

УДК 347.26

## ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ И СЕРВИТУТЫ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

**О. В. Бумажникова**

Адвокатская палата Тверской области, г. Тверь

Рассматриваются вопросы обременения сервитутами и публичными сервитутами земельных участков. Проводится сравнительный анализ сервитутов, установленных на земельные участки, находящиеся в частной собственности, сервитутов, установленных на земельные участки, находящиеся в муниципальной и государственной собственности и публичных сервитутов. В условиях рыночных отношений значимость правового регулирования земельных отношений резко возрастает. Земельный участок как объект права собственности и иных имущественных отношений уникален. До сих пор нет единообразия в понимании земельного сервитута, что, несомненно, является поводом для многочисленных научных дискуссий. История развития сервитутов – это история развития частной собственности на землю. Актуальность рассматриваемого вопроса для практики очевидна.

**Ключевые слова:** обременение, земельный участок, сервитут, публичный сервитут, частный сервитут.

Обременение земельного участка или иного объекта, связанного с землей (с земельным участком или его частью), – это права третьих лиц на земельный участок или иной объект, связанный с землей, определенным образом стесняющие собственника (или, например, землевладельца, землепользователя) в осуществлении соответствующего вещного права на земельный участок или иной объект, связанный с землей<sup>1</sup>.

В настоящее время, как следует из гл. 4 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) обременение земельного участка или части земельного участка допускается на основании права ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут, публичный сервитут); аренды земельных участков; безвозмездного пользования земельными участками.

Исторически одной из первых разновидностей вещных прав, появившихся еще в древнеримском праве, являются сервитуты<sup>2</sup>. Теория сервитута активно разрабатывалась русской дореволюционной цивилистикой. Г.Ф. Шершеневич определял сервитут как вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица<sup>3</sup>. И.

<sup>1</sup> Вещное право / под ред. З.А. Ахметьяновой. М., 2011. С. 220.

<sup>2</sup> Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. С. 38.

<sup>3</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1909. С. 234.

Горонович в своем исследовании о сервитутах характеризовал сервитуты как вещные права на частное господство над вещью, установленные для пользы лица или другого имущества<sup>4</sup>. М.М. Сперанский при составлении в 1810 г. проекта Гражданского Уложения Российской империи называл сервитуты повинностями, под которыми понимал случаи, «когда право собственности на недвижимое имение ограничивается по закону или условию тем, что владелец одного должен часть своих выгод отдавать или ограничивать в пользу другого»<sup>5</sup>.

В настоящее время согласно ст. 23 ЗК РФ предусмотрены обременения следующими сервитутами:

Во-первых, обременение сервитутом, устанавливаемым в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности физического или юридического лица. Такой сервитут устанавливается в частных интересах и соответственно согласно правилам гражданского законодательства.

В соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) обременение сервитутом может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Следует отметить, что сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности физического или юридического лица с соблюдением условий п. 1 и 3 ст. 274 ГК РФ, также может устанавливаться в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами, что следует из п. 4 ст. 274 ГК РФ.

Обременение сервитутом в отличие от публичного сервитута устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по исковому заявлению лица, требующего установления сервитута.

---

<sup>4</sup> Горонович И. Исследование о сервитутах. 1883. С. 20.

<sup>5</sup> Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. С. 39 - 40.

Как отмечено Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ, установление частного интереса обусловлено необходимостью внесения правовой определенности в отношения собственников соседних земельных участков в тех случаях, когда потребности одного из них, связанные с использованием принадлежащего ему имущества, не могут быть удовлетворены иным образом. Сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора, с тем чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживаемого земельного участка (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 февраля 2012 г. № 11248/11<sup>6</sup>)<sup>7</sup>.

Плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, определяется сторонами в соглашении или в судебном порядке при возникновении спора.

Следует отметить, что в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения установленного сервитута (п. 2 ст. 276 ГК РФ). Возникшее обременение земельного участка, находящегося в частной собственности, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Во-вторых, обременение сервитутом, устанавливаемым в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Данное обременение возникает в интересах определенного круга лиц.

Обременение сервитутом, устанавливаемым в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, возможно в следующих случаях (перечень исчерпывающий): ведение работ, связанных с пользованием недрами; проведение изыскательских работ; размещение линейных

---

<sup>6</sup> Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 6 // СПС «КонсультантПлюс». 2018.

<sup>7</sup> Ковалева Е.Л., Бутовецкий А.И. Земельный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2018. С. 141 - 142.

объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка. Такой сервитут устанавливается также в соответствии с положениями гражданского законодательства, но с учетом особенностей, предусмотренных гл. V.3 ЗК РФ.

Обременение сервитутом в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается соглашением об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 39.25 ЗК РФ).

Плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется не на усмотрение сторон, как это предусмотрено при обременении сервитутом земельных участков, находящихся в частной собственности, а в соответствии с правилами, предусмотренными п. 2 ст. 39.25 ЗК РФ:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В отличие от установления обременения сервитутом на земельный участок, находящийся в частной собственности, в случае заключения соглашения об установлении обременения сервитутом в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без государственной регистрации такого обременения, возникающего в связи с установлением данного сервитута. Соответственно если срок действия обременения превышает три года, то государственная регистрация обременения такого земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности является обязательной.

Следует отметить, что обременение сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, возникает не всегда. Так, в соответствии со ст. 39.26 ЗК

РФ обременение сервитутом в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не может быть установлено в случае, если установление такого обременения приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или к существенным затруднениям в использовании земельного участка. Здесь необходимо отметить, что земельным законодательством не определен порядок прекращения обременения сервитутом в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. В данном случае необходимо будет применять гражданское законодательство, что следует из правил п. 1 ст. 23 ЗК РФ и п. 6 ст. 274 ГК РФ.

В-третьих, обременение публичным сервитутом.

Публичный сервитут устанавливается для обеспечения общественных потребностей и в интересах неопределенного круга лиц, а не в частных интересах, без изъятия земельного участка.

Согласно п. 3 ст. 23 ЗК РФ к правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения гл. V.3 ЗК РФ и положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте не применяются.

Следует отметить, что суды отказывают в установлении публичного сервитута, если признают недоказанным, что установление публичного сервитута необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, поскольку необходимость установления сервитута, обоснованная собственными интересами гражданина или юридического лица, не отвечает цели установления публичного сервитута (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2016 г. № 306-КГ16-7886; Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2013 г. № ВАС-3752/13). Возможность установления такого сервитута базируется на принципе сочетания при использовании и охране земель интересов всего общества и законных интересов граждан и юридических лиц, которым принадлежат земельные участки (подп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Это нашло свое отражение в п. 2 ст. 23 ЗК РФ, согласно которому основанием установления публичного сервитута является нормативный правовой акт Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления. При этом установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Ковалева Е.Л., Бутовецкий А.И. Указ. соч. С. 136.

Учитывая, что публичный сервитут так или иначе ограничивает права собственника земельного участка в его использовании, п. 7 ст. 23 ЗК РФ установлены способы защиты интересов правообладателя земельного участка (при этом до 1 сентября 2018 г. Федеральным законом от 31 декабря 2014 г. № 499-ФЗ было исключено право собственника требовать изъятия земельного участка в случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования такого земельного участка, что обусловлено отсутствием правового регулирования такого изъятия). Так, собственник земельного участка вправе требовать соразмерную плату в случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка. Вместе с тем, как отмечено в письме Министерства экономического развития РФ от 3 ноября 2009 г. № Д23-3607, порядок определения такой платы в настоящий момент не установлен. Таким образом, размер платы может быть определен на основании материалов оценки в соответствии с правилами Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>9</sup>.

Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости согласно п. 17 ст. 23 ЗК РФ.

#### **Список литературы**

1. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 6 // СПС «КонсультантПлюс». 2018.
2. Вещное право / под ред. З.А. Ахметьяновой. М., 2011.
3. Горонович И. Исследование о сервитутах. 1883.
4. Ковалева Е.Л., Бутовецкий А.И. Земельный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2018. 784 с.
5. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1909.
6. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: БЕК, 1996. 200 с.

---

<sup>9</sup> Там же. С. 140 - 141.

## **PUBLIC EASEMENT AND EASEMENTS: COMPARATIVE ANALYSIS**

**O.V. Bumazhnikova**

Chamber of Advocates of the Tver region, Tver

In article questions of encumbrance by easements and public easements of the land plots are considered. The comparative analysis of the easements established on the land plots which are in a private ownership, the easements established on the land plots which are in a municipal and state property and public easements is carried out. In the conditions of the market relations the importance of legal regulation of the land relations sharply increases. The land plot as an object of an ownership right and other property relations is unique. Still there is no uniformity in understanding of a land easement that, undoubtedly, is a reason for numerous scientific discussions. The history of development of easements is a history of development of a private ownership on the earth. The relevance of a case in point is obvious to practice.

**Keywords:** *encumbrance, land plot, easement, public easement, private easement.*

*Об авторе*

БУМАЖНИКОВА Ольга Викторовна – кандидат юридических наук, Адвокат Адвокатской палаты Тверской области, Адвокатский кабинет №213 (Российская Федерация, Тверская область, город Тверь), bumazhnikova.olga@yandex.ru, тел.8-910-646-58-67

BUMAZHNIKOVA Olga - PhD, Advocaat of Chamber of Advocates of the Tver region, Lawyer office No. 213 (The Russian Federation, the Tver region, the city of Tver), bumazhnikova.olga@yandex.ru, ph. 8-910-646-58-67

Бумажникова О. В. Публичный сервитут и сервитуты: сравнительный анализ // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2019. № 2 (58). С. 28 – 34.