



Правовое регулирование установления сервитута в отношении земельного участка

Леонид Титов,
кандидат юридических наук,
руководитель практики «Собственность»,
консалтинговая компания Alta Via

Современное российское право выделяет несколько видов вещных прав. Прав, которые будут существовать до тех пор, пока существует сама вещь. Самым распространенным примером вещного абсолютного права является право собственности. Но в российской цивилистике есть и другие вещные права, среди которых можно выделить:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- сервитуты.

Рассмотрим правовое регулирование **сервитута** как ограниченного вещного права на земельный участок. Сервитут, как и любое другое вещное право, относится к абсолютным правам (правообладателю сервитута противостоит неограниченный круг лиц), но в силу своей природы сервитут является ограниченным вещным правом.

Под **сервитутом** принято понимать **право собственника земельного участка требовать от собственника соседнего земельного участка (а в некоторых случаях и от третьего собственника земельного участка) предоставления права ограниченного пользования (права прохода/проезда) соседним участком в силу невозможности в полном объеме осуществлять свои правомочия собственника земельным участком.**

При этом нужно отметить, что в римском праве сервитуту придавалось несколько иная правовая природа. Латинское слово «servitus» означает «рабство вещи» (служение одной вещи другой), то есть такие отношения, когда одна вещь призвана служить господствующей вещи, когда один земельный участок служил не только своему собственнику, но использовался и соседним земельным участком.

Правовое регулирование сервитута в современном российском праве

Основные источники:

- Общие положения о сервитуте содержатся в Гражданском кодексе РФ (ст. 216, 274-277).
- Понятие сервитута содержится в Земельном кодексе РФ (ст. 23, ст. 39.23-39.26).
- Лесной кодекс РФ (ст. 9).
- Градостроительный кодекс (ст. 43, ст. 51).
- Прочие Федеральные законы, такие как: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Федеральный закон от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи», Федеральный закон от 19.07.1998 г. № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе», Федеральный закон от 10.01.1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель»; Федеральный закон от 03.08.1995 года № 123-ФЗ «О племенном животноводстве»; Федеральным законом от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и др.

Нужно сказать, что в современном российском законодательстве содержится два очень разных института, называемых сервитутом:

- 1) частный сервитут, который регулируется нормами Гражданского кодекса РФ;
- 2) публичный сервитут, который регулируется нормами Земельного кодекса РФ.

Частный сервитут в соответствии с п. 1 ст. 274 ГК РФ определяется как принадлежащее собственнику одного недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) право ограниченного пользования

соседним земельным участком другого собственника.

Публичный сервитут – право неограниченного круга лиц на пользование земельным участком, находящимся в собственности. По своей гражданско-правовой природе публичный сервитут собственно сервитутом и не являются. Как указано выше, сервитутом называется производное субъективное право на чужую вещь (ограниченное вещное право). Однако публичный сервитут, ограничивая право собственника, никому субъективного гражданского права на его вещь не предоставляет, т.е. непосредственно сервитутом в частноправовом смысле не является.

Можно встретить оборот: «...основной отличительной чертой публичных сервитутов является отсутствие конкретного управомоченного субъекта, в пользу которого установлен сервитут» (Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 23.01.2013 г. по делу № А32-22510/2011). Отличие публичного сервитута от сервитута частного выражается в том, что при установлении публичного сервитута учитывается интерес не конкретного частного лица собственника соседнего земельного участка, а общественный интерес, который не связан непосредственно с нуждами соседнего земельного участка. Публичный сервитут является одним из правовых средств обеспечения общественных интересов.

Способы установления частного сервитута

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка не в интересах какого-либо лица, а в пользу и в интересах недвижимого имущества, находящегося в собственности, владении или пользовании.

В случае если стороны не достигли соглашения об установлении сервитута, спор разрешается судом по иску лица, требующего

установления сервитута. Условием обращения в суд является наличие спора между соседними собственниками земельного участка.

Сервитут, в случае его установления, подлежит государственному кадастровому учету и государственной регистрации. С иском об установлении частного сервитута стоит обращаться, когда:

- 1) Лицо, которое не имеет возможности пользоваться своим земельным участком или иным имуществом без установления сервитута. При этом необходимо доказать, что вещь без установления сервитута использовать невозможно.
- 2) Имущество принадлежит лицу, которое требует установления сервитута.
- 3) Невозможно нормально пользоваться вещью без установления ограниченного вещного права.
- 4) Сервитут является наименее обременительным способом ограничения для недвижимости (Советский районный суд города Самара, дело № 2-584/2017 от 10.03.2017 г.).

Системный анализ судебной практики показал, что частный сервитут устанавливается **судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости**. При этом в судебной системе действует такая парадигма: установление публичного сервитута должно быть наименее обременительно для собственника земельного участка, в отношении которого накладывается сервитут и должно обеспечивать только основные интересы собственника соседнего земельного участка, не создавая значительных неудобств и ограничения для обслуживающего земельного участка.

Также интересной особенностью частного сервитута является возможность установления платы за пользование сервитутом. Такое право предоставлено собственнику земельного участка, который обременён сервиту-

ldkjslkdfjlsdkfjlkj Nam, sant ut qui occusae reiusamus modit quiditi
offici ullorio riberchit volo quo odiciet, cullutae qui ommodio
consediciis ium ati ut autem conse volorum aliquiam, vel id quo es el
modit rempos qui doluptatet ut re pa conserrone, sitaqui sum is etur?

том, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерной платы за пользование участком.

Надо отметить, что российский законодатель установил именно плату за пользование сервитутом, а не компенсацию за причинение убытков, снижающих рыночную стоимость земельного участка. По общему правилу, плата за сервитут должна быть соразмерной, соответствовать выгоде, которую мог получить собственник участка, обремененного сервитутом, в случае если бы такой участок не был бы обременен сервитутом (такой позиции придерживаются все суды). Кроме того, на платность сервитута влияют такие параметры как:

- ✓ способы использования сервитута,
- ✓ частота использования сервитута,
- ✓ причинение вреда обслуживаемому земельному участку при использовании сервитута.

Важно, что правила о платности действуют и для публичного сервитута (ст. 23. ЗК РФ).

Прекращение частного сервитута

Прекращение частного сервитута возможно, когда:

- собственник обслуживаемого земельного участка докажет, что сервитут не позволяет использовать, принадлежащий ему земельный участок при условии сохранения сервитута (Белоярский районный суд Свердловской области, дело № 2-918/2016 от 26.07.2016 г.);
- необходимость установления сервитута пропала (например, появился другой способ обеспечения пользования господствующим земельным участком или собственник обслуживаемого земельного участка приобрел господствующий ЗУ).

Итак, система правового **регулирования частного земельного сервитута представляет собой систему** правовых средств, осуществляющих взаимосвязанную регламентацию отношений, состоящих в том, что собственник одного земельного участка вправе ограниченно пользоваться соседним земельным участком другого собственника.

Правовые механизмы публичного сервитута

Публичный сервитут является не способом обеспечения пользования господствующим земельным участком, а способом ограничения права обслуживаемого земельного участка

(в данном случае это не обслуживаемый земельный участок, а полноценный земельный участок, обремененный правом пользования неограниченного круга лица). По своей правовой природе **публичный сервитут** – вещное право неограниченного круга лица на пользование чужим земельным участком.

В связи с этим интересно рассмотреть, как законодатель разграничил обыкновенное ограничение права от ограниченного вещного права неопределенного круга лиц.

Например, в соответствии с положениями Водного кодекса РФ, водный объект (скажем, река) – не может находиться в частной собственности, только в федеральной или муниципальной собственности. При этом абсолютно любое лицо имеет право на беспрепятственное использование водного объекта и его береговой полосы, никаких публичных сервитутов при этом не устанавливается. На участок, находящийся в федеральной собственности, ограничения наложены законом.

При этом Водный кодекс Российской Федерации никак не регулирует отношения, возникающие при доступе к водному объекту. То есть, чтобы люди смогли беспрепятственно подойти к водному объекту, необходимо на участок, через который обеспечивается доступ к водному объекту, наложить публичный сервитут.

Публичный сервитут отличает от других ограничений права собственности особым порядком установления. Публичный сервитут может быть временным или постоянным. Публичный сервитут может быть установлен исключительно путем принятия распорядительного акта органа публичной власти, не требующего специального согласия от собственника обременяемого земельного участка или принятия специального судебного решения.

Как указано в Определении Конституционного Суда РФ от 21.10.2008 г. № 680-О-О, установление публичного сервитута отнесено к компетенции органов публичной власти, а именно принятия нормативного акта Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний и последующей регистрации публичного сервитута в ЕГРП. Суд не уполномочен принимать решения по установлению публичного сервитута.

При этом судебная практика знает не мало случаев, когда собственник земельно-

го участка оспаривал акт об установлении публичного сервитута в отношении принадлежащего ему участка. (Постановление АС Северо-Кавказского округа от 30.06.2015 г. № Ф08-4045/2015).

В дополнение вышесказанной процедуре по установлению публичного сервитута нужно сказать, что инициатива по установлению публичного сервитута может исходить как от публичного органа власти, так и от частного лица, заинтересованного в установлении публичного сервитута. Исчерпывающий перечень случаев установления публичного сервитута указан в п. 3 ст. 23 ЗК РФ.

Правовые проблемы установления публичного сервитута и случаи, когда грань между разграничением частного и публичного сервитута тонка.

Как показал системный анализ судебной практики (в Постановлении ФАС Центрального округа от 12.05.2014 г. по делу № А64-8930/2012, Определение ВС РФ от 11.09.2013 г. № 73-АПГ13-2), лица, желающие установить сервитут, часто путают публичный интерес в установлении сервитута и сам публичный сервитут (право неограниченного круга лиц на пользование земельным участком). Чаще всего такая проблема возникает при создании линейного объекта, рассмотрим на двух примерах.

Строительство ЛЭП (линии электропередач)

По своему назначению ЛЭП призван удовлетворять нужды неограниченного круга лиц путем подачи электроэнергии, при этом ЛЭП строит частная компания. Для установки опорных конструкций ЛЭП необходим земельный участок. Часто бывает так, что предприниматель, монтирующий ЛЭП, неправильно полагает, что раз ЛЭП представляет публичный интерес, то для установки опорной конструкции на земельном участке необходимо установление публичного сервитута и издание соответствующего распорядительного акта.

В описанном случае правильным действием будет обращение к собственнику земельного участка, по которому должна пройти ЛЭП, с просьбой о заключении соглашения об установлении частного сервитута, так как сервитут в отношении земельного участка устанавливается в интересах исключительно электроснабжающей организации.

Строительство автомобильной дороги

Автомобильная дорога, как и ЛЭП, является линейным объектом. Назначение автомобильной дороги – обеспечение прохода и проезда неопределенного круга лиц (пп. 1 п. 3 ст. 23 ЗК РФ). Соответственно в отношении автомобильной дороги может быть принят распорядительный акт об установлении публичного сервитута (в Постановлении ФАС Центрального округа от 12.05.2014 года по делу № А64-8930/2012).

В 2014 г. в Земельный кодекс РФ была введена процедура по установлению сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (ст. 39.23 – 39.26 ЗК РФ). Данный институт установил случаи, когда на государственный земельный участок может быть наложен сервитут. У бизнеса появилась возможность более широко использовать институт сервитута как частного, так и публичного.

В заключение выделим следующие общие особенности сервитута:

- во-первых, сервитут является не обязательственным, а вещным (ограниченным) правом пользования чужим земельным участком;
- во-вторых, как любое вещное право, сервитут – это абсолютное право и его правообладателю противостоит неограниченный круг лиц, обязанных воздерживаться от совершения противоправных действий;
- в-третьих, при переходе права на земельный участок, обремененный сервитутом, к другому лицу, сервитут сохраняется (п. 1 ст. 275 ГК РФ), то есть для него характерно право следования, как и для всякого вещного права;
- в-четвертых, обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком (ст. 274 ГК РФ);
- в-пятых, сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.