

УДК 347.25

ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ В ЗЕМЕЛЬНОМ ПРАВЕ: ЦЕЛИ, ЗАКОННЫЕ УСЛОВИЯ И АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ УСТАНОВЛЕНИЯ

Могилевский Г.А.

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Новосибирского ордена Жукова военного института имени генерала армии И.К. Яковлева войск национальной гвардии Российской Федерации, доцент кафедры «Гражданское и уголовное право» Сибирский государственный университет путей сообщения Российская Федерация, г. Новосибирск

Аннотация. На основе краткого анализа земельного законодательства, доктринальных взглядов исследователей проблем земельного права по заявленным в статье вопросам исследования, правоприменительной (судебной) практики в публикации предпринята попытка изложить сущность публичного сервитута, его цели, законные условия и, — на этой основе — раскрыть правовой механизм его установления, а также предложить пути решения выявленных проблем в этой сфере земельных правоотношений.

Ключевые слова: публичный сервитут, земельные участки, государственные, муниципальные, общественные интересы, собственник земельного участка, цели, законные условия, процедура установления, актуальные вопросы

PUBLIC EASEMENT IN LAND LAW: GOALS, LEGAL CONDITIONS AND TOPICAL ISSUES OF ESTABLISHMENT

MOGILEVSKIY G.A.

candidate of legal sciences, associate professor, associate professor of the department of civil law of the Novosibirsk order of Zhukov of the military institute named after army general I.K. Yakovlev of the national guard of the Russian

*Federation, associate professor of the department of civil and criminal law of the Siberian State University of Railway Engineering
Russian Federation, Novosibirsk*

Abstract. On the basis of a brief analysis of land legislation, doctrinal views of researchers of land law problems on the issues of research stated in the article, law enforcement (judicial) practice, the publication attempts to set out the essence of public easement, its goals, legal conditions and, on this basis, to reveal the legal mechanism for its establishment, as well as to offer ways to solve the identified problems in this area of land legal relations.

Keywords: public easement, land plots, state, municipal, public interests, owner of the land plot, goals, legal conditions, procedure for establishment, topical issues

В современном земельном праве особую значимость приобретает вопрос установления публичного сервитута, когда возникает потребность в обеспечении государственных, муниципальных или общественных интересов без необходимости полного изъятия земельных участков. Примечательно, что собственник участка не может воспрепятствовать установлению сервитута, даже если это делает невозможным использование земли. В такой ситуации законодательство наделяет владельца правом требовать компенсацию: либо выкуп участка, либо предоставление равноценной замены с возмещением понесенных убытков.

Важно подчеркнуть, что объектом сервитутных правоотношений является земельный участок, который в данных отношениях выступает и как объект недвижимости, вещь (категория гражданского права), и как часть поверхности земли с установленными в предусмотренном законом порядке границами (категория земельного права), и как объект градостроительной деятельности, часть элемента планировочной структуры с определенным видом разрешенного

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

использования, с наземными и подземными объектами капитального строительства (категория градостроительного права).

Юридическое обоснование целей публичного сервитута вполне исчерпывающе узаконено в Земельном кодексе Российской Федерации (далее — ЗК РФ), а именно в статьях 23 и 39.37, где представлен исчерпывающий перечень оснований для его установления. Сущность публичного сервитута заключается в удовлетворении общественных потребностей, а не интересов конкретных лиц. Кроме названных целей и сущности законодательство предусматривает так же различные случаи необходимости его установления, что отражено в п. 3 ст. 23 и ст. 39.23 ЗК РФ: от размещения коммуникационной инфраструктуры до обеспечения доступа к природным ресурсам [1].

Таким образом, в качестве промежуточного вывода отметим, что данный правовой институт представляет собой дуалистическую конструкцию, сочетающую право пользования определенными лицами и ограничение правомочий собственника земельного участка.

Законность установления публичного сервитута определяется двумя ключевыми условиями:

во-первых, он может распространяться исключительно на земельные участки, сохраняя при этом все права на них, и не затрагивает иные виды недвижимости;

во-вторых, обязательным требованием выступает государственная регистрация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что закреплено в п. 17 ст. 23 ЗК РФ.

В соответствии с земельным законодательством (п. 2 ст. 23 и п.2 ст. 41 ЗК РФ), право устанавливать публичный сервитут принадлежит исполнительным органам государственной власти или местного самоуправления. Именно эти компетентные органы определяют объем полномочий лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута.

Законодатель особо подчеркивает (п. 5 ст. 23 ЗК РФ), что установление сервитута не должно создавать существенных препятствий собственнику в осуществлении его правомочий. При нарушении этого принципа владелец участка наделен правом судебной защиты своих интересов (п. 8 ст. 23 ЗК РФ). В ситуациях, когда использование участка становится невозможным, собственник может претендовать на получение равноценной земли с компенсацией убытков (п. 7 ст. 23 ЗК РФ). При возникновении затруднений в использовании участка законодательство предусматривает право требовать соразмерную денежную компенсацию.

Существенной правовой коллизией остается отсутствие законодательно закрепленного механизма определения платы за пользование участком в рамках сервитута [2]. Методические рекомендации Росземкадастра от 17.03.2004 по расчету соразмерной платы не получили официальной регистрации в Министерстве юстиции Российской Федерации, что исключает их обязательное применение. Этот правовой пробел создает сложности в регулировании компенсационных выплат владельцу участка со стороны обладателя сервитута. При этом законодательство предусматривает возможность определения размера платы на основе оценочной деятельности, регулируемой соответствующим федеральным законом [3].

При возникновении споров о размере компенсации за сервитут окончательное решение принимается судом на основе профессиональной экспертной оценки стоимости пользования участком. Однако судебная практика демонстрирует неоднозначные ситуации, когда суды самостоятельно корректировали экспертные оценки размера платы, не предоставляя достаточного обоснования таких изменений, что создает определенные правовые коллизии [4].

Показательным примером служит судебное дело, где собственник обремененного публичным сервитутом участка требовал увеличения платы, Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

аргументируя это возросшей интенсивностью использования сервитута ответчиком. В результате судебного разбирательства по существу суд первой инстанции, несмотря на наличие в материалах судебного дела первоначальной и повторной экспертных оценок, обосновывающих отсутствие оснований необходимости увеличения денежных выплат, удвоил размер платы за пользование сервитутом [5]. Однако апелляционная инстанция судебных органов отменила это решение, указав на недопустимость произвольной корректировки экспертных заключений судами без надлежащего обоснования. Было подчеркнуто, что суды при вынесении судебного решения по результатам рассмотрения и разрешения дела, обязаны либо принимать экспертную оценку, либо предоставлять мотивированное обоснование ее изменения [6].

Подводя итог, можно констатировать, что институт публичного сервитута представляет собой правовой механизм, направленный на достижение баланса между интересами собственника земельного участка и субъектов, реализующих права в рамках (пределах) установленных публичным сервитутом условий.

Библиографический список:

1. Абузярова Д.Ф. Некоторые аспекты новых положений об установлении сервитута для строительства, ремонта, реконструкции и эксплуатации линейных объектов / Д.Ф. Абузярова // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 3 (122). С. 208-216.
 2. Об определении платы за пользование земельными участками на условиях сервитута: письмо Министерства экономического развития от 21.10.2009 № ДЗ 23-3470 // Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации [Электронный ресурс] // URL: <http://www.economy.gov.ru> (дата обращения: 20.02.2025)
 3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства
- Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

Российской Федерации. 1998. № 31.

4. Гатапова Ю.Б. Правовая природа сервитута: препятствия его применения при создании объектов дорожного сервиса / Ю.Б. Гатапова // Аграрное и земельное право. 2018. № 6 (162). С. 60 - 64.

5. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.04.2016 по делу № А23-4191/2014. Интернет-ресурс «Судебные и нормативные акты РФ» (СудАкт). Офиц. сайт. [Электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 20.02.2025).

6. Бирюкова А.А. Сервитут в земельном праве и проблемы его реализации / А.А. Бирюкова // Актуальные проблемы юридической науки и практики. 2018. С. 98-100.

Оригинальность 94%