

## Установление и осуществление права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута): некоторые проблемы теории и практики

Н. Ю. Чаплин

первый заместитель председателя Московской областной думы

Адрес: 129063 Москва, Проспект Мира, д. 72

E-mail: moduma@yandex.ru

## Establishment and Implementation of the Right of Limited Use of Another's Land Plot (Easement): Some Problems of Theory and Practice

N. Yu. Chaplin

First Deputy Chairman of the Moscow Regional Duma

Address: 129063, Moscow, Prospect Mira, 72

E-mail: moduma@yandex.ru

### Аннотация

В статье анализируется правовое регулирование одного из видов ограниченных вещных прав на земельные участки – сервитута. Особое внимание уделено Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации 2009 года, которая предполагает ряд нововведений, касающихся сервитута. Проведенное исследование позволило автору сформулировать ряд выводов. В частности, предложено закрепить в ГК РФ принципиально важную норму об установлении сервитута на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием; предлагается по общему правилу сделать сервитут платным, в то время как безвозмездный сервитут может быть установлен соглашением сторон. Рассматривая один из сложных вопросов при установлении сервитута в судебном порядке – вопрос определения размера платы за пользование чужим земельным участком, – автор говорит о необходимости уточнения на уровне закона критериев определения соразмерности платы за пользование чужим земельным участком, а также разработки детального механизма ее исчисления.

**Ключевые слова:** вещное право, земельный участок, право ограниченного пользования.

### Abstract

The article analyzes the legal regulation of one of the types of limited real rights to land – easement. Particular attention is paid to the Concept of development of civil legislation of the Russian Federation of 2009, which involves a number of innovations relating to easement. The study allowed the author to formulate a number of conclusions. In particular, it is proposed to fix in the Civil code a fundamentally important rule on the establishment of easement on the terms least burdensome for the use of land in accordance with its intended purpose and permitted use; it is proposed as a general rule to make the easement paid, while the gratuitous easement may be established by agreement of the parties. Considering one of the difficult issues in establishing easement in court – the question of determining the amount of payment for the use of another's land – the author says about the need to clarify at the level of the law criteria for determining the proportionality of fees for the use of another's land, as well as the development of a detailed mechanism for its calculation.

**Keywords:** property law, land easement, the size of the Board.

В соответствии с действующим гражданским и земельным законодательством в отношении земельных участков может быть установлено три вида ограниченных вещных прав – сервитут, право пожизненного наследуемого владения земельными участками и право постоянного (бессрочного) пользования такими земельными участками. Общим признаком у таких вещных прав на землю является их производность от права собственности. Система ограниченных

вещных прав на землю была известна еще древнему римскому праву, когда под такими правами понималось юридическое господство, принадлежащее одному лицу относительно некоторых сторон вещи, находящейся в собственности другого лица.

Отношения, связанные с установлением и осуществлением права ограниченного пользова-

ния чужим земельным участком (сервитут), урегулированы как в Гражданском кодексе РФ<sup>1</sup> (ГК РФ), так и нормами Земельного кодекса РФ<sup>2</sup> (ЗК РФ). При этом, согласно п. 1 ст. 23 ЗК РФ, сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности – с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 ЗК РФ. Правила и порядок предоставления и установления сервитута содержатся в статьях 274–276 ГК РФ.

Земельное законодательство в качестве самостоятельной разновидности сервитута устанавливает так называемый публичный сервитут, который может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (п. 2 ст. 23 ЗК РФ). Правовое регулирование отношений, связанных с установлением публичного сервитута, регулируется исключительно нормами земельного законодательства, при этом к ним не применяются не только положения ГК РФ о сервитуте, но и положения главы V.3 ЗК РФ. Как отмечается в отечественной доктрине, «главную особенность этих «сервитутов» составляет отсутствие у них конкретных управомоченных лиц, в силу чего они не могут считаться субъективными вещными правами, а ввиду полной неопределенности круга правообладателей не могут быть зарегистрированы в качестве ограниченного вещного права» [7]. Вместе с тем следует учитывать имеющийся европейский опыт регулирования публичных сервитутов, где конструкция публичного сервитута не отождествляется с ограничениями права собственности в силу закона, а выгодоприобретателем может выступать частное лицо [6].

Не ставя перед собой задачу исследования данного субинститута земельного права, считаем

целесообразным рассмотреть право ограниченного пользования чужим земельным участком, который находится в частной собственности, регламентация которого осуществляется нормами ГК РФ и главой V.3 ЗК РФ.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 274 ГК РФ сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Примечательно, что установление сервитута преследует различные цели – от регулирования соседских правоотношений до строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов; при этом перечень нужд, для которых может быть установлен сервитут, остается открытым.

Основным критерием для принятия решения об установлении сервитута является тот факт, что предоставление права ограниченного пользования чужим земельным участком представляет собой единственную возможность обеспечить нормальное использование недвижимости. Если лицо, требующее установить сервитут, не может полноценно пользоваться недвижимостью только из-за своих действий, а не по объективным причинам, суд откажет в установлении сервитута. Как указал Президиум ВС РФ, сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом)<sup>3</sup>.

Кроме того, важная норма об установлении и осуществлении сервитута содержится в ЗК РФ. Согласно пункту 8 статьи 23 ЗК РФ сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. Вместе с тем, следует принимать во внимание тот факт, что

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 3 августа 2018 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 1 сентября 2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 3 августа 2018 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 1 октября 2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

<sup>3</sup> Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – № 11.

частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, на что прямо указывает ЗК РФ. Данный пробел связан с проблемой отсутствия четкого разграничения отношений по поводу земельных участков, регулируемых гражданским и земельным законодательством и множественным дублированием норм, что порождает не только пробелы в праве, но и коллизии норм смежных отраслей права. Учитывая изложенное, считаем, что рассматриваемое требование в части условий установления и осуществления сервитута должно быть закреплено в ГК РФ.

Несмотря на то, что рассматриваемый институт известен еще со времен римского частного права, в действующем российском законодательстве отсутствует развернутая система норм, посвященных праву ограниченного пользования чужим земельным участком. В этой связи особый интерес для нас представляет Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации 2009 года. Признавая недостаточность нормативного регулирования сервитутов в ГК РФ, в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предложены следующие нововведения, заслуживающие на наш взгляд, одобрения. В частности, предлагается закрепить на уровне ГК РФ перечень возможных сервитутов, в числе которых сервитуты перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т. п.; коммунальные сервитуты; строительные сервитуты – для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка; сервитуты для пользования участком недр; сервитуты мелиорации. При этом все сервитуты в качестве общего положения предложено делить на положительные и отрицательные. По общему правилу, сервитут состоит в обязанности собственника служащей вещи пассивно претерпевать воздействие на его вещь со стороны сервитуария и только в случаях, прямо предусмотренных законом, в силу сервитута может предполагаться совершение активных действий собственником служащей вещи.

Данные предложения следует поддержать, однако, по нашему мнению, перечень возможных сервитутов должен оставаться открытым.

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ по общему правилу собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмер-

ную плату за пользование участком. Конструкция данной нормы свидетельствует о том, что по общему правилу сервитут предполагается бесплатным, при этом плата за его установление возможна только по требованию собственника обременяемого земельного участка. Считаем, что такой подход в регулировании ограничений права собственности представляется несправедливым с позиции прав собственника обременяемого земельного участка. Установление сервитута создает определенные неудобства для собственника обременяемого земельного участка, ограничивая его в свободе пользования принадлежащей ему на праве собственности недвижимостью по своему усмотрению. В таких условиях разумным представляется установление априори платности сервитута, при этом безвозмездный сервитут может быть установлен по соглашению сторон. Кроме того, мы поддерживаем позицию авторов Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, в соответствии с которой сервитут не может быть безвозмездным, если он установлен в целях коммерческого использования вещи или в случае, когда собственник служащей вещи не получает каких-либо выгод от ее использования другим лицом.

Одним из сложных вопросов при установлении сервитута в судебном порядке является определение размера платы за пользование чужим земельным участком. В соответствии с действующим законодательством плата за сервитут должна быть соразмерной. Поскольку гражданское законодательство не содержит критериев определения соразмерной платы и учитывая неопределенность данного понятия, неудивительно, что в судебной практике возникают сложности при определении ее размера, а в отечественной доктрине предлагаются различные варианты определения соразмерности платы за пользование чужим земельным участком. Так, по мнению С. В. Николюкина, плата за сервитут должна быть соразмерна материальной выгоде, которую мог получить собственник земельного участка, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут [4]. Как считают А. Ф. Ефимов и М. Н. Николаев плата за сервитут должна быть

эквивалентна убыткам в связи с обременением земельного участка сервитутом [2]. Последнее утверждение, на наш взгляд, представляется спорным, поскольку законодательство определяет плату за сервитут как плату за пользование земельным участком, а не как убытки от снижения стоимости земельного участка в связи с возникновением ограничений. Оно основано на утвержденных в 2004 г. Росземкадастром Временных методических рекомендациях по оценке соразмерной платы за сервитут, в соответствии с которыми величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается путем сложения:

- размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих Методических рекомендаций – реального ущерба);

- размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами (далее для целей настоящих Методических рекомендаций – упущенной выгоды);

- размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Однако необходимо принимать во внимание, что решением Верховного Суда РФ от 18 декабря 2014 г. № АКПИ14-1093 данный документ признан недействующим<sup>1</sup>.

В юридической литературе было высказано предложение определять плату за сервитут в виде денежных сумм компенсации за понижение качества и ценности служащего объекта недвижимости и сумм за пользование имуществом.

<sup>1</sup> Решение Верховного Суда РФ от 18 декабря 2014 г. № АКПИ14-1093 «О признании недействующими Временных методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, утв. Росземкадастром 17 марта 2004 г.» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2015. – № 8 (извлечение).

При этом номинальное выражение снижения качества служащего объекта предлагается рассчитывать исходя из сумм, направляемых на содержание земельного участка [1].

Заслуживает внимания позиция М. Н. Малевой, которая считает, что соразмерность платы не должна быть привязана ни к размеру причиняемых собственнику убытков, ни к учету площади объектов. По ее мнению, следует принимать во внимание степень неудобства, испытываемого собственником. При этом виде сервитута в форме права прохода степень неудобства зависит от среднего числа лиц, пользующихся вестибюлем, коридором, лестничными клетками, от времени использования (целый день или периодически), производимого шума и т. д. [3].

В российской судебной практике сложились различные подходы к определению размера платы за сервитут. Несмотря на то, что Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут признаны решением Верховного Суда РФ недействующими, ряд судов продолжают их использовать в своей практике<sup>2</sup>. Некоторые суды в качестве эквивалента соразмерной платы за сервитут рассматривают арендные платежи<sup>3</sup>, а некоторые исходят из того, что величина такой платы зависит от расходов собственника по содержанию земельного участка в части, обремененной сервитутом<sup>4</sup>.

Анализ судебной практики показывает, что при разрешении споров об установлении сервитута и платы за него назначают проведение независимой экспертизы. Вместе с тем в отсутствие критериев определения ее соразмерности эксперты используют различные методики. Как отмечают Е. А. Останина и Р. А. Тараданов [5], одни оценщики полагают, что обременение в виде сервитута влечет снижение рыночной стоимости

<sup>2</sup> См., например: Определение Верховного суда Республики Бурятия от 2 марта 2015 г. по делу № 33-389; Определение Ставропольского краевого суда от 7 апреля 2015 г. по делу № 33-1462/15; Постановление АС Уральского округа от 19 мая 2015 г. № Ф09-11344/13.

<sup>3</sup> См., например: Определение Томского областного суда от 12.08.2014 по делу № 33-2164/2014; Постановление АС Волго-Вятского округа от 16.04.2015 по делу № А43-21799/2012; Постановление АС Центрального округа от 22.05.2015 № Ф10-1326/2015.

<sup>4</sup> См., например: Постановление Президиума ВАС РФ от 28 февраля 2012 г. № 11248/11; Постановление АС Дальневосточного округа от 25 февраля 2015 г. № Ф03-251/2015.

участка и, соответственно, исчисляют потери собственника в размере разницы между рыночными ценами на участок без сервитута и вместе с ним. Другие же, используя доходный подход, вычисляют коэффициент капитализации и по сути приравнивают размер платы за сервитут к арендной плате. В результате этого одни соб-

ственники служащего участка получают фиксированную сумму, а другие – периодическую.

Изложенное свидетельствует о необходимости уточнения на уровне закона критериев определения соразмерности платы за пользование чужим земельным участком, а также разработки детального механизма ее исчисления.

### Список литературы

1. Дерюгина Т. В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России : дис. ... канд. юр. наук. – Волгоград, 2002.
2. Ефимов А. Ф., Николаев М. Н. Некоторые вопросы рассмотрения судами споров о земельных сервитутах // Комментарий судебной практики / отв. ред. К. Б. Ярошенко. – М. : Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. – М. : Контракт, 2017. – Вып. 22. – С. 4–19.
3. Малеина М. Н. Обременение частным или публичным сервитутом зданий и сооружений // Хозяйство и право. – 2006. – № 7.
4. Николукин С. В. Механизм правового регулирования земельного сервитута: вопросы теории и правоприменения // Современный юрист. – 2017. – № 1. – С. 36 – 45.
5. Останина Е. А., Тараданов Р. А. Плата за частный сервитут: комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда от 11 июня 2015 г. по делу № А43-11824/2013 // Закон. – 2015. – № 10.
6. Сеницын С. А. Частные и публичные сервитуты в российском и зарубежном праве // Право. – 2018. – № 2.
7. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М. : Статут, 2017.