

# Доступ к садовым земельным участкам со ссылкой на Модельный закон СНГ

Т. С. Краснова

**Для цитирования:** Краснова Т. С. Доступ к садовым земельным участкам со ссылкой на Модельный закон СНГ // Правоведение. 2024. Т. 68, № 1. С. 113–127.  
<https://doi.org/10.21638/spbu25.2024.106>

Статья посвящена анализу Апелляционного определения Ленинградского областного суда от 11 августа 2021 г. по делу № 33-3839/2021, в котором суд пришел к выводу о наличии у жителей садового поселка права доступа к индивидуальным земельным участкам на основании обременения сервитутного типа, установленного в отношении дорог поселка в результате раздела исходного земельного участка. В обоснование своей позиции суд ссылается в том числе на Модельный закон «Об ограниченных вещных правах», утвержденный 27 ноября 2015 г. Межпарламентской Ассамблеей государств — участников Содружества независимых государств. При этом анализируемое дело примечательно не только ссылкой на указанный Модельный закон, но и тем, что при его разрешении предпринята заслуживающая одобрения попытка найти ответы на вопросы о допустимости (недопустимости) отчуждения земельных участков общего назначения в садовых и коттеджных поселках отдельно от индивидуальных земельных участков в этих поселках; о квалификации ограничения, устанавливаемого кадастровым инженером при разделе земельного участка и отображаемого в качестве особой отметки в Едином государственном реестре недвижимости. Кроме того, анализируемое дело позволяет в целом поразмышлять о допустимости применения модельных законов при разрешении дел в российских судах; о наличии (отсутствии) в Федеральном законе от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» положений о «легальных сервитутах»; о возможности установления «частного» сервитута в отношении своей вещи, в том числе при разделе своего земельного участка; о наиболее эффективных способах защиты собственников индивидуальных земельных участков в садовых и коттеджных поселках при возникновении конфликтов с собственниками земельных участков общего назначения в этих поселках.

*Ключевые слова:* сервитут, «легальный сервитут», садовый земельный участок, доступ к земельному участку, модельный закон, соседские споры, реестровые отметки.

## 1. Введение: фабула дела

Между Администрацией муниципального образования и ЗАО «Племенной завод Гражданский» был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 19,97 га. Постепенно граждане, обозначенные в Апелляционном определении Ленинградского областного суда от 11.08.2021 г. по делу № 33-3839/2021<sup>1</sup> (далее — Определение) под № 18-21 (ФИО в судебном акте вымараны), приобрели

---

*Краснова Татьяна Сергеевна* — канд. юрид. наук, доц., Санкт-Петербургский государственный университет, Российская Федерация, 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7–9; [tskrasnova.spb@gmail.com](mailto:tskrasnova.spb@gmail.com)

<sup>1</sup> Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 11.08.2021 г. по делу № 33-3839/2021 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.12.2023).

© Санкт-Петербургский государственный университет, 2024

рели право общей долевой собственности на указанный участок и создали Дачное некоммерческое партнерство «Вьюн Спрингс» (далее — ДНП «Вьюн Спрингс»). В последующем Гражданин № 18 приобрел право индивидуальной собственности на участок площадью 19,97 га.

Кадастровый инженер по заказу Гражданина № 18 подготовил межевой план по образованию 126 земельных участков путем раздела исходного участка площадью 19,97 га. Вновь образованные участки были поставлены на государственный кадастровый учет.

Гражданин № 18, являясь собственником вновь образованных 126 земельных участков, продал часть этих участков гражданам в индивидуальную собственность для ведения дачного хозяйства. Эти граждане вошли в состав ДНП «Вьюн Спрингс», преобразованного в Садоводческое некоммерческое товарищество «Вьюн Спрингс» (далее — СНТ «Вьюн Спрингс»).

Одновременно Гражданин № 18 продал другим гражданам, обозначенным в Определении под № 1, 2, 4–6, в общую долевую собственность земельные участки, которые фактически являлись дорогами на территории садоводства (далее — дороги садоводства). Граждане № 1, 2, 4–6 создали свое Садоводческое некоммерческое товарищество «Вьюн» (далее — СНТ «Вьюн»), которому передали в аренду дороги садоводства.

СНТ «Вьюн» приняло решение запретить СНТ «Вьюн Спрингс» осуществлять какую-либо деятельность на дорогах садоводства.

СНТ «Вьюн Спрингс» полагает, что дороги садоводства изначально были предназначены и используются в настоящее время исключительно для прохода и проезда к индивидуальным земельным участкам. Гражданин № 18 не имел права отчуждать дороги садоводства в частную собственность Гражданам № 1, 2, 4–6, а должен был передать их во владение и пользование СНТ «Вьюн Спрингс». В связи с этим СНТ «Вьюн Спрингс» считает договоры купли-продажи дорог садоводства ничтожными.

В свою очередь СНТ «Вьюн» полагает, что дороги садоводства не должны входить в границы территории СНТ «Вьюн Спрингс». Члены СНТ «Вьюн Спрингс» должны вносить плату за пользование дорогами садоводства. Можно установить, например, платный «частный» сервитут на дороги садоводства.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований о признании ничтожными договоров купли-продажи дорог садоводства, о признании дорог садоводства территорией общего пользования с правом СНТ «Вьюн Спрингс» осуществлять ее обслуживание, поскольку при применении последствий недействительности сделок спорные участки вновь окажутся в частной собственности Гражданина № 18. Кроме того, при формировании земельных участков на территории СНТ «Вьюн Спрингс» имущество общего пользования данного СНТ не было образовано.

Одновременно суд первой инстанции удовлетворил иск об установлении платного «частного» сервитута в отношении дорог садоводства.

Суд апелляционной инстанции обратил внимание на то, что дороги садоводства — это единственные проходы и проезды к индивидуальным земельным участкам. Межевым планом по образованию 126 земельных участков путем раздела исходного участка предусмотрено, посредством каких участков будет осуществляться проход и проезд к образуемым участкам. Такими участками являлись дороги садоводства, следовательно, в отношении дорог садоводства были установлены сервитуты. В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) в отношении дорог садоводства установлены ограничения с указанием на то, что посредством этих дорог обеспечивается

доступ к индивидуальным участкам. При этом площадь обременения полностью распространяется на дороги садоводства.

Суд апелляционной инстанции ссылается на ст. 123.12 и 123.13 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ)<sup>2</sup>, Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее — Закон № 66-ФЗ)<sup>3</sup> и приходит к выводу о том, что дороги садоводства нельзя было отнести к имуществу общего пользования, поскольку это имущество не создавалось ни за счет целевых и иных взносов членов СНТ «Вьюн Спрингс», приобретших индивидуальные участки, ни за счет средств специального фонда, с тем чтобы это имущество являлось собственностью товарищества. В связи с этим признание ничтожными сделок купли-продажи дорог садоводства, заключенных Гражданином № 18 с Гражданами № 1, 2, 4–6, по ст. 167–168 ГК РФ, бессмысленно, поскольку итогом этого станет сохранение права индивидуальной частной собственности на указанные дороги.

Также суд апелляционной инстанции рассматривает вопрос о взимании собственниками дорог садоводства платы за пользование этими дорогами с собственников индивидуальных земельных участков в садоводстве. Суд указывает, что «ни ГК РФ, ни ЗК РФ, ни специальные законы, регулирующие правоотношения участников товарищества собственников недвижимости в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, не содержат прямого указания на то, каким образом должны строиться отношения таких участников в случае, если в пределах подобной территории одни участники являются правообладателями индивидуальных земельных участков, а другие являются собственниками вспомогательных земельных участков, посредством которых обеспечивается проход, проезд к индивидуальным земельным участкам, либо если на вспомогательных земельных участках располагаются объекты, призванные обеспечивать иные потребности лиц, ведущих садоводство или огородничество для собственных нужд».

В свете этого сначала суд апелляционной инстанции ссылается на п. 2 ст. 6 ГК РФ, указывая, что «при невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости». Затем суд ссылается на ст. 7 ГК РФ, Постановление Пленума ВС РФ от 31.10.1995 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия»<sup>4</sup>, п. 3 ст. 5 Федерального закона от 15.07.1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации»<sup>5</sup> и переходит к анализу Модельного закона «Об ограниченных вещных правах», утвержденного 27.11.2015 г. Межпарламентской Ассамблеей государств — участников СНГ (далее — Модельный закон)<sup>6</sup>.

Суд особо обращает внимание на ст. 31 Модельного закона, согласно которой, если земельный участок оказался запертым со всех сторон в результате отчуж-

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.12.2023).

<sup>3</sup> Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Там же.

<sup>4</sup> Постановление Пленума ВС РФ от 31.10.1995 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Конституции Российской Федерации при осуществлении правосудия» // Там же.

<sup>5</sup> Федеральный закон от 15.07.1995 г. № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации» // Там же.

<sup>6</sup> Текст Модельного закона доступен на сайте Межпарламентской Ассамблеи государств — участников СНГ (URL: [https://www.iacis.ru/baza\\_dokumentov/modelnie\\_zakonodatelnie\\_akti\\_i\\_rekomendacii\\_mpa\\_sng/modelnie\\_kodeksi\\_i\\_zakoni/140](https://www.iacis.ru/baza_dokumentov/modelnie_zakonodatelnie_akti_i_rekomendacii_mpa_sng/modelnie_kodeksi_i_zakoni/140) (дата обращения: 05.12.2023)).

дения 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.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции заключает, что, «исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства, требований добросовестности, разумности и справедливости, подкрепленных нормами международного права... истцы, чьи земельные участки оказались запертыми со всех сторон другими земельными участками, в том числе и принадлежащими ответчикам на праве общей долевой собственности участками, по факту представляющими собой дороги внутри территории СНТ “Вьюн Спрингс”, посредством которых имеется единственная возможность осуществить проход и проезд к индивидуальному земельным участкам, имеют право на бессрочное, беспрепятственное и бесплатное право пользования спорными земельными участками (дорогами), несмотря на невозможность присвоения этим земельным участкам (дорогам) статуса “имущество общего пользования”. Следовательно, оснований для удовлетворения иска об установлении платы за сервитут не имеется.

Вместе с тем, также основываясь на общих принципах гражданского законодательства о добросовестности, разумности и справедливости, присущих гражданскому обороту, истцы и другие лица, являющиеся членами СНТ “Вьюн Спрингс”, а также граждане, ведущие хозяйство на территории СНТ “Вьюн Спрингс” в индивидуальном порядке, обязаны решить вопрос с собственниками спорных земельных участков о соразмерном возмещении затрат на содержание этих участков в целях поддержания их в состоянии, пригодном для использования по назначению».

Также суд апелляционной инстанции обращает внимание на то, что «учредители СНТ “Вьюн”, являющиеся собственниками только земельных участков, изначально сформированных исключительно для прохода и проезда к индивидуальным земельным участкам, не могут осуществлять на них никакую другую деятельность, кроме обслуживания индивидуальных земельных участков, которые, наоборот, призваны удовлетворять потребности своих владельцев в области садоводства и огородничества. Само по себе создание такого товарищества выполнено с нарушениями закона, которые носят неустранимый характер.

Вступление в СНТ “Вьюн” нескольких других владельцев индивидуальных земельных участков не влияет на статус СНТ “Вьюн” как созданного с нарушением требований законодательства, регулирующего правоотношения членов товарищества собственников недвижимости.

Кроме того, в настоящее время деятельность СНТ “Вьюн”, хотя и созданного до 1 января 2019 г., входит в противоречие с общей концепцией развития отношений в области садоводства и огородничества, выработанной действующим... Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ “О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации”, в частности, по установлению запрета на возможность организации двух или более садоводческих или огороднических товариществ на одной и той же территории.

В любом случае урегулировать возникшую неопределенность между СНТ “Вьюн Спрингс”, СНТ “Вьюн” и собственниками спорных земельных участков, посредством которых осуществляется проход и проезд по внутренней территории СНТ “Вьюн Спрингс”, в решении вопроса о порядке возмещения затрат на поддержание принадлежащих ответчикам спорных земельных участков в надлежащем состоянии должны владельцы всех объектов недвижимости, расположенных на

рассматриваемой территории, при рациональном подходе к решению подобной задачи.

При таких обстоятельствах, несмотря на иное правовое обоснование отказа истцам и ответчикам в удовлетворении заявленных ими требований, судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда находит правильным общий вывод суда первой инстанции о правовой несостоятельности требований, заявленных истцами, а также иска ответчиков о признании принадлежащих им земельных участков за пределами СНТ «Вьюн Спрингс»; в этой части решение суда следует оставить без изменения.

В то же время по изложенным в определении основаниям нельзя признать обоснованным встречный иск ответчиков об установлении платы за сервитут. В указанной части решение подлежит отмене с принятием по делу нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований».

При анализе данного судебного акта возникает несколько вопросов.

## **2. Действительно ли договоры купли-продажи дорог садоводства не являются ничтожными?**

Вопрос крайне неоднозначный, но полагаем, что применительно к анализируемому делу придется ответить на него положительно.

Непосредственное применение в данном деле норм ГК РФ о товариществах собственников недвижимости вызывает сомнения — эти нормы были введены в действие с 1 сентября 2014 г., тогда как отношения участников спора возникли ранее. Кроме того, нормы ГК РФ о товариществах собственников недвижимости имеют перспективное действие, а также отсылают к специальному законодательству. То же касается § 2 гл. 16 ГК РФ об общем имуществе собственников недвижимых вещей, вступившего в силу с 1 октября 2023 г.

Что касается специального законодательства, то в момент возникновения отношений участников спора действовал Закон № 66-ФЗ. С одной стороны, нужно более детально разбираться в том, в какой момент и каким образом создавалось ДНП «Вьюн Спрингс», что затруднительно ввиду отсутствия у автора статьи доступа к материалам судебного дела. С другой стороны, систематическое толкование норм Закона № 66-ФЗ не исключало создания ДНП без передачи в его собственность или в собственность его членов имущества общего пользования (в том числе дорог).

С 1 января 2019 г. Закон № 66-ФЗ прекратил свое действие в связи с началом действия Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 217-ФЗ)<sup>7</sup>.

В соответствии с ч. 14 ст. 54 Закона № 217-ФЗ имущество общего пользования некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, признается имуществом общего пользования садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ. Образованные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования указанных организаций, являются земельными участками общего назначения.

---

<sup>7</sup> Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.12.2023).

Границы земельных участков общего назначения садоводства определяются на основании документации по планировке территории или на основании утвержденных в соответствии с ранее действовавшим законодательством проектов организации и застройки территорий некоммерческих организаций, которые в силу ч. 25 ст. 54 Закона № 217-ФЗ являются действительными.

Как указывают эксперты, согласно Закону № 66-ФЗ имущество общего пользования могло находиться в собственности членов дачных некоммерческих партнерств либо являться собственностью такого партнерства как юридического лица. До 1 января 2019 г. в подавляющем большинстве случаев на территориях дачных поселков имущество общего пользования находилось в собственности юридических лиц — дачных некоммерческих партнерств, тогда как нормы Закона № 217-ФЗ ориентируют правоприменителей на то, что преимущественной формой собственности на имущество общего пользования садоводческих товариществ должна стать общая долевая собственность, причем не только участников товариществ, но и всех собственников земельных участков в границах территорий садоводств. По расчетам законодателя, помимо того что такой правовой режим общего имущества соответствует статусу некоммерческих товариществ собственников недвижимости, он позволит избежать злоупотреблений в эксплуатации инфраструктуры садоводств. В целом разработчиками Закона № 217-ФЗ подчеркивается, что одной из особенностей правового регулирования садоводств является сближение правового режима садоводческих товариществ с режимом товариществ собственников жилья<sup>8</sup>.

Однако ст. 54 Закона № 217-ФЗ не предусматривает автоматического перехода общего имущества ранее созданных садоводств, огородничеств и дачных некоммерческих объединений граждан в общую долевую собственность собственников садовых и огородных участков. Общие собрания товариществ должны рассмотреть вопрос о передаче имущества в общую долевую собственность до 1 января 2024 г. При этом может быть принято решение о сохранении имущества в собственности юридического лица. Следует отметить, что Закон № 217-ФЗ не содержит каких-либо последствий в случае, если указанный срок будет нарушен<sup>9</sup>.

Что касается категории «управление имуществом общего пользования», то Законом № 217-ФЗ она не раскрывается. Исходя из общих положений о правовом статусе садоводческого товарищества и правового режима имущества общего пользования товарищества, под управлением таким имуществом следует понимать осуществление товариществом функций по обеспечению владения и пользования имуществом общего пользования правообладателями садовых земельных участков, поддержанию имущества в состоянии, пригодном для использования, а также осуществлению соответствующих законодательству, уставу товарищества и правовому режиму имущества общего пользования иных действий с имуществом (в том числе распоряжение им, обеспечение уплаты налогов, организация и проведение ремонта и (или) реконструкции и др.)<sup>10</sup>. В целом функции садоводческого некоммерческого товарищества применительно к территории садовод-

---

<sup>8</sup> Бандорин Л. Е., Воронина Н. П., Галиновская Е. А. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) / отв. ред. Е. А. Галиновская, Е. В. Матвеева. М.: Статут, 2020. С. 120–122 (коммент. Е. А. Галиновской, Ю. И. Шуплецово́й).

<sup>9</sup> Бутовецкий А. И., Ковалева Е. Л. Комментарий к новому закону «О ведении гражданами садоводства и огородничества». М.: Проспект, 2021. С. 250.

<sup>10</sup> Бандорин Л. Е., Воронина Н. П., Галиновская Е. А. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ... С. 120–122 (коммент. Е. А. Галиновской, Ю. И. Шуплецово́й).

ства по управлению имуществом общего пользования очень схожи с управлением многоквартирными домами<sup>11</sup>.

Одновременно Закон № 217-ФЗ не устанавливает, что функция управления имуществом общего пользования может осуществляться только в отношении имущества, находящегося в собственности товарищества. Управление имуществом общего пользования на территории садоводства может осуществляться товариществом независимо от права собственности на него<sup>12</sup>.

Следует обратить внимание и на то, что в редакции Закона № 217-ФЗ, действовавшей до 14.07.2022 г.<sup>13</sup>, содержалась ч. 3 ст. 24, согласно которой товарищество может обладать правом собственности или иным правом на имущество общего пользования, расположенное в границах садоводства. Однако, по мнению ученых, ч. 3 ст. 24 Закона № 217-ФЗ следовало толковать систематически с ч. 1 ст. 25 Закона № 217-ФЗ. В собственности товарищества может находиться то имущество общего пользования, которое было создано или приобретено товариществом до вступления в силу Закона № 217-ФЗ (01.01.2019 г.). Имущество же общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное (приобретаемое) после дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ (01.01.2019 г.), должно принадлежать на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади таких участков<sup>14</sup>. В настоящее время ч. 3 ст. 24 Закона № 217-ФЗ признана утратившей силу.

В любом случае нахождение в границах одной территории садоводства разных объектов общего пользования в собственности разных лиц с очевидностью делает их правовой режим сложнее. При этом отказ от передачи общего недвижимого имущества в общую долевую собственность собственников земельных участков садоводства или в государственную, муниципальную собственность будет означать, что недвижимое имущество общего назначения сохранит правовой режим, установленный на основании Закона № 66-ФЗ<sup>15</sup>. Ведь, памятуя о положениях ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, предусматривающих невозможность принудительного прекращения права собственности иначе как по решению суда, законодатель не пошел на такой шаг, как прекращение в силу закона права собственности объединений на общее имущество и объявление в качестве собственников такого имущества собственников садовых земельных участков, предложив более гибкий вариант, предусматривающий решение этого вопроса самими садоводами<sup>16</sup>.

---

<sup>11</sup> Бутовецкий А. И., Ковалева Е. Л. Комментарий к новому закону «О ведении гражданами садоводства и огородничества». С. 138–139.

<sup>12</sup> Бандорин Л. Е., Воронина Н. П., Галиновская Е. А. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ... С. 120–122 (коммент. Е. А. Галиновской, Ю. И. Шуплецовоу).

<sup>13</sup> См.: Федеральный закон от 14.07.2022 г. № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.12.2023).

<sup>14</sup> Бандорин Л. Е., Воронина Н. П., Галиновская Е. А. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ... С. 126–127 (коммент. Е. А. Галиновской, Ю. И. Шуплецовоу); Бутовецкий А. И., Ковалева Е. Л. Комментарий к новому закону «О ведении гражданами садоводства и огородничества». С. 142–147.

<sup>15</sup> Бандорин Л. Е., Воронина Н. П., Галиновская Е. А. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ... С. 126–127 (коммент. Е. А. Галиновской, Ю. И. Шуплецовоу).

<sup>16</sup> Бутовецкий А. И., Ковалева Е. Л. Комментарий к новому закону «О ведении гражданами садоводства и огородничества». С. 146.

По смыслу Закона № 217-ФЗ споры из правоотношений, возникших до вступления его в силу (01.01.2019 г.) в сфере садоводства, огородничества и дачного хозяйства, подлежат рассмотрению на основе норм Закона № 66-ФЗ. Также важно то, что являются действительными правоустанавливающие документы на садовые и огородные земельные участки вне зависимости от изменения оснований и порядка приобретения прав на них после утраты силы Закона № 66-ФЗ; утвержденные проекты организации и застройки территорий садоводческих, дачных, огородных некоммерческих организаций; иные документы, на основании которых осуществляется распределение земельных участков в границах таких территорий.

На основании изложенного, к сожалению, крайне сложно доказать, что при реализации приведенной в анализируемом деле схемы перехода прав на земельные участки был нарушен какой-либо законодательный запрет.

Одновременно следует обратить внимание на то, что есть судебная практика, в соответствии с которой признаются недействительными сделки по отчуждению земельных участков общего назначения, расположенных в садовых, дачных, коттеджных поселках; признается отсутствующим право индивидуальной собственности на такие участки и признается право общей долевой собственности на такие участки<sup>17</sup>. Однако есть и противоположная судебная практика<sup>18</sup>.

### **3. Можно ли обременить бесплатным «частным» сервитутом дороги садоводства? Можно ли для этих целей применить положения Модельного закона СНГ?**

Для ответов на поставленные вопросы следует сформулировать два направления рассуждения.

1. Разрешить возникший спор на основании, в частности, ч. 5 ст. 24 Закона № 217-ФЗ, согласно которой правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, вправе использовать земельные участки общего назначения в границах такой территории для прохода и проезда к своим земельным участкам свободно и без взимания платы. Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, к таким земельным участкам.

Приведенная норма предполагает запрет на установление любых препятствий прохода и проезда, запрет на ограничение доступа граждан к своим земельным участкам в границах территории садоводства, в том числе путем их недопуска на территорию по мотивам неуплаты членских и иных взносов. Реализация этого

---

<sup>17</sup> См., напр.: Решение Богородского городского суда Нижегородской области от 29.03.2016 г. по делу № 2-57/2016(2-2167/2015); ~М-1991/2015 (СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.12.2023)); апелляционные определения Свердловского областного суда от 17.04.2018 г. по делу № 33-6147/2018 (там же), Московского областного суда от 07.11.2018 г. № 33-31899/2018 (там же); определения Второго кассационного суда общей юрисдикции от 30.11.2021 г. № 88-24700/2021 (там же), Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 09.07.2020 г. № 88-9320/2020 (там же), Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.02.2021 г. № 88-27535/2020 (там же); Постановление Президиума Московского областного суда от 11.03.2015 г. № 117 (там же).

<sup>18</sup> См., напр., решения Октябрьского районного суда г. Ростов-на-Дону Ростовской области от 01.12.2015 г. по делу № 2-4569/2015 (там же), Серпуховского городского суда Московской области от 16.08.2017 г. по делу № 2-2207/2017, Октябрьского районного суда г. Рязани Рязанской области от 06.12.2019 г. по делу № 2-1455/2019; апелляционные определения Ленинградского областного суда от 11.08.2021 г. по делу № 33-3839/2021 (там же), от 02.02.2022 г. по делу № 33-750/2022 (там же), Свердловского областного суда от 18.08.2017 г. по делу № 33-13769/2017 (там же); Определение Ленинградского областного суда от 16.04.2014 г. по делу № 33-1356/2014 (там же); Определение Конституционного Суда РФ от 08.11.2018 г. № 2725-О (там же).



права не зависит от того, находится земельный участок общего назначения в общей долевой собственности собственников садовых земельных участков, в собственности товарищества, государственной или муниципальной собственности<sup>19</sup> или в собственности третьих лиц. Если земельный участок фактически является участком общего назначения — как в анализируемом деле, — можно говорить об установлении в отношении него так называемого легального сервитута на основании ч. 5 ст. 24 Закона № 217-ФЗ.

Термин «легальный сервитут» является доктринальным. Под «легальными» понимаются сервитуты, возникающие либо «автоматически» при стечении условий, указанных в публичном акте, не адресованном какому-либо конкретному сервитуарию, либо в силу принятия публичного акта, устанавливающего сервитут в пользу конкретного субъекта. Иными словами, «легальный сервитут» возникает не в результате специального волеизъявления участников гражданского оборота или судебного решения, а в силу указания нормы права, и его установление не требует каких-либо дополнительных процедур<sup>20</sup>.

Правовая категория «легальный сервитут» не является новеллой современного российского права, о ней упоминали, к примеру, дореволюционные отечественные цивилисты. Так, в Своде законов Российской империи среди прав участия частного предусматривались права собственников, пользующихся государственными и частными землями и промыслами, проходить и проезжать к ним, а также права прохода и проезда к большим и малым рекам, служащим границей земель, в случае лишения водопоя при изменении их течения. По мнению В. Б. Ельяшевича, это совсем иной институт, нежели традиционные права участия частного: «...здесь, при наличии определенных условий, лицу предоставляется право прохода по земле другого лица, право, носящее все признаки права на чужую вещь... Мы имеем перед собой то, что именуется сервитутом; и так как этот сервитут устанавливается по закону, принудительно, то сервитут принудительный, или легальный»<sup>21</sup>.

В действующем российском законодательстве довольно много примеров «легальных сервитутов». Одним из них является предусмотренная ст. 42 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ)<sup>22</sup> обязанность собственников и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, не препятствовать организации — собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф<sup>23</sup>.

В качестве контраргумента можно указать на то, что в ч. 5 ст. 24 Закона № 217-ФЗ идет речь о границах территории садоводства и о земельных участках общего назначения в границах такой территории. Тем самым, с одной стороны,

<sup>19</sup> Бандорин Л. Е., Воронина Н. П., Галиновская Е. А. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ... С. 126–127 (коммент. Е. А. Галиновской, Ю. И. Шуплецовоу).

<sup>20</sup> Рыбалов А. О. Легальный сервитут в российском праве // Вестник гражданского права. 2010. № 5. С. 4–12.

<sup>21</sup> Ельяшевич В. Б. Право участия частного и его защита. СПб.: Тип. т-ва «Общественная польза», 1914. С. 8–9, 14–15.

<sup>22</sup> Земельный кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.12.2023).

<sup>23</sup> Подробнее о «легальных сервитутах» в современном российском праве см., напр.: Рыбалов А. О. Легальный сервитут в российском праве; Краснова Т. С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве. М.: Статут, 2019. С. 66–69.

Закон № 217-ФЗ закрепил два важнейших принципа для разрешения спорных ситуаций по использованию земельных участков общего назначения. Первый из них — это возможность для садоводов использовать такие участки для прохода и проезда к своим садовым участкам свободно и без взимания платы. Второй — невозможность как-либо ограничить правообладателей в доступе к принадлежащим им садовым земельным участкам. С другой стороны, земельные участки общего назначения должны быть предусмотрены в качестве таковых в утвержденной применительно к территории садоводства документации по планировке территории<sup>24</sup>. То есть в отсутствие указанной документации или в отсутствие земельных участков общего назначения в границах территории садоводства в соответствии с такой документацией применение ч. 5 ст. 24 Закона № 217-ФЗ может быть затруднительно.

Однако, как уже было сказано ранее, мы полагаем, что следует учитывать и фактическое использование земельных участков общего назначения на территории садоводства и, как следствие, расширительно толковать ч. 5 ст. 24 Закона № 217-ФЗ. В связи с этим примечательно, что суд апелляционной инстанции в анализируемом деле справедливо указывает на то, что при разрешении дела допустимо применение Закона № 217-ФЗ на основании «общей концепции развития отношений в области садоводства», выработанной этим законом.

2. Доказать, что в момент раздела исходного земельного участка площадью 19,97 га на 126 самостоятельных участков Гражданин № 18 установил в отношении некоторых своих участков «частные» сервитуты для доступа к некоторым другим своим участкам, а затем продал дороги садоводства с уже установленными обременениями. Да, такое основание установления «частного» сервитута не предусмотрено действующим российским законодательством, но это, скорее, связано с тем, что в России есть сложности с осознанием допустимости установления сервитута в отношении своей вещи, а также с признанием возможности установить сервитут односторонним волеизъявлением. Полагаем, что эти действия допустимы не только *de lege ferenda*, но и *de lege lata*<sup>25</sup>.

Так, в римском праве существовал принцип «своя вещь никому не служит» (*sua res nemini servit*). Согласно этому принципу собственник вещи не может одновременно выступать обладателем ограниченного вещного права на нее, поскольку право собственности, будучи наиболее полным вещным правом, содержит в себе все возможные правомочия в отношении вещи. Следовательно, при совпадении субъекта права собственности и субъекта ограниченного вещного права происходит конфузия — поглощение правом собственности ограниченного вещного права. Несмотря на то что со временем принцип *sua res nemini servit* подвергся серьезной ревизии, он получил закрепление в некоторых иностранных кодексах, в частности в гражданских кодексах Франции, Нидерландов, Республики Молдова.

В то же время, например, в Гражданском уложении Германии конкуренция между правом собственности и ограниченным вещным правом, оказавшимися в одних руках, считается допустимой. Такое положение дел обосновывается спецификой представления о возникновении ограниченных вещных прав в немецком праве, согласно которому эти права не «выделяются» из права собственности, а существуют наряду с ним.

<sup>24</sup> Бутовецкий А. И., Ковалева Е. Л. Комментарий к новому закону «О ведении гражданами садоводства и огородничества». С. 142–143.

<sup>25</sup> См., напр.: Рудоквас А. Д. Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2009. № 4. С. 186–205; Краснова Т. С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного Определения ВС РФ // Вестник экономического правосудия РФ. 2020. № 3. С. 46–64.

Опираясь на этот пример, российские ученые отмечают, что п. 2 ст. 274 ГК РФ свидетельствует о допустимости коллизии права собственности и ограниченного вещного права. Так, обременение права собственности на служащую недвижимость, предоставляющее сервитуарию возможность ограниченно пользоваться ею, не лишает собственника данной недвижимости принадлежащих ему правомочий, в том числе правомочия пользования. В такой ситуации согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник служащей недвижимости вправе по своему усмотрению совершать в отношении этой недвижимости любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе сервитуария. Если же собственник служащей недвижимости приобретет право собственности на господствующую недвижимость, то он может сохранить сервитут в отношении своей вещи. То есть собственник служащей недвижимости приобретет правомочие пользования ею, дополнительное по отношению к правомочию пользования, входящему в содержание права собственности на служащую недвижимость<sup>26</sup>.

Подтверждением допустимости иметь сервитут в отношении своей вещи может служить и тот факт, что отечественное законодательство не содержит однозначно сформулированного требования о прекращении государственной регистрации сервитута в случае совпадения в одном лице сервитуария и сервитутодателя. Следует учитывать и то, что согласно п. 6 ст. 301.5 Проекта изменений ГК РФ<sup>27</sup> сервитут *может* (но не должен) быть прекращен по решению собственника, которому одновременно принадлежат служащая и господствующая вещи.

И все-таки, может ли собственник двух соседних объектов недвижимости установить право ограниченного пользования одного своего земельного участка в пользу другого своего земельного участка? Однозначного ответа на поставленный вопрос в действующем российском законодательстве нет. Теоретически такое поведение допустимо. Однако на практике собственник господствующего и служащего земельных участков столкнется с проблемой — с необходимостью государственной регистрации сервитута. Дело в том, что ст. 52 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>28</sup> (далее — Закон № 218-ФЗ) толкуется таким образом, что одностороннее волеизъявление собственника служащей недвижимости не может являться основанием установления сервитута.

В анализируемом деле регистрирующий орган внес в ЕГРН информацию о том, что «посредством данного земельного участка [имеются в виду дороги садоводства. — Т. К.] обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами)... [и далее приводятся кадастровые номера индивидуальных земельных участков на территории садоводства. — Т. К.]». Эту информацию можно увидеть в разделе «Особые отметки» выписки из ЕГРН, при этом в разделе «Ограничение прав и обременение недвижимого имущества» выписки из ЕГРН указано: «сведения отсутствуют».

Судя по всему, такие «Особые отметки» вносятся регистрирующим органом в ЕГРН для того, чтобы не плодить так называемые анклавные земельные участки,

<sup>26</sup> Рудоквас А. Д. Частные сервитуты в гражданском праве России. С. 186–205.

<sup>27</sup> Проект № 47538-6 (второе чтение) федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» // СПС «Гарант». URL: <https://www.base.garant.ru/58064654/> (дата обращения: 05.12.2023).

<sup>28</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.12.2023 г.).

тем более что это запрещено, в частности, подп. 26 п. 1 ст. 26 Закона № 218-ФЗ. Однако правовой режим возникающего в результате такой отметки ограничения права собственности на участок остается спорным. Суды в анализируемом деле, во-первых, подтвердили законность такого ограничения, во-вторых, квалифицировали его в качестве «частного» сервитута, установленного Гражданином № 18 в отношении своих вещей — участков, образованных в результате раздела. Подобный подход, хотя и можно назвать справедливым, сложно оценить как бесспорный. К примеру, К. А. Новиков пишет, что «специфика отметок заключается в том, что, в отличие от обычных записей о правах, отметки не могут считаться способом (условием) приобретения прав на недвижимость. Их функция сводится исключительно к тому, чтобы *препятствовать ссылке на публичную достоверность реестра*. Предупреждая возможных приобретателей о существовании какого-то незарегистрированного вещного права на недвижимость либо, наоборот, о несуществовании зарегистрированного, отметки исключают в отношении этих прав ссылку на извинительность заблуждений обратившегося к реестру лица»<sup>29</sup>.

Что касается ссылки на Модельный закон, то полагаем, что суд апелляционной инстанции не применяет его напрямую, а выводит свое решение, исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства, требований добросовестности, разумности и справедливости. При этом Модельный закон приводится как акт, в котором отражаются такие начала и смысл, т. е. ссылка на Модельный закон имеет иллюстративный характер.

Примечательно, что анализируемое дело не единственное, в котором суд разрешает сервитутный спор с опорой на Модельный закон СНГ «Об ограниченных вещных правах»<sup>30</sup>. Кроме того, как продемонстрировал обзор судебной практики, при разрешении споров российские суды ссылаются и на другие Модельные законы СНГ, в частности на Модельный закон от 31.10.2007 г. «Об обращении с животными»<sup>31</sup>; Модельный кодекс от 07.12.2002 г. «О недрах и недропользовании для государств — участников СНГ»<sup>32</sup>; Модельный закон от 31.10.2007 г. «О транспортной деятельности»<sup>33</sup>; Модельный закон от 25.11.2008 г. «О социальной защите инвалидов»<sup>34</sup>; Модельный закон от 16.05.2011 г. «О дистанционном обучении в государствах — участниках СНГ»<sup>35</sup>; Модельный закон от 25.11.2008 г. «Об упаковке и упаковочных отходах»<sup>36</sup>; Модельный закон от 23.11.2012 г. «О железнодорожном

---

<sup>29</sup> Новиков К. А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: предпосылки, цели и главные приемы их достижения. М.: Проспект, 2021. С. 44.

<sup>30</sup> См. также: Апелляционное определение Ленинградского областного суда от 06.10.2021 г. № 33-101/2021 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 05.12.2023); Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 16.02.2022 г. № 88-3377/2022 // Там же.

<sup>31</sup> См., напр.: Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 28.07.2017 г. по делу № А33-25040/2016 // Там же.

<sup>32</sup> См., напр., постановления Арбитражного суда Уральского округа от 21.06.2021 г. № Ф09-3739/21 (там же), Арбитражного суда Центрального округа от 22.01.2021 г. по делу № А23-6593/2019 (там же), Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.03.2020 г. № 17АП-544/2020-ГК (там же).

<sup>33</sup> См., напр.: Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2015 г. № Ф05-39/2015 по делу № А40-54930/13 // Там же.

<sup>34</sup> См., напр., определения Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 27.04.2022 г. по делу № 88-5790/2022 (там же), Верховного Суда РФ от 25.10.2021 г. № 3-КАД21-5-К3 (там же).

<sup>35</sup> См., напр.: Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2017 г. № 13АП-3190/2017 по делу № А56-63414/2016 // Там же.

<sup>36</sup> См., напр.: Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 06.05.2016 г. № Ф08-2643/16 по делу № А32-29481/2015 // Там же.

транспорте»<sup>37</sup>. Как правило, суды ссылаются на модельные законы СНГ как на дополнительные акты<sup>38</sup>, крайне редко ссылки на модельные законы СНГ используются в качестве основных аргументов для обоснования решений судов. Тем самым ссылки на модельные законы СНГ приводятся с целью раскрытия положений национальных нормативных правовых актов (к примеру, когда в национальном законодательстве отсутствует легально закрепленная специальная терминология) или с целью указать на то, что используемые судами обоснования являются общепринятыми<sup>39</sup>. В целом полагаем, что вопрос о применении модельных законов СНГ при разрешении споров в российских судах требует самостоятельного исследования, в том числе с привлечением специалистов в сфере международного права.

К слову, непосредственное применение Модельного закона СНГ «Об ограниченных вещных правах» к анализируемому делу затруднительно не только ввиду рекомендательного характера данного акта, но и в связи со следующим. Пункт 6 ст. 31 данного Модельного закона предполагает, что сервитут перемещения устанавливается по непосредственному или подразумеваемому соглашению сторон в момент раздела исходного земельного участка и отчуждения одного или нескольких вновь образованных участков третьему лицу<sup>40</sup>. В анализируемом же деле Гражданин № 18 разделил исходный участок, в процессе государственного кадастрового учета и регистрации права собственности на вновь образованные участки в ЕГРН было внесено обременение в отношении некоторых вновь образованных участков в пользу других вновь образованных участков. Тем самым фактически сервитутное обременение возникло в результате одностороннего волеизъявления собственника вновь образованных участков, и только в последующем вновь образованные участки были распроданы разным лицам.

Если же требуется установить сервитут не в результате раздела земельного участка, а в других случаях с «анклавными участками», следует применять п. 7 ст. 31 Модельного закона, предполагающий платный «частный» сервитут.

#### **4. Заключение. Каков наиболее эффективный способ защиты собственников индивидуальных земельных участков в подобном случае?**

Резюмируя изложенное, полагаем, что в анализируемом деле возможно, во-первых, предъявление иска в защиту «легального сервитута», установленного в соответствии с ч. 5 ст. 24 Закона № 217-ФЗ; во-вторых, иска в защиту «частного»

---

<sup>37</sup> См., напр.: Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 22.05.2018 г. по делу № А74-14685/2017 // Там же.

<sup>38</sup> См., напр., постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 14.09.2012 г. по делу № А75-1558/2012 (там же), от 24.05.2021 г. по делу № А78-1974/2020 (там же), от 23.11.2017 по делу № А33-25040/2016 (там же), Арбитражного суда Московского округа от 23.12.2022 г. № Ф05-25267/22 по делу № А41-65854/2021 (там же), Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12.03.2020 г. по делу № А56-74329/2019 (там же).

<sup>39</sup> Автор статьи благодарит кандидата юридических наук, доцента кафедры гражданского права СПбГУ О. А. Федорову за помощь в подборе судебной практики по данному вопросу.

<sup>40</sup> Так называемые подразумеваемые сервитуты, или сервитуты из обстоятельств, существуют, например, в Бельгии (см. ст. 3.119 Гражданского кодекса Бельгии (Code Civil. 2021. URL: <http://www.droitbelge.be/codes.asp> (дата обращения: 05.12.2023))) и во Франции (см. ст. 692–694 Гражданского кодекса Франции (Code civil. 1804. URL: [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117907/LEGISCTA000006117907](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117907/LEGISCTA000006117907) (дата обращения: 05.12.2023))). Небольшой обзор о таких сервитутах см.: Монахов Д. А. Сервитуты. М.: Статут, 2023. С. 154–163.

сервитута, установленного в результате раздела исходного земельного участка. При этом полагаем, что оба сервитута являются бесплатными.

Установить публичный сервитут в интересах неопределенного круга лиц по правилам ст. 23 ЗК РФ для решения возникшей проблемы вряд ли получится. Как свидетельствует судебная практика, в подобного рода случаях органы власти не усматривают муниципальных нужд или нужд местного населения. А, как известно, понудить к установлению публичного сервитута в судебном порядке нельзя<sup>41</sup>.

Интересно также то, что суд апелляционной инстанции оставил в рассматриваемом деле без ответов интересные вопросы: а что такое «возмещение затрат на пользование дорогами садоводства»? Это убытки или неосновательное обогащение? А как это сочетается с бесплатностью сервитута, на которую указывает суд? Для нас не очевидно, что в анализируемом деле на собственников индивидуальных земельных участков должны возлагаться какие-либо затраты на содержание дорог садоводства. Возможно, это послужит дополнительными стимулами для приведения подобных ситуаций к разумному решению, во-первых, чтобы у участников гражданского оборота не возникало желаний приобретать имущество общего назначения поселков с целью извлечения прибыли при предоставлении такого имущества во владение и (или) пользование жителей поселков; во-вторых, чтобы текущие собственники имущества общего назначения поселков стремились к его отчуждению в общую долевую собственность жителей поселков.

Статья поступила в редакцию 12 ноября 2023 г.  
Рекомендована к печати 25 декабря 2023 г.

## Access to garden-plots with reference to the Model Law of the CIS Member States

*T. S. Krasnova*

**For citation:** Krasnova T.S. 2024. Access to garden-plots with reference to the Model Law of the CIS Member States. *Pravovedenie* 68 (1): 113–127. <https://doi.org/10.21638/spbu25.2024.106> (In Russian)

The paper is dedicated to the analysis of the Appellate decision of the Leningrad Regional Court dated August 11, 2021, No. 33-3839/2021 in which the court concluded that the residents of the garden village have rights to access to individual land plots on the basis of an easement type encumbrance established in relation to the roads of the village as a result of the division of the original land plot. In support of its position the court refers, among other, to the Model Law “On Limited Property Rights”, approved on November 27, 2015, by the Inter-Parliamentary Assembly of the CIS Member States. At the same time the case is remarkable not only for its reference to the Model Law, but also for the fact that in its resolution a commendable attempt was made to find answers to questions about the allowability (non-allowability) of the alienation of general purpose land plots in garden villages and gated communities separately from individual land plots in these villages and communities; for the qualification of the restriction established by a cadastral engineer in the process of dividing a land plot and displayed as a special note in the Unified State Register of Real Estate. In addition the case allows to reflect on the allowability of using Model Laws to resolve cases in Russian courts; on the presence (absence) of provisions on so-called “legal easements” in the Federal Law of July 29, 2017, No. 217-FZ “On Gardening and Horticulture by Citizens for Their Own Needs and on Amendments to Certain Legislative

---

<sup>41</sup> Краснова Т. С. Обзор судебной практики по делам об установлении публичных сервитутов в интересах неопределенного круга лиц по обновленным правилам // Вещное право: вчера, сегодня, завтра. Сборник статей к 50-летию А. О. Рыбалова / под науч. ред. А. Д. Рудокваса. М.: Статут, 2023. С. 73–88.

Acts of the Russian Federation”; on the possibility to establish a “private” easement in relation to one’s property, including the process of dividing one’s land plot; on the most effective ways to protect owners of individual land plots in garden villages and gated communities in the events of conflicts with owners of general purpose land plots in these villages and communities.

*Keywords:* easement, legal easement, garden-plot, access to land plot, model law, neighbor disputes, registration notations.

## References

- Bandorin, Leonid E., Voronina, Natal’ia P., Galinovskaia, Elena A. 2020. *The Commentary on the Federal Law of July 29, 2017 No. 217-FZ “On Gardening and Horticulture by Citizens for Their Own Needs and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation” (article-by-article)*. Resp. eds E. A. Galinovskaia, E. V. Matveeva. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Butovetskii, Aleksei I., Kovaleva, Elena L. 2021. *The Commentary on the New Law “On Citizen Gardening”*. Moscow, Prospekt Publ. (In Russian)
- El’iashevich, Vasilii B. 1914. *Restriction for Private Participation and its Protection*. St. Petersburg, Tipografiia tovarishchestva “Obshchestvennaya pol’za” Publ. (In Russian)
- Krasnova, Tat’iana S. 2019. *Autonomy of Will and its Limitation in Easement Law*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Krasnova, Tat’iana S. 2020. The Establishment of an Easement at the Request of the Landholder. Based on One Decision of the Supreme Court of Russian Federation. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia Rossiiskoi Federatsii* 3: 46–64. (In Russian)
- Krasnova, Tat’iana S. 2023. The Digest of Case Law on the Establishing of Public Easements in the Interests of General Public According to the Updated Rules. *Veshchnoe pravo: vchera, segodnia, zavtra. Sbornik statei k 50-letiiu A. O. Rybalova*. Ed. by A. D. Rudokvas. Moscow, Statut Publ.: 73–88. (In Russian)
- Monakhov, Daniil A. 2023. *Easements*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Novikov, Kirill A. 2021. *State Registration of Rights to Immovable Property: Prerequisites, Goals and Main Methods for Achieving Them*. Moscow, Prospekt Publ. (In Russian)
- Rudokvas, Anton D. 2009. Private Easements in Russian Civil Law. *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda Rossiiskoi Federatsii* 4: 186–205. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. 2010. Legal Easement in Russian Law. *Vestnik grazhdanskogo prava* 5: 4–12. (In Russian)

Received: November 12, 2023

Accepted: December 25, 2023

---

*Tatiana S. Krasnova* — PhD in Law, Associate Professor, St. Petersburg State University, 7–9, Universitetskaya nab., St. Petersburg, 199034, Russian Federation; tskrasnova.spb@gmail.com