

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)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право
(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Сервитут как ограниченное вещное право»

Обучающийся

А.В. Свечников

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

канд. юрид. наук О.В. Бобровский

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

Тольятти 2024

Оглавление

Введение	3
Глава 1 Общая характеристика сервитута как неотъемлемой части земельного законодательства	7
1.1 История становления сервитута как неотъемлемой части земельного права	7
1.2 Современные тенденции и новеллы законодательства в области ограниченного права пользования чужим земельным участком	16
Глава 2 Сервитут (частный сервитут)	22
2.1 Особенности установления сервитута (частного сервитута).....	22
2.2 Отношения субъектов при установлении, осуществлении и прекращении сервитута (частного сервитута)	26
2.3 Сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на сервитут (частный сервитут).....	37
Глава 3 Публичный сервитут	44
3.1 Особенности установления публичного сервитута.....	44
3.2 Отношения субъектов при установлении, осуществлении и прекращении публичного сервитута.....	52
3.3 Сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на публичный сервитут	55
Заключение	62
Список используемой литературы и используемых источников	66

Введение

Актуальность исследования. Современные экономические и социальные отношения становятся все более сложными, и это требует дальнейшего развития правовой системы. Одной из актуальных проблем, связанных с землепользованием, является вопрос о совместном использовании земельных участков для соседних землепользователей и соблюдении других обременений. Интересно отметить, что ограничения прав на землю в интересах соседних землепользователей известны уже очень давно. В древности, ученые юристы Древнего Рима, в своих работах описывали различные виды ограничений права собственности на землю. Ограничения разделялись на ограничения в сфере публично-правовых интересов и частноправовых интересов.

Принципы ограничений права собственности на землю, заложенные в римских постулатах, оказали влияние на развитие законодательных систем стран континентального права. Эти системы законодательства до сегодняшнего дня руководствуются принципами, сформированными в процессе рецепции римского права. Однако стоит отметить, что развитие правовой системы не ограничивается только рецепцией римского права. В современном мире, каждая страна имеет свои собственные законы и законодательные процессы, которые учитывают специфические экономические, социальные и культурные особенности этой страны. Современные проблемы землепользования и вопросы обеспечения совместного использования земельных участков активно обсуждаются и регулируются национальными законодательствами, а также международными договорами и соглашениями.

В современных условиях рыночной экономики хозяйственная изоляция, основанная исключительно на праве индивидуальной собственности, не представляется возможной. Вместо этого необходимо учитывать интересы и потребности как индивидуальных собственников, так и общества в целом.

Термин «сервитут» происходит от латинского слова, что означает «служение вещи». Сервитуты являются одной из форм ограничений на право собственности, когда владелец недвижимости обладает определенными ограничениями в использовании своей собственности в пользу других лиц или общественных интересов. Такие ограничения могут быть введены для различных целей, например, обеспечения проходимости на участок земли, сохранения окружающей среды или защиты общественной безопасности.

В истории права сервитуты были широко используемым инструментом, позволяющим регулировать отношения между собственниками и обществом. Они имеют далекие корни и присутствуют в различных правовых системах, начиная с римского права. В современных государствах сервитуты оформляются на законодательном уровне, чтобы обеспечить стабильность и предсказуемость в гражданских отношениях.

Сервитуты часто применяются в сфере земельных отношений, когда владельцы соседнего участка имеют необходимость в проходе через чужую собственность для доступа к дороге или водоему. Они также могут быть связаны с правилами использования недвижимости, например, запретом на строительство высоких зданий, чтобы сохранить привлекательность ландшафта или обеспечить солнечное освещение для окружающих участков.

С развитием института частной собственности возникает институт сервитутов, который предполагает необходимость в обременении соседнего земельного участка. Это связано с тем, что обособленный участок земли может не обладать необходимыми свойствами и качествами для его полноценного использования. То есть существуют определенные виды нужд, которые обладатель земельного участка не может реализовать без использования смежных участков земли.

Актуальность выбранной темы связана основаниями установления и проблемными вопросами реализации права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Целью данной работы является изучение сервитута как формы обременения использования земельных участков.

Для достижения поставленной цели ставятся следующие задачи:

- рассмотреть историю становления сервитута как неотъемлемой части земельного права;
- исследовать современные тенденции и новеллы законодательства в области ограниченного права пользования чужим земельным участком;
- выделить особенности установления частного сервитута;
- охарактеризовать отношения субъектов при установлении, осуществлении и прекращении частного сервитута;
- обозначить сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на частный сервитут;
- рассмотреть особенности установления публичного сервитута;
- проанализировать отношения субъектов при установлении, осуществлении и прекращении публичного сервитута;
- изучить сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на публичный сервитут.

Гипотеза исследования: сервитут, как ограниченное вещное право, играет важную роль в современном правовом обеспечении недвижимости, обеспечивая права и обязанности соседних владельцев земли. Исследование позволит выявить особенности и проблемы, связанные с применением сервитутов, и предложить пути их решения для обеспечения более эффективного управления недвижимостью.

Объектом работы являются отношения, которые складываются в процессе возникновения и прекращения сервитута на земельный участок.

Предметом работы является сервитут в законодательстве Российской Федерации.

Научная новизна исследования заключается в разработке рекомендаций по оптимальному использованию сервитутов в современных условиях.

Раскрытие новых аспектов и точек зрения на данную тему способствует развитию правовой науки и практики.

Стремление к новаторству и оригинальности в подходе к проблеме сервитутов позволит создать полезные рекомендации и решения для повседневной практики в области недвижимости и права.

Нормативно-правовая база исследования включает в себя действующее законодательство, в частности Конституцию РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, иные законы и подзаконные нормативные правовые акты, а также материалы судебной практики.

Положения, выносимые на защиту:

- сервитут является существенным ограничением права собственности на участок земли и является неотъемлемым элементом вещных прав;
- важность обеспечения равновесия интересов сторон при установлении и использовании сервитута и аргументация в пользу соответствующих механизмов защиты прав.

Методология. При написании работы использовались такие методы научного познания как метод анализа и обобщения, логический, исторический, формально-юридический методы исследования.

Структура работы состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Общая характеристика сервитута как неотъемлемой части земельного законодательства

1.1 История становления сервитута как неотъемлемой части земельного права

В цивилистической науке институт сервитутного права имеет многовековую историю развития. Рассмотреть его трансформацию целесообразно в рамках следующих исторических периодов: древнеримского, российского дореволюционного и советского.

Истоками и основами гражданского права, а значит, и сервитутов является Римское право. Историю института сервитутов следует рассматривать с древних времен права Рима. Понятие ограничения права собственности, в частности земельной, существует еще с древних времен. Историю становления и развития данного правового института в период Древнего Рима разумно начать с упоминания об известных юристах: Ульпиане, Павле, Гае, Папиниане – именно в их сочинениях раскрываются фундаментальные положения о сервитутах.

При земельной собственности иногда необходимо было использование соседского участка. Например, когда человек брал воду у соседа за отсутствием источника на своем участке. В ходе юридической практики стали складываться права на владение чужой собственностью. Стали оформляться сначала в сельскохозяйственных сделках, а затем и в городских отношениях соответствующие сделки на чужую собственность. Такая практика получила название сервитутов.

Сервитут - это вещные права на чужие вещи, которые дают лицу на чужую для восполнения собственной [6, с. 23].

Сервитут является одной из форм вещных прав, которая позволяет лицу владеть и пользоваться чужой недвижимостью в определенных отношениях или с теми ограничениями, которые предусмотрены законом или соглашением

сторон. С сервитутным правом связаны исторические корни, которые уходят в глубь времен и связаны с трансформацией социально-экономических отношений. В старые времена, когда земля принадлежала всему обществу, соседи поддерживали друг друга при использовании земельных ресурсов. Однако с появлением частной собственности такая взаимопомощь утратила свое значение, и появилась необходимость установить юридическое право на пользование землей других людей. Это привело к возникновению сервитута, который с тех пор стал неотъемлемой частью законодательства.

Слово «сервитут» произошло из древнего латинского языка, где оно символизировало «подчинение, служение вещественные объекты». Представим «сервитут» как уникальную форму «подчинения» вещи, в которой один объект (недвижимость) выполняет службу другому, открывая определенные привилегии и возможности для его соседа.

Сервитут не передает права собственности на земельный участок, а лишь предоставляет определенные права пользования. Это может быть разрешение на проход по участку, право пользоваться водой или электричеством, а также другие права, которые определены законом или соглашением сторон [16, с. 124].

Примерами сервитутов могут быть право проезда через чужую землю, право прохода по чужой территории для доставки грузов или доступа к водным ресурсам. Все это позволяет владельцу сервитута эффективно использовать свою недвижимость, несмотря на наличие соседей и их земельных участков.

Рассмотрим особенности римского сервитута:

- «он не мог обязывать к положительным действиям [1, с. 3]. Данная характеристика получила закрепление в афоризме: сервитут не может состоять в праве требовать определенных положительных действий;
- «никому не служит собственная вещь» – данное положение означает, что не может быть сервитута на свою вещь. Древнеримский юрист первой половины III века - Павел в 21-й книге «Комментариев к

преторскому эдикту» отмечал, что никто не может установить сервитут на свое собственное здание;

- сервитут «следует за землей», так несмотря на смену собственника участка сервитут сохранялся;
- при установлении сервитута действовали принцип неотчуждаемости и неделимости;
- установление на вещь сервитутного права не означало категоричного отстранения собственника от пользования, однако когда одновременное пользование объектом сервитутного права и сервитуодателем, и сервитуарием было невозможно, преимущественное право пользования принадлежало последнему;
- сервитут в работах римского юриста Гая (Институции Гая 11.12—14) был отнесён к категории «бестелесная вещь»;
- сервитуты были бессрочными и безвозмездными, в отличие от эмфитевзиса и суперфиция (исключение предусматривалось для сервитутов, установленных в целях прохода к местам захоронения)» [34, с.27].

Обратимся к анализу земельного (предиального) сервитута, который, стоит заметить, был первичен по отношению к категории «личные сервитуты». Итак, как особое «право на чужую вещь» земельный сервитут:

- «предполагал наличие неразрывной связи с господствующим участком, ввиду этого, мы понимаем, что было необходимо обязательное существование двух отдельных земельных участков;
- должен был быть соседним по отношению к господствующему (для более позднего права было достаточно, чтобы один участок использовался в интересах другого);
- земельный сервитут – это право господствующего земельного участка, а не конкретного лица (в Дигестах Юстиниана встречается следующая формулировка: «право пользования водой есть право не человека, а имени»);

– у земельных участков должны быть разные собственники. Древнеримские земельные сервитуты классифицировались на: сельские устанавливались в интересах сельскохозяйственных участков, среди них выделяют: дорожные (право на проход пешком, проезд на телеге с поклажей и др); водные (право проведения воды через участок соседа); пастбищные. Городские сервитуты устанавливались в пользу застроенных участков - право сделать себе крышу или навес, проникая ими в чужое воздушное пространство; право опирать на чужую стену балки» [3, с. 39].

«В Древнем Риме основные характеристики и правила, устанавливавшие сервитутное право, были детально изучены. Важно отметить, что разделение сервитутов не зависело от местоположения участка и определялось целями господствующего субъекта. Положительные сервитуты предоставляли сервитуарию возможность совершать определенные действия на служащем участке, в то время как отрицательные запрещали сервитутодателю предпринимать определенные действия. Модель земельного сервитута, принятая многими государствами, включая дореволюционную Россию, оказала значительное влияние на развитие правовых систем» [3].

Развитие сервитута в России имеет свои особенности, которые можно проследить через историю законодательства. Первые упоминания о сервитутах в российском законодательстве можно найти в Соборном Уложении 1649 года.

В то время под сервитутами понимали ограничение права собственности в интересах другого лица. Законодатель также делил сервитуты на личные (касающиеся определенного лица) и вещные (касающиеся определенного участка земли).

Свод законов Российской Империи 1832 года относится к дальнейшему развитию сервитутов. В этом своде сервитутные права были разделены на ограничения на «право участия общего» и «право участия частного». Это

свидетельствует о стремлении законодателя к классификации и систематизации сервитутов.

В дореволюционной России развитие сервитута обуславливалось слабой экономической и правовой основой в связи с широким распространением общинной формы землепользования. Это означало, что многие земельные участки находились в общей собственности, и права на использование этих участков были ограничены сервитутами.

В законах о Западных присоединенных окраинах в 1866 году впервые появился термин «сервитут». Появление этого термина в законодательстве подтвердило стремление к систематизации и упорядочению правового института «сервитут». Особая комиссия, работавшая над проектом «Вотчинного устава» 1866 года, активно занималась упорядочением сервитутного права. В рамках этого проекта были объединены права угодий под названием «сервитутов», что успешно устранило присутствующую несогласованность в законах Российской империи.

В указанный период в области землепользования не произошло значительного расцвета общинных начал из-за преобладания крупных самодостаточных землевладений и прочих бытовых аспектов. Однако в Царстве Польском и Прибалтийских губерниях заметное развитие получило сервитутное право благодаря активному внедрению римского законодательства и тщательному нормированию. Начало XX века было отмечено проводившимися попытками реформирования законодательства в сфере сервитутного права, включая проект «Гражданского уложения» от 1905 года.

В XX веке в гражданском законодательстве Союза ССР и союзных республик появились положения о сервитутах, которые обязывали собственника допускать ограниченное пользование его имуществом другими лицами в случаях, предусмотренных законом.

Понятие и юридическая природа сервитутов определяются в литературе весьма различным образом. Так, некоторые авторы дают следующее

определение сервитута: «установленное законом или предусмотренное договором право ограниченное пользование чужим земельным участком и строениями со стороны лиц, не являющихся их собственниками, но вынужденных прибегать к такому пользованию в следствии объективных обстоятельств» [11, с. 183].

По мнению других авторов, сервитутами называются вещные права, которые дают возможность частичного господства над материальным объектом [12, с. 11].

Говоря о гражданско-правовой категории сервитута, можно заметить, что в период Советского Союза и постсоветского периода данный институт не получил особого развития. Система гражданского права в тот период в основном ориентировалась на коллективные формы собственности, а не на развитие индивидуальных прав граждан.

В 1917 году произошла революция, после чего возникла необходимость изменить правовое регулирование относительно публичных сервитутов. "Декрет о земле" стал важным элементом в этом процессе, окончательно устранив частную собственность. В нем было утверждено, что собственности на землю, недра, воду, лес и живую природу теперь не существует, а земля принадлежит всем трудящимся. Принятие декрета ВЦИКом 19 февраля 1918 года стало значительным событием. Порядок использования земельного фонда был урегулирован следующим образом: в первую очередь для нужд хозяйств и коммун, затем для трудовых артелей и товариществ, и в заключении – для отдельных землепользователей.

Государство предложило своим гражданам участие в программе землепользования, которая предоставляла право на использование небольших участков земли. Это рассматривалось как форма добровольного социального контракта, где общество и государство сотрудничают для улучшения условий жизни [17, с. 36].

Согласно положениям Земельного кодекса РСФСР 1922 года и законодательства СССР, были установлены некоторые ограничения на права

собственников земель с целью защиты интересов соседних землепользователей. Но, поскольку эти ограничения не были полностью аналогичны классическому пониманию земельного сервитута, нельзя говорить о существовании земельного сервитута в его классическом смысле.

В 1994 году вступил в силу новый Гражданский кодекс Российской Федерации, который разработал основы правового регулирования земельных отношений и установил принципы использования земельных сервитутов. После принятия кодекса возродился институт земельного сервитута.

Институт публичных сервитутов появился в современном российском законодательстве в 1994 году в «Основных положениях государственной приватизации государственных и муниципальных предприятий после 1 июля 1994 года», которые были утверждены Указом Президента Российской Федерации от 22.07.1994 года №15356. Были предусмотрены разнообразные виды публичных сервитутов:

- для доступа на земельный участок работникам муниципальных служб для проведения ремонтных работ на объектах инфраструктуры;
- для использования дорог и других объектов общего пользования;
- для установки геодезических и межевых знаков, а также создания подъездных путей.

«В данном указе также подчеркивалось, что отсутствие надлежаще оформленным документов в отношении публичного сервитута не может являться основанием для отказа в регистрации договора купли-продажи. Регистрация публичных сервитутов осуществляется уполномоченными органами. В 2001 года начал действовать ЗК РФ, в котором в статье 23 было закреплено регулирование публичного сервитута. С 1 февраля 2018 года вступил в законную силу Федеральный закон от 3 августа 2018 г. №о 341-ФЗ, а ЗК РФ был дополнен главой V.7 «Установление публичного сервитута в публичных целях», которые регламентируют установление публичного сервитута в целях размещения линейных объектов. В связи с этим

существенно изменилось не только правовое регулирование публичных сервитутов, и их правовая природа, что отмечают другие исследователи» [4].

«Существенное изменение регулирования публичных сервитутов предлагает законопроект № 47538-6 и разработанный на его основе проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ». В пункте 2 статьи 301 проекта указано на то, что 51 сервитут не может быть установлен для неопределенного круга лиц. При этом в силу статьи 295.2 проекта права собственника могут быть ограничены для реализации публичных интересов. Данные ограничения совпадают с ограничениями при установлении современного публичного сервитута. То есть на основе данных изменений мы видим, что публичные сервитуты могут быть исключены из нормативного оборота» [10, с. 28].

В прошлом право участия общего и право угодий служили основой для исторического развития публичного сервитута. В период Советского Союза под эгидой государства возникла новая концепция «добровольного публичного сервитута». Понятие «публичный сервитут» было закреплено в Указе Президента от 22.07.1994 года, и с тех пор произошли значительные изменения как в юридическом регулировании данного института, так и в его правовой природе. В настоящее время есть предложения полностью исключить публичный сервитут из законодательства, но это мнение трудно поддержать, учитывая его историческое укоренение и важность как в нормативном, так и в экономическом плане. «Необходимость защиты интересов неопределенного круга лиц исключает возможность полностью отказаться от публичного сервитута. Данный институт может быть изменен терминологически, может поменяться правовая природа и содержание, но необходимость в его установлении будет оставаться» [5, с.9].

Таким образом, сервитуты были широко распространены в Римском праве и представляли собой права, которые один собственник имел на использование чужого недвижимого имущества. Например, это мог быть путь

проезда через землю соседа или право пользоваться общими коммуникациями, такими как водные и энергетические системы.

С течением времени институт сервитута проник и в другие правовые системы, включая российскую. Один из его ключевых моментов -- это ограниченность права на использование исключительно соседним имуществом. Так, в статье 274 ГК РФ говорится о праве собственника одного недвижимого объекта пользоваться соседним недвижимым имуществом другого собственника.

Принятие ГК РФ в 1994 году закрепило правовое положение сервитута в России, легализовав и урегулировав его как объект гражданско-правовых отношений. Это дало возможность собственникам имущества использовать такие ограниченные права на соседнюю недвижимость с согласия ее собственника. Насчет сравнения ранее упомянутой нормы с содержанием сегодняшней статьи 274 ГК РФ, я могу сказать, что она включает термин «сервитут» и дает похожее определение о праве ограниченного пользования соседней недвижимостью. Такой признак исторической преемственности в юридической природе сервитута вполне может существовать, учитывая, что понятие сервитута имеет аналогию с правовыми конструкциями, существовавшими еще в Римском праве. Это свидетельствует о долгой истории и эволюции этого правового института.

Такие элементы исторической преемственности в правовой системе являются важными, поскольку они позволяют нам лучше понять эволюцию права и его основные принципы. Они свидетельствуют о том, что определенные концепции и институты протяженностью веков продолжают играть важную роль в наших современных правовых системах.

Сейчас сервитуты упоминаются в числе ограниченных прав в ст. 216 Гражданского кодекса РФ. Вопросы, связанные с землёй – это всегда одна из самых актуальных проблем в любом обществе. Эта проблема во все времена волновала и волнует государства и общества.

1.2 Современные тенденции и новеллы законодательства в области ограниченного права пользования чужим земельным участком

Современным сервитутом называется ограниченное вещное право на чужую вещь, которое заключается в ограниченном пользовании ею. Господствующим называется владелец вещи, на которую наложен сервитут, а служащей - вещь, на которую установлен сервитут.

Обременения земельного участка могут быть разнообразными: земельный сервитут, аренда, ипотека, доверительное управление. Владелец сохраняет права на участок, несмотря на наложенные ограничения. Каждый вид обременения имеет свои особенности и ограничения. Порядок установления обременения зависит от характера участка и может быть установлен законом, договором или решением суда. Обременение сохраняется при переходе участка к новому владельцу.

Сущность сервитута в юридическом понимании заключается в том, что это ограниченное вещное право на чужую вещь, которое обременяет право собственности. Нельзя приравнивать понятия «обременение» и «ограничение», так как они имеют различные качественные характеристики (согласно п. 2 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут - это право собственника недвижимости требовать от соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования, согласно статье 274 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственник недвижимости, на которой установлен сервитут, не лишается основных прав владения, пользования и распоряжения. Сервитут прикрепляется к недвижимости, а не к собственнику, поэтому при передаче собственности на недвижимость сервитут сохраняется. Новый собственник также обязан соблюдать условия сервитута.

Существует два основных признака в понятии сервитута. Во-первых, сервитуты - это вещные права, которые устанавливают прямое отношение между управомоченным лицом и вещью, в отличие от обязательственных

прав, таких как аренда или найм. Во-вторых, сервитуты предоставляют управомоченному лицу только частичное господство над вещью, не охватывая ее полностью, как право собственности, а лишь определенные части и стороны вещи.

Установление сервитута - это процесс, который осуществляется по соглашению между лицом, требующим сервитута, и собственником соседнего земельного участка. Обычно этот процесс подлежит государственной регистрации и проводится для обеспечения возможности использования гражданских прав лицами или организациями, не являющимися собственниками недвижимости. Однако установление сервитута может быть сложным организационно-правовым процессом, так как редко бывает, что собственник соседнего участка соглашается на обязательство допускать передвижение или прокладку коммуникаций по своему участку. Не часто возникает необходимость в установлении сервитута, но такие случаи иногда имеют место. То же самое можно сказать и о прекращении сервитута на земельном участке, так как иногда собственники земельных участков и объектов капитального строительства злоупотребляют своим правом на установление сервитута на соседних участках.

Сервитут - это ограничивающее право, которое ограничивает процесс пользования соседним участком земли. Для существования сервитута необходимо наличие соседства с земельным участком. В ГК РФ определено, что сервитут действует в области земельного законодательства, поскольку речь идет о земельных участках. Некоторые авторы рассматривают понятие сервитута не только в контексте соседства с земельным участком, но и в контексте пользования чужой вещью или имуществом.

Исследуя институт сервитута предлагают определить данный термин как вынужденную меру, цель которой – защита интересов собственников недвижимого имущества, в случаях, когда иные средства и способы защиты невозможны либо исчерпаны [7, с. 241].

Другие указывают в своих трудах на то, что сервитуты можно отнести к обязательствам [22, с. 17]. Для доказательства своей точки зрения автор приводит следующий аргумент: право сервитута устанавливается через договор, в котором указываются условия и сроки действия, а значит сервитут обладает обязательным характером. Такое понимание природы института сервитутов, по нашему мнению, не является целесообразным, так как сервитуту присущи признаки, отличающие его от обязательств. Во-первых, содержание вещных прав определено в законодательстве, во-вторых, имеет место господство лица над имуществом, а не над поведением обязанного лица.

В юридической литературе и законодательстве можно найти разные определения сервитута. Некоторые авторы утверждают, что это право на бессрочное или временное пользование чужим земельным участком или другим недвижимым имуществом в соответствии с договором или законом. Различия в толковании этого термина обусловлены неэффективным методом определения сущности юридических понятий в законодательстве, а также многоаспектностью самих юридических терминов.

Для решения данной проблемы необходимо применить системный подход к закреплению юридических понятий в законах. По этому подходу, понятие должно быть трактовано однозначно и ясно во всех нормативных документах. Для достижения более высоких результатов в процессе модернизации законодательства необходимо выполнить следующие условия: использовать различные методы для определения сути закрепляемого понятия, активно вовлекать участников модернизации законодательства в анализ трудов различных авторов и делать выводы, обеспечить систематичность процесса работы, а также регулярно пересматривать нормы законов.

Все авторы, которых мы изучали, согласны в том, что сервитут - это «ограниченное право пользования чужим имуществом», однако они не согласны по остальным вопросам. Эти разногласия в определении сути сервитута, которые до сих пор не разрешены, могут привести к ошибкам при

разрешении споров в области вещных и обязательственных отношений. По нашему мнению, в судебной практике сложился подход, который определяет юридическую природу сервитута как «вспомогательный способ реализации права собственности на принадлежащее ему имущество в случае наличия препятствий для его полного использования». Это утверждение вполне обосновано и логически вытекает из взглядов древних римских юристов, которые понимали назначение вещи через способность компенсировать отсутствующие качества, физические и другие природные свойства доминирующей вещи.

В соответствии с действующим законодательством России, сервитуты могут быть установлены как принудительно, так и добровольно. Однако предпочтение отдается заключению договора о сервитуте, так как это более мирное решение и проще получить права на частичное использование чужой земли. Кроме того, если стороны не могут договориться, сервитут может быть установлен судебным порядком, как предусмотрено статьей 274 Гражданского кодекса РФ.

«Так как для собственника установление сервитута является формой законодательно закреплённого обременения, а точнее обременение имущества собственника» [18, с. 92]. В действующем Гражданском кодексе РФ представлены особенности установления сервитутов в различных разделах. Возможно, необходимо более четкое разделение и классификация сервитутов как в Гражданском, так и в Земельном и Градостроительном кодексах. Следует выделить самостоятельный институт сервитута и его виды, такие как сервитуты для строительства, земельные и другие, раскрывающие их сущность. Собственник обязан допускать ограниченное пользование своим имуществом другими лицами в соответствии с законодательством. Из этого можно сделать вывод, что перечень сервитутов в Гражданском кодексе РФ не может быть исчерпывающим [20, с.55].

Сервитуты регулируются не только в ГК РФ, как уже отмечено. Одними из самых распространенных видов являются строительные и земельные

сервитуты, а также существуют нетипичные виды, например сервитуты для пользования участками недр и другие. Поэтому понятие сервитута включает в себя межотраслевые связи.

В действующем гражданском законодательстве введение новых правовых категорий, таких как право следования и владельческая защита, способствует стабилизации имущественного оборота на основе взаимосвязи правовых норм различных отраслей. Эти тенденции подтверждаются изменениями, внесенными в Градостроительный кодекс РФ, Водный кодекс РФ, Кодекс РФ об административных правонарушениях.

«Сервитут не лишает собственника права владения, пользования и распоряжения имуществом, сохраняя при этом права его обладателя при смене собственника» [9]. Важно отметить, что сервитут не может быть использован в качестве залога или предмета договора купли-продажи. Частные сервитуты могут возникать по договору между заинтересованными лицами или по решению суда в случае отсутствия такого договора. Субъектами сервитутных отношений могут выступать как граждане, так и юридические лица. Публичные сервитуты устанавливаются законом в интересах неопределенного круга лиц, разрешая пользоваться определенными видами объектов права собственности в строго установленных пределах. Для договора об установлении сервитута необходимо соблюдать порядок регистрации прав на недвижимое имущество.

Под руководством председателя Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству П.В. Крашенинниковым была проведена работа по определению категории «соседских прав», доверительного управления имуществом и расширению видов сервитутов. Этот пример является положительным в развитии института права собственности и его защите. Мы выяснили, что большинство норм, касающихся сервитута, относятся к земельным отношениям. Перспективы развития этого института зависят от специфики данных правоотношений и включают в себя такие меры, как установление четкого определения

сервитута, законодательное разграничение видов сервитутов (при этом список не должен быть исчерпывающим), установление четких оснований для прекращения сервитута в целях защиты интересов собственника и другие [35, с.99].

По вопросу оплаты за сервитут существует различие мнений среди исследователей. Одни считают, что возмездность искажает суть сервитута, делая его похожим на аренду, другие же склоняются к тому, что сервитут должен быть возмездным. Мы считаем, что сервитут накладывает определенные неудобства на собственника, поэтому логично было бы установить обязанность сервитутария выплачивать материальную компенсацию за упущенные выгоды. Возмездность можно рассматривать как возможность компенсации других потерь, связанных с ограничением права собственности. Анализ материалов судебной практики в регионах РФ показывает, что существует множество спорных вопросов, требующих законодательного урегулирования. Особенно часто возникают конфликты по вопросам оплаты за использование чужого земельного участка, включая споры о размере такой оплаты. Позиция, изложенная в судебном Обзоре, предлагает устанавливать плату за сервитут индивидуально, учитывая особенности каждого случая. Из анализа правового регулирования сервитутов в ГК РФ можно сделать выводы о возрождении интереса к этой категории в современных условиях. правах.

Глава 2 Сервитут (частный сервитут)

2.1 Особенности установления сервитута (частного сервитута)

Земельным, гражданским или другим действующим законодательством не устанавливается понятие частный сервитут. В законодательстве, а именно в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст. 274), в Земельном кодексе Российской Федерации (ст. 23) фигурируют понятия сервитута и публичного сервитута. Вместе с тем, в обиходе, а также далее в настоящей работе, для более ясного размежевания с понятием публичного сервитута, применяется «неофициальная» формулировка «частный сервитут». Частный сервитут – это установление права пользования для ограниченного числа лиц, как правило, соседей.

Далее в рамках настоящей работы мы будем рассматривать «сервитут» оперируя понятием «частный сервитут».

Установление частного сервитута в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ может происходить как по соглашению между лицом, требующим сервитута, и собственником соседнего участка, так и по решению суда. Для этого необходимо согласие обеих сторон и регистрация права на недвижимое имущество в установленном порядке. В случае отказа собственника земельного участка заключить соглашение, установление сервитута может быть осуществлено судебным путем.

Понятие «соглашение» в отношении частного сервитута не определено законодательством. Однако согласно статье 420 Гражданского кодекса РФ, соглашение между двумя или несколькими лицами о установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей считается гражданским договором. По мнению В.В. Витрянского, договор является особым видом гражданско-правовых сделок, где ключевым признаком является соглашение сторон.

В гражданском законодательстве не существует конкретной формы договора, который устанавливает сервитут. Законодатель ограничился формулировкой «по соглашению». Поэтому в законодательных актах, научной литературе и судебных решениях используются разные наименования для этого соглашения: договор частного сервитута, договор (соглашение) о сервитуте, договор об установлении сервитута и другие. Учитывая вышесказанное, целесообразно оперировать понятием «договор об установлении сервитута».

«При принятии решения о согласии на установление сервитута собственник земельного участка должен указать следующие данные:

- кадастровый номер участка земли, на который планируется установить сервитут;
- информацию о сторонах соглашения;
- причины и основания установления сервитута;
- сроки действия сервитута, если он не является бессрочным;
- стоимость сервитута, если он устанавливается на коммерческой основе;
- права и обязанности сторон соглашения;
- обязательство привести земельный участок в состояние, пригодное для дальнейшего использования после прекращения сервитута» [7].

Важно обратить внимание на вопрос отнесения к существенным условиям договора цели установления сервитута, так как в пункте 1 статьи 274 ГК РФ указано, что сервитут «может устанавливаться для», что означает возможность, а не обязательство. Учитывая диспозитивность норм ГК РФ относительно целей установления сервитута, данное условие в договоре будет рассматриваться как обычное условие.

В юридической литературе нет единого мнения относительно цели установления сервитута в договоре. Некоторые авторы считают, что цель установления сервитута является существенным условием договора, в то время как другие считают, что это необходимо, но не обязательно. Я.С.

Солодова приходит к выводу, что цель установления сервитута может быть квалифицирующим признаком различия между частными и публичными сервитутами. Поэтому при заключении договора об установлении сервитута важно указать цель, но это не является обязательным условием.

При заключении договора об установлении сервитута, важно учитывать условие о цене. Собственник участка, где установлен сервитут, вправе требовать оплату от лиц, в чью пользу установлен сервитут, если закон не предусматривает иное (согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ). Хотя в общем случае сервитут считается бесплатным, владелец может потребовать оплаты его установления. Однако для предпринимательской деятельности такая конструкция не подходит, так как основной целью предпринимательства является получение прибыли. На данный момент законодательно не установлен порядок определения платы за сервитут, и размер определяется по результатам соглашения сторон.

В договоре об установлении сервитута важными условиями являются срок установления (срочный или бессрочный) и способы использования служебной недвижимости. Для эффективного функционирования сервитутных отношений необходимо учитывать различные факторы, включая возможное установление дополнительных правил, не урегулированных законом. Например, можно рассмотреть запрет на использование земли с сервитутом для складирования отходов.

Как показывает вышесказанное, договор о сервитуте - это вид договора, который не указан в Гражданском кодексе РФ, но требующий государственной регистрации. Одним из существенных условий этого договора является условие о предмете. Отсутствие в ГК РФ статей, определяющих существенные условия договора о сервитуте, приводит к разнообразию правоприменительной практики. Закрепление этих условий помогло бы разрешить споры как теоретического, так и практического характера. Практика показывает, что предпринимательское сообщество редко соглашается на обременение своего имущества правами третьих лиц, включая

сервитут, что подчеркивает необходимость четкой договорной конструкции для установления сервитута.

«Факт установления сервитута по отношению к земельным участкам должен быть зарегистрирован специально уполномоченными органами на основании ГК РФ и ЗК РФ, так как это один из вариантов вещных прав, позволяющих использовать участок для улучшения положения соседних участков. Регистрация сервитута является обязательной процедурой, установленной законодательством, и проводится по тому же принципу, что и регистрация других прав на недвижимость. Процесс состоит из четырех этапов, каждый из которых оказывает значительное влияние на последующий.

На первом этапе происходит прием документов для подписи и проводится проверка правильности заполнения данных.

Далее, на втором этапе, осуществляется детальное изучение представленных документов с целью проверки их законности, исключая возможность оспаривания подписанного соглашения.

На третьем этапе производятся необходимые изменения в данных, хранящихся в Едином государственном реестре прав, и на правоустанавливающих документах делается отметка о внесенных изменениях» [30, с.656].

«Свидетельство государственного образца, подтверждающее законность подписанного соглашения, выдается на финальном этапе регистрации сервитута как права обременения на недвижимость. Лица, принявшие участие в процессе установления сервитута, либо лицо, в чью пользу судом был установлен сервитут, имеют право подать заявку на регистрацию сервитута, предоставив при этом все необходимые документы в электронном виде. При установлении сервитута лишь на определенную долю участка, заинтересованное лицо обязано приложить межевой план участка. После выполнения данного условия будет осуществлена государственная регистрация сервитута совместно с постановкой части указанного земельного участка на государственный кадастровый учет» [19, с.88].

Заявителю выдаётся выписка из ЕГРН на завершающем этапе регистрации сервитута как вещного права, в которой содержатся сведения о сервитуте. По истечении установленного срока сервитут должен быть исключен из реестра границ ЕГРН.

2.2 Отношения субъектов при установлении, осуществлении и прекращении сервитута (частного сервитута)

Установление сервитута может быть необходимо в различных ситуациях, таких как обеспечение прохода через участок, прокладка линий электропередачи и трубопроводов, а также для удовлетворения разнообразных потребностей собственника недвижимости. Этот процесс может быть осуществлен либо по добровольному соглашению сторон, либо по решению суда в случае возникновения спора. Важными участниками данного процесса являются сервитуарии и сервитутодатель, которые играют ключевую роль в установлении и соблюдении сервитута.

В соответствии с пунктами 1 и 4 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, круг лиц, имеющих право на сервитут, включает в себя:

- лицо, которое получило соседний участок в пожизненное наследуемое владение или постоянное пользование;
- другие лица в случаях, предусмотренных законодательством.

Собственник земельного участка может быть сервитутодателем, если сервитут устанавливается. Любой другой правообладатель земельного участка, за исключением тех, кто указан в статье 274 ГК РФ, не может быть сервитуарием. Он не имеет права обратиться в суд за установлением сервитута, так как не владеет вещным правом на участок. Это подтверждается судебной практикой.

Полагаем, что арендатор земельного участка имеет возможность требовать у арендодателя выполнения обязанности обеспечить владение

земельным участком путём установления сервитута на основании ст. 606, п. 1 ст. 611 ГК РФ. Однако не исключено, что у арендатора может возникнуть интерес в установлении сервитута для обеспечения беспрепятственного владения земельным участком. Также он может обратиться с иском к собственнику соседнего участка об устранении препятствий, не связанных с лишением владения (как негаторный иск в соответствии со ст.ст. 304, 305 ГК РФ).

Исключительно собственник земельного участка может выступать в качестве сервитудодателя, если речь идет о частном земельном участке. Нельзя установить сервитут для обеспечения прохода или проезда к самовольной постройке, если лицо, возводившее ее или числящееся «собственником» в ЕГРН, выступает в качестве сервитуария. Это подтверждается пунктом 3 «Обзора судебной практики Верховного Суда РФ по делам об установлении сервитута на земельный участок». Минэкономразвития отмечает, что только собственник земельного участка может заключить соглашение об обременении его частным сервитутом, другие правообладатели (землепользователи, землевладельцы, арендаторы и т. д.) не имеют такого права.

В некоторых особых ситуациях, в соответствии с законом, возможно, что лицо, не обладающее правами собственности на участок земли, может выступать в качестве сервитудодателя. Если закон позволяет, то сервитут может быть установлен по договоренности между лицом, желающим установить сервитут, и лицом, которому был предоставлен земельный участок в государственной или муниципальной собственности. Лицо, получившее земельный участок, будет подвергаться тем же правилам, что и собственник такого участка согласно статьям 274–276 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 6 статьи 274 ГК РФ).

В случае предоставления земельного участка в постоянное пользование или в аренду на длительный срок, соглашение о сервитуте заключают землепользователь, землевладелец или арендатор. Уполномоченное лицо не

обязательно должно выражать письменное согласие на заключение такого соглашения, если это не предусмотрено законом или договором.

В контексте данной ситуации именно земельный пользователь, арендатор или владелец земли выступает в роли стороны, соглашающейся на установление сервитута. Определенный судебный прецедент подтверждает, что в качестве ответчика при установлении сервитута выступает земельный пользователь, арендатор или владелец земли, а не публично-правовое образование. Нормы о сервитуте разбросаны по различным отраслям права, что усложняет данную тему. Поэтому суд занимается их устранением, а для анализа используются судебные акты. Проведя анализ судебной практики, можно выделить различные подходы к решению проблем, возникающих в жизни. Рассмотрим наиболее часто встречающиеся в судах вопросы по искам об установлении сервитутов [23, с.32].

Важным аспектом при рассмотрении возможности установления сервитута является проверка наличия альтернативных вариантов доступа через другие участки или иным способом.

При решении вопроса о необходимости сервитута следует учитывать законность, разумность, справедливость и целесообразность его установления.

Суд при принятии решения об установлении сервитута должен учитывать наличие возможности решения проблемы без его установления, используя менее затратные методы.

Часто суды отклоняли иски о сервитуте, не углубляясь в альтернативные варианты, а ориентируясь на результаты экспертизы, указывающие на возможность использования других путей.

Отсутствие целесообразности или значительной затратности других предложенных вариантов было подчеркнуто кассационной инстанцией при рассмотрении дела и отправлении его на новое рассмотрение [15, с.60].

Еще в 2010 году Президиум ВАС РФ указал, что «потенциальная возможность организовать без установления сервитута проезд к объекту

недвижимости лица, требующего такого установления, для реализации которой необходимо проведение значительных по объёму, времени и затратам работ, свидетельствует об отсутствии иной реальной возможности организовать подъезд к этому объекту, кроме как через установление сервитута на соседний земельный участок (Постановление Президиума ВАС РФ № 2509/2010 от 20.07.2010 г. по делу № А53-5239/2009).

Несмотря на это суды порой выносят решения основываясь на будущих возможностях, не учитывая, что установление сервитута необходимо в настоящий момент.

Так, Федеральный арбитражный Суд Западно-Сибирского округа отменяя решение отметил, что: «возможность прокладки в будущем новой теплотрассы не свидетельствует о наличии в настоящее время альтернативного способа теплоснабжения. Доказательств имеющейся у истца другой теплотрассы, используемой истцом для теплоснабжения торгового комплекса, в обжалуемых судебных актах не установлено, из чего следует, что без установления сервитута в отношении теплотрассы, проходящей по участку ответчика, невозможно обеспечение теплоснабжения объекта недвижимости истца».

Письмо Минэкономразвития РФ от 03.11.2009 № Д23-3607 подчеркивает, что соответствие платы за пользование участком должно отражать удобства и преимущества, которые получает обладатель сервитута, несмотря на ограничения, которые это накладывает на владельца участка. Важно помнить, что сервитут должен быть наименее обременительным для соответствующего участка, а при расчете затрат следует учитывать возможную выгоду от использования участка без сервитута.

Рекомендательный характер указанного письма должен быть учтен, исключительно судом или не учитываться вовсе, как правда. Государственная регистрация сервитута в ЕГРН осуществляется на основании статьи 27 Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Установление платы на основе отчета об оценке,

выполненного в соответствии с Законом от 29.07.2009 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», предполагает возможность определения всех вышеуказанных затрат по действующим рыночным ценам.

Для заведения в базу данных требуется только представить письменное обращение, а если заявителем является лицо, в чью пользу установлен сервитут, то вместе с заявлением следует приложить соглашение о сервитуте.

«Если сервитут распространяется на часть земельного участка или другое недвижимое имущество, то обязательно необходимо предоставить дополнительные документы, такие как кадастровый паспорт или выписка с указанием области действия сервитута» [4, с. 76].

На сегодняшний день только собственник участка и лицо, в отношении которого устанавливается сервитут, могут выступать в качестве заявителей.

С 1 марта 2015 года владельцы, не являющиеся собственниками, имеют возможность представить заявления на оформление сервитута. Это могут быть люди, обладающие земельным участком по праву постоянного (бессрочного) пользования, наследуемого владения на всю жизнь или безвозмездной аренды сроком более одного года. Однако это применимо лишь к участкам, находящимся в собственности государства или муниципалитета.

Решение суда является основанием для регистрации сервитута, если между заявителями возник спор. В резолютивной части такого решения должны быть указаны точные характеристики сервитута, необходимые для внесения изменений в кадастр недвижимости и последующей регистрации в ЕГРН. Если стороны спорят о результатах кадастровых работ, суд может назначить экспертизу. Суд не имеет права заставить стороны заключить соглашение о сервитуте, он должен принять решение об установлении сервитута и указать все условия его установления, включая цену и сроки, характерные для соглашения.

«Помимо того, что суд может привлекать лиц, обладающих специальными познаниями в различных областях, необходимо не забывать и

про собственников соседних земельных участков.

Дело в том, что рассматривая например, альтернативные варианты проезда через другие участки необходимо учитывать права данных собственников и привлекать их как рассмотрению дела, иначе дело может быть отправлено на новое рассмотрение (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.08.2014 по делу № А70-11384/2013)» [31].

Удовлетворяя иски о установлении сервитута, суд должен определить все условия, на которых он устанавливается, а именно: сведения о земельных участках, для обеспечения использования которого установлен сервитут и который обременен сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сферу действия, срок, условия о плате, виды работ, если сервитут устанавливается для проведения ремонтных и иных работ, и пр.

Решением районного суда, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам краевого суда, удовлетворены иски истцов к Территориальному управлению Росимущества и Министерству обороны Российской Федерации о предоставлении права ограниченного пользования земельным участком (сервитута).

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации состоявшиеся по делу судебные акты были отменены, а дело – направлено в суд первой инстанции для нового рассмотрения. При этом Судебная коллегия, в частности, исходила из того, что суд, пришедший к выводу о необходимости установления сервитута, должен определить все условия сервитута, в том числе маршрут проезда и прохода, который не только соответствовал бы интересам истца, но и был наименее обременительным для собственника обслуживающего земельного участка.

При необходимости разрешения судом вопросов, касающихся отдельных условий сервитута и возможных вариантов его установления, которые требуют специальных знаний (например, в области организации дорожного движения, оценочной деятельности), суд, в соответствии с

положениями статьи 79 ГПК РФ, может назначить проведение экспертизы.

Положениями статьи 131 ГК РФ и нормами статей 2, 12, 27 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что сервитут подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основанием для государственной регистрации сервитута при наличии спора между собственником недвижимости и лицом, претендующим на получение права ограниченного пользования этим имуществом, является решение суда, принятое в соответствии с пунктом 3 статьи 274 ГК РФ. По этой причине в резолютивной части соответствующего судебного акта должны быть приведены все условия, на которых суд устанавливает сервитут.

Указанные выше требования закона судами выполнены не были. Устанавливая сервитут, суд не указал, является ли рассматриваемый случай исключительным, а предоставление такого права истцам – единственным способом обеспечения основных потребностей как собственников недвижимости.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3 статьи 274 ГК РФ, при рассмотрении иска следовало определить, имеется ли у истцов возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права о сервитуте, однако судами этого сделано не было.

Ограничившись формальным указанием на то, что проезд к принадлежащим истцам жилым помещениям и местам общего пользования возможен только через спорный участок, судами, в нарушение положений статьи 67 ГПК РФ, не дана оценка проведенному в рамках рассмотрения данного дела экспертному заключению, согласно которому технически возможны иные варианты прокладки новой дороги, ведущей к коттеджному городку, где расположены жилые дома истцов.

Не содержали материалы дела и доказательств, свидетельствующих о

том, что дорога, являющаяся предметом сервитута, фактически пригодна для движения и маневрирования автомобильного транспорта.

Отсутствовало указание на срок действия сервитута, а также не определен предусмотренный пунктом 5 статьи 274 ГК РФ, пунктом 6 статьи 23 ЗК РФ размер платежей, подлежащих внесению собственнику обремененного земельного участка.

Таким образом, судами не были соблюдены требования, предъявляемые к рассмотрению данной категории дел, в результате чего фактически возникший спор не был разрешен по существу.

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. Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ и пункту 6 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.

Если при рассмотрении дела усматриваются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим земельным участком, судам необходимо, в соответствии с приведенными положениями закона, определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обременяемого земельного участка, что предполагает вынесение данного вопроса в круг обстоятельств, подлежащих доказыванию (часть 2 статьи 56 ГПК РФ, часть 2 статьи 65 АПК РФ), и при отсутствии согласия собственника объекта недвижимости, обременяемого сервитутом, на безвозмездное пользование – возложение на истца обязанности по представлению доказательств обоснованности предлагаемого к установлению размера платы, в том числе путем назначения экспертизы.

При несогласии с предложенным размером платы за сервитут ответчик вправе представить доказательства в обоснование своих возражений (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Размер платы за сервитут

должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

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.

При этом необходимо в том числе учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком.

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия, и объем сервитута.

Например, общество обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением об установлении сервитута для обеспечения проезда через соседний земельный участок, принадлежащий предпринимателю.

При рассмотрении спора предприниматель не возражал против обременения его имущества сервитутом на условиях, предложенных обществом, вместе с тем заявил требование об определении платы за пользование принадлежащим ему земельным участком. Общество, предлагая плату в размере 2 000 рублей ежемесячно, полагало, что такая плата соразмерна ограничению права предпринимателя. Ответчик, возражая против предложенного размера платы, указывал, что такой размер не учитывает расходы, которые необходимо понести предпринимателю для оборудования въезда автотранспортных средств общества на земельный участок, а также интенсивность движения автотранспортных средств истца и ответчика.

Арбитражный суд, оценив доводы истца и ответчика, с учетом заключения эксперта, установил плату за сервитут в размере 50 000 рублей, подлежащих уплате обществом предпринимателю одновременно, и 8 000 рублей, которые подлежат уплате ежемесячно не позднее 5-го числа каждого месяца.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из следующего. Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ, пункту 6 статьи 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. Определяя размер платы, суд первой инстанции основывался на заключении эксперта, определившего размер той материальной выгоды, которую получает общество в связи с установлением сервитута. Также судом учтены интенсивность движения транспортных средств по земельному участку предпринимателя, площадь использования обремененного в результате установления сервитута участка, а также необходимость оборудовать предпринимателем отдельный въезд для автотранспортных средств общества.

Условиями сервитута может быть предусмотрен порядок изменения платы. Каждая из сторон вправе обратиться в суд с требованием об изменении размера платы (увеличении или уменьшении) в случае изменения объема

ограничений прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом.

Общество обратилось в арбитражный суд к предприятию об установлении платы за право ограниченного пользования земельным участком в размере 3 000 рублей в месяц. Стороны при заключении соглашения о сервитуте не смогли прийти к соглашению о размере платы и условиях ее изменения, что явилось основанием для обращения в арбитражный суд с соответствующим требованием.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, пункт соглашения об установлении сервитута о плате был изложен в редакции, предложенной обществом: «Плата за сервитут составляет 1 000 рублей в месяц. Плата за пользование подлежит ежегодному изменению на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключено настоящее соглашение». Довод предприятия о незаконности условия об изменении размера платы был отклонен судами.

В другом деле предприниматель обратился с иском об изменении (увеличении) размера платы за сервитут, установленный соглашением, ссылаясь на то, что плата, которая была согласована сторонами, подлежит пересмотру, поскольку изменился характер и объем пользования его участком (увеличены интенсивность движения и грузоподъемность автотранспортных средств обладателя сервитута). Однако ответчик отказался от внесения изменений в договор.

Рассматривая спор, судебные инстанции, с учетом доводов и доказательств, приведенных сторонами, а также заключения эксперта об определении платы и о реальном использовании ответчиком земельного участка истца для проезда к своему объекту недвижимости, пришли к выводу о необходимости внесения изменений в условия соглашения о плате за

сервитут и об увеличении ее размера с 3 500 до 5 000 рублей ежемесячно.

При этом суды указали, что истец доказал увеличение объема ограничения его прав по сравнению с моментом заключения соглашения ввиду увеличения площади используемого ответчиком земельного участка, количества автотранспортных средств, интенсивности движения.

2.3 Сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на сервитут (частный сервитут)

Вопросы, связанные с недостаточным правовым регулированием сервитутов в России, приводят к серьезным проблемам в этой сфере. В отличие от Германии, в ГК РФ содержится всего 3 статьи о сервитутах, что недостаточно для обеспечения их эффективного функционирования. В России сервитутные отношения уже сложились, но нуждаются в более детальном законодательном описании. С ростом населения и развития общества, значение сервитута только увеличивается [28, с. 41].

Проблема недостаточного законодательного оформления отношений между собственниками и пользователями становится все более актуальной в современных обществах. В небольших странах сервитутные права на землю играют ключевую роль и продолжают развиваться, в отличие от России, где эти вопросы остаются менее выраженными из-за пространственных особенностей. Неудовлетворение требований пользователей может ограничить права собственников, вызывая серьезные споры и проблемы в применении законов о сервитутах. Считается, что применение принудительного сервитута важно для обеспечения устойчивого использования земельных ресурсов в условиях увеличивающегося населения, и это может способствовать ущемлению прав граждан [25, с.186].

Когда законодательство не охватывает все детали сервитутов, это может стать источником пробелов в законе и создать возможности для мошенничества. Очевидно, что нормативные акты не могут учесть все

возможные ситуации, поэтому требуется значительное время и усилия со стороны законодателя для их урегулирования.

Используя пробелы в законодательстве, мошенники могут находить способы совершения обманных действий, требуя оплату проезда по дорогам, которые по праву общественного пользования.

Однако, в случае возникновения таких споров, участники отношений, которые столкнулись с мошенничеством, имеют право обратиться в суд с целью оспорить незаконные действия. Суд будет рассматривать доводы сторон и принимать решение на основе имеющихся законодательных актов и прецедентного права.

Чтобы решить проблему, связанную с мошенничеством в сфере сервитутов, важно проводить соответствующую работу по усовершенствованию нормативных актов и законодательства, чтобы исключить пробелы и обеспечить ясность и надежность в правовых отношениях. Также важна роль государственных органов и правоохранительных организаций в пресечении мошеннической деятельности и защите прав граждан.

Легитимация сервитутов и их регулирование на самом деле сложные задачи, требующие составления и принятия точных и ясных законов, которые обеспечат справедливые и сбалансированные права для всех участников отношений. Это требует тщательного анализа международного опыта и экспертного мнения специалистов в области недвижимости и права.

Проблемы с регулированием сервитутов могут приводить к сложностям в правоприменении. Рассмотрим более подробно некоторые из ваших аргументов. В первую очередь это ограниченность установления сервитута только в случаях, когда право пользования не может быть обеспечено иным образом. Это может создавать проблемы, например, для инвалидов, которым сложно передвигаться и нуждаются в удобном доступе к определенным объектам или локациям. В таких случаях, обеспечение альтернативных путей или установление специальных сервитутов может быть весьма важным.

Законодательство по сервитутам различается в разных странах, и нормы и требования могут отличаться. Ваше замечание относительно законодателя в вашей стране, как и его подход к регулированию сервитутов, является важным и важно обратить на это внимание. Если существующие нормы не учитывают определенные факторы или ограничивают права инвалидов без должного обоснования, то это может влиять на их положение и создавать юридические несправедливости.

Исследование судебной практики выявило значительные разногласия в контексте разрешения судебных споров, касающихся вопросов использования сервитутов. Судебные решения часто характеризуются тем, что предпочтение отдается требованиям истца без должного учета возражений ответчика, фактически обладающего объектом спора. Причина этого феномена связана с преимуществами, предоставляемыми законодательством истцу в сфере сервитутов. Ко всему прочему, суд часто назначает на истца обязанность выплаты вознаграждения за использование сервитута в пользу ответчика, при этом финансовые суммы, определяемые судом, имеют скорее символическое, нежели реальное значение. В соответствии с действующим Федеральным законом №43-ФЗ, размер вознаграждения за установление сервитута должен быть утвержден по соглашению сторон на основе оценки земельного участка в соответствии с законом.

При появлении разногласий о размере оплаты решение принимает суд. Он учитывает стоимость активов, а не ограничения, налагаемые на ответчика. Это приводит к тому, что судьи чаще всего вынуждены поддерживать позицию истца, что ведет к дисбалансу в рассмотрении дела.

Что касается гарантий для инвалидов в законодательстве, которые могут ограничивать их полноценное пользование имуществом, то это действительно важный аспект. В различных юрисдикциях существуют законы и нормы, направленные на защиту прав людей с ограниченными возможностями. Однако, сервитуты не всегда учитываются в этом контексте. Возможно, в будущем законодательство будет развиваться и акцентировать большее

внимание на такие случаи.

Как подход о регулировании сервитутов может быть изменен? Это вопрос, который требует анализа и обсуждения со стороны законодателей, экспертов и общественности. Возможно, потребуется пересмотр существующих норм и рассмотрение новых вариантов, чтобы учесть разнообразные ситуации и особые нужды различных групп людей.

Для устранения пробелов в регулировании проблематики сервитутов важно активно вовлекать зарубежный опыт и анализ судебной практики. Расширение гарантий для владельцев земли в случае установления принудительного сервитута может способствовать смягчению отрицательных последствий ограничения права собственности. Подчеркнутые основные проблемы, возникающие у судей при вынесении решений, требуют внимательного рассмотрения и решения на уровне законодателя. Вывод о необходимости улучшения регулирования сервитутов имеет важное значение для дальнейшего развития законодательства и обсуждений.

Для борьбы с нарушениями прав других граждан необходимо первоначально провести анализ существующих нормативных актов и разработать новые правила, которые помогут предотвратить несанкционированные захваты территорий и препятствовать использованию участков, которые должны быть выделены для строительства дорог и других общественных нужд [36, с.144].

«Законодатель должен также выделить инвалидов как отдельных субъектов, обладающих определённым дополненным перечнем прав в сервитутных отношениях. Необходимо начать, например, с принятия статьи, позволяющей инвалидам, имеющим проблемы с опорно-двигательным аппаратом, получить право пользования земельным участком даже при возможности доступа к своему участку в случае, если это облегчит его жизнь. Необходимо также урегулировать возможность оплаты государством сервитутов для инвалидов в качестве социальной гарантии. В данный период времени законодатель не различает субъектов права по каким-либо признакам,

что приводит к ущемлению прав незащищённых слоёв населения» [29, с.43].

Действующее законодательство не содержит требования о соблюдении обязательного досудебного порядка урегулирования спора об установлении сервитута. Лицо, требующее установления сервитута, вправе обратиться в суд, если сторонами не достигнуто соглашения о сервитуте или его условиях.

Определением суда апелляционной инстанции было отменено определение районного суда о возвращении на основании пункта 1 части 1 статьи 135 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации искового заявления Г. к В. об установлении сервитута в связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора, установленного пунктом 3 статьи 274 ГК РФ.

Направляя материал для рассмотрения в суд первой инстанции со стадии принятия искового заявления, судебная коллегия по гражданским делам областного суда правомерно исходила из того, что под установленным федеральным законом претензионным либо иным досудебным порядком урегулирования спора следует понимать определенную процедуру урегулирования спора, когда федеральным законом предусмотрены конкретные действия, которые обязаны совершить стороны до передачи возникшего между ними спора на разрешение суда, и когда в результате таких действий спор может быть урегулирован.

Положениями пункта 3 статьи 274 ГК РФ установлено, что в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Данная норма не устанавливает досудебный порядок урегулирования споров об установлении сервитута.

Таким образом, исходя из указанной нормы, достаточным основанием для обращения в суд лица, требующего установления сервитута, является недостижение сторонами соглашения об установлении или условиях сервитута, то есть возникновение между ними спора.

С учетом специфики предъявляемого требования в суд об установлении

сервитута или его условий как вещно-правового способа защиты, по смыслу части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, направление дополнительно претензии в случае недостижения сторонами соглашения об установлении сервитута или его условиях не требуется.

Частью 3 статьи 22 ГПК РФ установлено, что суды рассматривают и разрешают дела, предусмотренные частями 1 и 2 указанной статьи, за исключением экономических споров и других дел, отнесенных федеральным конституционным законом и федеральным законом к ведению арбитражных судов.

В соответствии с положениями частей 1 и 2 статьи 27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности. Арбитражные суды разрешают экономические споры и рассматривают иные дела с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, приобретенный в установленном законом порядке, а в случаях, предусмотренных названным кодексом и иными федеральными законами, – с участием Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Из приведенных норм права следует, что при решении вопроса, какому суду – общей юрисдикции или арбитражному – надлежит рассматривать спор, необходимо исходить из критериев субъектного состава участников спора и характера правоотношений, применяемых в совокупности. Одно обстоятельство, что сервитут испрашивается в отношении недвижимого имущества, которое может быть использовано для предпринимательской

деятельности, в отсутствие у сторон спора статуса предпринимателей, или возникновение спора между индивидуальными предпринимателями в отношении объекта, не используемого для осуществления предпринимательской деятельности, не свидетельствует о том, что спор носит экономический характер и подлежит рассмотрению арбитражным судом. Например, определением районного суда было прекращено на основании статьи 220, пункта 1 части 1 статьи 134 ГПК РФ производство по делу по иску И. к обществу об установлении сервитута [36, с. 144].

Суд исходил из того, что истец И. имеет статус индивидуального предпринимателя, при обращении с требованиями просил установить сервитут в отношении земельного участка с назначением «для производственных целей» для обеспечения доступа к принадлежащему истцу земельному участку, нежилым помещениям, расположенным в здании склада. Установив, что нужды истца как собственника объекта коммерческого назначения связаны с необходимостью обеспечения проезда транспортных средств для провоза товаров, приобретенных в связи с ведением предпринимательской деятельности, суд пришел к выводу, что спор носит экономический характер и с учетом субъектного состава подлежит разрешению арбитражным судом. В другом деле суд апелляционной инстанции, отклоняя доводы жалобы об отсутствии компетенции у суда общей юрисдикции на рассмотрение дела по иску Ш. о прекращении сервитута, установленного ранее в отношении части принадлежащего ему земельного участка решением арбитражного суда, правомерно указал следующее. Спор об отмене сервитута подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции или арбитражным судом с учетом субъектного состава участников процесса и характера правоотношения вне зависимости от того, каким судом установлен сервитут.

Подводя итог, можно сказать, что в настоящее время существует достаточное количество сложностей и коллизий, возникающих при осуществлении и защите прав на сервитут (частный сервитут).

Глава 3 Публичный сервитут

3.1 Особенности установления публичного сервитута

В соответствии с ЗК РФ [21], публичный сервитут предоставляет право органам власти устанавливать меры для удовлетворения общественных и муниципальных потребностей, а также потребностей местного населения без необходимости изъятия земель. Закон определяет разнообразные цели для установления публичного сервитута, такие как обеспечение свободного проезда через территорию, доступ к общественным водоемам и прохождение скота через участки земли.

В соответствии с законами о земле, входящими в сферу общественного права, существует полный список правил и норм. Следует отметить, что установление публичного сервитута находится под контролем законов Российской Федерации о земельных отношениях, и нормы Гражданского кодекса РФ, касающиеся сервитута, не распространяются на процессы установления, реализации и прекращения публичного сервитута. Публичный сервитут может быть установлен на одном или нескольких участках земли.

Участок земли может быть обременен публичным сервитутом, не ведущим к лишению прав владения, пользования и (или) распоряжения правообладателем. Ограничения на распоряжение земельным участком возникают при наложении сервитута. Срок установления публичного сервитута определяется решением, а не договоренностью сторон [2, с. 141].

При принятии решения об установлении публичного сервитута основные принципы оптимального использования земельного участка важны для уполномоченного органа. Длительность действия сервитута на землях, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, должна соответствовать сроку резервирования этих участков. При установлении сервитута владелец земельного участка должен столкнуться с наименее обременительными условиями.

В юридической литературе описывается несколько этапов, которые необходимо пройти для установления публичного сервитута. «Сначала подается заявление об установлении публичного сервитута. Однако сама деятельность, для которой устанавливается публичный сервитут, может осуществляться независимо от целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, на котором устанавливается публичный сервитут, за исключением случаев, когда данная деятельность не допускается в определенных зонах, землях, территориях в соответствии с их режимом» [33, с.35].

По завершении всех этапов создания публичного сервитута обязательно заключение соглашения между владельцем и правообладателем. Не требуется обязательной государственной регистрации в ЕГРН, так как информация об установлении публичного сервитута вносится только в реестр границ. Начало процесса утверждения публичного сервитута происходит после проведения общественных слушаний. Процедура регистрации публичного сервитута подлежит закону о государственной регистрации недвижимости.

Плата за сервитут, установленный на земельном участке, должна быть соответствующей по закону. Частный сервитут обязывает к возмездной оплате, в то время как публичный сервитут, как правило, бесплатен. Однако, если «установление публичного сервитута осложняет использование земли владельцем, закон предоставляет право требовать плату от органов власти, устанавливающих сервитут» [8, с.48].

ЗК РФ (ч. 14 ст. 23) предусмотрено право обращения в суд лиц, права и интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута. Так, «если правообладателю обремененного публичным сервитутом земельного участка отказали в установлении платы за сервитут, его не устроил размер установленной платы за сервитут, либо на заявление об установлении платы управомоченные органы не отреагировали, то для этого подается иск об установлении соразмерной платы и определении порядка выплат» [9, с.78].

Для отдельных целей публичный сервитут устанавливается в специальном порядке. В частности, публичный сервитут устанавливается в следующих специальных целях на следующие сроки, например (ст. ст. 39.37, 39.45 ЗК РФ):

– строительство, реконструкция, эксплуатация, капитальный ремонт объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее - инженерные сооружения) (на срок от 10 до 49 лет);

– складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта (на срок строительства, реконструкции, ремонта соответствующих объектов);

– устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или

муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги (на срок от 10 до 49 лет);

- размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях (на срок от 10 до 49 лет);

- проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, перечисленных в п. 1 данного списка (на срок не более 1 года);

- реконструкция, капитальный ремонт участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами.

Не допускается установление публичного сервитута в целях, указанных в п. п. 1 и 2 списка выше, в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для (п. 5 ст. 39.39 ЗК РФ):

- подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения;

- эксплуатации, реконструкции существующих инженерных сооружений, реконструкции, капитального ремонта их частей;

- размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

Публичный сервитут в специальном порядке устанавливается решением исполнительных органов государственной власти или органов местного

самоуправления на основании ходатайства об установлении публичного сервитута (п. 1 ст. 39.39, ст. 39.41 ЗК РФ).

Требования к форме, содержанию ходатайства, а также приложениям указаны в п. п. 1 - 7 ст. 39.41 ЗК РФ, сама форма утверждена Приказом Росреестра. К ходатайству должен быть приложен содержащий сведения о границах публичного сервитута электронный документ (пп. 1 п. 5 ст. 39.41 ЗК РФ), формат которого также утвержден Приказом Росреестра.

С ходатайством об установлении публичного сервитута в отдельных целях вправе обратиться (ст. 39.40 ЗК РФ):

- субъекты естественных монополий (для размещения, капитального ремонта инженерных сооружений, необходимых для деятельности субъекта, для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных сооружений, инженерных изысканий для их строительства, реконструкции);
- организации связи (для размещения линий или сооружений связи, для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных линий и сооружений связи, инженерных изысканий для их строительства, реконструкции);
- 3) владельцы объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения (для специальных целей установления публичного сервитута, указанных в п. п. 2 - 5 списка выше);
- организации, подавшие ходатайство об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, для реконструкции инженерного сооружения, переносимого в связи с таким изъятием. Перечень организаций, имеющих право на такое ходатайство, указан в п. 1 ст. 56.4 ЗК РФ;

- организации, являющиеся единым оператором газификации, региональным оператором газификации, - в случае установления публичного сервитута для строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов систем газоснабжения, реконструкции или капитального ремонта их частей;
- организации, осуществляющие строительство, реконструкцию инженерного сооружения, являющегося линейным объектом, капитальный ремонт его участков (частей), реконструкцию, капитальный ремонт его участков (частей) в связи с планируемыми строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом объектов капитального строительства;
- иные лица, уполномоченные на основании правовых актов РФ, субъекта РФ или договоров (соглашений) с органами государственной власти или местного самоуправления осуществлять деятельность, для которой возможно установить публичный сервитут.

«После получения ходатайства, авторизованное учреждение выполняет следующие шаги:

- возврат ходатайства без рассмотрения в течение пяти рабочих дней, если его представление нарушает установленный порядок (например, если оно предназначено для целей, не предусмотренных установлением публичного сервитута, или если не все необходимые документы прикреплены к ходатайству) (п. 9 ст. 39.41 ЗК РФ);
- проведение мероприятий для выявления правообладателей земельных участков и их уведомления об возможном установлении публичного сервитута в течение не более семи рабочих дней с момента поступления ходатайства, включая размещение информации на официальном сайте и сайте соответствующего муниципального образования (п. п. 1, 3 ст. 39.42 ЗК РФ)» [12].

Публичный сервитут требует соблюдения законов и правил, включая необходимость направления копии решения обладателю. Заявителю важно получить копию решения в течение пяти рабочих дней после принятия решения. Условия соглашения между обладателем сервитута и правообладателем земельного участка определены в законе. Государственные и муниципальные земли, не затронутые сторонними правами, не требуют письменного соглашения.

Правообладатель земельного участка получает от обладателя сервитута следующие документы:

- отчет об оценке для определения размера платы за обременение;
- сведения о границах проекта соглашения об осуществлении публичного сервитута.

Правообладатель земельного участка направляет обладателю сервитута подписанное соглашение, уведомление об отказе в его подписании либо в течение 14 дней со дня получения проекта направляет обладателю сервитута предложение о заключении соглашения на иных условиях.

В течение 10 дней со дня получения предложения о новых условиях соглашения обладатель сервитута обязан направить правообладателю участка подписанное на новых условиях соглашение или уведомление об отклонении его предложения [10].

Прекращение публичного сервитута может произойти по нескольким основаниям. После истечения срока установления сервитута, последствия начнут проявляться только через месяц после истечения этого срока в соответствии с законом. Суд имеет право прекратить действие общественного сервитута по просьбе владельца участка земли, если его установка создает препятствие для использования участка. Также, если орган, обладающий соответствующей компетенцией, определяет исчезновение общественных потребностей, для которых сервитут был установлен, то возможно отменить его.

«В контексте отмеченного ряд известных правоведов считает, что законодательно закрепленный публичный сервитут по своей сути является не вещным правом, а общим публичным ограничением права собственности на конкретный объект недвижимости» [24, с.170]. Так, некоторые авторы считают, что публичный сервитут, как таковой, является общественным пользованием, регулируемым нормами публичного права [34, с.12]. Иное мнение, что «публичный сервитут не имеет никакого отношения к категории “права на чужие вещи”, поскольку его правовая природа заключается в прямом законодательном установлении пределов реализации (ограничения) права собственности на земельные участки, водные объекты и участки лесного фонда» [14, с. 186]. В судебных решениях зачастую встречается такой подход: «Основной отличительной чертой публичных сервитутов является отсутствие конкретного управомоченного субъекта, в пользу которого установлен сервитут» [11].

Считаем обоснованным, что некоторые авторы поспешили отнести публичный сервитут к ограниченным вещным правам. Ученый отмечает, что «публичные сервитуты предусмотрены в нормах земельного, природно-ресурсного или административного законодательства, т.е. публичного права, и потому лишены гражданско-правовой природы. Все это, по мнению позволяет считать публичный сервитут не лучшим «изобретением» современного отечественного законодателя» [26, с.238].

Изучив вопрос в деталях, мы можем сделать вывод, что публичный сервитут не имеет характера ограничения в силу пункта 2 статьи 23 ЗК РФ. Он предназначен для удовлетворения разнообразных потребностей государства, муниципалитетов и местных сообществ, не придавая определенному лицу субъективные права на чужое имущество.

3.2 Отношения субъектов при установлении, осуществлении и прекращении публичного сервитута

Введение нового института «публичного сервитута, устанавливаемого в отдельных целях» вызвало неоднозначные реакции среди ученых юристов. Критика юристов обусловлена несоответствием этого сервитута европейским и отечественным традициям частного права, что может привести к проблемам с использованием земельных участков. Нельзя не отметить, что отступления законодателя от обычных конструкций в области сервитутного права не являются новым явлением. Перед введением главы V.7 в ЗК РФ было уже много положений о сервитутах, отличающихся от общеевропейского подхода к вещным правам и сервитутам.

Институт публичного сервитута вводит дополнительные ограничения для собственника, но в итоге соблюдает принципы, установленные законодательством. По закону, установление публичного сервитута может быть отменено в случае невозможности использования земельного участка в течение определенного срока, что позволяет сохранить интересы собственника. Главное отличие данного сервитута - его временный характер, что позволяет эффективно решать спорные вопросы и обеспечивать нормальное использование земли.

Справедливо отмечают высокую оценочность понятия «существенное затруднение», определение которого не сформировано в правоприменительной практике [27, с. 180]. Довольно важным аспектом в рассматриваемом вопросе являются положения ст. 39.41 ЗК РФ. Пункт 2 данной статьи указывает на необходимость обоснования установления публичного сервитута в ходатайстве, которое подает заинтересованное лицо. Не менее важную значимость имеет и подп.2 п.3 ст.39.41 ЗК РФ. Довольно часто суды удовлетворяют иски о признании незаконным установление публичного сервитута в случае, если размещение инженерного сооружения возможно на участках общего пользования или в границах земель общего

пользования (например, Решение Арбитражного Суда Нижегородской области от 8 октября 2021 г. по делу № А43-39622/2020) [32].

В случае, если размещение объекта, указанного в подпункте 1 статьи 39.37 ГК РФ, на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.44 ГК РФ, размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных статьями 49 и 56.3 [13].

Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.

Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или федеральным законом [13].

«В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.

Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут» [13].

Реестр недвижимости содержит информацию о публичных сервитутах, регистрируемых в соответствии с законом о недвижимости, за исключением определенных случаев. Установление и использование публичных сервитутов для земельных участков регулируется отдельным разделом законодательства. В законе о дорогах, принятом в ноябре 2007 года, прописаны правила для установления сервитутов на участках земли, расположенных вдоль автомобильных дорог. Согласно судебной практике, в случае изменения ограничений на использование земельного участка, любая сторона имеет право обратиться в суд с запросом о изменении платы.

Для того чтобы достичь справедливой компенсации за использование публичного сервитута, требуется сперва обратиться к тому органу власти, который утвердил данный сервитут, а затем подать жалобу на его решение в суд. Необходимо убедительно продемонстрировать наличие серьезных препятствий в использовании участка. Если размер компенсации определен нормативным актом, то его можно оспорить согласно главе 21 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. Кроме того, значимым аргументом в пользу соблюдения принципа учета публичных и частных интересов при применении данного института является следующее.

Плата за публичный сервитут, согласно 39.46 ЗК РФ, не обязательна в случае, если нет явного затруднения использования участка земли, в отличие от п.13 ст.23 ЗК РФ. Важно отметить, что в статье 39.46 ЗК РФ не указаны требования о степени обременения земельного участка, поэтому оплата сервитута осуществляется независимо от этого фактора, как это предусмотрено в главе V.7 ЗК РФ [37, с.38].

Защита законных интересов владельцев земельных участков является ключевым вопросом в контексте возможности требования возмещения ущерба, нанесенного повреждением или препятствиями в использовании. Нормы, устанавливающие эффективные меры защиты, предусмотрены в законодательстве, что обеспечивает возможность компенсации по рыночной стоимости для правообладателей. В случае, если земельный участок принадлежал общественной собственности и был поврежден, возникает право на требование компенсации. Все это вытекает из оснований, предусмотренных в Земельном кодексе Российской Федерации, где закреплены права лиц, владеющих землей.

Важным инструментом защиты в правовой системе является институт публичного сервитута, призванный обеспечить определенные цели и обеспечить правовые гарантии для собственников земельных участков. Гармония между интересами общества и законными правами граждан достигается через использование этого института, что делает его надежным защитным механизмом в любой обстановке.

3.3 Сложности и коллизии, возникающие при осуществлении и защите прав на публичный сервитут

На сегодняшний день отсутствие процедуры общественных слушаний при установлении публичного сервитута привело к утрате возможности защиты интересов правообладателей земли. Существует триада прав собственника в отношении земельного участка при установлении публичного

сервитута, но возможно, что наличие такого обременения может препятствовать осуществлению правообладателем своих прав. Например, прохождение линейного объекта через участок лишает его экономической ценности, что затрудняет распоряжение им и лишает правообладателя возможности использовать его по своему усмотрению.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных целей происходит в случае, если его использование соответствует установленным нормам или возникают значительные препятствия для этого. Публичный сервитут нацелен на удовлетворение интересов общества и государства, но это достигается за счет игнорирования частных интересов владельцев участков земли. Важно отметить, что при этом возможно нарушение прав правообладателей и использование участка вопреки его предназначению в установленный срок [39, с.38].

Законодатель предусмотрел, что содержание публичного сервитута должно быть наименее обременительным для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием в защиту интересов правообладателей. Однако статья 11 Федерального закона РФ №341-ФЗ устанавливает, что деятельность, для которой устанавливается публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его категории, за исключением случаев, когда режим определенных зон, земель и территорий не позволяет такую деятельность.

При установлении публичного сервитута на земельных участках граждан и организаций, которые являются правообладателями, возникают споры из-за спорных норм законодателя. Известный специалист И.А. Игнатьева отмечает, что законодательство требует обременить земельные участки других субъектов для экономии времени и денег организаций-заявителей, даже если можно обойти участки граждан и юридических лиц. Каким образом граждане и организации могут защитить свои права и законные

интересы в данной ситуации? Существует несколько способов защиты частных интересов в случаях установления публичного сервитута.

Истец, не предоставивший конкретные доказательства значительных затруднений в использовании своего земельного участка, видел, как его иск о выплате компенсации за установление публичного сервитута был отклонен Тринадцатым Арбитражным апелляционным судом. Однако понятие «значительные затруднения в использовании земельного участка» остается оценочным и не определено законодателем, что усложняет защиту интересов правообладателей. Согласно пункту 13 статьи 23 Земельного кодекса РФ, если установление публичного сервитута приводит к значительным затруднениям в использовании земельного участка, его владелец имеет право требовать соответствующей компенсации.

В соответствии со статьей 39.37 ЗК РФ, за установление публичного сервитута на земельном участке предусмотрено взимание платы. По нормам главы V.7 ЗК РФ плата взимается независимо от степени обременения участка, в отличие от общего правила. Однако как отмечаю исследователи у правообладателя ограничены основания для обращения с исками по спорам о размере платы, если установлен публичный сервитут.

Принятие правовых норм, определяющих порядок определения платы за установление публичного сервитута, важно с учетом особенностей как правообладателя, так и самого участка.

Важно учитывать баланс между различными интересами в правовой сфере для эффективного применения законов и норм. Закон 23 в Российской Федерации устанавливает правила для публичных сервитутов. Исследователи отмечают, что часто законодатель применяет императивный подход к регулированию инфраструктурных сервитутов. Особые положения о публичных сервитутах содержатся в пятой главе.

Для разрешения вопросов о плате за публичный сервитут используется статья 23 ЗК РФ, которая относится к различным целям в области публичных сервитутов. Ограничения на свободу определения условий соглашения по

публичному сервитуту существуют, когда речь идет о специфических целях и нет возможности выбора контрагента. Для успешного выполнения соглашения необходимо учитывать воздействие компетентных государственных структур на ход событий.

«При установлении инфраструктурного публичного сервитута на длительный срок с возможностью его продления, частные интересы, связанные с использованием земельного участка, значительно ограничиваются. Одной из проблем, которая может привести к дисбалансу между частными и публичными интересами при установлении публичных сервитутов в пользу общественных нужд, является необходимость уважительных причин для продления срока публичного сервитута для отдельных целей» [2]. Однако, если бы публичный сервитут устанавливался на короткий и не продлеваемый срок, то указанные аспекты использования императивного метода не были бы такими существенными.

Использование земельного участка без ограничений после истечения срока публичного сервитута может принести правообладателю дополнительный доход, поэтому установка временного сервитута может оказаться в его интересах. Некоторым владельцам участков может быть выгоднее иметь бессрочный сервитут, особенно если они не планируют использовать свою собственность. В целом, срочный инфраструктурный публичный сервитут не всегда соответствует общественным потребностям и интересам.

Различные общественные группы и органы государства признают важность развития инженерной инфраструктуры, включающей в себя строительство и эксплуатацию разнообразных объектов.

Иногда разумным кажется устанавливать бессрочный публичный сервитут, чтобы обеспечить непрерывное предоставление услуг по теплу и электричеству. Однако в определенных случаях можно принять иное решение, например, отказаться от установки бессрочного инфраструктурного публичного сервитута для капитального ремонта линейных объектов, чтобы

не затягивать выполнение работ и обеспечить более быстрое восстановление электроснабжения или теплоснабжения.

Согласно статье 39.45 ЗК РФ, в ходатайстве отмечается, что продление срока для установления публичного сервитута зависит от экономической обстановки и специфических целей. Например, при развертывании линейной инфраструктуры, период может колебаться от 10 до 49 лет. Важно отметить, что не существует возможности устанавливать бессрочные публичные сервитуты для определенных целей. Если владелец публичного сервитута желает, он может запросить пролонгацию обременения на новый срок до завершения текущего периода инфраструктурного публичного сервитута.

Многие страны ценят важность продления общественного обязательства за пределами своих территорий. Исследования законодательства за рубежом показывают различия в подходах к этому аспекту. В разных регионах существуют аналогичные правовые механизмы, схожие с общественным обязательством в России, что может привести к созданию новых форм общественного обязательства для специальных целей. В судебной практике Франции отмечается, что административные обязательства в этой стране имеют длительный срок действия для конкретных целей, и их неиспользование в течение 30 лет не приводит к прекращению [38, с.90].

В Испанском Гражданском кодексе не существует четких указаний о том, что сервитутарий должен использовать сервитут в течение 20 лет, чтобы сохранить свои права. Это означает, что для уставных сервитутов, предназначенных для общественной цели, не существует установленного срока выполнения, хотя могут быть установлены определенные ограничения в уставных положениях и правилах. В результате уставный сервитут может быть действителен в течение определенного периода времени, независимо от прекращения его использования.

В Швеции законодательство относительно сервитутов инженерных коммуникаций позволяет устанавливать права использования на половину века для разнообразных нужд, включая телефонную связь, электропередачу,

водоснабжение и канализацию. Управляющий орган обладает полномочиями по выдаче сервитутов и установлению условий, считая их необходимыми для прокладки труб для общественного пользования в различных районах вдоль или под дорогами. Такие сервитуты должны быть временными и соответствовать закону о праве на инженерные сети в Швеции.

Инженерные сети обладают неограниченной свободой в Дании, где использование земли для газопроводов не ограничивается временными рамками. В США некоторые штаты могут разрешить установление постоянных публичных сервитутов при согласии владельца участка земли. В Техасе владелец публичного сервитута может потерять его право, если не использует его по объективным критериям или не планирует использовать в будущем по субъективным критериям. Таким образом, в законодательстве недопустимы сервитуты с временным сроком действия, что делает их постоянными и неограниченными.

Возможность использования частей земельного участка, принадлежащего владельцу публичного сервитута, прекращается после определенного временного периода, установленного в соглашениях. Для упрощения подтверждения фактов, связанных с окончанием действия сервитута, учитывается субъективный критерий [40, с.33].

Исследователи отмечают, что в сфере общественных услуг в Словении можно применять как ограниченные, так и неограниченные обязательства. Для создания и обслуживания цифровой сети соответствующий орган управления утверждает обязательство на определенный срок в соответствии с законом о цифровых средствах связи. Закончить действие обязательства можно по договоренности сторон или после истечения срока. Кроме того, его можно аннулировать по запросу одной из сторон или владельца недвижимости, если обязательство больше не требуется или право не было осуществлено в течение трех лет без уважительных причин.

Гибкий подход, предусматривающий использование публичного сервитута для различных целей, учитывает частные, публичные и частно-

публичные интересы, варьируясь в зависимости от ситуации и целей. Возможность выбора между срочным и бессрочным публичным сервитутом дает сторонам широкие перспективы. Внедрение подобной модели в российское законодательство может быть весьма конструктивным [41, с.322].

При завершении периода общественного обязательства для конкретных целей обладатель должен убрать всю инфраструктуру, установленную на основе этого обязательства, и восстановить земельный участок в течение полугода. Согласно некоторым специалистам, требование уборки может не касаться всех сооружений, таких как временные постройки. Поэтому интерпретация законов может быть разной и привести к разнообразной практике. Удаление линейных объектов после окончания обязательства может быть невыгодным и дорогостоящим для обладателя. Поэтому следует учитывать срочность обязательства при оценке последствий его завершения. Если обязательство срочное, все сооружения должны быть убраны, за исключением случаев продления. В случае бессрочного обязательства уборка объектов возможна только при его прекращении [42, с.138].

Таким образом, при рассмотрении общественных потребностей и интересов частных лиц в контексте публичных сервитутов, важно учитывать сложный баланс. Возникает вопрос о возможности установления временных публичных сервитутов для конкретных целей, что актуально и в законодательстве России, и в практике некоторых иностранных стран. Также существуют постоянные публичные сервитуты, ориентированные на решение конкретных задач, где важно учитывать многообразие интересов частных лиц, общества и владельцев таких сервитутов.

Заключение

Принятие Гражданского кодекса Российской Федерации, ознаменовавшего в некотором, прежде всего законодательном, смысле, окончание переходного периода от государственной к частной собственности, позволило официально закрепить институт сервитута как объект гражданско-правового регулирования. Теперь термин «сервитут» понимается как право собственника одного участка недвижимости на ограниченное пользование соседним участком другого собственника (ст. 274 ГК РФ). Сравнивая это с предыдущей нормой, можно отметить сохранение исторической непрерывности и неизменности юридической сущности сервитута в системе ограниченных вещных прав на землю и другие объекты недвижимости. Это объясняется аналогичным определением данного понятия с древнеримского времени до наших дней. Далее институт сервитута в Российской Федерации получил развитие с принятием Земельного кодекса в 2001 году, при этом динамично совершенствуясь, в том числе путем соответствующих изменений в земельное законодательство, по сей день.

Право ограниченного пользования земельным участком подчиняется различным законам, включая Гражданский и Земельный Кодексы. Определение сервитута содержится в статье 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, где он определяется как право на ограниченное пользование земельным участком, который принадлежит другому лицу. Публичный сервитут используется для удовлетворения общественных и муниципальных потребностей, а также для удовлетворения нужд населения, не требуя отчуждения участков. Частный сервитут, который иногда называют частным, активируется при необходимости индивидуального доступа к жилью или участку, когда необходимо пройти через соседний участок.

Увеличение количества зарегистрированных сервитутов в Российской Федерации с каждым годом становится все более очевидным, что документируется статистикой официальной регистрации. Значительный спрос

на установку сервитутов наблюдается со стороны физических лиц, что выделяет их среди других категорий заявителей. Сложности с законным обоснованием возникновения отношений при использовании земельного участка оказываются ключевым фактором в возникновении различных судебных споров. Отличие между (частным) сервитутом и публичным заключается в том, что первый устанавливается для удовлетворения нужд определенного частного лица или группы, в то время как второй служит для защиты и соблюдения общественных интересов через учрежденные государством органы в интересах широкого круга лиц.

На земельных участках, принадлежащих муниципальному владению, заметен заметный рост сервитутов, что связано с активным участием в гражданском обороте и организационно-экономическими взаимоотношениями в стране.

Федеральный закон №136 устанавливает особенности установления публичного сервитута для целей реконструкции инженерного сооружения, которое перемещается из-за изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Согласно статье 39.26 Земельного Кодекса РФ с изменениями, топографо-геодезические работы определяют зону действия обременения. Федеральный закон от 14.07.2022 года предусматривает внесение изменений в законодательство, связанное с порядком установления публичного сервитута.

Новый закон № 284-ФЗ направлен на упрощение процедур в области строительства и эксплуатации инженерных сооружений, чтобы улучшить условия для работы организаций, занимающихся газоснабжением. Теперь больше компаний могут обратиться к правительству с запросом о предоставлении специального разрешения на использование земли.

В обществе наблюдается увеличение активности в области оборота земельных участков, что связано с осознанием значимости частной собственности на землю. В 2022 году законодательство было изменено в отношении публичного сервитута, введены новые сроки для принятия

решений по ходатайствам и установлены особенности установления сервитута на земельных участках в пределах отвода автомобильных дорог. При выделении земельных участков под размещение объектов учитываются градостроительные нормы. Законодательством также урегулированы вопросы, связанные с установлением сервитута, и дополнительно определено его содержание.

Градостроительная деятельность приводит к возрастанию конфликтов, связанных с определением границ земельных сервитутов, что способствует усилению системы сервитутов. Собственники земельных участков, выделенных для застройки, часто сталкиваются с проблемами, связанными с использованием участков общественными дорогами и инфраструктурой. В результате ограничений в использовании земель, согласованных с соседями, часто возникают ограничения и соглашения.

Для большей эффективности в обеспечении всесторонних интересов, в том числе для уменьшения количества споров, включая судебные, учитывая также и опыт зарубежных юрисдикций, во многих из которых институты частной собственности действуют более долгое время, несмотря на активное совершенствование российского земельного законодательства именно в части сервитутов, можно допустить рациональными следующие шаги:

– проработка более конкретных и детальных положений и формулировок, позволяющих в том или ином случае более однозначно устанавливать возможность установления, действия или прекращения сервитута. Так, например, в статье 274 ГК РФ имеется следующая формулировка: «Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, 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». Такая формулировка достаточно четко определяет возможность установления сервитута для прохода через соседний земельный участок, вместе с тем

установление сервитута для обеспечения проезда через соседний земельный участок очень часто становится предметом судебного разбирательства, так как для собственников земельного участка, на котором предполагается установление сервитута в целях проезда, это становится гораздо более серьезным обременением. Действующее законодательство не дает однозначного ответа, может ли собственник соседнего участка, имеющий проход к своему участку, но не имеющий подъезда, требовать оформления в качестве сервитута проезда через чужой земельный участок для строительства или эксплуатации дома, либо для иных целей. Таким образом, внесение дополнений в законодательство в части конкретизации случаев, когда в качестве сервитута достаточно прохода, а когда требуется проезд через чужой участок, позволит существенно сократить количество судебных тяжб. При этом, необходимо обеспечить баланс интересов (на одной стороне - неудобства для собственника участка, через участок которого в случае оформления сервитута будет ездить собственник соседнего участка; на другой стороне – отсутствие у соседа подъезда к своему участку, в случае если сервитут для проезда оформлен не будет);

– проработка административных санкций при нарушении, в том числе грубом нарушении законодательства, связанном с установлением, действием или прекращением сервитута. Так, в настоящее время, в отличие от многих иностранных юрисдикций, КОАП РФ не содержит соответствующих норм.

Указанные меры по совершенствованию законодательства направлены на обеспечение равновесия интересов сторон при установлении и использовании сервитута и призваны максимально защитить права всех заинтересованных сторон при возникновении и осуществлении отношений в сфере прав ограниченного пользования чужим земельным участком.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Арсеньева И.А., Артемьев А.А. Сервитуты: понятие, виды и цели установления / Строительство и землеустройство: проблемы и перспективы развития: Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Тверь: Издательство Тверского государственного технического университета, 2020 – С. 3 – 8.
2. Архипов Ф.С. Соглашение о плате за сервитут. Как оно влияет на нового собственника господствующего участка? – М.: Издательство Ассоциации выпускников Российской школы частного права // Цивилистика. 2020. Т. 2. №4. С. 141 – 152
3. Баринов Н.П., Русанов М.М. Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 7 (214). С. 39-43.
4. Булдаева Е.В. Требования об обеспечении земельного участка доступом к землям общего пользования // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 4. С. 76–84
5. Астахова, И. А. Процедура установления и прекращения сервитутов / И. А. Астахова, Б. С. Ципинова // Аграрная наука - сельскому хозяйству : сборник докладов по Материалам Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием), посвященной 60-летию ФГБНУ «Адыгейский НИИСХ», Майкоп, 17–19 ноября 2021 года / Адыгейский научно-исследовательский институт сельского хозяйства. – Майкоп: Издательство «Магарин Олег Григорьевич», 2021. С. 9-14
6. Бумажникова О.В. Публичный сервитут и сервитуты: сравнительный анализ // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2019. № 2 (58). С. 23-28.
7. Бекренев П.Ю., Хлестакова Л.А., Мельников И.Н. Американская и европейская модели ограничения права собственности на земельные участки

и их влияние на регулирование данных отношений в России // Вестник Костромского государственного университета. 2022. Т. 28, № 3. С. 241–246.

8. Бондаренко, И. В. Особенности правового регулирования публичного сервитута / И. В. Бондаренко // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 6-2(69). С. 48-50.

9. Воробьева Э.Н. Проблемы применения сервитута в российском праве // Аллея науки. 2020. № 11 (50). С.78-82.

10. Волченков М. И. Юридическая природа имущественных прав //Актуальные проблемы современной юридической науки и практики. 2021. С. 28-32.

11. Востриков К. Д. Проблема определения размера платы за сервитут и соотношения арендной платы и платы за сервитут / К. Д. Востриков // Молодой ученый. 2021. № 27(369). С. 183-186.

12. Голяшов В. В. Сервитут в гражданском праве Российской Федерации / В. В. Голяшов // Студенческий форум. – 2020. – № 31-2(124). – С. 11-12.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023)// «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994

14. Денисов М.Ю. Основания прекращения сервитута в российском и зарубежном гражданском законодательстве. – Казань: Издательство ООО «Молодой ученый» // Молодой ученый. 2020. №52(342). С. 186 – 188.

15. Дмитриев В.А., Павлова В.А., Уварова Е.Л. Совершенствование организации территории городского пространства // Вестник факультета землеустройства Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2020. № 6. С. 60-62.

16. Егоркина Е.Н. Отдельные проблемы правового регулирования сервитутов // Вестник науки. 2019. № 3 (12). С.123-127.

17. Захаренко, А. С. Основания возникновения сервитута / А. С. Захаренко // Студенческий. 2022. № 8-3(178). С. 36-39.

18. Завьялов А.А. «Публичные» сервитуты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9. С. 92 - 99.
19. Загоруйко Е. В. Ограниченные вещные права в законодательстве Российской Федерации и Королевства Испании // Вопросы российской юстиции. 2022. Вып. № 17. С. 88-94.
20. Згонников П.П. О некоторых особенностях регулирования отношений о публичных сервитутах // Российская юстиция. 2018. № 7. С. 55-58.
21. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024)// «Российская газета», № 211-212, 30.10.2001.
22. Иванов А., Бочаров М., Суханов Е., Завьялов А., Рыбалов А., Землякова Г., Поветкина Е., Церковников М., Жаркова О., Некрестьянов Д., Бевзенко Р. Новая жизнь публичных сервитутов // Закон. 2018. № 10. С. 17 - 37.
23. Кабанова И.Е. Сложности установления публичных сервитутов // Местное право. 2019. № 5. С. 32-39.
24. Каирова Д.З., Матаева Э.А. Проблематика прекращения сервитутных отношений. – М.: Издательство Финансового университета при Правительстве РФ// Образование и право. 2020. №3. С. 170 – 173.
25. Краснова Т.С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве: монография. М.: Статус, 2019. 255 с.
26. Крупейников К. В. Историко-правовые аспекты развития норм о сервитуте / К. В. Крупейников, С. Н. Белясов // Право и государство: теория и практика. 2020. № 3(183). С. 238-240.
27. Лобыня А. К. Форма сервитутного договора и регистрация сервитута / А. К. Лобыня. Текст: непосредственный // Молодой ученый. 2019. № 10 (248). С. 180-182.

28. Муравьев, Д. А. Перспективы введения в российское гражданское законодательство института права личного пользования (узуфрукта) / Д. А. Муравьев // Вопросы российской юстиции. 2021. № 12. С. 41–46.

29. Нгуен Т.Х. Виды сервитутов и особенности их осуществления в российском и вьетнамском праве // Право и политика. 2021. № 11. С. 43–60

30. Пожарная О.В. Становление и развитие земельных сервитутов в римском частном праве // В сборнике: Приоритетные векторы развития промышленности и сельского хозяйства. Материалы Международной научно-практической конференции. 2018. С. 656-662.

31. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.08.2014 по делу № А70-11384/2013) [Электронный ресурс]. URL: <https://faszso.arbitr.ru/> (Дата обращения 23.02.2024).

32. Решение Арбитражного Суда Нижегородской области от 8 октября 2021 г. по делу № А43-39622/2020 [Электронный ресурс]. URL: <https://faszso.arbitr.ru/> (Дата обращения 23.02.2024).

33. Русанов, М. М. Об определении платы за публичный сервитут в отношении земельных участков / М. М. Русанов // Вопросы оценки. 2021. № 4(105). С. 35-38.

34. Солод С. А. Защита гражданских прав при нарушении прав собственника соседнего участка: отрицательный сервитут или негативное обязательство со свойством следования? Институт защиты гражданских прав: современное состояние и тенденции развития: Сборник докладов Межвузовской научно-практической конференции студентов и молодых ученых / ред.: А. П. Сергеев, Е. А. Емельянова, Н. В. Иванов. СПб.: Скифия-принт, 2019. 79 с.

35. Ушакова А.П. «Новый» публичный сервитут в дихотомии «частное и публичное» // Имущественные отношения в РФ. 2020. № 12. С. 99-109.

36. Шарипова, А. А. К вопросу о правовом регулировании сервитутов в римском праве и российском законодательстве / А. А. Шарипова, Ю. В.

Атнабаева // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. № 12-5(75). С. 144-149.

37. Шевченко Д.А. Ограничение права собственности на земельные участки в публичных интересах// Аграрное и земельное право. 2023. № 5(221). С. 38-39.

38. Civil code of the republic of Albania № 7850 of July 29, 2020. 214 p.

39. Grey, K. Land law / K. Grey, S. F. Grey. - 7th ed. - Oxford, 2021. - LXXIII, 618 p.

40. McFarlane, B. Land law: text, cases, and materials / B. McFarlane, N. Hopkins, S. Nield. - Oxford: Oxford University Press, cop. 2021. - XLX, 1196 p.

41. Land Trust Alliance (2022). The 2022 Land Trust Census Report, Washington: LTA. 375 p.

42. LaGrasse, C. W. Conservation Easements: Short Explanation of Terms / Carol W. LaGrasse // Property Rights Foundation of America. - July 20, 2022. 270 p.