

УДК 349.412.3

СЕРВИТУТ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Ю.И. Кочеткова

Студент 2 года обучения магистратуры

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП), e-mail: k_j_i6@mail.ru

Аннотация: В статье мы рассмотрим основные базовые требования и знания, применимые при установлении сервитута на земельный участок с учетом всех законодательных изменений на 2019 год.

Ключевые слова: РФ, публичный сервитут, ГК РФ, земельный участок, сервитут, общее правило, частный сервитут, местное самоуправление, Верховный Суд РФ.

THE SERVITUDE OF A LAND PLOT

J.I. Kochetkova

Abstract: In the article we will consider the basic basic requirements and knowledge applicable to the establishment of easement on the land plot, taking into account all legislative changes for 2019.

Keywords: RF, public easement, civil code, land plot, easement, General rule, private easement, local self-government, Supreme Court of the Russian Federation.

Для более детальной проработки тематики раскроем определение сервитута – это право лиц на ограниченное пользование чужими земельными участками либо землями. По законодательному видению, в силу пункта 8 статьи 23 ЗК РФ, сервитут должен быть, как можно менее обременительным для использования земельного участка, в отношении которого такой сервитут был установлен. Очень важно отметить, что при перераспределении, объединении, разделе либо выделе обремененных участков, в отношении образованных участков сервитут сохраняется. Такую позицию законодатель закрепил в пункте 5 статьи 11.8 ЗК РФ и дополнительно указал, что сервитут не прекращается и при переходе прав на обремененный земельный участок по общему правилу, закрепив указанную позицию в пункте 1 статьи 275 ГК РФ и ранее упомянутом пункте 6 статьи 23 ЗК РФ.

Законодателем было выделено два вида сервитута частный и публичный.

Так, публичный сервитут обеспечивает интересы населения, органов местного самоуправления и, конечно, государства. Для примера приведем ситуацию, когда попасть на общественную спортивную площадку возможно только через земельный участок, который принадлежит нам. При таких обстоятельствах наш участок может быть обременен правом прохода к спортивной площадке, законодатель закрепил в п. 2 ст. 23 ЗК РФ [2].

Становится очевидным, чем отличается публичный сервитут от частного, который в свою очередь устанавливается в интересах конкретных лиц. Приведем такой пример, за городом у нас есть земельный участок, который не имеет выхода к проезжей части общего пользования. Попасть на указанную проезжую часть мы можем только через земельный участок, который расположен рядом с нами. При таких обстоятельствах возникают основания предоставления нам права проезда по земельному участку, расположенному рядом с принадлежащим нам участком.

По соглашению сторон определяется срок частного сервитута, такую позицию законодатель закрепил в пункте 7 статьи 23 ЗК РФ. В случае если обременяемый сервитутом земельный участок взят в безвозмездное пользование либо аренду у муниципальных органов либо государства, такой срок не должен превышать срока безвозмездного пользования в силу пункта 4 статьи 39.24 ЗК РФ [2].

В свою очередь срок публичного сервитута определяется уполномоченным органом и указывается в решении о его установлении согласно пункту 7 ст. 23 ЗК РФ. Обращаем внимание, что существует отдельный вид публичных сервитутов, например, для строительства линейных объектов жилищно-коммунального хозяйства. Такие сервитуты могут быть установлены по ходатайству отдельных лиц в специальном порядке.

Отдельное внимание необходимо обратить на порядок установления частного и публичного сервитута.

В соответствии с пунктом 3 статьи 274 ГК РФ частный сервитут можно установить через суд, в случае если собственник участка, находящегося рядом с вашим, не согласен на добровольное заключение сервитута по соглашению сторон [1].

При этом пункт 2 ранее упомянутой статьи 23 ЗК РФ определяет, что публичный сервитут может установить исполнительный орган местного самоуправления либо орган государственной власти, если это необходимо для удовлетворения муниципальных либо государственных интересов, а также в случае нужды местного населения. В качестве примера можно привести обеспечение свободного доступа к водоему общего пользования. Законодатель закрепляет данное регулирование в подпункте 1 пункта 4 статьи 23 ЗК РФ.

Орган местного самоуправления и исполнительный орган государственной власти принимает соответствующее решение для установления публичного сервитута.

Так, по общему правилу сервитуты подлежат государственной регистрации согласно Закону о государственной регистрации недвижимости. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в силу пункта 3 статьи 274 ГК РФ, пункта 17 статьи 23 ЗК РФ, а также статьи 52 Закона о государственной регистрации недвижимости.

Правообладатель земельного участка, обремененного частным сервитутом, по общему правилу, может требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых данный сервитут установлен. Закреплено в пункте 5 статьи 274 ГК РФ и пункте 12 ст. 23 ЗК РФ.

Плата за него может быть периодической либо единовременной, такую позицию разъясняют в пункте 12 Обзора о сервитутах, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017. При этом Верховный суд

указал, что впоследствии стороны могут изменить ее по соглашению или через суд [4].

В случае если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, то по общему правилу его правообладатель также вправе требовать от установивших его органа местного самоуправления либо органа государственной власти соразмерную плату согласно пункта 13 статьи 23 ЗК РФ.

Определенные особенности выявляются при установлении размера оплаты за сервитут, который может быть определен (за частный сервитут) по соглашению сторон в силу пункта 4 статьи 421 ГК РФ, решением суда, если стороны не смогли договориться сами согласно пунктов 3, 5 статьи 274 ГК РФ, а так же пункта 10 Обзора о сервитутах, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017, нормативными правовыми актами для некоторых случаев (в качестве примера — пункт 11 статьи 39.20, пункт 2 статьи 39.25 ЗК РФ).

В свою очередь, плату за публичный сервитут можно установить решением об установлении публичного сервитута, соглашением о его осуществлении или через суд в силу пп. 9 п. 4 ст. 39.43, пп. 8 п. 1, п. 12 ст. 39.47, п. 2 ст. 39.50, п. 14 ст. 23 ЗК РФ.

На практике возникает вопрос, возможно ли установление сервитута на безвозмездной основе. Рассмотрим и указанный вопрос подробнее.

Право собственника обремененного участка на получение платы предусмотрено законодательством в силу п. 5 ст. 274 ГК РФ, п. п. 12, 13 ст. 23 ЗК РФ. При этом он может согласиться и на безвозмездный сервитут. Такую позицию законодатель раскрыл в п. 4 ст. 421 ГК РФ, кроме того, об этом праве собственника упоминается и в пункте 12 Обзора о сервитутах, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017.

Однако следует учесть, что в случае если сервитут устанавливает суд, он должен определить размер платежей, если только собственник обременяемого участка не согласен на безвозмездное пользование.

Представляется, что безвозмездный сервитут не является дарением, поскольку не предполагает передачу самой вещи, то есть перехода права собственности или права требования в силу п. 1 ст. 572 ГК РФ.

Сервитут — это право на вещь, а не право требования как установлено п. 1 ст. 216 ГК РФ). Таким образом, коммерческие организации также вправе устанавливать безвозмездный сервитут [3].

Публичный сервитут, не приводящий к существенным затруднениям использования земельного участка, должен быть безвозмездным в силу п. 13 ст. 23 ЗК РФ. Кроме того, предусмотрены случаи, когда публичный сервитут может быть только безвозмездным, как в п. 6 ст. 39.46 ЗК РФ.

В качестве примера, рассмотрим, что только безвозмездным может быть публичный сервитут, установленный в отношении участка, правообладатель которого является стороной договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения (в целях исполнения которого данный сервитут и был установлен) в силу пп. 3 п. 6 ст. 39.46 ЗК РФ.

Законодателем был определен и порядок прекращения частного сервитута на земельный участок, который прекращается с истечением срока, на который он был установлен согласно п. 7 ст. 23 ЗК РФ.

Более того, он прекратится, если (п. 1 ст. 48 ЗК РФ) стороны договорились о прекращении сервитута и заключили соответствующее соглашение (п. 1 ст. 450 ГК РФ), отпали основания, на которых он был установлен. В этом случае собственник обремененного участка может потребовать прекратить сервитут согласно п. 1 ст. 276 ГК РФ.

Если не получится урегулировать вопрос соглашением, необходимо обратиться в суд [1].

Отметим, что требование в суд может заявить также собственник участка, для использования которого сервитут установлен согласно п. 6 Обзора о сервитутах, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017. Обремененный участок не может использоваться по целевому назначению из-за сервитута. В этом случае для прекращения сервитута собственнику обремененного участка нужно обратиться в суд в силу п. 2 ст. 276 ГК РФ.

По общему правилу прекращение сервитута подлежит государственной регистрации согласно п. 2 ст. 8.1 ГК РФ, ч. 3 и 6 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости.

Обращаем внимание, что публичный сервитут прекращается, в частности, с истечением срока, на который он был установлен согласно п. 7 ст. 23 и п. 3 ст. 48 ЗК РФ.

В дополнение необходимо отметить, что сервитут нельзя переуступить каким-либо способом иным лицам. Кроме того, его нельзя передать в залог. Он может перейти лишь к тому лицу, которое станет собственником недвижимости, в пользу которой установлен согласно п. 2 ст. 275 ГК РФ.

Таким образом, на сегодняшний день определен достаточно качественный и более понятный порядок регистрации и регулирования сервитута на земельный участок.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // ред. от 03.08.2018 // с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019 // [Электронный ресурс] // www.consultant.ru.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // в ред. от 25.12.2018 // с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019 // [Электронный ресурс] // www.consultant.ru.
3. Калинин, Андрей Васильевич. Земельный сервитут в российском законодательстве диссертация кандидата юридических наук. — М., 2017.
4. Обзор судебной практики о сервитутах, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 // [Электронный ресурс] // www.consultant.ru.