

Научная статья

УДК 349.41

DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-2-14-23

## Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

*Светлана Владимировна Брусницына*

*Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия, kgprav@csu.ru*

*Ольга Валерьевна Кузнецова*

*Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия, Vero4ka-1981@bk.ru/ ORCID 0000-0002-5154-6674*

**Аннотация.** В статье анализируется право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) с учётом изменений земельного законодательства и правоприменительной практики. Рассматриваются виды сервитутов в соответствии с «новой» редакцией Земельного кодекса РФ, проводится их сравнительно-правовой анализ и выявляются особенности правовой природы.

**Ключевые слова:** право ограниченного пользования чужим земельным участком, сервитут, публичный сервитут, ограничение прав, ограниченное вещное право

**Для цитирования:** Брусницына С. В., Кузнецова О. В. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2024. Т. 9, вып. 2. С. 14–23. DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-2-14-23

Original article

## The right of limited use of someone else's land (easement)

*Svetlana V. Brusnitsyna*

*Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia, kgprav@csu.ru*

*Olga V. Kuznetsova*

*Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia, Vero4ka-1981@bk.ru*

**Abstract.** The article analyzes the right of limited use of someone else's land (easement), taking into account changes in land legislation. The types of easements are considered in accordance with the «new» edition of the Land Code of the Russian Federation, their comparative legal analysis is carried out, and the peculiarities of the legal nature are revealed.

**Keywords:** the right of limited use of someone else's land, easement, public easement, restriction of rights, limited proprietary right

**For citation:** Brusnitsyna S. V., Kuznetsova O. V. The right of limited use of someone else's land (easement). *Bulletin of the Chelyabinsk State University. Series: Law.* 2024;9(2):14-23. (In Russ). DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-2-14-23.

### Введение

Настоящее исследование посвящено такой категории вещных прав на чужую вещь, как право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), характерной чертой которого является

связанность, служение соседнего земельного участка интересам других лиц, не являющихся собственниками этого участка.

Во всех правовых системах сервитуты относятся к числу вещных (ограниченных) прав. Такие права будут существовать, пока существует сама вещь, а в случае её гибели действие сервитута прекращается. В российском законодательстве сервитут

также отнесен к ограниченным вещным правам и носит абсолютный характер, его правообладателю противостоит неограниченный круг субъектов, обязанных не нарушать это право.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком представляет собой юридическую возможность одного лица пользоваться земельным участком, принадлежащим другому лицу на определенных условиях и в ограниченном объеме. Поэтому с одной стороны, это право для лица, в интересах которого установлен сервитут, а с другой стороны — обременение земельного участка, определенным образом сужающее право собственности, ограничивающее правомочия собственника обременяемого (служащего) земельного участка. По мнению А. В. Германова, «сервитут следует рассматривать как право сервитутария, и как свойство самого господствующего участка, как продолжение владения собственника своим (господствующим) участком» [3, с. 7].

### Материалы и методы исследования

В процессе настоящего исследования используются такие методы, как: общенаучные методы (диалектика, анализ и синтез) с использованием специальных и частно-научных (юридических) методов (сравнительного правоведения, формально-юридического, толкования права).

Материалом исследования послужили тексты действующих нормативных правовых актов, регулирующих отношения в сфере права ограниченного пользования чужим земельным участком, судебная практика, а также обсуждения специалистов, размещенные в открытых источниках в сети Интернет.

### Результаты исследования и их обсуждение

Земельный кодекс Российской Федерации<sup>1</sup> (далее — ЗК РФ) на сегодняшний день устанавливая право ограниченного пользования чужим земельным участком, подразделяет его на три вида:

- 1) сервитут;
- 2) публичный сервитут;
- 3) сервитут в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Традиционно в земельном законодательстве в отношении права ограниченного пользования чужим земельным участком применялось два понятия «частный сервитут» и «публичный сервитут». Но после принятия Федерального закона от 03.08.2018

№ 341-ФЗ<sup>2</sup> (далее — Закон № 341-ФЗ), который внёс существенные изменения в правовое регулирование сервитутных отношений, понятие «частный сервитут» в земельном законодательстве не используется, хотя по своей юридической природе продолжает существовать и является предметом обсуждения в юридической литературе [4]. Публичный сервитут сохранился в «новой» редакции ЗК РФ, но претерпел существенные изменения.

Об отсутствии в действующем законодательстве частных сервитутов говорит и Мисник Г. А., обосновывая это тем, что сервитутом могут обременяться земельные участки, находящиеся не только в частной, но и в публичной собственности. Кроме того, установление сервитута направлено на обеспечение не только частных, но и публичных интересов: например, при строительстве, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов (ст. 274 Гражданского кодекса РФ<sup>3</sup> (далее — ГК РФ)), сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений (ст. 39.23 ЗК РФ). Поскольку существенным отличием сервитутов от публичных сервитутов является основание их возникновения, то для обозначения сервитута как видовой категории Мисник Г.А. считает целесообразным использовать понятие «договорный сервитут» (сервитут) и «административный сервитут» (публичный сервитут) [7, с. 29].

Анализируя земельное законодательство, право ограниченного пользования чужим земельным участком в зависимости от основания возникновения и целей установления можно подразделить на следующие виды:

1) Сервитут, устанавливаемый договором, в соответствии с гражданским законодательством (ст. 274–276 ГК РФ, п. 1 ст. 23 ЗК РФ) в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности в целях удовлетворения личных нужд (строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов и др.), так называемый «договорный сервитут» (сервитут).

2) Сервитут, устанавливаемый соглашением, в соответствии с земельным законодательством (п. 1 ст. 23 ЗК РФ, гл. V.3 ЗК РФ) в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в целях удовлетворения публичных нужд (размещение линейных объектов, ведение работ, связанных с использованием недрами,

<sup>2</sup> Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов»// [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

<sup>1</sup> См.: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024, с изм. от 11.06.2024) // Собр. законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

проведение изыскательских работ). Такой сервитут также можно отнести к «договорным сервитутам» (сервитуты).

3) Сервитут, устанавливаемый решением органа государственной власти или органа местного самоуправления (уполномоченным органом власти) («административный сервитут» (публичный сервитут)), в соответствии с земельным законодательством (п. 2 ст. 23 ЗК РФ, гл. V.7 ЗК РФ, ст. 3.6 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»<sup>1</sup>) в отношении одного или нескольких земельных участков в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, нужд местного населения.

Юридическая природа договорных сервитутов характеризуется общими правовыми признаками: они являются вещными, платными и положительными, так как содержат в своей правовой природе презумпцию дозволения в пользовании чужим имуществом.

Основанием возникновения сервитута является соглашение об установлении сервитута, которым предусматриваются условия пользования земельным участком. Такое соглашение является непоименованным договором. Так, Л. В. Щенникова считает, что необходимо этому договору придать статус поименованного, включив в ГК РФ ст. 274.1 «Договор на установление сервитута», следующего содержания: «По договору на установление сервитута одна сторона (сервитутодатель) обязуется предоставить возможность ограниченного использования земельного участка или другой недвижимости, принадлежащей ему на вещном праве в определенном объёме правомочий, субъекту вещного права на соседний земельный участок (сервитуарию) или воздержаться от действий определённого рода в интересах последнего безвозмездно или за плату. Договор на установление сервитута подлежит нотариальному удостоверению» [9, с. 167].

Цели установления сервитутов указаны в п. 1 ст. 274 ГК РФ. Это обеспечение прохода и проезда через соседний земельный участок, строительство, реконструкция и (или) эксплуатация линейных объектов, при условии, что названные цели не препятствуют использованию земельного участка в соответствии с разрешённым использованием. Также сервитут может быть установлен и для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Дополнительные цели установлены ст. 39.23 ЗК РФ для сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, например, для размещения сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений,

<sup>1</sup> Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» // Российская газета. 2001. 30 октября.

проведения изыскательских работ, осуществления пользования недрами.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка, а в случаях, допускаемых земельным законодательством (например, ст. 39.24 ЗК РФ) и лицом, которому предоставлен в пользование земельный участок, находящийся в публичной собственности.

Если соглашение об установлении сервитута или его условиях не достигнуто, то сервитут может быть установлен на основании судебного решения по иску лица, требующего его установления. При этом должен учитываться основной принцип установления сервитута: он должен быть как можно менее обременительным для использования земельного участка, в отношении которого он установлен. Поэтому сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать своё право пользования принадлежащим ему участком (объектом), что подтверждается правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пунктах 7 и 9 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок<sup>2</sup>. При наличии нескольких вариантов прохода (проезда) к земельному участку через соседний земельный участок суд исходит из необходимости обеспечения баланса интересов сторон.

Так, истец А. обратился в суд к Б. с требованием об установлении сервитута, так как через земельный участок, находящийся в собственности ответчика, проходит дорога, ведущая в том числе к участку истца. При этом к земельному участку А. имеется иная дорога, но состояние хуже, а протяжённость больше по сравнению с дорогой, проходящей через земельный участок ответчика.

Поскольку представленными доказательствами, в том числе заключением землеустроительной экспертизы, была подтверждена возможность прохода и проезда к земельному участку истца без использования земельного участка ответчика, суд пришёл к правомерному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного требования.

В другом деле судом было установлено, что истец и ответчик являются собственниками соседних земельных участков. К участку истца имеется проезд со стороны дороги общего пользования. Но поскольку он возвел объект с выходом за пределы параметров разрешённого строительства, незастроенной части

<sup>2</sup> См.: Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 11; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.07.2023 № Ф02-2772/2023 по делу № А19-16003/2022.

участка оказалось недостаточно для проезда автотранспорта, а также спецтехники, на участок истца. Он обратился к собственнику соседнего участка о предоставлении ему права проезда через участок ответчика. Суд пришел к выводу об отсутствии оснований для установления сервитута, так как невозможность проезда на участок истца не связана с какими-либо объективными причинами, а вызвана исключительно его действиями.

В деле, рассмотренном арбитражным судом, предприниматель, являясь собственником здания, используемого в целях организации общественного питания, и арендатором земельного участка, необходимого для эксплуатации указанного здания, обратился к обществу — собственнику соседнего земельного участка — с иском об установлении права ограниченного пользования (сервитута) земельным участком для беспрепятственного круглосуточного проезда (в рабочие, выходные и праздничные дни) автотранспортных средств сотрудников, арендаторов, посетителей, клиентов предпринимателя к зданию.

Суд первой инстанции заявленное требование удовлетворил (учтено заключение эксперта), признав, что испрашиваемый предпринимателем сервитут обеспечивает наиболее оптимальным способом проезд к его зданию. Соответствующий способ является наиболее удобным и наименее обременительным для предпринимателя, на земельном участке общества уже проложена дорога, которая может быть использована для проезда к зданию предпринимателя.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции обратил внимание на то, что заключение эксперта содержит информацию об альтернативных путях подъезда к зданию истца. Из материалов дела следует, что доступ (проезд) к зданию предпринимателя имеется со стороны улиц, относящихся к дорогам общего пользования. То обстоятельство, что истцу удобнее организовать проезд транспорта, в том числе в целях погрузочно-разгрузочных и других работ, к своему зданию со стороны земельного участка ответчика, не является основанием для установления сервитута (п. 1 ст. 274 ГК РФ).

Арбитражный суд округа согласился с судом апелляционной инстанции, указав, что сервитут подлежит установлению в той ситуации, когда собственник лишён объективной возможности обеспечить проход (проезд) к своему зданию иным способом без установления сервитута.<sup>1</sup>

Таким образом, как показывает практика, оценивая целесообразность установления сервитута для прохода (проезда) по чужому земельному участку суд оценивает: во-первых, процент площади земель-

ного участка, обремененной сервитутом от общей площади служащего земельного участка; во-вторых, количественный характер ограничений (если можно установить сервитут только через один земельный участок, то суд не будет устанавливать сервитут через несколько земельных участков). Также значение имеет и сложившийся порядок пользования земельным участком (если длительное время собственник соседнего участка пользовался другим соседним земельным участком, и его собственник этому не препятствовал, то суд, скорее всего, установит сервитут именно с учетом такого пользования).

Сервитуты, установленные на основании соглашения сторон («договорные сервитуты») подлежат государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или лица, права которого ограничиваются, в порядке установленным Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>2</sup>. Исключением являются сервитуты установленные в отношении публичных земельных участков на срок до трех лет в порядке п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ.

По общему правилу договорные сервитуты имеют возмездный характер (п. 5 ст. 274 ГК РФ, п. 1, 2 ст. 39.25 ЗК РФ). Размер такой платы определяется соглашением об установлении сервитута. При этом порядок определения платы за сервитут, устанавливаемый договором в соответствии с гражданским законодательством, и сервитут, устанавливаемый соглашением в соответствии с земельным законодательством, определен по-разному.

В соответствии со ст. 39.25 ЗК РФ Правительство Российской Федерации<sup>3</sup> (в отношении федеральных земель), органы государственной власти субъекта Российской Федерации<sup>4</sup> (в отношении земель

<sup>2</sup> См.: О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собр. законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

<sup>3</sup> Постановление Правительства РФ от 23.12.2014 № 1461 (ред. от 29.12.2023) «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности» // Собр. законодательства РФ. 2015. № 1 (часть II). Ст. 256.

<sup>4</sup> См., например, Приказ Министерства имущества Челябинской области от 19.10.2021 № 175-П (ред. от 19.04.2023) «О порядке определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» // официальный интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru/>, 21.10.2021.

субъекта РФ) и органы местного самоуправления<sup>1</sup> (в отношении муниципальных земель) устанавливают порядок платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности.

Так, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как определённый процент кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута (например, для федеральных земель, это 0,01 процента кадастровой стоимости; для земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области и в муниципальной собственности города Челябинска — 1,5 процента кадастровой стоимости, за исключением земельных участков, предоставленных в аренду).

Если за сервитут, устанавливаемый в отношении публичных земель, порядок установления платы регламентируется земельным законодательством, то порядок определения размера платы за сервитут, устанавливаемый в соответствии с гражданским законодательством, законодательно не определен. На основании этого в судебной практике сложился разный подход к определению платы за сервитут, устанавливаемый в соответствии с гражданским законодательством.

В основном, как считает Э. Ф. Нигматуллина, суды предлагают размер платы рассчитывать по формуле: плата за сервитут = (кадастровая стоимость участка × ставка земельного налога): площадь земельного участка × площадь сервитута [8, с. 98].

Также, в судебной практике присутствуют и иные позиции: 1) плата за сервитут может рассчитываться исходя из суммы компенсации земельного налога, стоимости убытков сельскохозяйственного производства, в том числе упущенной выгоды, и стоимости затрат на восстановление качества земель (биологическая рекультивация)<sup>2</sup>; 2) плата за сервитут может рассчитываться в размере, соответствующем арендной плате, которую собственник мог бы получать при передаче объекта в пользование по договору аренды<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> См., например, Решение Челябинской городской Думы от 27.10.2015 № 14/9 (ред. от 29.11.2016) «Об утверждении Порядка определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Челябинска» // Вечерний Челябинск. 2015. 30 октября.

<sup>2</sup> Решение Курганского городского суда Курганской области 24 июля 2020 г. по делу № 2-147/2020 // Официальный сайт Курганского городского суда Курганской области. URL: [https://kurgansky--krg.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=98903225&case](https://kurgansky--krg.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=98903225&case) (дата обращения 01.06.2024).

<sup>3</sup> Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Томского областного суда от 12 августа 2014 г. по делу № 33-2164/2014 // URL: <http://oblsud.tms.sudrf.ru/modules.php?name> (дата обращения 01.06.2024).

Верховный Суд РФ придерживается правовой позиции, согласно которой 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<sup>4</sup> (например, Апелляционные определения Московского городского суда от 04.02.2019 по делу № 33-4449/2019, от 22.11.2018 по делу № 33-50778/2018).

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 установлении платы необходимо также учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; на какой срок установлен сервитут; 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.

Сервитут, устанавливаемый соглашением, может носить и безвозмездный характер (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

От сервитута следует отличать публичный сервитут. Если сервитут — это ограничение прав правообладателя земельного участка возникающее, в силу договора, то публичный сервитут это ограничение прав правообладателя земельного участка, возникающее в силу закона. Основанием возникновения публичного сервитута является решение органа государственной власти или органа местного самоуправления.

При установлении публичного сервитута сохраняется применение принципа установления наименее обременительных условий использования земельного участка. Поэтому, в земельном законодательстве присутствует норма, согласно которой в установлении публичного сервитута должно быть отказано, если осуществление деятельности, для обеспечения

<sup>4</sup> Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017

которой испрашивается публичный сервитут, а также вызванные указанной деятельностью ограничения прав на землю повлекут невозможность использования или существенное затруднение в использовании земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости в течение определенных данной нормой сроков (пп. 4 п. 1 ст. 39.44 ЗК РФ).

Вместе с тем, согласно п. 11 ст. 23 ЗК РФ, деятельность, для обеспечения которой установлен 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.

Анализируя названные нормы ЗК РФ непонятно, в какой степени должно учитываться (или не учитываться) при установлении сервитута целевое назначение и разрешенное использование земельного участка.

На сегодняшний день, в земельном законодательстве предусмотрено установление публичного сервитута: 1) в традиционном для земельного законодательства понимании — в целях, предусмотренных подп. 1–7 п. 4 ст. 23 ЗК РФ, и 2) в относительно новом понимании, когда сервитут устанавливается в отдельных целях (ст. 39.37–39.50 ЗК РФ).

Т. С. Краснова, рассматривая публичный сервитут после принятия Закона № 341-ФЗ, предлагает говорить об установлении двух видов публичного сервитута — в пользу неопределенного круга лиц (ст. 23 ЗК РФ) и в пользу конкретного лица (глава V.7 ЗК РФ) [6, с. 124].

Публичный сервитут в пользу неопределенного круга лиц квалифицируется как предел права собственности по аналогии с доктринальным пониманием ранее существовавших публичных сервитутов. Или в качестве особого сервитута — публично-вещного права.

Публичный сервитут в пользу конкретного лица нельзя квалифицировать в качестве пределов права собственности, так как публичный сервитут по главе V.7 ЗК РФ устанавливается в пользу определенного лица, подавшего соответствующее ходатайство. Вместе с тем этот обновленный сервитут сложно квалифицировать и в качестве сервитута как такового ввиду нераспространения на него норм ст. 216, 274–277 ГК РФ и главы V.3 ЗК РФ [6, с. 124].

Публичный сервитут в традиционном понимании устанавливается для обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков. Такой сервитут устанавливается как в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, так и в отношении земель, находящихся в публичной собственности, в том числе предоставленных

в пользование. При этом, к правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения ГК РФ о сервитуте и положения главы V.3 ЗК РФ не применяются.

Публичный сервитут может быть установлен в следующих целях (п. 4 ст. 23 ЗК РФ): 1) прохода или проезда через земельный участок...; 2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственной геодезической сети и...; 3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке; 4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; 5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок и др.

В судебной практике и науке земельного права встает вопрос, является ли перечень целей, указанный в п. 4 ст. 23 ЗК, исчерпывающим или подлежит расширительному толкованию. По мнению И. А. Игнатьевой, такой перечень является закрытым и не допускает расширительного толкования. Указанный в ст. 39.37 ЗК РФ перечень также не предполагает расширительного толкования [5]. В судебной практике такой подход также получил признание<sup>1</sup>.

В границах публичного сервитута может располагаться как земельный участок, так и его часть (Письмо Минэкономразвития России от 31.07.2019 № Д23и-25919). При этом публичный сервитут не подлежит государственной регистрации в реестре прав на недвижимость ЕГРН. В реестр границ ЕГРН вносятся сведения об установлении публичного сервитута в порядке информационного взаимодействия (п. 17 ст. 23, п. 7 ст. 39.43 ЗК РФ, Письмо Росреестра от 25.03.2019 № 01-02960-ГЕ/19 (вместе с Письмом Росреестра от 04.06.2019 № 01-05327-ГЕ/19), Письмо Минэкономразвития России от 31.07.2019 № Д23и-25919). Именно с даты внесения таких сведений публичный сервитут считается возникшим.

Как отмечалось ранее, публичный сервитут может устанавливаться для отдельных целей и в специальном порядке (на основании ходатайства заинтересованного лица). Это относительно новый порядок установления публичного сервитута, в интересах конкретного лица, введенный с 1 сентября 2018 года Законом № 341-ФЗ.

Принятие названного закона было связано, прежде всего с тем, чтобы упростить процесс по оформлению и согласованию строительства линейных

<sup>1</sup> См., например: решение Арбитражного суда Свердловской области от 3 мая 2023 г. по делу № А60-72113/2022; решение Арбитражного суда Свердловской области от 19 января 2023 г. по делу № А60-47073/2022; Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 июля 2022 г. № 11АП-6279/2022 по делу № А65-22476/2021; Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 февраля 2021 г. № 18АП-771/2021 по делу № А07-13092/2020.

объектов, который занимал большой период времени. Именно поэтому Правительство РФ предложило ввести публичный сервитут, то есть административное решение органа государственной власти или органа местного самоуправления об ограничении права пользования земельным участком, принятое по ходатайству определенных организаций. Интерес же владельца линейного объекта в установлении публичного сервитута для его размещения обусловлен отсутствием требования об образовании земельного участка. Если можно установить сервитут без образования земельного участка, то соответственно нет необходимости поводить множество кадастровых работ и регистрационных действий, изменять категорию земель и виды разрешенного использования земельных участков, изымать или предоставлять в пользование земельные участки [2, с. 1].

После введения нового порядка установления публичного сервитута право ходатайствовать об его установлении получили определенные субъекты (ст. 39.40 ЗК РФ):

1) субъекты естественных монополий (например, для размещения инженерных сооружений, необходимых для деятельности субъекта);

2) организации связи (например, для размещения линий или сооружений связи);

3) владельцы объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения (например, для размещения автомобильной дороги в туннеле);

4) 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 пункте 1 статьи 56.4 ЗК РФ);

5) иные лица, уполномоченные на основании правовых актов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или договоров (соглашений) с органами государственной власти или местного самоуправления осуществлять деятельность, для которой возможно установить публичный сервитут.

Публичный сервитут, в отличие от сервитута, устанавливается в императивном порядке, так как основанием его возникновения является решение уполномоченного органа власти. Императивный характер определяется, прежде всего, исходя из соотношения автономии воли собственника служащей недвижимости и принудительности/добровольности её ограничения. При установлении императивных сервитутов автономия воли собственников служащей недвижимости ограничивается принудительно, т.е. по общему правилу не учитывается.

Вместе с тем, особенностью таких сервитутов является обязательность наличия соглашения между публичным сервитуарием и правообладателем об-

ремененного участка, что сближает характер таких сервитутов с договорными сервитутами. Именно их соглашением определяются: 1) назначение и срок действия сервитута; 2) права и обязанности его сервитуария; 3) плата за сервитут, в том числе компенсация убытков правообладателю участка, вызванных его установлением; 4) график проводимых владельцем сервитута работ на обремененной части участка.

Однако, несмотря на присутствующий договорной характер отношений сервитуария и правообладателя обремененного участка (формальности оферта/акцепт здесь также соблюдаются — будущий сервитуарий направляет второй стороне вышеназванное соглашение), оспорить в суде условия этого соглашения последний может лишь в течение 30 дней со дня его получения. Кроме того, как было сказано ранее, в соответствии с главой V.7 ЗК РФ основанием возникновения публичного сервитута является решение уполномоченного органа власти, а соглашение с собственником служащей недвижимости заключается для осуществления уже установленного сервитута. Срок соглашения об осуществлении публичного сервитута должен соответствовать сроку, предусмотренному решением об установлении публичного сервитута.

Новый порядок установления публичного сервитута в отдельных целях предусматривает порядок выявления правообладателей земельных участков. Если право правообладателя земельного участка не зарегистрировано в ЕГРН, он может в течение 30 дней со дня опубликования сообщения о предполагаемом установлении публичного сервитута подать в соответствующий орган власти заявление о его учёте. Если срок пропущен, требовать плату за публичный сервитут можно только за три года, предшествующие дню направления указанного заявления. При этом должное обоснование такого явно ограниченного срока выплаты компенсации отсутствует.

Публичный сервитут может носить как возмездный, так и безвозмездный характер.

В соответствии с п. 13 ст. 23 ЗК РФ 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 ЗК РФ. Величина платы за публичный сервитут определяется на основании методических рекомендаций<sup>1</sup>. Однако, возникает вопрос, что считать

<sup>1</sup> См.: Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам: Приказ Минэкономразвития России от 04.06.2019 № 321 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

существенным затруднением в использовании земельного участка? Какие использовать доказательства и обоснования для установления соразмерной платы? Для этого, необходимо разработать конкретные критерии, которые позволят установить факт существенного затруднения в использовании земельного участка, что в свою очередь, облегчит правообладателям обремененного земельного участка обоснование своих требований о затруднительном использовании земельного участка для установления соразмерной платы.

По общему правилу при установлении публичного сервитута в специальном порядке для отдельных целей его обладатель обязан вносить плату (п. 1 ст. 39.46 ЗК РФ). Плата за публичный сервитут для земельных участков в государственной или муниципальной собственности, не обремененных правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 % кадастровой стоимости такого участка за каждый год использования, но не менее 0,1 % кадастровой стоимости за весь срок обременения, если оно установлено на три года и более (п. 4 ст. 39.46 ЗК РФ).

Плата за публичный сервитут для земельных участков в частной собственности или государственной (муниципальной) собственности и предоставленных гражданам (юрлицам) определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности»<sup>1</sup> и методическими рекомендациями. Размер платы должен определяться на дату не позднее чем за 30 дней до даты направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута (п. 7 ст. 39.46 ЗК РФ). При определении платы за публичный сервитут в отношении таких земельных участков необходимо учитывать (п. 6 методических рекомендаций): вид разрешенного использования; существующие ограничения (обременения) прав на участок; степень обременения публичным сервитутом участка в целом, выражающийся, к примеру, в его продолжительности.

Плата за публичный сервитут, устанавливаемый в специальном порядке для отдельных целей определяется в соглашении об установлении обременения в виде единовременного платежа или периодических платежей, она рассчитывается пропорционально площади земельного участка и (или) земель в его границах (п. 2, 3 ст. 39.46 ЗК РФ). При внесении периодических платежей рекомендуется предусматривать возможность их изменения на размер уровня инфляции за каждый год в течение действия соглашения (п. 13 методических рекомендаций).

Плату за публичный сервитут можно вносить правообладателю земельного участка или в уста-

новленных случаях в депозит нотариуса. При этом в депозит нотариуса вносится единовременный платеж (п. 8 ст. 39.46 ЗК РФ).

При досрочном прекращении публичного сервитута внесенная плата не подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением об осуществлении обременения (п. 9 ст. 39.46 ЗК РФ).

Как считает Н. П. Баринов, предусмотренные пунктом 13 методических рекомендаций правила расчёта первого годового платежа и индексации последующих платежей противоречат остальному содержанию методических рекомендаций и приводят к тому, что сумма приведённых периодических платежей оказывается меньше общего размера платежа за сервитут, рассчитанного согласно методическим рекомендациям. Ущемляется право правообладателей земельных участков на получение соразмерной платы за сервитут при заключении соглашения, предусматривающего внесение платы периодическими платежами. Автор рекомендует до внесения необходимых изменений в пункт 13 методических рекомендаций правообладателям земельных участков заключать соглашения об установлении публичного сервитута, предусматривающие единовременную выплату общего размера платы за сервитут либо равновеликие периодические платежи, рассчитанные с использованием общего размера платы за сервитут и пятой функции сложного процента «взнос на амортизацию единицы» со ставкой дисконтирования в качестве показателя процентной ставки [1, с. 45].

Возможность установления публичного сервитута без взимания платы предусмотрена ч. 6 ст. 39.46 ЗК РФ в исключительных случаях. Иные случаи в ней не указаны, но п. 4 ст. 3.6 Федерального закона № 137-ФЗ определяет, что безвозмездно частью земельного участка, находящегося в частной собственности, для установления публичного сервитута могут пользоваться юридические лица, право собственности, право оперативного управления или право хозяйственного ведения которых возникло до 1 сентября 2018 г. Это создает неясность в вопросе о том, исчерпываются ли случаи, установленные в ч. 6 ст. 39.46 ЗК РФ, либо к ним могут относиться случаи, не упомянутые в ЗК РФ, а равно в вопросе о критериях определения размера земельного налога, который обязан уплачивать правообладатель земельного участка. Такое обязывание можно считать избыточным, если рассматривать необходимость уплаты земельного налога, являющегося неотъемлемой частью бремени содержания принадлежащего таким лицам имущества (ст. 210 ГК РФ).

6 февраля 2022 г. вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 27 января 2022 г. № 59 «Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков,

<sup>1</sup> Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собр. законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», которое определяет случаи и правила учёта платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причинённых в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут. В п. 63. закреплено, что размер убытков, причинённых в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, уменьшается на размер платы за публичный сервитут, выплаченной правообладателю земельного участка в отношении части земельного участка, которая одновременно обременена публичным сервитутом и зоной с особыми условиями использования территории, установленной в связи с размещением сооружения на условиях публичного сервитута.

При этом убытки, предусмотренные п. 10 ст. 39 46 ЗК РФ, при их возникновении возмещаются отдельно.

### Выводы

По результатам проведенного исследования, можно говорить о том, что на сегодняшний день традиционный институт земельных сервитутов претерпел существенные изменения.

Так, земельное законодательство сегодня предусматривает следующие виды права ограниченного пользования чужим земельным участком. Во-первых, сохраняются сервитуты в их традиционном понимании, устанавливаемые соглашением сторон в соответствии гражданским законодательством (ст. 274–277 ГК РФ).

Во-вторых, появляются несколько модифицированные сервитуты в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаемые также соглашением на основании норм ГК РФ, но уже с учётом особенностей установленных ЗК РФ (глава V.3 ЗК РФ). В-третьих, сохраняются публичные сервитуты, которые фактически не являются сервитутами, а выступают пределами права собственности (пп. 1, 3–7 п. 4 ст. 23 ЗК РФ). И в четвертых, появляются новые публичные сервитуты, устанавливаемые решением органа публичной власти в специальном порядке для реализации интересов определённых лиц и публичных интересов (пп. 2, 8 п. 4 ст. 23, глава V.7 ЗК РФ). Кроме того, нормы отдельных федеральных законов устанавливают особенности специальных сервитутов.

Также стоит отметить особенность юридической природы публичных сервитутов, которые могут выступать в двух юридических качествах: как обременения земельного участка (предполагают право конкретного лица на использование земельного участка или земель, принадлежащих другим лицам) или ограничения права (предполагают неимущественные права неограниченного круга лиц на использование чужих земель и земельных участков).

В отличие от сервитутных правоотношений, складывающихся на основе норм ЗК РФ, сервитут, устанавливаемый в соответствии с гражданским законодательством, не допускает возможность ограничения свободы сторон договора. Это обусловлено необходимостью удовлетворения интереса сторон в заключении договора об установлении сервитута на лучших условиях с указанием содержания сервитута, сферы действия, срока, условия о плате, видов работ.

### Список источников

1. Баринов Н. П., Савельев А. В. Об экономически обоснованной величине периодической платы за публичный сервитут в отношении земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2024. № 2. С. 45–52.
2. Вареникова А. О. Наиболее сложные аспекты споров об установлении сервитутов // Арбитражные споры. 2024. № 1. С. 41–49.
3. Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. М.: Статут, 2011.
4. Краснова Т. С., Жестовская Д. А., Силко Н. С., Лепехина О. И. Частные и публичные сервитуты при государственной кадастровой оценке земельных участков // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 1. С. 82–98.
5. Игнатъева И. А. Использование земель и земельных участков с объектами электроэнергетики: право и практика: Учебное пособие. М.: Проспект, 2019.
6. Краснова Т. С. Сервитут в пользу неопределённого круга лиц // Социология и право. 2017. № 1. С. 124–135.
7. Мисник Г. А. Сервитуты в земельном праве // Экологическое право. 2023. № 6. С. 28–31.
8. Нигматуллина Э. Ф. Соблюдение баланса интересов при установлении сервитута в отношении земельных участков // Хозяйство и право. 2023. № 4. С. 98–109.
9. Щенникова Л. В. Сервитуты: история и современная судебная-арбитражная практика // Вестник Пермского университета. 2009. № 1 (3). С. 167.

### References

1. Barinov N. P., Savelyev A. V. On the economically justified amount of periodic payment for public easement in relation to land plots. *Property relations in the Russian Federation*. 2024;(2):45-52. (In Russ.).
2. Varenikova A. O. 2024. The most difficult aspects of disputes on the establishment of easements. *Arbitration disputes*. 2024;(1):41-49. (In Russ.).
3. Germanov A. V. Land plot in the system of property rights. M.: Statute, 2011. (In Russ.).
4. Krasnova T. S., Gestivovskaya D. A., Silko N. S., Lepekhina O. I. Private and public easements at the state cadastral valuation of land plots. *Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*. 2021;(1):82-98. (In Russ.).
5. Ignatieva I. A. Use of lands and land plots with electric power facilities: law and practice: Textbook. M.: Prospekt, 2019. (In Russ.).
6. Krasnova T. S. Easement in favor of an indefinite number of persons. *Sociology and Law*. 2017;(1):124-135 (In Russ.).
7. Misnik G. A. Easements in land law. *Environmental law*. 2023;(6):28-31. (In Russ.).
8. Nigmatullina E. F. Maintaining a balance of interests when establishing an easement in relation to land plots. *Economy and Law*. 2023;(4):98-109. (In Russ.).
9. Shchennikova L. V. Easements: history and modern judicial and arbitration practice. *Bulletin of Perm University*. 2009;(1),(3):165-170. (In Russ.).

### Сведения об авторах

**С. В. Брусницына** — старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса, Челябинский государственный университет.

**О. В. Кузнецова** — кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и процесса, Челябинский государственный университет.

### Information about the authors

**S. V. Brusnitsyna** — Senior Lecturer, Department of Civil Law and Procedure, Chelyabinsk State University.

**O. V. Kuznetsova** — Candidate of Law, Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure, Chelyabinsk State University.

---

Статья поступила в редакцию 14.05.2024; одобрена после рецензирования 23.06.2024; принята к публикации 25.06.2024.

The article was submitted 14.05.2024; approved after reviewing 23.06.2024; accepted for publication 25.06.2024.

---

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

The authors declare no conflict of interest.