8. Сервитут не может быть установлен, если он лишает собственника служащего участка возможности использовать его по назначению либо затрудняет его использование настолько, что служащий участок утрачивает свое целевое назначение.

9. Положения о сервитутах применяются и для установления сервитутов на иные объекты недвижимости помимо земельных участков (здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства) или в пользу таких объектов, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

#### **Статья 24. Добровольные и принудительные сервитуты**

1. Если в силу закона собственник земельного участка или субъект ограниченного вещного права на такой участок вправе принудить собственника другого земельного участка к установлению сервитута, последний, при недостижении ими соглашения, устанавливается судебным решением (принудительный сервитут). Судебное решение устанавливает вид сервитута и определяет надлежащую компенсацию собственнику служащего участка и субъектам ограниченных вещных прав на этот участок. До выплаты компенсации собственник или иной законный владелец служащего участка может возражать против использования сервитута.

2. Виды и правовой режим принудительных сервитутов определяются законом. К числу принудительных сервитутов относятся сервитуты перемещения, строительные сервитуты, водные сервитуты, горные сервитуты, сервитуты линейных объектов.

3. Принудительные сервитуты могут быть установлены судом только в том случае, если использование господствующего земельного участка по назначению экономически невозможно без установления сервитута. В остальных случаях сервитуты устанавливаются односторонним волеизъявлением собственника служащего участка или его соглашением с собственником господствующего участка.

4. Содержание и правовой режим добровольного сервитута определяются условиями сделки, являющейся основанием его установления. Соглашение об установлении сервитута должно быть заключено в форме одного документа, подписанного сторонами.

5. Установление судебным решением сервитута, отсутствие которого не делает экономически невозможным использование господствующего участка, но сервитут лишь увеличивает его полезность, возможно только при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, или выделе из него доли в натуре, если раздел или выдел без установления сервитута нарушит баланс имущественных интересов бывших собственников.

#### **Статья 25. Виды сервитутов**

1. Сервитут, для осуществления которого необходимо возведение на служащем участке специальных сооружений и приспособлений, является явным и непрерывным.

2. Сервитут, осуществление которого не связано с наличием специальных приспособлений на служащем участке, а всецело сводится к периодическим действиям на служащем участке или к воздержанию третьих лиц от ведения на

нем определенной деятельности по воле сервитуария, является неявным и не может приобретаться по приобретательной давности.

3. Если иное не установлено законом, сервитут может быть срочным или бессрочным.

4. Сервитут, содержанием которого является совершение сервитуарием определенных действий по использованию земельного участка, является положительным.

5. Отрицательным является сервитут, содержанием которого является право сервитуария требовать от собственника служащего участка и всех третьих лиц:

- воздерживаться от застройки служащего участка или иной деятельности на нем, которая приводит к понижению полезности господствующего участка (право света и вида);

- претерпевать воздействие на служащий участок исходящих с господствующего участка дыма, копоти, запахов и иных эмиссий сверх пределов, допустимых действующим законодательством или местным обычаем;

- претерпевать нарушение сервитуарием ограничений в использовании господствующего участка, налагаемых на него в пользу соседей положениями действующего законодательства и местного обычая (соседским правом);

- в интересах сохранения господствующего участка не препятствовать периодическим затоплениям служащего участка в период паводка или иным природным воздействиям на него;

- не осуществлять на служащем участке определенную хозяйственную деятельность, конкурирующую с деятельностью, осуществляемой на господствующем участке.

6. Отрицательные сервитуты могут быть только добровольными и устанавливаются на срок не более 25 лет.

## **Статья 26. Особенности осуществления сервитута**

1. Сервитуарий не вправе производить какие-либо изменения на служащем участке, не являющиеся необходимыми и достаточными для осуществления сервитута. Любая постройка (сооружение) или иное изменение на служащем участке, необходимые или полезные для осуществления сервитута, производятся за счет сервитуария. Если иное не предусмотрено договором, затраты последнего на такие изменения не входят в плату за сервитут.

2. Вид устанавливаемого сервитута, условия его осуществления (место в границах служащего участка и время, в том числе периодичность осуществления), размер платы за сервитут определяются сделкой, являющейся основанием установления сервитута, а для принудительного сервитута или в случае возникновения спора относительно содержания и пространства действия добровольного сервитута – судом.

## **Статья 27. Плата за сервитут**

1. Размер платы за сервитут подлежит указанию в государственном реестре прав на недвижимое имущество.

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

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

4. Порядок определения размера платы за сервитут может быть определен законом или в установленном им порядке.

5. Плата за принудительный сервитут устанавливается в денежной форме. Плата за добровольный сервитут может быть установлена как в денежной, так и в иной форме.

6. При обременении права собственности на земельный участок несколькими сервитутами размер платы за каждый сервитут определяется с учетом градации времени установления этих обременений, с определением ущерба, вызванного каждым из сервитутов в отношении стоимости служащего участка и возможностей его хозяйственного использования, существовавших на момент установления каждого из сервитутов.

7. Допускается установление безвозмездного сервитута, не связанного с осуществлением сервитуарием предпринимательской деятельности.

#### **Статья 28. Множественность сервитутов**

1. Если иное не установлено сделкой, являющейся основанием установления сервитута, при осуществлении нескольких однородных сервитутов в отношении одного служащего участка все сервитуты должны осуществляться одним и тем же способом, поскольку это не приводит к невозможности осуществления одного или некоторых из них либо к существенному затруднению их осуществления.

2. Не допускается установление последующего сервитута, если это приведет к невозможности осуществления ранее установленного сервитута либо существенно затруднит его осуществление.

#### **Статья 29. Следование сервитута**

1. Принудительный сервитут сохраняется при конфискации, национализации или ином принудительном изъятии служащего или господствующего участка независимо от оснований изъятия.

2. При разделе господствующего участка сервитут сохраняется в отношении образованных в результате раздела участков, а к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном обязательстве.

3. При разделе служащего участка к отношениям, связанным с внесением платы за сервитут, применяются правила о солидарном требовании.

4. 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.

### **Статья 30. Прекращение и изменение сервитута**

1. Допускается прекращение сервитута либо изменение условий его осуществления по соглашению сервитуария и собственника служащего участка.

2. Сервитут может быть прекращен судебным решением, вынесенным по требованию собственника служащего участка, в следующих случаях:

– при отпадении обстоятельств, вызвавших необходимость установления принудительного сервитута;

– при возникновении обстоятельств, делающих пользование служащим участком невозможным при сохранении сервитута.

3. Сервитут может быть прекращен односторонним волеизъявлением сервитуария.

4. Сервитут может быть прекращен односторонним волеизъявлением собственника служащего участка в следующих случаях:

– по истечении срока, если сервитут установлен на срок;

– при приобретении собственником служащего участка права собственности на господствующий участок.

5. Если иное не предусмотрено соглашением сервитуария и собственника служащего участка, после прекращения сервитута сервитуарий обязан за свой счет в разумный срок привести служащий участок в состояние, существовавшее до установления сервитута.

6. В случаях изменения обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута, по требованию собственника служащего или собственника господствующего участка условия сервитута могут быть изменены судом, если изменения обстоятельств настолько существенны, что они в значительной мере лишают сервитуария или собственника служащего участка того, на что он вправе был рассчитывать при установлении сервитута. Требование изменения условий сервитута не подлежит удовлетворению, если изменение обстоятельств вызвано действиями лица, выдвигающего такое требование.

### **Статья 31. Сервитуты перемещения**

1. Содержанием сервитута перемещения может быть право прохода, право прогона скота или право проезда.

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

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

4. Сервитут проезда позволяет осуществлять проход людей, прогон скота, проезд и перемещение грузов через земельный участок с применением транспортных средств.

5. Сервитут перемещения допускает возможность обустройства сервитуарием на служащем участке дороги, необходимой для осуществления сервитута, в том числе при сервитуте проезда – для обеспечения нормальных условий эксплуатации транспортных средств. Условиями сервитута перемещения могут

быть определены обязательные для сервитуария ограничения по местоположению, высоте, ширине, характеру дорожного покрытия, предельно допустимой нагрузке на существующие или создаваемые сооружения, используемые для осуществления сервитута.

6. Если земельный участок оказался запертым со всех сторон в результате отчуждения выделенной из него в качестве отдельного участка части на возмездном основании, собственник участка вправе обременить право собственности на проданный участок любым сервитутом перемещения в пользу собственного участка без какой-либо компенсации и платы за сервитут, если иное не предусмотрено договором. Это правило применяется и в случае, если земельный участок оказывается запертым в результате раздела в натуре земельного участка, находившегося в общей собственности, или выдела из него доли в натуре.

7. Собственник, земельный участок которого окружен другими земельными участками и не имеет выхода на общественную дорогу и который не может обеспечить его без исключительных расходов или затруднений, вправе требовать установления сервитута перемещения по соседнему участку для обработки и соответствующего использования собственного участка.

Проход должен устанавливаться в той части, с которой имеется кратчайший выход на общественную дорогу, причиняющий наименьший вред служащему участку. Он может быть установлен также в форме подземного перехода, если это предпочтительнее, с учетом выгоды господствующего участка и наименьшего вреда для служащего участка.

Те же предписания применяются в том случае, если кто-либо, имея право прохода через участок другого лица, будет нуждаться с вышеуказанной целью в его расширении для проезда транспортных средств, в том числе на механической тяге.

Положения настоящего пункта могут применяться также, если собственник участка имеет выход на общественную дорогу, но он является неподходящим и недостаточным для нужд участка и не может быть расширен.

8. Если для осуществления прохода необходимо занять постоянными сооружениями или оставить необработанной определенную часть служащего земельного участка, на сервитуария возлагается обязанность по предварительной оценке компенсировать собственнику или иному лицу, использующему служащий участок на законном основании, ущерб, причиненный невозможностью дальнейшего использования этой части участка, помимо компенсации за иной ущерб, который учитывается при определении платы за сервитут.

## **Статья 32. Строительные сервитуты**

1. При невозможности строительства на земельном участке либо капитального ремонта или реконструкции имеющегося на нем здания или сооружения без использования чужого земельного участка для проведения этих работ может быть установлен на определенный срок сервитут стройки в целях размещения в границах служащего участка временных строений, не являющихся объектами капитального строительства, строительных материалов и лесов, со-

оружений, оборудования и подкрановых путей, а также производства земляных работ для получения доступа к подземной части здания или сооружения, являющегося господствующим.

2. Сервитут опоры устанавливается для опоры конструкций размещенного либо возводимого в границах господствующего участка здания или сооружения на конструктивные части здания или сооружения, расположенного в границах служащего участка. Необходимость опоры определяется в соответствии со строительными нормами и правилами.

3. Собственник служащей вещи обязан поддерживать ее в состоянии, необходимом для осуществления сервитута опоры, если по условиям договора с сервитутарием такая обязанность не возложена на последнего сверх платы за сервитут.

### Статья 33. Водный сервитут

1. Водный сервитут устанавливается для подвода или отвода грунтовых или поверхностных вод, а равно вод от наземных и подземных источников на господствующий участок или с господствующего участка при необходимости его обводнения или осушения, а также для иных мелиоративных мероприятий, предусмотренных специальным законодательством.

2. Лицо, требующее принудительного установления водного сервитута, должно доказать наличие следующих предпосылок для его установления:

– сервитутарий может располагать водой в течение того срока, на который он требует установить водный сервитут;

– этой воды достаточно для того использования, для которого она должна предназначаться;

– требуемый водопровод или водосток наиболее приемлемый и наименее вредоносный именно для служащего участка с учетом условий соседних земельных участков, наклона поверхности участка и других предпосылок для водопровода или водостока.

3. В целях осуществления сервитута сервитутарий вправе обустроить, эксплуатировать и ремонтировать на служащем участке водопровод или водосток, иные наземные или подземные сооружения.

Не допускается использование для осуществления сервитута вопреки воле собственника служащего участка обустроенных на этом участке до установления сервитута водопроводов и водостоков, предназначенных для течения других вод.

Если собственник служащего участка согласен на такое использование, собственнику водопровода помимо платы за сервитут полагается компенсация, которая должна быть определена с учетом емкости и стоимости водопровода или водостока и иных сооружений, необходимых для тока дополнительной воды, и возрастания издержек по их поддержанию в исправном состоянии.

4. При установлении сервитута на сервитутария возлагается обязанность по предварительной оценке компенсировать собственнику или иному лицу, использующему служащий участок на законном основании, ущерб, причиненный невозможностью дальнейшего использования части участка, занятой водопро-



водом или водостоком, помимо компенсации за иной ущерб от пересечения водопроводом или водостоком земельного участка, который учитывается при определении платы за сервитут.

За возникновение препятствий в использовании части земельного участка, предназначенной исключительно для сброса сливов, компенсация определяется с учетом фактически остающихся возможностей для иного ее использования. Собственник или иной законный владелец служащего участка вправе перемещать, вывозить и использовать скапливающийся в процессе слива грунт.

5. Технические характеристики допускаемого стока определяются при установлении сервитута. Сервитуарий не вправе запускать в водопровод или водосток воду в объеме, превышающем его пропускную способность. Изменение технических характеристик сервитута для увеличения пропускной способности водопровода или водостока возможно по соглашению сервитуария с собственником служащего участка или по решению суда, которым определяется и увеличение платы за сервитут.

### **Статья 34. Горный сервитут**

1. Горный сервитут обременяет право собственности на земельный участок, расположенный над участком недр, или на иной служащий участок, необходимый для использования участка недр, в пользу которого устанавливается сервитут, в целях геологического изучения, разведки и добычи сервитуарием залегающих в недрах полезных ископаемых.

2. Допустимые формы и объемы работ по геологическому изучению и разведке недр под чужим земельным участком, а также добычи в них полезных ископаемых определяются при установлении сервитута в соответствии со специальным законодательством.

3. Сервитуарий вправе размещать на служащем участке оборудование и создавать объекты недвижимости, необходимые в целях осуществления сервитута.

### **Статья 35. Сервитут линейных объектов**

1. Допускается установление сервитутов для создания и эксплуатации линейных объектов (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи и иных линейных объектов) и связанных с ними (служащих для их эксплуатации) других сооружений коммунального и промышленного назначения.

2. Сервитут может устанавливаться либо в пользу недвижимости, для использования которой служит линейный объект, либо в пользу самого линейного объекта.

3. Сервитуарий, а равно уполномоченные им третьи лица вправе осуществлять на служащем участке необходимые строительные, эксплуатационные, ремонтные и восстановительные работы в отношении линейного объекта и осуществлять его реконструкцию, для чего вправе производить земляные работы и размещать необходимое оборудование и приспособления.

4. Условия, необходимые для признания сервитута линейного объекта принудительным, и порядок определения технических условий его осуществ-

ления применительно к отдельным объектам определяются специальным законодательством.

## **Глава 5. УЗУФРУКТ**

### **Статья 36. Основные положения**

1. Узуфрукт представляет собой право владения и пользования одним лицом (узуфруктуарием) пожизненно или в течение определенного срока вещью, являющейся собственностью другого лица. Если узуфрукт в пользу юридического лица при его установлении не ограничен сроком, он действует до ликвидации этого лица либо в течение 100 лет.

2. Если иное не установлено законом, узуфруктуарий вправе извлекать доходы от вещи в том же объеме, что и собственник, но при условии сохранения самой вещи.

3. Узуфрукт неотчуждаем, не переходит в порядке универсального правопреемства и может быть ограничен при его установлении посредством исключения некоторых видов пользования.

4. Узуфрукт может устанавливаться одновременно либо последовательно в пользу одного или нескольких лиц, существующих на момент возникновения узуфрукта.

### **Статья 37. Установление узуфрукта**

1. Узуфрукт может устанавливаться в силу закона или на основании сделки, а в предусмотренных законом случаях – судебным решением.

2. При установлении узуфрукта применяются те же правила, что и при отчуждении вещи, являющейся предметом узуфрукта.

3. Предметом узуфрукта могут быть движимые и недвижимые вещи.

4. Законом может быть установлена применимость положений об узуфрукте к бездокументарным ценным бумагам или иным нематериальным объектам.

5. Узуфрукт распространяется на все принадлежности вещи, предоставленной в узуфрукт, а также на все, что присоединяется к ней или включается в ее состав.

### **Статья 38. Правомочия узуфруктуария передавать вещь в наем (аренду)**

1. Если при установлении узуфрукта не оговорено иное, узуфруктуарий вправе сдавать в наем (аренду) другому лицу движимую вещь, являющуюся предметом узуфрукта.

2. Недвижимость, являющуюся объектом узуфрукта, узуфруктуарий вправе сдавать в наем (аренду) с согласия собственника, если это право не было ему прямо предоставлено в момент установления узуфрукта.

3. При прекращении узуфрукта договоры найма (аренды), заключенные узуфруктуарием, остаются в силе, если иное не установлено законом в отношении определенного вида объектов узуфрукта и если установленный договором

узуфруктуария с нанимателем срок аренды не превышает обычный по местным обычаям срок.

### **Статья 39. Стоимость, расходы и обременения узуфрукта**

1. Узуфрукт является безвозмездным, если его возмездный характер прямо не оговорен.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором, расходы и обременения, составляющие бремя собственности, несет собственник вещи, являющейся предметом узуфрукта.

### **Статья 40. Права узуфруктуария на плоды**

1. Плоды предмета узуфрукта переходят в собственность узуфруктуария с момента их сепарации (отделения от плодоприносящей вещи).

2. Плоды, не собранные на момент возникновения права узуфрукта, принадлежат узуфруктуарию, а плоды, не собранные на момент прекращения узуфрукта, принадлежат собственнику, если условиями сделки, которой установлен узуфрукт, не предусмотрено иное.

3. Доходы от использования объекта узуфрукта (арендная плата, дивиденды, проценты) причитаются узуфруктуарию соответственно сроку узуфрукта.

### **Статья 41. Износ предмета узуфрукта**

Если узуфрукт распространяется на вещи, которые, не являясь потребляемыми, изнашиваются в результате их использования, узуфруктуарий вправе пользоваться ими как рачительный хозяин согласно их назначению. Он вправе вернуть их собственнику в том состоянии, в котором они находятся в момент прекращения узуфрукта.

### **Статья 42. Обязанность информирования**

Узуфруктуарий обязан немедленно сообщить собственнику о повреждении или уничтожении объекта узуфрукта, а равно о возникновении необходимости произвести работы по его ремонту, улучшению или принять меры по предотвращению опасности для его сохранности, в частности – проинформировать собственника о любых незаконных действиях третьих лиц в отношении объекта узуфрукта, и о любом факте оспаривания права собственности на него.

### **Статья 43. Сохранение назначения вещи и ее ремонт**

1. При осуществлении своего права узуфруктуарий обязан сохранять назначение вещи, определенное собственником.

2. Узуфруктуарий обязан производить текущий ремонт.

3. Если узуфруктуарий понес в связи с поддержанием вещи в надлежащем состоянии расходы, которые он не обязан нести, обязанность собственника возместить их определяется в соответствии с правилами о действиях в чужом интересе без поручения.

4. Расходы по капитальному ремонту объекта узуфрукта возлагаются на собственника, если необходимость такого ремонта не явилась следствием неосуществления текущего ремонта.

5. Узуфруктуарий обязан известить собственника о необходимости капитального ремонта.

6. Если узуфруктуарий вынужден осуществить капитальный ремонт самостоятельно ввиду его неосуществления собственником, он вправе требовать возмещения своих расходов на ремонт лишь по прекращении узуфрукта.

7. Собственник не обязан производить реконструкцию того, что разрушилось по причине ветхости либо в результате непредвиденных обстоятельств.

#### **Статья 44. Прекращение узуфрукта по требованию собственника**

Узуфрукт может быть прекращен по требованию собственника, если узуфруктуарий злоупотребляет пользованием имуществом, нанося ему ущерб, либо допускает его разрушение.

### **Глава 6. ИПОТЕКА**

#### **Статья 45. Понятие ипотеки**

1. Ипотека является правом залогодержателя распорядиться заложенной недвижимостью независимо от ее принадлежности на праве собственности залогодателю или иному лицу путем обращения взыскания на предмет ипотеки в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

2. Залогодержатель вправе истребовать заложенную ему недвижимую вещь из владения залогодателя или третьего лица для целей обращения на нее взыскания и последующей реализации, а также защищать свою ипотеку иными предусмотренными законом способами.

3. Отношения по ипотеке между залогодателем, залогодержателем и третьими лицами регулируются специальным законом об ипотеке (залоге недвижимости).

### **Глава 7. ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 46. Основные положения**

1. Право оперативного управления представляет собой право созданных собственником унитарных предприятий и учреждений владеть, пользоваться и распоряжаться переданным им учредителем и приобретенным ими в процессе хозяйственной деятельности имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества.

2. Если иное не предусмотрено законом, наиболее полное право оперативного управления именуется «правом хозяйственного ведения».

3. Круг субъектов, наделенных правом учреждать унитарные предприятия и учреждения, права учредителя в отношении созданных им унитарных пред-

приятий и учреждений и особенности правового положения отдельных видов таких предприятий и учреждений определяются законом.

**Статья 47. Правомочия собственника в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении**

1. Если иное не установлено законом, собственник имущества, переданного в оперативное управление, не вправе изъять его у унитарного предприятия или учреждения.

2. В отношении определенных видов унитарных предприятий и учреждений законом может быть предоставлена собственнику возможность периодического изъятия части прибыли, полученной таким предприятием или учреждением от использования принадлежащего собственнику имущества.

3. Способы осуществления собственником контроля за сохранностью переданного в оперативное управление имущества и за его использованием по целевому назначению устанавливаются законом.

Принят на сорок третьем  
пленарном заседании  
Межпарламентской Ассамблеи  
государств – участников СНГ  
(постановление № 43-9 от 27 ноября 2015 года)