

УДК 332.363

**УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА В ЦЕЛЯХ
СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ
(НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ)**

Власова И.И.

студент,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Киселева Н.А.

к.соц.н., доцент,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Аннотация

Публичный сервитут - правовое средство, позволяющее получить право на пользование чужим земельным участком, что необходимо в условиях ограниченности природных ресурсов. В статье подняты вопросы правового регулирования установления публичных сервитутов в целях строительства и реконструкции линейных объектов. Рассмотрена практика установления публичного сервитута для строительства линейного объекта в г. Пензе и выявлены способы защиты интересов правообладателей земельных участков.

Ключевые слова: публичный сервитут, инженерные сооружения, размещение линейных объектов, правовое регулирование, институт публичного сервитута, земельный сервитут.

***ESTABLISHMENT OF A PUBLIC SERVICE FOR THE PURPOSE OF
CONSTRUCTION AND RECONSTRUCTION OF LINEAR FACILITIES
(ON THE EXAMPLE OF PENZA)***

Vlasova I.I.

student,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Kiseleva N.A.

Candidate of Social Sciences, Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Annotation

A public easement is a legal means that allows one to obtain the right to use someone else's land, which is necessary in conditions of limited natural resources. The article raises the issues of legal regulation of the establishment of public easements for the construction and reconstruction of linear objects, identifies ways to protect the interests of the owners of land plots. The practice of establishing a public easement for the construction of a linear facility in Penza is considered.

Keywords: public servitude, engineering structures, placement of linear objects, legal regulation, institution of public servitude, land servitude.

Введение института публичных сервитутов имеет огромную важность, обусловленную ограниченностью земельных ресурсов. Установление публичного сервитута позволяет обеспечить государственные нужды, интересы населения и местного самоуправления, без изъятия земельных участков. Многие правовые вопросы установления и использования публичных сервитутов на Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

протяжении долгого времени не были закрыты, что привело к трудностям при применении их на практике, нарушению прав сторон. В связи этим их использование не имело широкого распространения.

Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» вступивший в силу с 01.09.2018 включил значительные поправки, доработав правовое регулирование данного института [2].

Изменение земельного законодательства упростило процесс оформления и согласования строительства и реконструкции линейных объектов. Возможность установления публичного сервитута в целях размещения дорог публичного пользования и инженерных коммуникаций имеет ряд преимуществ в рамках оформления правоустанавливающих документов.

В градостроительном законодательстве также были добавлены положения, упрощающие требования к составу документации для ряда линейных объектов в случае, если для их возведения не требуется образование земельных участков.

Полный перечень целей для реализации, которых может устанавливаться обременение на земельный участок в виде публичного сервитута, четко определен пунктом 4 статьи 23 Земельного кодекса [1]. При этом деятельность, для осуществления которой применяется подобное обременение, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, но при соблюдении режима территории. Это позволяет проводить работы без изъятия участка у собственника, исключает необходимость достижения отдельных договоренностей между частными лицами и в общем упрощает получение права на пользование чужим земельным участком.

Установление в административном порядке сервитутов для размещения линейных и иных объектов, нашло подтверждение в ранее успешном применении подобных правовых конструкций при подготовке к Зимним Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Олимпийским играм 2014 в городе Сочи, а также при освоении территорий Республики Крым [4; 5].

После внесения поправок в законодательство данная практика начала активно применяться и другими субъектами Российской Федерации.

Администрация города Пензы в течение последних лет также успешно применяет оформление права ограниченного пользования земельными участками как основной вариант решения проблем, связанных с необходимостью размещения линейных объектов (прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации).

Рассмотрим случай установления публичного сервитута из градостроительной практики г. Пензы:

Распоряжением Управления градостроительства и архитектуры города Пензы от 31.07.2020 № 213р [3] установлен публичный сервитут в отношении частей земель, расположенных в кадастровом квартале с номером 58:29:1008004 и частей земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:1008004:1527, 58:29:1008004:1544, 58:29:1008004:1529, 58:29:1008004:1532, 58:29:1008004:1535, 58:29:1008004:1524, 58:29:1008004:1537, 58:29:1008004:6656, 58:29:1008004:6657, 58:29:1008004:8160, 58:29:1008004:6655, 58:29:1008004:1542 в целях размещения сетей водоснабжения микрорайона №8 3-й очереди строительства жилого района Арбеково. Обладателем ограниченного права пользования является муниципальное казенное учреждение Управление капитального строительства города Пенза. Срок действия сервитута 10 лет. Оформление права ограниченного пользования чужим участком в рассматриваемом случае является более целесообразным, чем, например, его изъятие. Это обуславливается временной необходимостью использования данных земель.

Применение публичного сервитута допускается только при его объективной необходимости. Необходимость установления рассматриваемого публичного сервитута обоснована постановлением администрации г. Пензы

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

N376 от 06.03.2019 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории линейного объекта «Внеплощадочные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, ливневой канализации микрорайона № 8 3-й очереди строительства жилого района Арбеково в г. Пензе» и состоит в социальной значимости размещения данного инженерного сооружения [3; 6].

Условия установления публичного сервитута при размещении сетей водоснабжения требуют установление зон с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитных зон в соответствии с СП 31.13330.2012 СНиП 2.04.02-84*. «Свод правил водоснабжение. Наружные сети и сооружения» [2; 3]. Исходя из этого зону публичного сервитута можно определить с помощью кадастровой карты [7] (рис.1).

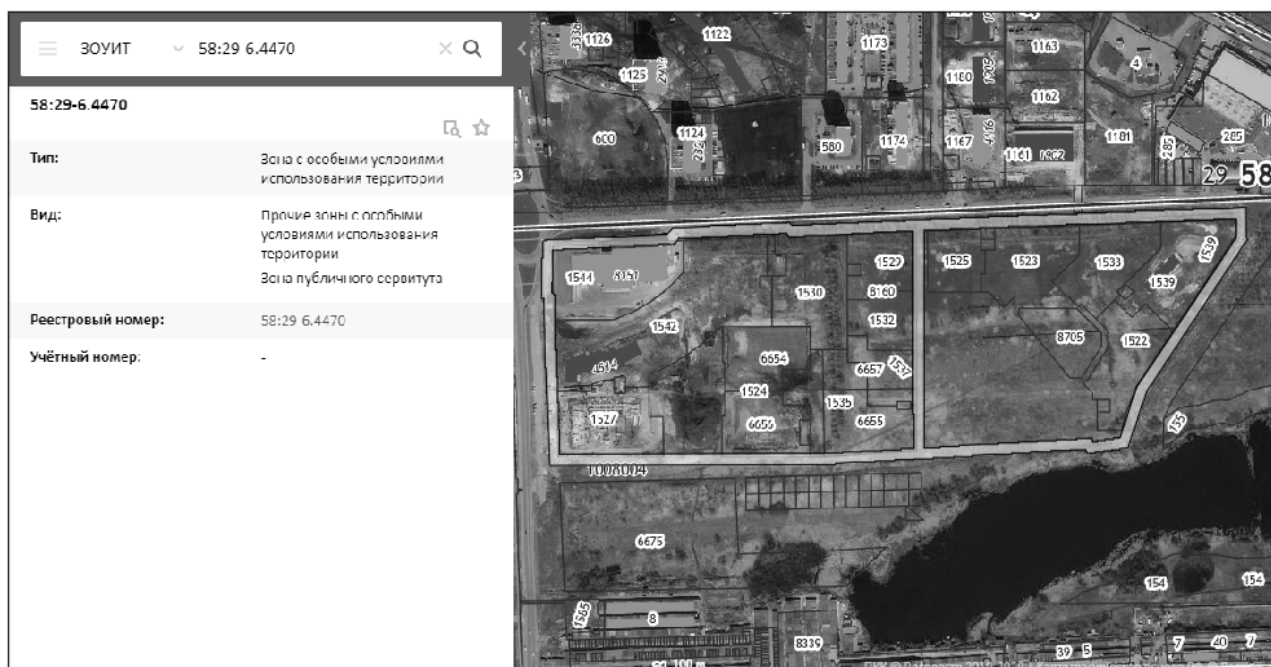


Рис.1 - Зона публичного сервитута в отношении частей земель, расположенных в кадастровом квартале с номером 58:29:1008004 и частей земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:1008004:1527, 58:29:1008004:1544, 58:29:1008004:1529, 58:29:1008004:1532, 58:29:1008004:1535, 58:29:1008004:1524, 58:29:1008004:1537,

58:29:1008004:6656, 58:29:1008004:6657, 58:29:1008004:8160,
58:29:1008004:6655, 58:29:1008004:1542

Проанализировав данные публичной кадастровой карты мы видим, что зона публичного сервитута частично располагается на земельных участках и на прилегающей к ним территории. Проведение строительных работ, возведение временных сооружений и размещение строительной техники на данных участках может создать неудобства в использовании собственниками своих владений, в частности сложности с проходом и проездом к земельному участку и затруднение хозяйственной деятельности.

В таких случаях законодательством предусмотрена защита интересов правообладателей. Так собственник в праве востребовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, компенсацию в виде платы за сервитут и возмещение всех убытков, возникших в результате его установления.

Если публичный сервитут устанавливается в пользу неопределенного круга лиц, правообладатель может требовать плату от органа государственной власти или органа местного самоуправления, утвердивших такой сервитут, но только в случае возникновения существенных неудобств в использовании земельного участка [2]. Это дает преимущество заинтересованным в его установлении лицам, однако для владельца это несет определенный ущерб, ведь во многих случаях использование земельного участка третьим лицом создает для его обладателя некие неудобства.

На основании изложенного представляется обоснованным сделать вывод о том, что в условиях ограниченности земельных ресурсов публичный земельный сервитут приобретает особую значимость, как правовое средство, позволяющие разумно сочетать право собственности и иные вещные права на землю. Поправки, внесенные Федеральным законом № 341-ФЗ значительно усовершенствовали законодательную базу института публичных сервитутов, что положительно сказывается на динамике использования его на практике.

Земельный сервитут остается одним из основных видов права для обеспечения целей, имеющих важное социальное значение, его ведение облегчает жизнь субъектам, обеспечивающим подачу коммунальных ресурсов населению и прокладку линейных объектов.

Библиографический список

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 01.12.2020)
2. Федеральный закон "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов" от 03.08.2018 N 341-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/ (дата обращения 01.12.2020)
3. Распоряжение Управления градостроительства и архитектуры города Пензы от 31.07.2020 №213р "Об установлении публичного сервитута в отношении частей земель, расположенных в кадастровом квартале с номером 58:29:1008004 и частей земельных участков с кадастровыми номерами 58:29:1008004:1527, 58:29:1008004:1544, 58:29:1008004:1529, 58:29:1008004:1532, 58:29:1008004:1535, 58:29:1008004:1524, 58:29:1008004:1537, 58:29:1008004:6656, 58:29:1008004:6657, 58:29:1008004:8160, 58:29:1008004:6655, 58:29:1008004:1542 [Электронный ресурс] // Официальный сайт Администрации города Пензы. - 2020. - URL: <https://www.penza-gorod.ru/upload/medialibrary/685/685a2324ac5da514b1128cd684911ecc.pdf> (дата обращения 05.12.2020)

4. Волков Г.А. Земельные сервитуты: развитие и проблемы гарантий прав // Ученые записки казанского университета. Серия гуманитарные науки. - 2019. - Т. 161, кн. 1. - С. 219–236.

5. Вдовенко А. В, Яськевич М. В. Особенности установления зоны публичного сервитута для размещения инженерных сооружений на территории республики крым // Девятнадцатые научные чтения памяти профессора М. П. Даниловского. - 2019. - Т. 1, № 3. - С. 203–232.

6. Утвержденная документация по планировке территории 2020 год [Электронный ресурс] // Официальный сайт Администрации города Пензы. - 2020. - URL: https://www.penza-gorod.ru/line_of_activity/town-planning/urban-planning/utverzhdennye-proekty-planirovki-i-proekty-mezhevaniya-territorii/utverzhdannaya-dokumentatsiya-po-planirovke-territorii-2020-god/ (дата обращения: 08.12.2020)

7. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. Дата обновления: 08.12.2020. - URL: <https://pkk.rosreestr.ru/> (дата обращения: 08.12.2020)

Оригинальность 85%