

К ВОПРОСУ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА

Дарья Васильевна Пархоменко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, старший преподаватель кафедры правовых и социальных наук, тел. (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Елена Андреевна Предтеченская

Новосибирский национальный исследовательский государственный университет, 630090, Россия, г. Новосибирск, ул. Пирогова, 2, обучающийся, тел. (913)759-05-03, e-mail: elena.predte4enskaya@yandex.ru

В статье рассматриваются законодательные изменения, касающиеся новых публичных сервитутов, в частности публичных сервитутов в отношении публичных земель и публичных сервитутов в определенных целях. Обсуждаются их отличия от публичных сервитутов, существовавших ранее в соответствии с классической теорией ограниченных вещных прав. Анализируется судебная практика в рамках привлечения судебных экспертов в делах об установлении публичных сервитутов. Выявляются случаи привлечения экспертов в судебных спорах для проведения землеустроительной экспертизы.

Ключевые слова: сервитут, публичный сервитут, сервитут в определенных целях, судебная экспертиза, землеустроительная экспертиза.

TO THE QUESTION OF ESTABLISHING A PUBLIC SERVICE

Daria V. Parkhomenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Senior Lecturer, Department of Legal and Social Sciences, phone: (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Elena A. Predtechynskaya

Novosibirsk National Research State University, 2, Pirogova St., Novosibirsk, 630073, Russia, Student, phone: (913)759-05-03, e-mail: elena.predte4enskaya@yandex.ru

The article discusses legislative changes regarding new public easements, in particular public easements in relation to public lands and public easements for certain purposes. Their differences from public easements that existed earlier in accordance with the classical theory of limited property rights are discussed. The jurisprudence is analyzed in the framework of attracting forensic experts in cases of establishing public easements. Cases of attracting experts in litigation for land surveying are identified.

Key words: easement, public easement, public easements for certain purposes, forensic examination, land survey.

В связи с принятием Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в 2001 г. [1] законодательно были закреплены два вида сервитутов: частный и публичный, которые, несомненно, имеют свои различия, главным из которых являются цели их установления.

Сервитуты имеют дуалистическую правовую природу. С одной стороны, они представляют собой ограниченное вещное право для их правообладателя, а с другой – ограничение права для обязанного лица.

Несмотря на отличия, представленные в таблице, которые мы видим на первый взгляд, при обращении к Обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом ВС РФ в 2017 г. [2], представляется возможным установление сервитута по правилам Гражданского кодекса Российской Федерации [3]. Указанный подход свидетельствует об отсутствии в настоящее время четких критериев разграничения публичных и частных сервитутов.

Сравнительная характеристика сервитутов

Критерии	Публичный сервитут	Частный сервитут	Сервитут (гл. 23 ЗК РФ)
Заинтересованные лица	В интересах большого круга лиц	В интересах одного лица или ограниченного круга лиц	Ограниченный круг лиц
Порядок установления	Нормативно-правовыми актами с учетом общественных случаев	1. Соглашением сторон. 2. По решению суда	1. Решениями уполномоченных органов гос./мун. власти на основании ходатайства. 2. Соглашение
Компенсация	Плата за сервитут органами власти при больших затруднениях использования участка	Адекватная плата за использование сервитута для недвижимости (участка)	Обладатель ПС вносит плату
Прекращение сервитута	Срок для резервированных земель не должен превышать срока резервирования земель	1. При пропадании оснований сервитута. 2. При невозможности использования участка из-за сервитута	При невозможности использования / затрудненного использования вправе требовать выкупа земельного участка, а арендатор – возмещения убытков

Перечень оснований для установления публичного сервитута носит закрытый характер. Однако некоторые суды делают вывод, что данное обременение может устанавливаться в любых случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения.

Представляется, что позиция о закрытом перечне оснований является более обоснованной.

В 2015 г. были внесены изменения в ЗК РФ, вследствие чего возник новый сервитут – сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Сервитут на публичные земли не совсем соответствует классической теории ограниченных вещных прав. Законодатель выделяет определенные цели, для которых публичные земли могут быть обременены сервитутом, при этом перечень целей является открытым. Во-первых, в случае, если находящийся в публичной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в аренду или в безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключает не публичный собственник, а землепользователь, землевладелец или арендатор земельного участка. Во-вторых, если соглашение об установлении сервитута заключается на срок менее трех лет, закон разрешает не регистрировать сервитут в качестве ограничения в ЕГРН.

Однако в ЗК РФ перечислены случаи и основания для использования земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута. Анализ судебной практики позволяет сделать вывод о том, что для разрешения вопроса о том входит ли тот или иной случай в данный перечень, суд не назначает проведение землеустроительной экспертизы. Как правило, подобные споры возникают относительно нестационарных торговых объектов или реже ремонта линейных объектов.

В 2018 г. появляется еще один новый сервитут, закрепленный в гл. 7 ЗК РФ, – публичный сервитут в определенных целях. Он, в свою очередь, отличается и от сервитута по ст. 23 ЗК РФ, и от частного сервитута. Главное отличие от классического публичного сервитута – наличие конкретного правообладателя, а также возможность его установления по соглашению сторон.

Подтверждение оснований для установления сервитута, а также определение условий обременения участка при наличии спора осуществляются по итогам землеустроительной экспертизы. Чаще всего экспертное заключение является основой судебного решения.

Анализ судебной практики позволяет выделить следующие случаи, в которых суд привлекает экспертов и ставит на разрешение следующие вопросы:

1. Является ли заявленный истцом сервитут на земельные участки единственным возможным способом обеспечения проезда к объекту недвижимости, о возможности проезда к этому объекту иными наименее обременительными для смежных земельных участков способами?

2. Является ли установление сервитута по предложенному истцом варианту наиболее оптимальным и наименее обременительным для ответчиков?

3. Возможен ли доступ к водной полосе иным способом?

4. Возможно ли проведение ремонта без обременения земель ПС?

Также эксперт привлекается для оценки стоимости земельного участка. До недавнего времени действовали Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утв. Росземкадастром в 2004 г., однако документ решением Верховного Суда РФ в 2014 г. был признан недействующим [4]. Однако теперь в ЗК РФ содержатся правила исчисления платы за сервитут.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – Вып. 44. – С. 4147.
2. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71564056/>.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – Вып. 32. – С. 3301.
4. О признании недействующим Временных Методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут [Электронный ресурс] : решение Верховного Суда РФ от 18.12.2014 № АКПИ14-1093 (утв. Росземкадастром 17.03.2004). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_120791/.

© Д. В. Пархоменко, Е. А. Предтеченская, 2019