РАЗДЕЛ XV. НАУКИ О ЗЕМЛЕ

Камов Л.П., Иванова Н.А.

Отечественная практика установления и реализации сервитутов

*Государственный университет по землеустройству
(Россия, Москва)*

doi: 10.18411/lj-02-2021-67

idsp: ljjournal-02-2021-67

Аннотация

В статье отмечается необходимость совершенствования сервитутных правоотношений, которые в настоящее время регулируются нормативно-правовой базой российского законодательства только в части установления частного сервитута. Наиболее важным аргументом совершенствования земельного законодательства в части установления сервитутов является то, что компании-собственники таких уникальных линейных объектов, как линии связи и электропередач, магистральные трубопроводы, сети автодорог и сети железнодорожного транспорта, являются системообразующими предприятиями государственного уровня, повышение тарифов которых ложится на простого обывателя.

Ключевые слова: сервитут, земельный кодекс, земельные отношения, земельный участок, аренда, охранный зона, компенсационные выплаты

Abstract

The article notes the need to improve easement legal relations, which are currently regulated by the regulatory framework of Russian legislation only in terms of establishing a private easement. The most important argument for improving land legislation in terms of establishing easements is that the companies that own such unique linear objects as communication lines and power lines, main pipelines, road networks and railway transport networks are system-forming enterprises of the state level, the increase in tariffs of which falls on the common man in the street

Keywords: easement, land code, land relations, land plot, lease, security zone, compensation payments

В земельном законодательстве СССР и Земельном кодексе РСФСР понятия сервитут не существовало. Поскольку земля была государственная, все объекты распределялись, строились и вводились фактически государством. Коммерческий оборот земли отсутствовал. Многие линейные объекты — подземные кабели, трубопроводы, газопроводы, наземные линии электропередачи, а также дороги, расположенные сегодня на землях частных собственников, — возводились без оформления полноценной разрешительной и проектной документации, так как не было необходимости регулировать земельные отношения.

Это привело к возникновению довольно серьезных проблем. Например, весьма распространены и практически никогда в правовом смысле не урегулированы ситуации, когда доступ к земельному участку требует проезда через земли соседа.

Не оформлены земельные отношения и в части, касающейся водных объектов, которые граничат с частными земельными участками, — рек, озер, иных водоемов, каждый из которых имеет так называемый бечевник (полоса суши вдоль берега для общего пользования), прибрежную защитную полосу и водоохранную зону, ограничивающие право собственника земельного участка по его использованию и предоставляющие право пользования другим лицам. Наконец, существуют особые нормы по ограниченному использованию земель, на которых расположены памятники истории и культуры, историко-культурные комплексы, археологические памятники.

То есть фактически большинство участков земли имеют некие ограничения в использовании или могут быть использованы в ряде случаев другими лицами, но юридически это не закреплено в виде сервитутов.

В российском законодательстве определение сервитута сформулировано в п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, как ограниченное пользование чужим земельным участком. В целом оно соответствует классической концепции сервитута, принятой в континентальных европейских странах, где право использовать чужую собственность (подчиненное владение) прикрепляется к земельному участку (доминирующее владение).

Земельный кодекс Российской Федерации обозначил понятие публичного сервитута, устанавливаемого решениями исполнительной власти с учетом результатов общественных слушаний, разрешив собственникам, чьи интересы и права затрагиваются при создании публичного сервитута требовать компенсаций с органов, установивших его.

Нормативная база российского законодательства, таким образом, удовлетворительно регулирует только установление частного сервитута, хотя статутное положение ст. 274 ГК, предоставляющее в качестве единственного инструмента для принудительного формирования сервитута (в случае отказа собственника подчиненного владения от заключения соглашения) судебную тяжбу явно недостаточно для эффективной интеграции сервитутного права в юридическую систему. В отношении публичных сервитутов правовая система не формулирует ни четких механизмов их установления, ни порядок компенсаций. Кроме того, положения земельного кодекса о возмещении собственникам затронутых прав и интересов устанавливают прямую связь между публичной властью, как стороной, выплачивающей компенсации и собственниками подчиненного владения, как получателя такой компенсации.

Еще один важный недостаток российской правовой системы, отсутствие чётко выраженных отличий между вещными и персональными правами. Подобные персональные сервитуты фактически вырождены в современных юридических системах развитых стран. Преимущества вещных сервитутов перед персональными заключаются в отсутствии необходимости перезаключения договора при смене собственника подчиненного владения и в сроках действия сервитута столь долгого, сколь существует сам объект сервитута.

Практические проблемы использования сервитутов

Компании, имеющие в собственности линейные объекты недвижимости, по действующему законодательству вынуждены отвлекать огромные средства для выкупа в собственность или заключения договоров аренды на землю под своей инфраструктурой. В данном случае площади выкупа или аренды - это ширина отвода для определенного объекта (определяется по СНИПам и др. технической документации) умноженная на протяженность. Так, например, суммарная площадь, подлежащая выкупу или аренде, для Российских железных дорог составляет 0,03% от всей территории Российской Федерации. Для сетевой компании ПАО «ФСК ЕЭС» протяженность высоковольтных линий электропередач составляет более 44 тыс. погонных км. Для таких компаний как ПАО «Роснефть», ПАО «Транснефть», ПАО «Транснефтепродукт» протяжённость линейных объектов инфраструктуры также составляет более 40 000 погонных км. Для ПАО «Ростелеком» протяженность линий связи около 100 тыс. погонных км. Помимо вышеперечисленного для линейных объектов теоретически возможно оформление сервитута (частного или публичного). При этом у такой компании, как ПАО «ФСК ЕЭС», у которой в собственности находится более 120 тыс. опор под высоковольтными линиями электропередач, в случае заключения частного сервитута необходимо достигнуть 120 тыс. соглашений с собственниками земельных участков, а компании связи в два раза больше, поскольку линии связи опутывают всю территорию страны. Земельный кодекс обозначил

возможность установления публичного сервитута, разрешив собственникам, чьи интересы и права затрагиваются при создании сервитута, требовать компенсаций с органов, установивших его. Но при этом механизмы установления публичных сервитутов, механизмы исчисления собственникам компенсаций, порядок защиты объекта сервитутного права в достаточной мере законодательством не урегулированы. В данном случае можно спрогнозировать, что запросы собственников подчиненных владений будут на уровне действующих ставок арендной платы, т.к. собственник может запросить любую плату в качестве компенсаций.

Таким образом, сложившаяся ситуация фактически позволяет ставить знак равенства между сервитутом и арендой: и в том и в другом случае компании вынуждены заключать частные срочные договора с возможностью свободного определения цен.

Возникает необходимость межевания чрезмерно изрезанных контуров землепользований. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2000г. № 660 и методические рекомендации Росземкадастра от 8 ноября 2001г. ввели понятие «единого землепользования», определив, что несколько земельных участков, представляющих единое землепользование, по заявлению правообладателя могут быть учтены в качестве одного объекта недвижимости с присвоением одного кадастрового номера. Но здесь возникает противоречие: понятие единого землепользования лишается смысла, т.к. под линией связи и электропередач или над подземным трубопроводом может быть огромное количество единых землепользований без привязки к самим линиям и трубам, как единому объекту недвижимости, по территории которых проходит линии электропередач или трубопровод. Исходя из этого, более логичным является постановка на кадастровый учет обособленного земельного участка, но при сегодняшней системе ведения кадастра по изолированным районам кадастровый учет сервитутов технически будет невероятно трудоемким, а, следовательно, дорогостоящим. Таким образом, сервитут опять же ничем не отличается от выбора прав в виде аренды.

Таким образом, компании сталкиваются с проблемой установления охранных зон, которая заключается в их межевании и плате за эти земельные участки в соответствии с главой Налогового кодекса Российской Федерации «Земельный налог». Эту проблему возможно решить путем возможности включения элементов охранных зон в сервитутное право, за счет чего будет ликвидирована необходимость обязательного межевания и снижены затраты: уплата постоянных земельных платежей заменить единовременными компенсационными выплатами.

В качестве одного из важнейших аргументов необходимости совершенствования сервитутных правоотношений можно привести то, что компании-собственники таких уникальных линейных объектов, как линии связи и электропередач, магистральные трубопроводы, сети автодорог и сети железнодорожного транспорта, являются системообразующими предприятиями государственного уровня, повышение тарифов которых ложится на простого обывателя.

1. Методологические основы развития рынка недвижимости. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Разяпов А.З., Ключин П.В., Ломакин Г.В., Камов Л.П., Иванова Н.А., Савинова С.В., Столяров В.М., Яблонский Д.Л., Васильев И.А., Лепехин П.П., Андреев Е.В. Москва, 2017.
2. Организационно-экономические механизмы вовлечения в оборот, использования и охраны сельскохозяйственных земель. - Хлыстун В.Н., Липски С.А., Мурашева А.А., Цыпкин Ю.А. и др. - Москва, 2020.
3. Управление недвижимостью. Хлыстун В.Н., Мурашева А.А., Ключин П.В., и др. Учебник для академического бакалавриата. Допущено Учебно-методическим советом по образованию в области землеустройства и кадастров Федерального УМО по УГСН «Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия» / под общей редакцией А.А. Мурашевой, В.Н. Хлыстуна. Москва, 2018. Том 1
4. Управление земельными и другими природными ресурсами. Учебник Хлыстун В.Н., Цыпкин Ю.А., Мурашева А.А. и др. М.: Издательство «Научный консультант», 2020 – 716 с.