

УДК 349.41

## **АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

*Евгений Ильич Аврунев*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, кандидат технических наук, заведующий кафедрой кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@ssga.ru

*Данила Юрьевич Блохин*

Краевое государственное казенное учреждение «Управление капитального строительства», 660099, Россия, г. Красноярск, ул. Ады Лебедевой, 101А, ведущий инженер технического отдела, e-mail: blokhin.dyu@gmail.com

Дается краткий анализ земельного-имущественного законодательства, в том числе гражданского законодательства в вопросах установлении сервитута, оснований в установлении сервитута и существующих проблемах в его установлении.

**Ключевые слова:** земельный участок, сервитут, частный сервитут, публичный сервитут, государственный кадастровый учет

## **FEATURES PERFORMANCES OF AN EASEMENT ON STATE CADASTRAL REGISTRATION**

*Evgeny I. Avrunev*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotny St., Ph. D., Head of Department Cadastre and Territorial Planning, tel. (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@ssga.ru

*Danila Y. Blokhin*

Regional state institution «Management of capital building», 660099, Russia, Krasnoyarsk, Ada Lebedeva St., 101A, leading engineer of technical Department, e-mail: blokhin.dyu@gmail.com

A brief analysis of land and property legislation, including civil law in matters of the easement, the basis in the easement and the existing problems in his establishment.

**Key words:** land, easement, private easement, public easement, the state cadastral account.

Под сервитутом (от лат. servitus - служение вещи) со времен Римского права понимается право на чужую вещь, состоявшее в пользовании ею и принадлежащее или определенному субъекту, или вещи. Сервитутами называли права, возникающие на служащую вещь, а затем этот термин был распространен и на сходные отношения.

При этом в Земельном кодексе РФ (далее – ЗК РФ) предусматривается два вида сервитута: частный сервитут, который

устанавливается в соответствии с гражданским законодательством и направлен на удовлетворение нужд конкретного собственника недвижимого имущества (например, для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) линейных объектов), и публичный сервитут, который устанавливается в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения (т.е. для обеспечения общественных потребностей и в интересах неопределенного круга лиц, а не в частных интересах), без изъятия земельного участка и публичный сервитут в зоне полосы отвода автомобильных дорог, который регулируется Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Законом № 171-ФЗ словосочетание «частный сервитут» в [ЗК РФ](#) был заменен понятием «сервитут» в целях приведения [ЗК РФ](#) в соответствие с Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), который использует только такое понятие и не предусматривает возможности установления публичного сервитута [1].

Статья 274 ГК РФ выделяет следующие виды сервитутов: для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок; для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов; для обеспечения водоснабжения и мелиорации.

Данный перечень не является исчерпывающим. Так, п. 1 ст. 274 ГК РФ предусмотрено установление сервитутов для иных нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, никоим образом не ограничен в своем праве, то есть он в полной мере продолжает владеть, пользоваться и распоряжаться своим земельным участком. Однако при осуществлении правомочия распоряжения собственник земельного участка не может ограничить либо прекратить сервитут.[2]

По общему правилу сервитут устанавливается путем заключения сторонами соглашения, в котором описываются все условия сервитута. Сервитут подлежит государственной регистрации.

Так, согласно ст. 52 Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях

ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута.[3] Проведенная государственная регистрация сервитута удостоверяется выпиской из ЕГРН.

Но возможны исключения, ст. 39.25 ЗК РФ, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности и в соглашении об установлении сервитута на часть земельного участка указан срок установления сервитута до трех лет, то не требуется проведение работ по постановке части земельного участка, на которую устанавливается сервитут на государственный кадастровый учет и государственная регистрация сервитута не требуется.

Установление публичного сервитута регулируется ЗК РФ. Так, согласно ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний, при этом результат общественных слушаний не может служить основанием для установления или не установления сервитута.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок, размещения на нем межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним, а также для забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов, водопоя, для проведения на участке дренажных работ, для прогона через участок сельскохозяйственных животных. Также земельный участок может быть обременен сервитутом для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, объектов транспортной инфраструктуры, для временного проведения изыскательских, исследовательских и других работ, для охоты и рыболовства, свободного доступа к прибрежной полосе. Кроме того, сервитут может устанавливаться для сенокосения и выпаса на земельных участках сельскохозяйственных животных в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям.

Пункт 3 ст. 23 ЗК РФ установил исчерпывающий перечень основания для установления публичного сервитута. Вместе с тем формулировка подпункта 9 указанного пункта, предусматривающая возможность

установления публичного сервитута для «временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ» на практике приводит к расширительному толкованию и отнесению к другим работам, в том числе и работы по прокладке (строительству) линейных объектов.

Представляется, что установление публичного сервитута не может осуществляться для целей строительства объектов недвижимости, поскольку в соответствии со ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Таким образом, ГК РФ предусматривается возможность осуществления застройки земельного участка зданиями, сооружениями или реконструкции (перестройки) таких объектов только самим собственником либо другим лицом с разрешения собственника.

Однако из положений п. 2 ст. 23 ЗК РФ следует, что принятие органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об установлении публичного сервитута не зависит от согласия собственника земельного участка, обременяемого сервитутом.

В свою очередь необходимо отметить позицию Верховного Суда РФ, высказанную в Определении от 11 сентября 2013 г. №73-АПГ13-2, согласно которой положениями п. 3 ст. 23 ЗК РФ установлен исчерпывающий перечень оснований для установления публичного сервитута, а использованная в подп. 9 п. 3 ст. 23 ЗК РФ формулировка «и других работ» указывает на то, что такие работы должны относиться к изыскательским или исследовательским работам.

Основное отличие между сервитутом и публичным сервитутом - способы их установления и интересы, для которых они устанавливаются.

Например, собственник земельного участка для прокладки линии электропередачи или газопровода к своему участку может заключить соглашение с собственником соседнего земельного участка, через который коммуникации будут подведены. В этом случае речь идет о сервитуте. Если же через район индивидуальной жилой застройки необходимо провести коммуникации для вновь застраиваемой территории, устанавливается публичный сервитут [4].

В настоящее время в Государственную Думу РФ внесен на рассмотрение проект Федерального закона № 187920-7 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов»

Законопроектом предусматривается дополнение ЗК РФ отдельной главой, посвященной особенностям установления публичного сервитута в целях, связанных со строительством линейных объектов.

В целях соблюдения баланса частных и публичных интересов предлагается установить ряд гарантий защиты правообладателя земельного участка, в том числе право требования платы за установление сервитута, возможность судебного оспаривания, право требовать изъятия земельного участка, в случае если установление сервитута приводит к невозможности использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, невозможность установления сервитута в отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства и огородничества, за исключением случаев необходимости установления сервитута для подключения к инженерным сетям объектов, расположенных на таких земельных участках.

Кроме того, предполагается упрощенный порядок оформления публичного сервитута в целях размещения линейных объектов, согласно которому сервитут может оформляться в упрощенном порядке вне зависимости от определения точных границ земельного участка и (или) наличия зарегистрированных прав на него.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева и др.; под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 784 с.
2. Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Гришина Я.С., Закиров Р.Ю., Кожевников О.А., Копьев А.В., Кухаренко Т.А., Морозов А.П., Морозов С.Ю., Серебренников М.М., Шадрин Е.Г., Юдина А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (постатейный) // СПС КонсультантПлюс. 2014.
3. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» // СПС КонсультантПлюс. (дата обращения 20.11.2017).
4. Что такое земельный сервитут и как он устанавливается? // Азбука права: электрон. журн. 2017.
5. Проект Федерального закона №187920-7 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов» // СПС КонсультантПлюс. (дата обращения 10.11.2017).
6. Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс. (дата обращения 15.11.2017).