

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

«Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком»

Обучающийся

Д.В. Крупин

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент, А.В. Кирсанова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

Аннотация

Актуальность рассматриваемой темы «Сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком» заключается в том, что в результате роста численности населения, развития строительного сектора и увеличения числа промышленных объектов при ограниченном земельном фонде возникает необходимость в использовании чужой (частной, государственной, муниципальной) земли (земельных участков) при помощи установления сервитутов. Право ограниченного пользования чужим земельным участком в настоящее время является достаточно актуальным правовым инструментом для возможного использования чужого недвижимого имущества (земельного участка) в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

Целью настоящей работы является раскрытие понятия, роли и значения земельных сервитутов в современном законодательстве Российской Федерации.

В рамках выпускной квалификационной работы необходимо изучить историю возникновения сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком, изучить земельные сервитуты в странах романо-германской правовой системы, проанализировать виды и цели установления сервитутов в законодательстве Российской Федерации, а также проанализировать соотношение института вещных прав и института права собственности в России. При изучении указанных задач выявить проблемы, возникающие в гражданско-правовых отношениях при установлении сервитутов (публичных сервитутов) на земельные участки в Российской Федерации.

Данная работа включает в себя: введение, три главы (семь параграфов), заключение и список используемой литературы и используемых источников.

Общий объем работы составляет 76 страниц.

Оглавление

Введение	4
Глава 1 Характеристика сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком	8
1.1 История возникновения понятия сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком	8
1.2 Земельные сервитуты в романо-германской правовой системе	12
1.3 Сервитуты в законодательстве Российской Федерации	19
Глава 2 Виды сервитутов и цели их установления в земельном законодательстве Российской Федерации	25
2.1 Характеристика частного сервитута	25
2.2 Публичный сервитут и цель его установления	35
Глава 3 Актуальные вопросы правового регулирования сервитутов в законодательстве Российской Федерации	45
3.1 Вопросы соотношения института вещных прав и института права собственности в Российской Федерации ...	45
3.2 Проблемные вопросы, возникающие в гражданско-правовых отношениях при установлении сервитутов (публичных сервитутов) на земельные участки в Российской Федерации	51
Заключение	67
Список используемой литературы и используемых источников	71

Введение

Сервитуты как право ограниченного пользования чужим земельным участком в настоящее время являются актуальными правовыми инструментами по возможности использования чужой собственности (недвижимого имущества) в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

В результате роста численности населения, развития строительного сектора и увеличения числа промышленных объектов при ограниченном земельном фонде невозможно не столкнуться с такой необходимостью, как использование чужой (частной, государственной, муниципальной) земли (земельных участков) для реализации данных проектов.

Также, по мере развития жилого и промышленного секторов собственники земельных участков часто сталкиваются с проблемами прохода или проезда к своим земельным участкам или к своим объектам. Например, при строительстве магистральных трубопроводов, линий электропередач собственники данных объектов сталкиваются с определенными трудностями при оформлении прав на земельные участки на период строительства и эксплуатации, так как протяженность объектов составляет порой сотни километров и в полосу отвода строительства попадает огромное количество правообладателей земельных участков (собственники, арендаторы). В сельской местности актуален вопрос прогона сельскохозяйственных животных для выпаса или осуществления доступа к водным природным объектам через земельные участки, находящиеся в собственности других лиц.

Конституцией Российской Федерации закреплено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [15].

В целях регулирования использования земельных участков действующим законодательством Российской Федерации предусмотрены правовые механизмы, позволяющие грамотно и в рамках закона сочетать право собственности и иные вещные права на землю. Так, право ограниченного пользования чужим земельным участком закреплено действующим законодательством в форме сервитута и публичного сервитута.

В гражданском законодательстве Российской Федерации право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) отнесен к вещным правам на землю.

Само понятие «сервитут» и его механизмы возникли в римском праве, согласно которому в Древнем Риме к вещным правам вместе с правом собственности относились и права на чужие вещи. Ключевой категорией прав на чужую вещь являлись сервитутные права (сервитуты).

Римское право в значительной мере повлияло на формирование и развитие правовых систем большинства стран. Правовой институт земельного права, сформированный в Древнем Риме, также, находит свое отражение в законах этих стран. В каждом государстве сервитут имеет свои особенности правового регулирования, которые рассмотрены в настоящей работе.

В настоящей работе «Сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком» объектом исследования являются правоотношения, возникающие при реализации права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута).

Институт сервитута в России во время своего зарождения и в настоящее время продолжает совершенствование путем внесения соответствующих поправок в действующее законодательство. Совершенствование законодательства в сфере сервитутов позволяет учесть интересы и законные права участников правоотношений, как собственников земельных участков, так и не собственников земельных участков.

Предметом исследования данной работы являются нормы права, регулирующие сервитутные правоотношения.

Целью настоящей работы является раскрытие понятия, роли и значения земельных сервитутов в современном законодательстве Российской Федерации, изучение вопросов правового регулирования сервитутов в законодательстве Российской Федерации.

Для достижения цели настоящей работы поставлены следующие задачи:

- изучить историю возникновения сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком;
- изучить земельные сервитут в странах романо-германской правовой системы;
- изучить сервитуты в законодательстве Российской Федерации;
- проанализировать виды и цели установления сервитутов в законодательстве Российской Федерации;
- проанализировать соотношение института вещных прав и института права собственности в России;
- выявить проблемы, возникающие в гражданско-правовых отношениях при установлении сервитутов (публичных сервитутов) на земельные участки в Российской Федерации.

При изучении вопросов выбранной темы основу теоретико-методологических материалов составили труды таких авторов как: Мохов А.Ю., Малышкин С.П., Гуторева Э. А., Бакунов А.В., Майборода В.А., Каирова Д.З., Матаева Э. А., Щенникова Л. В., Франц О. В., Пильщиков Д.Л. и ряда других авторов.

В работе были использованы общенаучные методы исследования, частно-научные и специальные методы, включающие:

- диалектологический метод (анализ);
- исторический метод;

- сравнительно-правовой метод;
- формально-юридический метод.

Нормативную правовую базу исследования составили нормативные правовые акты Российской Федерации, Франции, Германии, а также материалы судебной и правоприменительной практики по данной теме.

Структура выпускной квалификационной работы определена предметом, целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав и заключения.

Глава 1 Характеристика сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком

1.1 История возникновения понятия сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком

Институт сервитута имеет историю, уходящую своими корнями во времена Древнего Рима. Возникновение и развитие данного правового института было связано с трансформацией общественно-экономических отношений, в результате которой произошли изменения в праве собственности на землю, в частности, переход от общественной, родовой к частной.

Фундаментом римской правовой системы являлась частная собственность. В становлении права собственности в Древнем Риме весомый вклад внесло право собственности на землю.

С появлением частной собственности на землю стали возникать определенные трудности у собственников земельных участков, проявившиеся в результате отсутствия необходимых ресурсов для нормального использования участков или на их земле не было необходимых свойств (источника воды, доступа к участку), которые ранее отсутствовали в условиях существования общественной собственности (общин).

Первые упоминания о сервитуте относятся к своду законов в Древнем Риме – Закону двенадцати таблиц, в котором под *res mancipi* указывались вещи, передаваемые путём обряда *mancipatio*. К этим вещам относились земли в Италии, рабы, животные, которые ходят под ярмом и седлом, сельские предиальные сервитуты (право прохода, прогона скота).

Римская классическая юриспруденция создала единую систему земельных сервитутов (*iura praediorum*), которые были разделены на сельские и городские. Древнее римское (цивильное) право знало только четыре

сельских сервитута: *via, iter, actus, aquaeductus*». Это так называемые «дорожные и водный сервитуты».

В процедуре установления земельного сервитута обязательным условием является – наличие двух типов земельных участков: господствующего и служащего. Земельный участок, который выполняет роль служащего, является объектом сервитутных отношений и компенсирует господствующему земельному участку сложившиеся неудобства в его использовании.

В данный период были определены основания возникновения земельного сервитута, в частности, заключалось соглашение, выносился судебный акт, путем наследования или приобретательской давностью. Также, считается, что именно в этот период сформировались основные сущностные характеристики земельных сервитутов, некоторые из которых стали основой для современного регулирования данного вещного права, такие как:

- в качестве особенности сервитута выделяется недопустимость его установления в виде обязанности совершения определенных действий собственником участка. Это значит, что сервитут влечет для данного субъекта лишь обязанность не препятствовать совершению получателем сервитута определенных действий;
- в римском праве сложился единый подход к пониманию сервитута как права, которое следует за вещью, предполагающее его сохранение в случае изменения собственника участка;
- при установлении сервитута не допускается передача данного права каким-либо способом иному лицу;
- важным правилом установления сервитута является недопустимость включения в содержание права каких-либо оснований для отстранения собственника от пользования участком.

Завершая анализ истории возникновения понятия земельного сервитута в Древнем Риме можно подытожить, что распад землевладения внутри

общин, при котором не было необходимости в установлении сервитутов, и образование собственности на землю в правовой системе Рима в дальнейшем повлияло на развитие первых сельских и городских сервитутов, которые стали одним из видов ограниченных вещных прав.

История развития земельных сервитутов в российском праве относится к периоду Древней Руси. Права на чужие вещи, аналогичные древнеримским сервитутам, возникли на Руси еще в древние времена под названием угодий (леса, луга, места звериных и иных промыслов).

Развитие исследуемого правового института произошло с принятием норм Соборного Уложения в 1649 году, когда законодательно были закреплены ограничения для собственников земельных участков. Характер данных ограничений позволяет сравнивать их с современным публичным сервитутом, который устанавливается в силу закона. Так, согласно статье 238 Соборного Уложения не допускалось обустройство плотин и строительство мельниц (также сопряженных со скоплением воды), если эти действия могли стать причиной затопления расположенных выше земельных участков. Также, к числу ограничений относят законодательно закрепленное в рассматриваемый период правило о расстоянии от строений до границ межи с соседним участком (Соборное Уложение, глава 10, статьи 277-279).

В 1832 году вышло собрание действующих законодательных актов – Свод законов Российской империи, в разделе «Право участия частного» которого описаны права владельцев угодий относительно прохода через чужие пашни и леса по существующей дороге. Таким образом, перечисленные ограничения можно отнести к сервитутам римского права.

Некоторые попытки развития и реформирования сферы применения сервитута были предприняты в начале XX века, когда разрабатывался проект Гражданского уложения. Проект был окончен к 1905 году, но так и не был принят. В дальнейшем в развитии земельного сервитута в российском праве наступило длительное затишье, что связано с отказом в период

существования советского права от частной собственности и связанных с ней правовых институтов.

В правовых актах этого периода само понятие «сервитут» не закреплялось, а его содержание было отчасти включено в право пользования, предоставляемого временно или постоянно. О наличии некоторых признаков сервитута свидетельствуют нормы Земельного кодекса РСФСР 1922 года, в которых устанавливался запрет на нарушение прав пользователей смежных участков.

В начале 90-х годов прошлого века законодательно была закреплена возможность приобретения земли в собственность. В это время был принят ряд нормативных правовых актов, которые следовали общей цели – передаче имущества в собственность граждан и организаций с соответствующей передачей им правомочий собственника.

Формирование норм о земельном сервитуте происходило одновременно с формированием других институтов, новых для гражданского и земельного права в России. Закрепление земельного сервитута стало необходимостью в целях урегулирования споров, возникающих между собственниками соседних участков, а также между собственниками участков и расположенных на них строений.

В 1991 году были внесены существенные изменения в земельное законодательство, принят Земельный кодекс РСФСР, который отразил происходящие изменения в политическом и экономическом строе [11]. Однако, непосредственно сервитут в нормах кодекса не упоминался, но были отражены нормы об иных правах, обременяющих недвижимость (пользование, аренда).

Последующее развитие земельного сервитута началось в 1994 году, когда была принята 1 часть Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [5]. Этому предшествовало начало развития законодательства о частной собственности и приватизации.

К моменту отражения положений о сервитуте в нормах принятого ГК РФ попытки включения соответствующих норм предпринимались при реформировании земельного законодательства

Правовое регулирование земельных сервитутов нашло свое отражение в нормах Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), где отражена классификация сервитутов, порядок и основания установления сервитута в зависимости от вида и назначения [12].

Таким образом, земельный сервитут в качестве института гражданского и земельного права имеет длительную историю развития. Основы данного института были заложены в римском праве, когда на основе сложившихся отношений в правовых нормах были закреплены основные правила установления и прекращения сервитута, а также правила реализации правомочий собственниками участков. В российском праве сервитут развивался постепенно, но не активно, поскольку его развитию не способствовал сформировавшийся уклад во владении и пользовании землей. Советский период стал периодом некоего пробела в правовом регулировании сервитутов, что связано с отказом государственной власти от частной собственности, которой сопутствуют ограниченные вещные права. Возрождение частной собственности способствовало развитию института земельного сервитута в России.

1.2 Земельные сервитуты в романо-германской правовой системе

Общепризнанным является мнение о зарождении института сервитута в Древнем Риме. Поэтому данный институт воспринят многими правовыми системами, однако, имеет при этом свои особенности, основанные на правовом регулировании разных стран. Во многих странах сервитут является правом, которое ограничивает правомочие собственника, и существует наряду с другими аналогичными правами.

В большинстве западных государств земельный сервитут рассматривается как обременение права собственности, которое возникает на основании соглашения, в силу закона, судебного акта, а также в силу приобретательской давности. То есть, законодательством предусматриваются различные основания возникновения сервитутов.

В результате развития частной собственности на землю, роста промышленности, увеличения объемов сельского хозяйства и градостроительства как в западных странах, так и в России, необходимость в использовании таких правовых механизмов, как земельные сервитуты, заметно возросла. Благодаря возникновению сервитутного права значительная часть вопросов, возникающих у правообладателей земельных участков и связанных с возможностью использования чужого земельного участка в рамках закона, были решены.

В связи с этим, представляет интерес проведение сравнительно-правового анализа земельных сервитутов в законодательстве западных стран, таких как Франция и Германия, которые относятся к романо-германской правовой системе.

Нормы права, регулирующие сервитуты и отношения с ними связанные, имеют много общего как в российском, так и в зарубежном законодательстве.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Согласно действующему законодательству Российской Федерации земельные участки относятся к недвижимым вещам (статья 130 ГК РФ).

При раскрытии темы о земельных сервитутах в романо-германской правовой системе необходимо понимание, какое имущество относится к недвижимому имуществу в законодательстве этих стран.

В разделе «О недвижимом имуществе» Гражданского кодекса Франции (Кодекс Наполеона) (далее – ГК Франции), помимо объектов недвижимости, указанных в статье 518 ГК Франции, и которые так же отражены и в законодательстве Российской Федерации (земельные участки, строения),

также отнесены к недвижимым объектам: урожай и плоды деревьев. При этом, урожай будет относиться к недвижимому имуществу в случае, если он не будет убран (скошен), а плоды деревьев, в свою очередь, будут относиться к недвижимому имуществу, если они не будут сняты с деревьев (статья 520 ГК Франции). К недвижимому имуществу согласно ГК Франции относится и лес, но до тех пор, пока его не срубят (статья 521 ГК Франции) [7].

Особое внимание в разделе «О недвижимом имуществе» ГК Франции уделено животным. В соответствии со статьей 522 ГК Франции животные, находящиеся на ферме и закрепленные за конкретным земельным участком, которые передаются фермеру или ипольщику для разведения, считаются недвижимым имуществом.

Также, согласно статье 524 ГК Франции: «Являются недвижимым имуществом в силу своего назначения, помещенные собственником для обслуживания земельного участка и ведения на нем хозяйства:

- сельскохозяйственные животные;
- сельскохозяйственный инвентарь;
- семенной материал, переданный фермерам или арендаторам-испольщикам;
- голуби в голубятнях;
- кролики в садках ...».

Анализируя перечисленные выше виды недвижимого имущества, являющиеся таковыми в соответствии с ГК Франции, и недвижимое имущество, отраженное в российском законодательстве, можно сделать вывод относительно основного отличия в характеристиках недвижимого имущества в законодательстве Франции и России: в российском законодательстве у недвижимого имущества должна быть прочная связь с землей. Например, связь строений, сооружений и зданий с землей через

фундамент, либо по своей природе имущество не может быть перемещено (земельный участок – часть земной поверхности).

Подводя итог по объектам недвижимости, определенными в соответствии с законодательством Франции, нельзя не обратить внимание на статью 526 ГК Франции, согласно которой к объектам недвижимости относятся:

- узуфрукт, установленный в отношении недвижимых вещей;
- сервитуты, или обременения земельных участков;
- право на иски об истребовании недвижимого имущества.

В отличие от законодательства Франции, в соответствии с ГК РФ сервитут является правом ограниченного пользования чужим земельным участком (статья 274 ГК РФ) и не относится к недвижимому имуществу, определенному в статье 130 ГК РФ.

Непосредственно во французском законодательстве определение (понятие) сервитута и его нормативное регулирование закреплено в статьях 637 – 710 ГК Франции.

Так, в статье 637 ГК Франции отражено: «Сервитут является обременением, которым обременяется (отягощается) какое-либо имение с целью пользования и извлечения выгоды из имения, принадлежащего другому собственнику».

В законодательстве Франции выделяют три основных вида сервитутов:

- сервитут, вытекающий из местоположения (статьи 640 – 648 ГК Франции);
- сервитут, установленный законом (статьи 649 – 685-1 ГК Франции);
- сервитут, установленный действиями людей (статьи 686 – 710 ГК Франции).

Положениями статей 640 – 648 ГК Франции установлено, что в случае если земельные участки, в силу своего местоположения, имеют ограничения по получению вод (в том числе дождевых вод)

с вышерасположенных земельных участков, то собственники таких земельных участков не должны препятствовать движению вод к нижележащим земельным участкам.

Сервитуты второй группы устанавливаются законом для общественных, коммунальных и частных интересов. Так, сервитуты устанавливаются для государственных интересов в целях строительства или ремонта общественных дорог или иных общественных и коммунальных сооружений.

Установленный в силу закона сервитут возлагает на собственников обязанности, которые не зависят от каких-либо соглашений. В разделе «Об общих стене и канаве» ГК Франции определен порядок взаимоотношений собственников, которые имеют в здании, дворе, саду общую стену и примыкание к этим земельным участкам канав. Также, указанным разделом определены действия собственников земельных участков, у которых на общей меже расположена живая изгородь (деревья, кустарники).

Законом Франции дополнительно устанавливаются ограничения (сервитуты) о праве прохода через чужой земельный участок (статьи 682 – 685-1 ГК Франции).

К третьей группе сервитутов относятся сервитуты, которые устанавливаются действиями людей. Так, собственникам разрешается устанавливать на своих земельных участках или в пользу своих земельных участков сервитуты, регулируемые правоустанавливающими документами, которыми они установлены или нормами ГК Франции.

Статьей 687 ГК Франции даны определения сервитутам, которые считаются городскими и сельскими. К городским сервитутам относятся сервитуты, установленные в целях пользования зданиями, а к сельским сервитутам относятся сервитуты, установленные в отношении земельных участков. Также, законодательством Франции определено,

что сервитуты бывают: непрерывными и прерывающими; явными и неявными.

В законодательстве Германии в рамках Гражданского уложения Германии (далее – ГГУ) отсутствует положения, закрепляющие понятие «недвижимое имущество» или «недвижимая вещь», как в законодательстве России. При этом, в параграфе 90 ГГУ закреплено понятие вещи, которая в смысле закона является лишь телесным предметом, а в параграфах 91 –92 ГГУ раскрывается понятие движимой вещи. В ГГУ, также, отсутствует определение земельного участка как недвижимой вещи [8].

Проводя параллель с ГК РФ, согласно которому к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (статья 130 ГК РФ), и опираясь на параграфы 94, 873, 905, 925 ГГУ, то можно выделить в законодательстве Германии, что законодатель в нормах закона (параграфах) разделяет (разграничивает) земельные участки от движимых вещей.

Данное разграничение, также, прослеживается в параграфе 900 ГГУ, в котором определены основания приобретения права собственности на земельный участок и движимое имущество по давности владения.

Параграфом 1018 ГГУ раскрывается понятие земельного сервитута по закону и выделяет виды сервитута, которыми может быть обременен земельный участок.

Законодательством Германии закрепляются обязанности лица, в чьих интересах было установлен земельный сервитут, бережно относиться к интересам собственника обремененного земельного участка.

Параграфами 1025 и 1026 ГГУ установлен порядок осуществления земельного сервитута в случаях раздела господствующего либо обслуживающего земельных участков. В соответствии с этим порядком

земельный сервитут сохраняется в отношении тех частей земельного участка, в границах которых он был установлен, и прекращается в отношении других частей земельного участка, которые не были обременены земельным сервитутом.

В законодательстве Германии, помимо земельного сервитута, закреплены положения в отношении ограниченных личных сервитутов. Так, согласно параграфу 1090 ГГУ лицу, в пользу которого устанавливается ограничение, может быть предоставлено правомочие в пользовании другого земельного участка, которое по содержанию может быть приравнено к земельному сервитуту. Объем ограниченного личного сервитута определяется в соответствии с личными потребностями правомочного лица. Таким образом, данный сервитут носит ограниченный по времени характер.

Согласно параграфу 873 ГГУ для передачи права собственности на земельный участок, обременения участка правом, а также для передачи или обременения такого права необходимо заключить соглашение между правомочным лицом и другой стороной об изменениях в правах и внести изменения в поземельную книгу.

Соглашение – вещно-правовой договор, обязательный, наряду с регистрацией в поземельной книге, для установления, передачи или обременения права на земельный участок.

Все сведения об объектах недвижимости в Германии заносятся в земельную книгу, которая ведется судом соответствующего района, где расположен земельный участок. Поземельная книга содержит описание правовых условий законного владения земельными участками. К этой информации относятся, прежде всего, данные о владельцах, их правах, обременениях и лицах, имеющих претензии.

Таким образом, сервитуты можно разграничить по определенным основаниям, но наиболее отличительной чертой является – цель использования (установления). Также, мы видим, что современное

законодательство по регулированию земельных сервитутов в странах континентальной Европы базируется на римском праве.

Проведя анализ законодательства Франции и Германии в части особенностей правового регулирования установления сервитутов в отношении земельных участков, можно отметить наличие специфических черт сервитутного права в романо-германской правовой системе. Во французском законодательстве, как и в законодательстве России, земельные сервитуты разделяются на частные и публичные (в силу закона). Законодательство Германии в свою очередь содержит положения исключительно о частных сервитутах (земельные и ограниченные). При этом правовые нормы, регулирующие сервитутные отношения в России, Франции и Германии, имеют много общего. Это связано с глубокой историей существования этого института и его возникновением в Древнем Риме.

1.3 Сервитуты в законодательстве Российской Федерации

В современном российском законодательстве регулирование отношений по установлению земельных сервитутов, осуществляется в соответствии с нормами ГК РФ и ЗК РФ.

Ратушный И.Е. и Турчин О.Н. в своей научной статье проводят анализ правовой природы земельного сервитута, приводят особенности его правового регулирования, а также проводят характеристики ряда отличительных особенностей земельных сервитутов [31].

Так, статьями 274 ГК РФ и 23 ЗК РФ закреплено понятие сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком для целей, определенных нормами закона, и разделение на сервитут (частный) и публичный сервитут.

В соответствии со статьей 23 ЗК РФ, в редакции действующей до 01.09.2018, право ограниченного пользования чужим земельным участком определено как сервитут. Данной статьей был определен порядок

установления сервитутов и публичных сервитутов. При этом, если сравнить указанную редакцию статьи 23 ЗК РФ с действующей редакцией, то можно увидеть в старой редакции статьи ограниченный порядок, перечень условий и требований по установлению сервитутов и публичных сервитутов.

Так, установление сервитута должно определяться в соответствии с гражданским законодательством, а публичный сервитут устанавливается в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения в следующих целях:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

После, законодателем были внесены изменения в ЗК РФ, касающиеся сервитутных отношений. В новой редакции статьи 23 ЗК РФ право ограниченного пользования чужим земельным участком определено уже как сервитут и публичный сервитут. При вступлении в силу Федерального закона 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» в статью 23 ЗК РФ были внесены значительные изменения в части определения особенностей установления публичного сервитута, а также ЗК РФ был дополнен целой главой V.7, посвященной публичному сервитуту [36].

Благодаря указанным изменениям нормы ЗК РФ пополнились сведениями, которые должны быть отражены в соглашении об осуществлении публичного сервитута, в частности о предмете и других существенных условиях.

Благодаря внесенным изменениям в ЗК РФ были уточнены сроки, на которые могут устанавливаться сервитуты и публичные сервитуты, а также круг лиц, которые имеют право ходатайствовать об установлении публичного сервитута, помимо органов государственной власти (федеральных и субъектов РФ) и органов местного самоуправления.

Также, необходимо отметить, что 01.03.2015 вступили в силу изменения в ЗК РФ, внесенные Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в главе V.3 которой обозначены условия установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности [38].

Сервитут возникает в силу соглашения, заключаемого между собственником земельного участка, требующим установления сервитута, и собственником соседнего земельного участка (статья 274 ГК РФ).

В соответствии со статьей 39.23 ЗК РФ определены случаи заключения соглашений в отношении указанных земельных участков.

Законодательством России предусмотрено установление земельных сервитутов по соглашению сторон, решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления и по решению суда. При этом права обеих сторон ограничиваются соглашением и нормами закона. В данном случае уместно применение термина ограниченных вещных прав. Ограниченные вещные права, наравне с правом собственности, предоставляют управомоченному лицу некое господство над вещью. В то же время в рассматриваемом случае господство носит ограниченный характер.

Статьей 274 ГК РФ определено, что решение об установлении сервитута принимается судом в тех случаях, когда собственник участка ограничивает в правах владельца соседнего участка, который без установления сервитута лишен возможности полноценно использовать свой участок, а также других нужд собственника недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости), которые не могут быть обеспечены без установления сервитута [24].

Таким образом, земельные сервитуты являются правом ограниченного пользования чужим земельным участком для целей, которые строго определены в законе. При этом обладатели сервитутов не должны препятствовать должному использованию земельного участка его собственником. Данные положения закреплены в земельном и гражданском законодательстве РФ, в соответствии с которыми обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Также, действующим законодательством закреплены права собственников земельных участков, обремененных сервитутами, требовать от обладателей сервитутов (лиц, в интересах которых установлен сервитут), соразмерную плату за пользование чужим земельным участком.

Следует отметить, что ограниченные права всегда выступают обременением права собственности. Так, статьей 275 ГК РФ определено, что сервитут, установленный в отношении земельного участка, сохраняется в случае перехода прав на данный земельный участок к другому лицу.

Положения статьи 23 ЗК РФ (пункт 6) также направлены на защиту прав лиц, в интересах которых установлен сервитут, при переходе прав на земельный участок, а именно: «Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления».

Согласно действующему законодательству одним из признаков отличия сервитута от аренды является то, что ограничение в виде сервитута по закону является неотчуждаемым, то есть сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и каким-либо способом передаваться другим лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен (статья 275 ГК РФ). При этом арендатор имеет право отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив (статья 615 ГК РФ).

ГК РФ содержит общие положения о целях и основаниях установления сервитута, его прекращения, которые отражены в статьях 274 – 277 ГК РФ. Обращает на себя внимание статья 277 ГК РФ, в соответствии с которой сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое

имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Нормы права, регламентирующие и раскрывающие сервитутные правоотношения в отношении земельных участков, прописаны не только в ЗК РФ.

Статьей 9 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – ЛК РФ) закреплены положения, в соответствии с которыми установление и прекращение публичного сервитута в отношении лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляются по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ЗК РФ, а порядок и особенности использования лесов в случае установления публичного сервитута в отношении лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются в соответствии с ЛК РФ [19].

В статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определено: «Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами в целях обеспечения доступа других лиц к иным объектам. Публичный сервитут в отношении такого земельного участка устанавливается в соответствии с земельным законодательством» [10].

Большое количество норм Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) содержат информацию о сервитуте и публичном сервитуте, так как градостроительная деятельность непосредственно связана с использованием земельных участков в целях реализации проектов по строительству объектов капитального строительства [4].

Глава 2 Виды сервитутов и цели их установления в земельном законодательстве Российской Федерации

2.1 Характеристика частного сервитута

Российское законодательство в своих нормах выделяет сервитуты и публичные сервитуты. Основные отличия между указанными земельными сервитутами выражаются в порядке и основаниях установления, по содержанию сервитутных отношений. Единой и определенной нормами законодательства классификации сервитутов в настоящее время не разработано.

Рассмотрим порядок и цели установления сервитута (частного), которые закреплены в гражданском и земельном законодательствах. Важно отметить, что в действующем законодательстве РФ отсутствует понятие «частный сервитут», которое часто можно услышать в юридических кругах.

Ранее законодательство РФ содержало понятие как «частный сервитут», так и «сервитут». Гражданский кодекс (статьи 274-277 ГК РФ) в своих нормах использовал термин «сервитут». При этом в земельном законодательстве и других нормативных правовых актах РФ употреблялся термин «частный сервитут». Для приведения указанных терминов к единому понятию были приняты федеральные законы с целью внесения соответствующих изменений в отдельные законодательные акты РФ.

В соответствии с ранее принятым Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены соответствующие поправки в статью 23 ЗК РФ об исключении слова «частный» из словосочетания «частный сервитут» [37].

Позже, Федеральным законом от 14.07.2022 № 284-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены поправки в статьи 9 и 14 Федерального закона от 24.07.2002

№ 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и статью 25 Федерального закона 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» об исключении слова «частный» из словосочетания «частный сервитут» [39]. Таким образом в действующем законодательстве были устранены несоответствия в терминологии.

В соответствии со статьей 274 ГК РФ сервитут – это обременение земельного участка сервитутодателя, установленное соглашением сторон либо решением суда при недостижении соглашения.

В своей статье Гайбатова К. Д. и Айгумова М. М. дают свое определение сервитуту: «Представляется более правильным следующее определение: сервитут – это вещное право ограниченного целевого пользования собственника земельного участка другим, непосредственно граничащим земельным участком или другим соседним земельным участком» [3].

Согласно Федеральному закону от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, возникают на основании договора (соглашения) и подлежат государственной регистрации (пункт 6 статьи 1) [35]. Данное требование, также закреплено положением статьи 23 ЗК РФ.

Государственная регистрация сервитута проводится в отношении части земельного участка, которая должна быть учтена в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Соблюдение данных условий необходимо для отражения характеристик сервитута в ЕГРН согласно приказу Росреестра от 07.12.2023 № П/0514 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» [29].

Отражение информации о сервитуте в сведениях ЕГРН очень важно. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, часто участвуют

в обороте (купле-продаже, аренде). Например, лица, приобретающие земельные участки в собственность или на правах долгосрочной аренды для предпринимательских нужд, планируют максимально задействовать в своих целях всю возможную площадь земельного участка. Имея в своем распоряжении информацию из ЕГРН о рассматриваемом земельном участке, физическое или юридическое лицо будет обладать сведениями об ограничениях, которыми обременен земельный участок, и уже отталкиваясь от данной информации принимать решение о необходимости или отсутствии необходимости в покупке или аренде этого земельного участка.

Также, в крупных городах имеются кварталы с плотной застройкой частными домовладениями. В процессе жизнедеятельности общества большие по площади земельные участки делились. В результате таких разделов не все земельные участки имеют доступ к землям общего доступа (улицам, проездам, дорогам). В таких случаях установление сервитута в целях прохода (проезда) между собственником земельного участка, имеющим доступ к улице и дороге, и собственником земельного участка, не имеющим такого доступа, неизбежно, а отражение информации об установлении сервитута в сведениях ЕГРН позволит господствующему земельному участку без проблем участвовать в обороте в соответствии с действующим законодательством.

Следует отметить, что ограниченные права всегда выступают обременением права собственности, в связи с чем в нормах права и судебной практике говорится об обременениях недвижимого имущества. Данные обременения сохраняются и тогда, когда меняется собственник обремененного земельного участка, то есть, в таком случае ограниченное право не прекращается, что закреплено пунктом 1 статьи 275 ГК РФ. В ином случае лицо, у которого имеется такая необходимость, наделено правом требовать обременения недвижимости сервитутом в судебном порядке.

Краснова Т.С. в своей научной статье поднимается вопрос судьбы сервитута при преобразовании господствующего земельного участка: «Объект сервитута как ограниченного вещного права по общему правилу характеризуют три основных признака: это недвижимая, чужая, соседняя вещь. Под недвижимой вещью в данном случае понимается так называемая недвижимость по природе и по назначению (земельный участок, здание, сооружение и так далее), но не недвижимость по закону (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания). Основным объектом сервитута традиционно является земельный участок. В связи с этим возникает вопрос о том, что происходит с сервитутом в случае преобразования господствующего и/или служащего земельных участков» [17].

У обладателя сервитута имеется ряд ограничений, установленных законом. Так, пунктом 2 статьи 275 ГК РФ установлен запрет на совершение определенных действий в отношении обремененной сервитутом части земельного участка. Земельным и гражданским законодательствами предусмотрена возможность арендатора передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), а также отдавать арендные права в залог, то в отношении сервитута совершение таких действий запрещено законом. Обладатель сервитута не может продавать сервитут, закладывать его в банк или передавать третьим лицам, то есть обладатель сервитута не может передать свои права по ограничению чужого земельного участка другим лицам для использования сервитута в иных целях. Это обусловлено тем, что сервитут устанавливается для возможности пользования (владения) той недвижимой вещью (здание, земельный участок), которая в силу своего исторического происхождения не была наделена всеми характеристиками (иметь доступ, проезд).

В соответствии с земельным и гражданским законодательством субъектами сервитутных правоотношений являются правообладатели земельных участков как физические и юридические лица,

так и уполномоченные органы (государственные и муниципальные) на заключение соглашения об установлении сервитута, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности. Стоит отметить, что законодатель выделил особенности заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые отражены в главе V.3 ЗК РФ.

Важную роль играют основания (цели) установления сервитута. Статьей 274 ГК РФ определены случаи, в соответствии с которыми собственник земельного участка может требовать предоставления права ограниченного пользования соседним участком (обеспечение прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без сервитута). Земельным законодательством, в свою очередь, в статье 39.23 предусмотрены дополнительные случаи установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Положениями пункта 3 статьи 274 ГК РФ установлено, что в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, в пользу которого устанавливается право ограниченного пользования соседним участком. Таким образом, достаточным основанием для обращения в суд заинтересованного лица является недостижение сторонами соглашения об установлении или условиях сервитута, то есть возникновение между ними спора.

Статьей 274 ГК РФ предусмотрено, что сервитут может устанавливаться для целей, обозначенных в гражданском и земельном законодательствах, которые не препятствуют использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием и не могут быть обеспечены без сервитута.

Императивность указанной нормы закона заключается в том, что сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом), что подтверждается обзором судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 [23].

В указанном обзоре проведен анализ судебной практики об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований или удовлетворению исковых требований судами первой инстанции, основанных на положениях пункта 1 статьи 274 ГК РФ, согласно которым истцы обращаются к ответчикам с требованием об установлении сервитута, так как через земельные участки, находящиеся в собственности ответчиков, проходит дорога (проезд), ведущая в том числе к земельному участку или зданию истцов. Отменяя или оставляя без изменения решения судов первой инстанции, суды апелляционных инстанций обратили внимание на то, что в соответствии с заключениями экспертов земельные участки истцов имеют альтернативные пути подъезда (проезда) к объектам недвижимости (земельным участкам, зданиям) истцов и не являются основанием для требований об установлении сервитута в соответствии с пунктом 1 статьи 274 ГК РФ.

Отдельно необходимо остановиться на рассмотрении вопроса об основаниях и условиях для установления сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые отражены в главе V.3 ЗК РФ.

В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь, землевладелец,

арендатор земельного участка. При этом законом дополнительно установлены условия о необходимости или отсутствии такой необходимости в получении письменного согласия от уполномоченных органов (собственников земельных участков).

Статьей 39.25 ЗК РФ установлены требования к содержанию соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Срок действия сервитута является обязательным условием соглашения об установлении сервитута. Срок сервитута определяется по соглашению сторон. При этом срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 ЗК РФ, так как в данном случае арендатор или землепользователь вправе заключать соглашение об установлении сервитута на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком.

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ и пункту 12 статьи 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Необходимо отметить, что порядок платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в зависимости к какой собственности (федеральной, субъекта РФ или муниципальной) относится земельный участок:

- в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности [26];

- 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;
- в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, поступает землепользователю, землевладельцу, арендатору земельного участка, с которыми заключено соглашение об установлении сервитута.

Порядок определения размера платы за установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, в настоящее время законодательством не определен и определяется по соглашению сторон на основании отчета об оценке этого земельного участка, составленного в соответствии с законодательством, регулирующим в Российской Федерации оценочную деятельность [36], а в случае возникновения спора в судебном порядке.

Анализ судебной практики показывает, что отсутствие требований к содержанию и определению соразмерной платы за установление сервитута создает почву для злоупотребления правом со стороны собственника обременяемого имущества, что обусловлено нежеланием правообладателей накладывать ограничения на своё право собственности, кроме как за существенное вознаграждение [18].

Согласно обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017: «Плата за сервитут определяется судом исходя

из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей. В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами» [23].

Исключением из требований о государственной регистрации сервитутов, установленных пунктом 3 статьи 274 ГК РФ и пунктом 17 статьи 23 ЗК РФ, являются положения пункта 4 статьи 39.25 ЗК РФ.

Указанная норма закона значительно сокращает сроки оформления документов. Например, в целях проведения строительных работ по прокладке кабельных линий связи, строительство которых будет занимать не более трех лет. В указанном случае заявителю будет достаточно подготовить и направить в уполномоченные органы соглашение об установлении сервитута с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории, в которой будет отражена граница действия сервитута. Важно отметить, что положения пункта 4 статьи 39.25 ЗК РФ применимы к земельному участку, границы которого сформированы в соответствии с действующим законодательством и учтены в ЕГРН.

Рассмотрим еще один пример в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,

для проведения изыскательских работ, указанных в статье 39.23 ЗК РФ. При этом, в соответствии с земельным законодательством для данного вида работ можно воспользоваться статьей 39.33 ЗК РФ и использовать земельный участок на основании разрешения уполномоченного органа без предоставления земельного участка и установления сервитута. Данная процедура также не требует проведения кадастровых работ и регистрационных действий. Однако, имеется существенное условие в статье 39.34 ЗК РФ, на которое необходимо обратить внимание. Разрешение на использование земельного участка действует до момента предоставления земельного участка другим лицам. Проведенный анализ сервитута в рамках действующего законодательства подтверждает, что сервитут имеет все основания именоваться «частным», так как он устанавливается в целях обеспечения интересов конкретных лиц (физических или юридических).

Установление сервитута позволяет сторонам в частном порядке заключить необходимое соглашение на достигнутых условиях, избегая затратные по времени процедуры, сопутствующие установлению публичного сервитута.

В настоящее время Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрены положения, которые не допускают образования земельных участков, у которых отсутствует доступ к землям общего пользования (пункт 26 часть 1 статья 26). Но, несмотря на такие нормы действующего законодательства, земельные участки со сложившимися границами будут требовать альтернативных решений для осуществления к ним доступа.

Также, необходимо отметить, что действующее законодательство содержит положения о сервитуте и публичном сервитуте, в которых четко указаны их различия, но все же отсутствует их классификация как различных видов земельных сервитутов. По нашему мнению, помимо определения частного и публичного сервитутов как самостоятельных видов сервитутов

в законодательстве, законодатель мог бы дополнительно классифицировать сервитуты по их целям, установив для каждого вида свой порядок установления (в силу закона или соглашения). Да, это трудоемкий процесс, но это приведет к правовой ясности норм и исключению противоречий при их применении. Так, статьей 274 ГК РФ установлено, что в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Из чего следует, что собственнику земельного участка, который требует установления сервитута по основаниям, указанным в гражданском и земельном законодательстве, придется доказывать необходимость установления сервитута в суде. А это требует, как показывает судебная практика, больших временных и финансовых затрат.

В настоящее время в статье 23 ЗК РФ право ограниченного пользования чужим земельным участком определяется как сервитут и публичный сервитут, при том, что порядок и основания установления этих сервитутов совершенно различны, а круг лиц, для которого устанавливается публичный сервитут, может быть неопределенным. Таким образом, определение частного сервитута, по нашему мнению, должно содержать указание на определенный круг лиц, которые будут управомочены возможностью в силу закона или соглашения обременять сервитутом чужой земельный участок, и отражаться в законодательстве РФ (в статье 23 ЗК РФ, статье 274 ГК РФ) с целью недопущения разночтения правовых норм.

2.2 Публичный сервитут и цель его установления

В соответствии с гражданским и земельным законодательствами сервитут и публичный сервитут обозначены как право ограниченного пользования чужим земельным участком. При этом согласно пункту 2 статьи 23 ЗК РФ публичным сервитутом определен сервитут, который

может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков.

Данное определение было введено Федеральным законом «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» от 03.08.2018 № 341-ФЗ (далее – Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ) [37].

Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ внес существенные изменения в земельное законодательство и другие нормативные правовые акты в отношении задач и целей установления публичного сервитута. В земельном законодательстве, помимо новой редакции статьи 23, была добавлена целая глава V.7 ЗК РФ, посвященная установлению публичного сервитута.

Если рассмотреть редакцию ЗК РФ, действующую до 01.09.2018, то можно установить, что информация о публичном сервитуте содержится только в статье 23 ЗК РФ, в соответствии с которой публичный сервитут устанавливался законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Также, в данной статье были определены цели и условия установления публичного сервитута.

Принятие Федерального закона от 03.08.2018 № 341-ФЗ значительно расширило область применения публичного сервитута. Необходимо обратить внимание на наименование данного закона, в котором раскрывается цель его принятия – упрощение размещения линейных объектов.

В соответствии с пунктом 10.1 статьи 1 ГрК РФ к линейным объектам относятся:

- линии электропередачи;
- линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения);
- трубопроводы;
- автомобильные дороги;
- железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Документ направлен на совершенствование законодательства в части размещения линейных объектов. Расширился перечень целей, для которых может быть установлен публичный сервитут.

В частности, в статье 39.37 ЗК РФ определено, что публичный сервитут может устанавливаться для строительства, реконструкция, эксплуатации, капитального ремонта линейных объектов, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения.

Анализ данной статьи показывает, что публичный сервитут, в ранее действующей редакции, мог быть установлен по инициативе только государственных и муниципальных органов, а публичный сервитут, установление которого предусмотрено целями, отраженными в главе V.7 ЗК РФ, может устанавливаться по инициативе (ходатайству) определенных лиц (организаций). Данный круг лиц определен статьей 39.40 ЗК РФ.

Ранее, для строительства (капитального ремонта, реконструкции) линейных объектов затрачивалось много времени, чтобы оформить и согласовать соответствующие документы на землю, предоставляющие право использовать чужие земельные участки в целях строительства (аренда, сервитут). Линейные объекты, представляя собой объекты с большой протяженностью из-за своего назначения, располагаются на земельных участках различных форм собственности (государственная, муниципальная, частная) и различного целевого назначения. В следствие чего необходимо

было проводить кадастровые работы по образованию земельных участков (частей земельных участков), регистрационные действия, изменять категорию земель и виды разрешенного использования земельных участков.

В своей научной статье Иванова О.И., Евтушенко С.В. и Павленко А.В. подтверждают, что при оформлении земельных участков под линейный объект путем аренды вызывает много проблем, так как на практике эта процедура занимает, значительное времени [13].

Так, например, земельное законодательство (статья 78 ЗК РФ) допускает использование сельскохозяйственных земель (земельных участков) для проведения строительных работ без перевода указанных земельных участков в земли иных категорий.

Однако, в связи с тем, что линейные объекты имеют в своем составе как подземную, так и наземную часть, то после завершения строительства объекта под той частью объекта, которая имеет наземное расположение (опоры ЛЭП, запорная арматура трубопроводов и иные элементы), для дальнейшей эксплуатации необходимо было осуществлять перевод этих земельных участков сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Данная процедура перевода могла занимать по времени более полугода, что значительно увеличивало сроки реализации проектов.

Внесенные изменения Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ распространяют свои действия не только на будущие правоотношения при установлении публичного сервитута, но и на ранее действующие. Так, в соответствии с внесенными изменениями в Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ, статьей 3.6 данного закона определено: «Юридические лица, имеющие на праве собственности, праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения сооружения, которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации могут размещаться на земельном участке и (или) землях на основании публичного сервитута, имеют право переоформить право постоянного (бессрочного)

пользования земельным участком, право аренды земельного участка на публичный сервитут в порядке, установленном пунктом 2 статьи 3.6, при условии, что право собственности, право оперативного управления или право хозяйственного ведения на указанные сооружения возникло до 1 сентября 2018 года» [34].

В настоящее же время, в соответствии с действующим законодательством установление публичного сервитута возможно на земельные участки, которые могут находиться как в государственной, так и в муниципальной или частной собственности (пункт 4 статьи 39.39 ЗК РФ). При этом, действия публичного сервитута должны быть наименее обременительны для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием (пункт 8 статьи 23 ЗК РФ). Данная норма закона позволяет размещать объекты без осуществления процедуры перевода земельного участка из одной категории земель в другую.

Значимость публичного сервитута отразили в своей статье Мохов А.Ю. и Малышкин С. П.: «Важность института публичного земельного сервитута обуславливается ограниченностью земельных и иных ресурсов. Так, благо, приобретаемое в случаях, описанных в части 4 статьи 23 ЗК РФ, может быть получено только в случае обязывания собственника земельного участка допустить в ограниченном объёме пользование его земельным участком. Если бы блага, ради которых допускается обременение земельного участка, существовали в неограниченном объеме и в непосредственной доступности, не потребовалось бы прибегать к подобным ограничениям» [22].

При этом необходимо отметить, что порядок установления публичного сервитута в целях, предусмотренных пунктом 4 статьи 23 ЗК РФ и не указанных в статье 39.37 ЗК РФ, действующим законодательством не определен.

Рассмотрим порядок установлении публичного сервитута, закрепленный главой V.7 ЗК РФ, подробнее.

В соответствии с главой V.7 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципального округа или района, городского округа или поселения.

Публичный сервитут устанавливается перечисленными решениями уполномоченных органов на основании ходатайства лиц, имеющих право ходатайствовать об установлении публичного сервитута.

Обращает на себя тот факт, что к ходатайству об установлении публичного сервитута заявитель должен приложить подготовленные в форме электронного документа сведения о границах публичного сервитута, включающие графическое описание местоположения границ публичного сервитута и перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения ЕГРН (пункт 5 статьи 39.41 ЗК РФ). Требование данной нормы закона направлено на выполнение условий пункта 17 статьи 23 ЗК РФ.

Начиная со статьи 39.42 ЗК РФ законодатель обозначает лиц, в интересах которых устанавливается публичный сервитут, как обладателей публичного сервитута. Действующим земельным законодательством закреплено, что обладатели публичного сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 ЗК РФ.

В связи с тем, что под обременения при установлении публичного сервитута попадает большое количество земельных участков (земель), земельным законодательством предусмотрен особый порядок определения правообладателей этих земельных участков для дальнейшего построения взаимоотношений с обладателем публичного сервитута.

Порядок выявления правообладателей земельных участков в целях установления публичного сервитута определен статьей 39.42 ЗК РФ, в соответствии с которым уполномоченный орган на принятие решения

об установлении публичного сервитута направляет в орган регистрации прав запрос о правообладателях земельных участков, в отношении которых подано ходатайство об установлении публичного сервитута. Также, публикует и размещает сообщения о возможном установлении публичного сервитута в установленном законом порядке.

После выполнения всех необходимых действий с соблюдением сроков орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, принимает решение об установлении публичного сервитута или об отказе в его установлении (при наличии оснований в соответствии со статьей 39.44 ЗК РФ). Данным решением утверждаются и границы публичного сервитута, которые прилагаются к решению об установлении публичного сервитута.

Для внесения сведений о публичном сервитуте в ЕГРН орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, обязан направить копию решения об установлении публичного сервитута в орган регистрации прав, а также дополнительно разместить решение об установлении публичного сервитута на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Орган, уполномоченный на установление публичного сервитута, направляет владельцу публичного сервитута копию решения об установлении публичного сервитута и сведения о правообладателях земельных участков, которые расположены в границах публичного сервитута.

Правоотношения при установлении публичного сервитута в соответствии с главой V.7 ЗК РФ условно можно разделить на два этапа:

- обращение в уполномоченные органы лиц, определенных законодательством, с целью установления публичного сервитута, получение решения об установлении публичного сервитута;

- взаимоотношения обладателя публичного сервитута с правообладателями земельных участков, обремененных публичным сервитутом.

Согласно статье 23 ЗК РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. Установление же публичного сервитута происходит в результате принятия решения об установлении публичного сервитута уполномоченными органами, а для осуществления публичного сервитута на земельном участке соглашение между обладателем публичного сервитута и собственником земельного участка, находящегося в частной собственности, или арендатором, землепользователем, землевладельцем земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в отношении которых установлен публичный сервитут, заключается уже по факту установления публичного сервитута.

Таким образом, согласие правообладателей земельных участков для принятия решения об установлении публичного сервитута в порядке, предусмотренном главой V.7 ЗК РФ, не требуется. Однако, решение об установлении публичного сервитута может быть оспорено правообладателем земельного участка в суде.

При заключении соглашения об осуществлении публичного сервитута в соответствии со статьей 39.47 ЗК РФ имеется ряд факторов, требующих внимания.

Обладатель публичного сервитута направляет правообладателю земельного участка подписанный со своей стороны проект соглашения об осуществлении публичного сервитута в двух экземплярах. Данное соглашение должно содержать информацию в соответствии с пунктом 1 статьи 39.47 ЗК РФ.

При этом закон предоставляет право обладателю публичного сервитута начать выполнение необходимых работ в соответствии с графиком

и сроками, которые предусмотрены проектом указанного соглашения, если в срок, отведенный законом, и с соблюдением соответствующих процедур не будет заключено соглашение между обладателем публичного сервитута и правообладателем земельного участка. При этом плата за публичный сервитут, предусмотренная проектом соглашения об осуществлении публичного сервитута, должна быть внесена обладателем публичного сервитута в депозит нотариуса по месту нахождения земельного участка.

Исключением в указанной ситуации может быть оспаривание правообладателем земельного участка решения об установлении публичного сервитута в суде. Также, правообладатель земельного участка вправе обратиться в суд с требованием о понуждении обладателя публичного сервитута заключить соглашение об осуществлении публичного сервитута.

Стренин Д. в своей научной статье заключает: «Информация, которую необходимо указать в соглашении, приведена в статье 39.47 ЗК РФ. Наиболее важным положением этой статьи, на наш взгляд, является необходимость указания цели установления публичного сервитута. Подобная норма определяет, что у каждого сервитута должна быть четко определенная сторонами цель, рамки вводимых ограничений прав правообладателя земельного участка. Это позволяет защитить правообладателя земельного участка от нежелательных действий владельца сервитута, поскольку в случае нарушения соглашения, действия виновной стороны могут быть обжалованы в суд» [33].

В соответствии со статьей 39.46 ЗК РФ публичный сервитут может быть возмездным и безвозмездным. Плата за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и методическими рекомендациями

по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321 [28].

Завершая анализ порядка установления публичного сервитута, закрепленного главой V.7 ЗК РФ, можно подытожить, что внесенные изменения в земельное законодательство отражают основные особенности установления публичного сервитута. Кроме того, в отличие от сервитута публичный сервитут предполагает возможность строительства в границах той территории, которая обременяется сервитутом.

Глава 3 Актуальные вопросы правового регулирования сервитутов в законодательстве Российской Федерации

3.1 Вопросы соотношения института вещных прав и института права собственности в Российской Федерации

Рассмотрение вопроса соотношения института вещных прав и института права собственности хотелось бы начать с описания понятий «вещное право» и «право собственности» в российском законодательстве в целях определения тех первичных признаков, которые составляют правовое понятие. Однако, в действующем законодательстве такие определения отсутствуют.

Свою статью «Правовая природа вещного права» Пильщиков Д.Л. начинает так: «Говоря о правовой природе вещного права, нужно для начала определить, что же такое вещное право» [25].

Также, Меньшиков Д.Е. отмечает, что законодателем не было обозначено определение вещных прав в гражданском законодательстве, а само отношение к вещным правам со стороны законодательного регулирования неполноценно [21].

Анализируя законодательство РФ в соответствии с иерархией нормативных правовых актов, можно определить нормативную основу, формирующуюся для дальнейшего использования юридических понятий в рамках рассматриваемого вопроса.

Конституция РФ признает и защищает такие формы собственности как частная, государственная и муниципальная. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им, в том числе землей и другими природными ресурсами в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с гражданским законодательством к объектам гражданских прав относятся вещи (движимые и недвижимые), формирующие

собой в рамках закона вещные правоотношения (права). ГК РФ содержит самостоятельный раздел о правах собственности и других вещных правах (раздел II), статьей 216 которого вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

В юридической литературе зачастую указывают: «Вещные права, за исключением права собственности, называют ограниченными вещными правами. Данное определение исходит из правомочий собственника, так как собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Это наглядно отражено в земельном законодательстве, где даны определения участникам земельным отношений. Те лица, которые не относятся к собственникам земельных участков, могут лишь владеть и пользоваться земельными участками на соответствующих правах».

Как указывает Бакунов А.В.: «Статья 216 ГК РФ содержит перечень ограниченных вещных прав: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления имуществом, а также сервитуты. Перечень является открытым, что прямо следует из включенного в статью 216 указания «в частности». Соответственно, заведомо предполагается возможность расширения перечня путем издания на этот счет законодательных актов органом, наделенным соответствующей компетенцией. В частности,

отдельные виды ограниченных вещных прав содержатся также в Земельном и Жилищном кодексах и во вводных законах к ним, причем далеко не всегда те или иные имущественные права прямо квалифицированы в этих специальных кодифицированных актах в качестве вещных» [2].

Рассмотрим признаки, которыми объединены или отличаются друг от друга ограниченные вещные права. Главный отличительный признак ограниченных вещных прав – кто может владеть и пользоваться земельным участком (имуществом) на том или ином праве.

Владелец земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности».

Согласно Федеральному закону «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ: «Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях, сроком не ограничивается».

Законом предусмотрена возможность оформления земельных участков, предоставленных гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, в собственность».

Земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предоставляются органам государственной власти и органам местного самоуправления, а также государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным). Данное право приобретается ими в соответствии с земельным законодательством.

Объектом права хозяйственного ведения имуществом и права оперативного управления имуществом является имущество, закрепленное

за предприятиями на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления собственником этого имущества.

Сервитут может устанавливаться как для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, так и для 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.

Сервитуты могут быть установлены соглашением, вступившим в силу судебным решением или правоустанавливающим актом уполномоченного органа в установленном законом порядке.

Ограниченные вещные права объединены наличием собственника у вещи. Законом предусмотрено, что при переходе права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество (статья 216 ГК РФ).

Анализируя проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» можно заметить, как законодатель раскрывает понятие вещного права: «Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных ГК РФ» [30].

Указанным проектом законодатель расширяет вещные права и определяет уже их как ограниченные вещные права:

- право постоянного землевладения;
- право застройки;

- сервитут;
- право личного пользования;
- ипотека;
- право приобретения чужой недвижимой вещи;
- право вещной выдачи;
- право оперативного управления;
- право ограниченного владения земельным участком.

В своей статье Гуторева Э.А. отмечает: «Вещное право может принадлежать собственнику, у которого есть абсолютные права на это имущество. Но часть своего имущества он может передавать каким-то иным лицам. И вот он передает иным лицам часть своих прав, и у них возникает право – это сервитут» [9].

Начиная анализ права собственности в отношении земельных участков, нужно обратиться к Конституции РФ, которая своими положениями признает на территории Российской Федерации частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности (статьи 8 и 9).

Отметим, что законодательство РФ не дает прямое понятие права собственности. В статье 209 ГК РФ раскрываются права собственника. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, определяемые в юридической литературе «триадой правомочий» собственника имущества:

- владение заключается в возможности физического обладания вещью;
- право пользования состоит в извлечении полезных свойств при ее эксплуатации;
- право распоряжения является правом определять судьбу вещи.

В статье 212 ГК РФ дублируются положения относительно форм собственности, отраженные в Конституции РФ. В ней же законодатель раскрывает субъектов права собственности поясняя, что имущество может

находиться в собственности граждан и юридических лиц (частная), Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (государственная), муниципальных образований (муниципальная) [27].

Более расширенный обзор форм собственности в отношении земельных участков дается в земельном законодательстве. В ЗК РФ формам собственности отведена глава III.

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами в соответствии с действующим законодательством (совершение сделок купли-продажи, по договору мены или дарения, в результате наследования).

Права на земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, возникают на основании:

- федеральных законов;
- разграничения государственной собственности на землю;
- приобретены в порядке и на основаниях, предусмотренными гражданским законодательством.

Несмотря на то, что гражданским законодательством установлено, что собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, не нарушая права других лиц, то земельным законодательством устанавливаются ограничения в части использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

Правом собственности обладают как физические и юридические лица, так и публично-правовые образования (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования). Ограниченными

вещными правами могут обладать те или иные лица в зависимости от вида вещного права.

Право собственности, в отличие от ограниченных вещных прав, является полноценным правом лица по отношению к земельному участку.

Право собственности носит бессрочный характер. Однако, данное право может быть прекращено в следующих случаях:

- отказ лица от права на земельный участок;
- при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации,
- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

При этом, срок действия среди ограниченных вещных прав имеют сервитуты, которые устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка либо по решению суда, а также публичные сервитуты, которые устанавливаются решением уполномоченного органа.

3.2 Проблемные вопросы, возникающие в гражданско-правовых отношениях при установлении сервитутов (публичных сервитутов) на земельные участки в Российской Федерации

Законодательство РФ, затрагивающее вопросы и проблематику установления сервитута и публичного сервитута, постоянно находится в стадии совершенствования (принятия необходимых поправок в нормативные правовые акты или новых норм). Это вызвано тем, что в действующем законодательстве отсутствует единый порядок или методика регулирования сервитутных правоотношений.

В обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ

26.04.2017, Верховным Судом РФ акцентировано внимание на очень важные моменты, связанные с установлением сервитута на земельный участок.

Так, в пункте 6 указанного обзора разбирается спорная ситуация, согласно которой, если основания, по которым установлен сервитут, отпали, то возможно ли с требованием о прекращении сервитута обратиться в суд собственнику земельного участка, для обеспечения использования которого установлен сервитут. Спорность ситуации состоит в том, что согласно пункту 1 статьи 276 ГК РФ сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен, только по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом. По указанным основаниям суды первой и апелляционной инстанции (в указанном обзоре) вынесли решения, что собственнику вещи, для использования которой установлен сервитут, обращаться с требованием о прекращении сервитута норма статьи 276 ГК РФ не позволяет. В итоге суд кассационной инстанции судебные акты судов первой и апелляционной инстанции отменил, обратив внимание на то, что формулировка нормы пункта 1 статьи 276 ГК РФ не означает, что сервитут не может быть прекращен по требованию собственника земельного участка, для обеспечения использования которого установлен сервитут, в случае, когда объективно потребность в использовании чужого земельного участка отпала.

Соглашение об установлении сервитута следует относить к числу договоров, поскольку оно соответствует требованиям ГК РФ о договорах. Кроме того, отсылку к нормам ГК РФ включают положения статьи 23 ЗК РФ. Вопрос определения исследуемого соглашения следует основывать на общем понимании договора. Договором является соглашение двух лиц или более, которым устанавливаются либо изменяются или прекращаются гражданские права и обязанности (статья 420 ГК РФ). При этом, в статье 23 ЗК РФ обозначено, что сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается

с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 ЗК РФ, в которой содержатся требования к соглашению об установлении сервитута. Также, статьей 39.47 ЗК РФ установлены требования к соглашению об осуществлении публичного сервитута. Таким образом, проведенный анализ норм права относительно соглашения об установлении сервитута свидетельствует о том, что на сегодняшний день существуют значительные пробелы в нормах гражданского и земельного законодательства относительно регулирования отношений по установлению сервитута в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

Обращает на себя и тот факт, что в гражданском законодательстве (статья 274) право ограниченного пользования чужим земельным участком обозначено как сервитут и отсутствует упоминание о публичном сервитуте. В свою очередь, в статье 23 ЗК РФ право ограниченного пользования чужим земельным участком уже определяется как сервитут и публичный сервитут.

В различных источниках часто можно встретить мнение авторов, что публичный сервитут нельзя назвать сервитутом, так как он устанавливается для обеспечения интересов неограниченного круга лиц (пункт 2 статьи 23 ЗК РФ) [40].

Вот, что об этом говорит в своей статье Майборода В.А.: «Для понимания правовой сущности рассматриваемого публичного сервитута следует учитывать, что его предоставление осуществляется не для интереса неограниченного круга лиц, то есть не в интересе общества, граждан, населения, а вследствие необходимости обеспечения экономической деятельности хозяйствующего субъекта. В этом ключе правильнее воспринимать этот сервитут как сервитут для отдельных целей, а не как публичный сервитут» [20].

Также, Рубанцова Т.А. в своей научной статье отмечает: «Можно сделать вывод, что публичный земельный сервитут не является ограниченным вещным правом, но относится к категории ограничений права собственности, которые ограничивают собственника из-за посторонних лиц

при реализации его прав. Публичный сервитут не дает права на предоставление посторонним лицам прав на чужую вещь, законодатель устанавливает некий предел ущемления прав управомоченного лица и нарушить условия публичного земельного сервитута может только лицо, имеющее права на земельный участок, в отношении которого установлено такое ограничение» [32].

С позицией «публичный сервитут нельзя назвать сервитутом» можно было бы и согласиться, но после принятия Федерального закона 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» у обладателя публичного сервитута возникает субъективное право на чужую вещь (земельный участок), так как у собственника земельного участка возникает обременение его участка для нужд обладателя публичного сервитута.

В градостроительном плане (статья 57.3 ГрК РФ) подлежит отражению информация из документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также сведения, содержащиеся в ЕГРН, в том числе о границах публичных сервитутов.

Продолжая тему несоответствия гражданского и земельного законодательства стоит обратиться к статье 275 ГК РФ, которая закрепляет сохранение сервитута (без указания публичного сервитута) в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

В соответствии с действующим законодательством сведения о публичных сервитутах вносятся в ЕГРН. Из этого следует, что при смене собственника земельного участка, который попадает в границы публичного сервитута, информация об обременении данного участка и соответствующих ограничениях из-за установленного публичного сервитута будет всегда

отражаться в сведениях ЕГРН этого земельного участка (в течение срока действия публичного сервитута).

В юридической литературе часто можно встретить деление сервитутов на «положительные» и «отрицательные». Положительным сервитутом является сервитут, который предоставляет обладателю сервитута право воздействовать на чужой земельный участок, а отрицательный сервитут запрещает собственнику служащего земельного участка совершать те или иные действия в интересах господствующего земельного участка, например, высаживать высокие деревья, затемняющие соседний участок.

Перечисленные требования закрепляются нормами закона. Исходя из них можно сказать, что действующим законодательством РФ предусмотрены нормы по установлению сервитута, которые можно отнести к «положительным» сервитутам. Тем не менее, даже при наличии законодательных норм, позволяющих собственнику недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком, возникают спорные моменты, которые в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута должны разрешаться судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Рассмотрим пример такого спора по делу № 2-2695/2023, которое рассматривалось Красноармейским районным судом города Волгограда.

В материалах дела одно лицо обратилось в суд с иском к другому лицу об обязанности предоставить доступ на его земельный участок для текущего ремонта дома истца при возникновении такой необходимости и при условии направления уведомления с соответствующим требованием, не чинить препятствий в доступе на часть земельного участка, необходимого для текущего ремонта и обслуживания домовладения. Смежная граница

земельных участков сторон проходит по одной из стен с северной стороны жилого дома истца. В настоящее время требуется ремонт стены дома истца, однако ответчик не допускает истца на часть своего земельного участка для производства ремонтных работ. Суть спора в том, что стороны не смогли урегулировать вопрос о стоимости платы за сервитут в досудебном порядке. В итоге требования истца были удовлетворены.

В Арбитражном суде Краснодарского края рассматривалось дело № А32-27271/2020, в соответствии с которым ПАО «ФСК ЕЭС» обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к департаменту имущественных отношений Краснодарского края, являющегося собственником земельного участка, о признании незаконным решение департамента имущественных отношений Краснодарского края об отказе в заключении соглашения об установлении сервитута.

В связи с тем, что особенности установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентированы в главе V.3 ЗК РФ (статьей 39.23 ЗК РФ), ПАО «ФСК ЕЭС» обратилось с заявлением к департаменту имущественных отношений Краснодарского края.

Департамент имущественных отношений Краснодарского края, со своей стороны, считает, что ПАО «ФСК ЕЭС» не имеет права на сервитут, поскольку сервитут может устанавливаться только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом). Таким образом, ПАО «ФСК ЕЭС» имеет право обратиться за предоставлением земельных участков, занятых сооружениями, в аренду, либо оформить публичный сервитут. ПАО «ФСК ЕЭС» с доводами департамента имущественных отношений Краснодарского края не согласился.

Ранее мы рассматривали отличительные моменты установления сервитута в соответствии с требованиями главы V.3 ЗК РФ, а именно положениями пункта 4 статьи 39.25 ЗК РФ.

Данная норма закона упрощает заявителю заключить соглашение. В указанном случае заявителю будет достаточно подготовить и направить в уполномоченные органы соглашение об установлении сервитута с приложением схемы границ сервитута на кадастровом плане территории, в которой будет отражена граница действия сервитута. Важно отметить, что положения пункта 4 статьи 39.25 ЗК РФ применимы к земельному участку, границы которого сформированы в соответствии с действующим законодательством и учтены в ЕГРН. Данное условие позволяет заявителю сформировать и указать в соглашении всю необходимую информацию для установления сервитута.

В итоге постановлением суда кассационной инстанции решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции по делу № А32-27271/2020 были оставлены без изменения, а кассационная жалоба – без удовлетворения.

Похожие на «отрицательные» сервитуты нормы, закреплены в градостроительном законодательстве. Так, в соответствии с градостроительными регламентами, документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки и иными нормативами установлены требования по высоте зданий, необходимом отступе при строительстве от смежной границы. В соответствии с уставами садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ нельзя устанавливать глухие и высокие заборы, чтобы не создавать затемнение соседнего земельного участка. В случае нарушения перечисленных требований лицо, чьи права были нарушены, может обратиться в суд.

В ранее действующей редакции Земельного кодекса РФ для установления публичного сервитута необходимо было пройти следующие этапы:

- обратиться с заявлением об установлении публичного земельного сервитута;
- уполномоченный орган назначает общественные слушания;
- принятие решения органом власти.

Необходимо обратить внимание на пункт 2 статьи 23 ЗК РФ в ранее действующей редакции, в соответствии с которой установление публичного сервитута осуществлялось с учетом результатов общественных слушаний, которые являются одной из форм непосредственного осуществления населением местного самоуправления и участия населения в осуществлении местного самоуправления.

В соответствии со статьей 2 Конституции РФ права и свободы человека являются высшей ценностью, а признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства. В статье 3 Конституции РФ закреплено, что народ осуществляет свою власть непосредственно, а также через органы государственной власти и органы местного самоуправления.

В действующей редакции статья 23 ЗК РФ не содержит положений о необходимости проведения общественных слушаний при установлении публичного сервитута. Законодателем заменена процедура проведения общественных слушаний на процедуру извещения правообладателей земельных участков о возможном установлении публичного сервитута для того, чтобы заинтересованные лица могли ознакомиться с поступившим ходатайством об установлении публичного сервитута и прилагаемым к нему описанием местоположения границ публичного сервитута, а также подать заявления об учете их прав на земельные участки.

Процедура проведения общественных слушаний являлась механизмом обеспечения соблюдения прав правообладателей земельных участков. Исключение данной процедуры, по моему мнению, является нарушением основных принципов земельного законодательства.

Таким образом, при установлении публичного сервитута могут быть нарушены права собственников земельных участков.

Такую же позицию в своей статье отражают Анисимов А. П. и Болтанова Е. С.: «В отличие от ранее действовавшего законодательства теперь произошло исключение из процедуры установления публичного сервитута общественных слушаний, являвшихся важным элементом механизма обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков, зданий, сооружений. В связи с новыми нормами земельно-градостроительные решения о размещении линейных сооружений на условиях публичного сервитута в значительной степени лишены открытости и будут приниматься без участия граждан (в том числе правообладателей недвижимости)» [1].

Статьей 276 ГК РФ установлены два основания прекращения сервитута:

- по требованию собственника земельного участка, если отпали основания для сервитута;
- если собственник не имеет возможности в связи с установлением сервитута использовать участок по назначению.

На эти же основания указывает законодатель в пункте 1 статьи 48 ЗК РФ.

При этом законодательство, регулирующее прекращение сервитута, характеризуется наличием противоречий и пробелов. Например, в законе не закреплены в качестве оснований для прекращения сервитута некоторые из оснований, которые предусмотрены для публичного сервитута, в то время как они фактически могут выступать таковыми, в частности, истечение срока

действия сервитута. Также, в настоящее время при прекращении сервитута можно было бы руководствоваться общими нормами о прекращении обязательств, где одним из видов прекращения является расторжение сделки. Основания расторжения договора в судебном порядке предусмотрены статьями 450 и 451 ГК РФ.

Кроме этого, в пункте 2 статьи 450 ГК РФ установлено, что для изменения и расторжения договора применимы и другие основания, которые предусмотрены ГК РФ или другими законами. Речь идет о специальных законах, которые регулируют отдельные виды правоотношений, в данном случае нормы ГК РФ и ЗК РФ о сервитуте. Применение общих норм о расторжении договора свидетельствовало бы о том, что для прекращения сервитута в связи с расторжением соглашения следовало бы применять основания, закрепленные в статье 450 ГК РФ. В частности, сторона, требующая расторжения, могла бы ссылаться на существенное нарушение условий соглашения, изменение обстоятельств, наличие условия в договоре о допустимости одностороннего отказа.

В статье 276 ГК РФ не названо такое основание для расторжения соглашения о сервитуте, как существенное нарушение его условий. Понятие «существенность нарушения» сторонами соглашения, между которыми имеется спор, определяется по-разному. В результате этого споры, связанные с наличием существенных нарушений, передаются на рассмотрение суда, и уже суд определяет наличие существенных нарушений в конкретной ситуации. При этом та сторона, которая утверждает, что второй стороной допущено существенное нарушение, обязана доказать и факт нарушения, и его существенный характер.

Таким образом, основанием изменения и расторжения соглашения о сервитуте в судебном порядке является решение суда, которое может быть вынесено в связи с наступлением юридических фактов, определенных нормами закона или соглашением, и применяется как способ защиты права.

Например, в Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 22.03.2012 по делу № А11-2564/2011 отмечается, что расторжение соглашения о сервитуте на основании его положений не допускается лишь потому, что сервитутарий не допустил существенных нарушений соглашения о сервитуте.

Согласно пункту 10 статьи 39.46 ЗК РФ в счет платы за публичный сервитут не засчитываются и возмещаются независимо от такой платы:

- убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем земельного участка обязательств перед третьими лицами;
- иные убытки, причиненные правообладателю земельного участка в результате деятельности, осуществляемой обладателем публичного сервитута на земельном участке, включая убытки, причиненные повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии).

Обладатель публичного сервитута, ссылаясь на пункт 2 статьи 39.47 ЗК РФ, в соответствии с которым соглашение об осуществлении публичного сервитута заключается между обладателем публичного сервитута и собственником земельного участка, находящегося в частной собственности, принимает решение произвести возмещение убытков правообладателю (собственнику) земельного участка согласно подпункту 1 пункта 10 статьи 39.46 ЗК РФ.

Однако, на указанном земельном участке находится имущество правообладателя (арендатора) земельного участка, так как согласно статье 606 ГК РФ плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества (земельного участка) в соответствии с договором, являются его собственностью [6]. Таким образом, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков (статья 15 ГК РФ).

Порядок, предусматривающий проведение платы за публичный сервитут и убытков правообладателю земельного участка, предусмотрен статьей 39.46 ЗК РФ.

Обращает внимание на себя тот факт, что положения пунктов 10 – 12 статьи 39.46 ЗК РФ не имеют отсылочной нормы к определению правообладателя как собственника земельного участка или арендатора, землепользователя, землевладельца земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, указанных в пункте 2 статьи 39.47 ЗК РФ. В рамках положений указанных статей земельного законодательства законодатель не указывает правообладателя земельного участка в лице арендатора земельного участка, находящегося в частной собственности. Исходя из этого, понятие «Правообладатель» должно трактоваться в определении, которое закреплено пунктом 3 статьи 5 ЗК РФ.

Таким образом, обладатель публичного сервитута обязан возместить убытки, причиненные правообладателю (арендатору) земельного участка в соответствии с подпунктом 2 пункта 10 статьи 39.46 ЗК РФ. В случае возникновения противоречий по урегулированию рассмотренного вопроса земельным законодательством предусмотрено, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке (статья 64 ЗК РФ).

Разберем еще один пример с проблемными аспектами, которые прямо не урегулированы действующими нормами закона, а именно, когда собственнику земельного участка предлагается оформить на часть своего земельного участка сервитут, где собственник будет выступать в роли сервитутодателя и сервитуария. Например, собственник земельного участка строит капитальное строение, которое не соответствует целевому назначению земельного участка, а именно: на земельном участке сельскохозяйственного назначения построен объект промышленного назначения. Собственник земельного участка проводит соответствующие работы по разграничению земельного участка в соответствии с целевым

назначением и обращается в уполномоченные органы для изменения категории земельного участка под возведенным объектом промышленного назначения, не соответствующего разрешенному использованию земельного участка. Уполномоченные органы, в свою очередь, предлагают установить на часть земельного участка, занятую таким объектом, сервитут. У собственника возникает вопрос: может ли он обладать вещью (земельным участком) одновременно на праве собственности и ином вещном праве (сервитутом)?

А.Д. Рудовакс в своей статье «Частные сервитуты в гражданском праве России» поднимает вопрос о возможности сервитута на собственную вещь, рассматривая данный вопрос с точки зрения конфузии, когда владение и пользование вещью одним и тем же субъектом сразу по двум основаниям невозможно, так как право собственности поглощает иное вещное право на тот же объект при совпадении в одном лице субъектов того и другого права.

Также, А.Д. Рудовакс отмечает: «Принимая во внимание умолчание российского законодателя относительно рассматриваемой проблемы, очевидно, следует допустить и возможность установления собственником иного вещного права на принадлежащую ему вещь (например, сервитута на находящийся в его собственности земельный участок в пользу соседнего земельного участка, также принадлежащего ему».

Анализируя рассматриваемую проблему А.Д. Рудоваксом в соответствии с действующим законодательством, можно сделать вывод, что в случае перехода права собственности (купли-продажи, наследования) на земельный участок (господствующий) к лицу, на земельный участок (служаший) которого был ранее установлен сервитут в пользу приобретенного земельного участка (господствующего), то указанный собственник становится (условно) одновременно обладателем двух вещных прав (собственности и сервитута) в отношении одного земельного участка (служашего).

Слово «условно» в данном месте употребляется потому, что согласно пункту 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: «Ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, возникают на основании договора (соглашения) и подлежат государственной регистрации». Данное требование закреплено и положением статьи 23 ЗК РФ.

Из чего следует, что регистрация обременения в отношении части служащего земельного участка была произведена по соглашению между собственником служащего земельного участка и другим собственником господствующего земельного участка. В результате этих действий информация о нем (обременении) сохраняется в сведениях земельного участка.

В своей статье Каирова Д. З. и Матаева Э. А. озвучивали подобную проблему: «Основание прекращения сервитутных отношений в силу совпадения собственников господствующего и служебного участка в одном лице не было указано ввиду очевидности прекращения сервитутных отношений в данном случае на основании основных признаков гражданских прав» [14].

Данную проблему не обошла и Краснова Т.С. в своей научной статье: «По общему правилу сервитут прекращается в связи с гибелью господствующей или служащей вещи. Исключениями могут являться ситуации с преобразованиями господствующей или служащей недвижимости, о которых сказано выше. Как правило, при совпадении собственника господствующей и служащей недвижимости сервитут не должен прекращаться, но собственник обоих объектов вправе прекратить его своим односторонним волеизъявлением. При этом сомнительно, что таким образом можно прекратить сервитут, установленный в связи с объективной необходимостью господствующей недвижимости. Иначе мы создадим почву для нового потенциального спора об установлении сервитута

(например, в случае отчуждения собственником господствующего или служащего объекта третьему лицу)» [17].

Таким образом, вопрос остается открытым и требует определенной нормы в законодательстве, которая поможет избежать спорных трактовок.

Ранее в работе мы отмечали, что в соответствии с главой V.7 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается на основании решений уполномоченных органов. Также, публичный сервитут устанавливается перечисленными решениями уполномоченных органов на основании ходатайства лиц, имеющих право ходатайствовать об установлении публичного сервитута определенных статьей 39.40 ЗК РФ.

На практике имеют место быть случаи, в результате которых уполномоченными органами принимаются соответствующие решения об установлении публичных сервитутов в нарушении положений статьи 23 ЗК РФ: «Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков» (то есть неограниченного круга лиц).

Примером неверно принятых актов уполномоченных органов могут служить следующие судебные решения: Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу от 03.12.2021 № А56-42660/2021 и Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.07.2021 по делу № А56-117998/2020.

В указанных решениях оспариваются акты уполномоченных органов, которые были приняты якобы в целях обеспечения интересов местного населения. Суд пришел к выводу, что решения уполномоченных органов об установлении публичного

сервитута были приняты в отношении определенных лиц и в их личных интересах (обеспечение прохода или проезда к собственным земельным участкам) с нарушениями положений требований статьи 23 ЗК РФ и главы V.7 ЗК РФ. В результате чего принятые акты муниципальных органов решением суда были признаны недействительными.

Т.В. Кормазева и А.Н. Яснов в своей статье указывают на возможные решения проблем, связанные с сервитутными правоотношениями: «Для решения проблемы с недостаточным регулированием законодателем на данном этапе стоит обратить внимание на зарубежный опыт. Для устранения пробелов можно обратиться к судебной практике и выявить основные проблемы, возникающие перед судьями во время вынесения решения. Для начала стоит начать с решения самых значимых проблем, которые могут привести к нарушению чужих прав, а именно: путём введения норм права, запрещающих брать в собственность места, которые в будущем будут необходимы для полноценного функционирования, ведения какой-либо деятельности неопределённого круга лиц; запрещающих брать в собственность застройщиком участки, по которым в будущем будет пролегать проезжая часть и так далее» [16].

Проанализировав проблемные вопросы, можно сделать вывод о том, что внесение законодателем соответствующих изменений в нормативные правовые акты, регулирующие сервитутные правоотношения, будет способствовать развитию данных отношений.

Заключение

В процессе исследования был проведен анализ действующего законодательства РФ в части сервитутных правоотношений, по результатам которого представлены предложения, которые могли бы быть учтены при совершенствовании законодательства.

Земельный сервитут в качестве института гражданского и земельного права имеет длительную историю развития. Основы данного института были заложены в римском праве, когда на основе сложившихся отношений в правовых нормах были закреплены основные правила установления и прекращения сервитута, а также правила реализации правомочий собственниками участков. В российском праве сервитут развивался постепенно, но не активно, поскольку его развитию не способствовал сформировавшийся уклад во владении и пользовании землей.

Советский период стал периодом некоего пробела в правовом регулировании сервитутов, что связано с отказом государственной власти от частной собственности, которой сопутствуют ограниченные вещные права. Развитие в законодательстве и активное применение земельных сервитутов относится к современному периоду, который начался в 90-х годах XX века, после изменения политического строя и экономического подхода к управлению государством. Возрождение частной собственности способствовало развитию института земельного сервитута.

Проведенный анализ норм права относительно соглашения о сервитуте свидетельствует о том, что на сегодняшний день существуют значительные пробелы в нормах гражданского и земельного законодательства относительно регулирования отношений по установлению сервитута в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности. В частности, в нормах ГК РФ отсутствуют специальные положения, которые бы определяли существенные условия соглашения о сервитуте.

Статьей 276 ГК РФ установлены два основания прекращения сервитута. На эти же основания указывает законодатель в пункте 1 статьи 48 ЗК РФ. При этом законодательство, регулирующее прекращение сервитута, характеризуется наличием противоречий и пробелов. Например, в законе не закреплены в качестве оснований для прекращения сервитута некоторые из оснований, которые предусмотрены для публичного сервитута, в то время как они фактически могут выступать таковыми, в частности, истечение срока действия сервитута.

В настоящее время важным моментом для расторжения соглашения об установлении сервитута в связи с существенным нарушением его условий обязательным является волеизъявление суда, который только соглашается с волей одной из сторон, которой заявлен иск о расторжении, либо отказывает в удовлетворении требования, так как исследовав все обстоятельства устанавливает отсутствие существенных нарушений. Основной причиной передачи спора на разрешение суда является недостижение сторонами соглашения относительно характера нарушений наличия признака существенности. В таком случае суд выступает независимым уполномоченным лицом, которым дается оценка указанному критерию с учетом обстоятельств конкретного спора.

Возможно было бы расширить положения норм, предусмотренных статьями 274-276 ГК РФ и статьей 23 ЗК РФ, которые:

- определяли требования к соглашению о сервитуте в отношении земель, находящихся в частной собственности;
- отражали условия об установлении сервитута в иных гражданско-правовых договорах, в соглашениях о разделе недвижимости или договорах купли-продажи недвижимости;
- устанавливают срок действия сервитута и возможные условия его прекращения;
- плата за сервитут, а также порядок и сроки ее внесения;

– форму соглашения или иные условия для прекращения сервитута.

Если обратиться к проекту Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», то мы можем увидеть значительные, а порой и совершенно новые для российского законодательства нормы.

Законодатель в указанном проекте отразил нормы, регулирующие сервитутные правоотношения, которые написаны по-новому и с существенными отличиями от норм действующего законодательства.

В данном проекте законодатель вводит новое понятие сервитута. Увеличилось количество статей, регулирующих сервитутные правоотношения, что послужило более детальному их раскрытию. Также, приведены совершенно новые виды сервитутов.

В то же время, законодатель исключает понятие публичного сервитута, а права, которыми в действующем законодательстве наделен обладатель публичного сервитута, трансформируются в право застройки земельного участка и право постоянного землевладения.

Ранее, мы в нашем исследовании мы рассмотрели проблемный вопрос, когда собственнику земельного участка предлагается оформить на часть своего земельного участка сервитут, где собственник будет выступать в роли сервитутодателя и сервитутария. В результате чего возникает вопрос: может ли одно и то же лицо обладать вещью одновременно на праве собственности и ином вещном праве (сервитутом)?

Как мы уже отметили, что решение данного вопроса в действующем законодательстве не отражено. При этом, в статье 223 проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» указано, что ограниченные вещные права устанавливаются на вещь, находящуюся

в собственности другого лица. Также, статьей 301.5 данного законопроекта предусмотрено, что при совпадении в одном лице права собственности на земельный участок и здание или сооружение, расположенное на таком земельном участке, сервитут, обременяющий земельный участок, прекращается. Из указанных норм мы видим, что для законодателя рассмотренная проблема не осталась незамеченной.

Продолжая тему какие изменения планируются в действующем российском законодательстве нельзя не заметить введенный новый вид ограниченного вещного права, корни которого уходят глубоко в историю зарождения права, – право личного пользования (узуфрукт).

Проанализировав и сравнив то, каким сервитут предстает перед нами в действующем законодательстве и то, каким он представлен в проекте Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», можно сделать вывод, что законодатель проделал колоссальную работу по усовершенствованию правового регулирования сервитутных правоотношений.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Анисимов А.П., Болтанова Е.С. Ограничение права частной собственности путем установления публичных земельных сервитутов: поиск баланса интересов // Журнал российского права. 2020. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ogranichenie-prava-chastnoy-sobstvennosti-putem-ustanovleniya-publichnyh-zemelnyh-servitutov-poisk-balansa-interesov> (дата обращения: 19.11.2024).
2. Бакунов А. В. Вещное право (курс лекций): учебное пособие / А.В. Бакунов, И. В. Сазанова. – Южно-Сахалинск : СахГУ, 2020. – 308 с.
3. Гайбатова К. Д., Айгумова М. М. Сервитуты в российском гражданском праве // Государственная служба и кадры. 2019. №1. С. 76-80. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/servituty-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 19.11.2024).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая). Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая). Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
7. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) = Code civil des Français (Code Napoléon) / пер. с фр. [Захватаева В.Н.] – М. : Инфотропик Медиа, 2012. – 624 с.
8. Гражданское уложение Германии: Вводный закон к Гражданскому уложению = Bürgerliches Gesetzbuch Deutsches mit Einführungsgesetz: пер. с нем. / [В. Бергмае, введ., сост.]; науч. Ред. Т.Ф. Яковлева. – 4-е изд., перераб. – М.: Инфотропик Медиа, 2015. – 888 с. –

(Серия «Германские и европейские законы»; кн. 1). – Парал. тит. л. нем. – ISBN 978-5-9998-0183-8.

9. Гуторева Э. А. Право собственности в системе вещных прав / Э.А. Гуторева. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2022. – № 41 (436). – Часть II – URL: <https://moluch.ru/archive/436/95358/> (дата обращения: 25.04.2024).

10. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. От 08.08.2024) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

11. Земельный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР: от 25 апреля 1991 года № 1103-1) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

12. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Российская газета, № 211-212, 30.10.2001.

13. Иванова О.И., Евтушенко С.В., Павленко А.В. Особенности формирования земельных участков под линейными объектами // IACJ. 2023. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-formirovaniya-zemelnyh-uchastkov-pod-lineynymi-obektami> (дата обращения: 22.11.2024).

14. Каирова Д. З., Матаева Э. А. Проблематика прекращения сервитутных отношений // Образование и право. 2020. №3. С. 170–173. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problematika-prekrascheniya-servitutnyh-otnosheniy> (дата обращения: 25.04.2024).

15. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020] // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202210060013> (дата обращения: 05.06.2024).

16. Кормазева Т. В. Проблемы частных сервитутов в РФ / Т.В. Кормазева, А.Н. Яснов // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. : Материалы Всероссийской межвузовской научно-

практической конференции (для студентов, магистрантов, аспирантов, преподавателей, специалистов) / Под общ. ред. А.А. Березиной, В.В. Пучковой. – Москва: Международный юридический институт, 2021. – С. 122-128.

17. Краснова Т.С. Судьба сервитута при преобразовании господствующего земельного участка // Вестник СПбГУ. Серия 14. Право. 2024. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sudba-servituta-pri-preobrazovanii-gospodstvuyuschego-zemelno-uchastka> (дата обращения: 22.11.2024).

18. Лапшакова Е.С., Дадаян Е.В. Правовая природа сервитута в современной России // StudNet. 2021. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-priroda-servituta-v-sovremennoy-rossii> (дата обращения: 19.11.2024).

19. Лесной кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

20. Майборода В. А. О месте общественных обсуждений, публичных слушаний в системе регулирования публичного сервитута для отдельных целей // Муниципальная служба: Правовые вопросы. 2021. № 2 [Электронный ресурс] Консультант плюс: справочно-правовая система.

21. Меньшиков Д.Е. Имущественные права как объекты гражданских прав // Уральский журнал правовых исследований. 2019. №3 (4). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/imuschestvennyye-prava-kak-obekty-grazhdanskih-prav> (дата обращения: 19.11.2024).

22. Мохов А. Ю., Малышкин С. П. Институт публичного земельного сервитута в контексте теории рефлексивного действия права // Вестник КГУ. 2020. №3. С. 208 – 212. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/institut-publichnogo-zemelno-servituta-v-kontekste-teorii-reflektivnogo-deystviya-prava> (дата обращения: 19.11.2024).

23. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

24. Определение Верховного Суда РФ от 17.04.2018 № 306-ЭС17-20590 по делу № А57-19494/2016 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

25. Пильщиков Д. Л. Правовая природа вещного права / Д. Л. Пильщиков, А. В. Митина // Государственная служба и кадры. – 2020. – № 2. – С. 212-214.

26. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.12.2014 № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

27. Постановление ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

28. Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

29. Приказ Росреестра от 07.12.2023 № П/0514 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

30. Проект Федерального закона N 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

31. Ратушный, И. Е. Правовая природа земельного сервитута / И.Е. Ратушный, О. Н. Турчин // Тенденции развития науки и образования. – 2024. – № 110-10. – С. 8-10.

32. Рубанцова Т. А. Правовая природа публичного сервитута в земельно-имущественных отношениях РФ / Т. А. Рубанцова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2023. – № 2. – С. 202-206.

33. Стренин Д. Публичный сервитут в земельном праве: новое в законодательстве // Образование и право. 2020. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/publicchnyy-servitut-v-zemelnom-prave-novoe-v-zakonodatelstve> (дата обращения: 22.11.2024).

34. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (ред. от 29.10.2024) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

35. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

36. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

37. 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» (ред. от 03.08.2018) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

38. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 13.06.2023) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

39. Федеральный закон от 14.07.2022 № 284-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 14.07.2022) // Консультант плюс: справочно-правовая система.

40. Франц О. В. К вопросу о проблемах в правовом регулировании публичного сервитута // Вопросы российской юстиции. 2022. №19. С. 413–419. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-problemah-v-pravovom-regulirovanii-publichnogo-servituta> (дата обращения: 25.04.2024).