российском налоговом праве, ясности не внес, а, напротив, обострил споры. Непонятно, что будет предшествовавшими актами толкования. Неясно, как отреагирует судебная практика, и каково будет значение сохраняющих силу решений высших судов. Как понимать содержание ст. 54.1 НК РФ и как эту статью применять на практике, Как быть с соотношением ст. 54.1 и пп. 7 п. 1 ст. 31 тоже абсолютно неясно. Ясно только одно: бизнес ждет «затягивание гаек», обосновать законность налоговой выгоды станет еще сложнее даже добросовестным налогоплательщикам. Остается только ждать и наблюдать за практикой.

1. Налоговый кодекс РФ. Часть первая [Электронный ресурс] : от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. От 01.04.2020) , // Консультант Плюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/;
2. Постановление Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 N 53 "Об оценке арбитражными судами обоснованности получения налогоплательщиком налоговой выгоды» [Электронный ресурс], // Консультант Плюс. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_63894/;
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.11.2019 N 48 "О практике применения судами законодательства об ответственности за налоговые преступления» [Электронный ресурс], // Консультант Плюс. - Режим доступа: [https://cloudovm1.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=23760798409781182213368244&cacheid=E5E5D374A7821A63E467E3339F97C7F2&mode=splus&base=LAW&n=338712&rnd=C5D88E96DDA48B84DE3532C7C1F7432A#7f6h20ngpq4](https://cloudovm1.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=23760798409781182213368244&cacheid=E5E5D374A7821A63E467E3339F97C7F2&mode=splus&base=LAW&n=338712&rnd=C5D88E96DDA48B84DE3532C7C1F7432A#7f6h20ngpq4;);
4. Постановление Президиума ВАС РФ от 03.07.2012 N 2341/12 по делу N A71-13079/2010-A17 [Электронный ресурс], // Консультант Плюс. - Режим доступа: [https://cloudovm1.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=23760798409781182213368244&cacheid=269D8BCDC43E43349B25C6C3866DDF5D&mode=splus&base=ARB&n=292284&rnd=C5D88E96DDA48B84DE3532C7C1F7432A#8ig70ckdgbk](https://cloudovm1.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=doc&ts=23760798409781182213368244&cacheid=269D8BCDC43E43349B25C6C3866DDF5D&mode=splus&base=ARB&n=292284&rnd=C5D88E96DDA48B84DE3532C7C1F7432A#8ig70ckdgbk;);
5. Постановление Седьмого Арбитражного апелляционного суда по делу № А27-17275/2019 [Электронный ресурс], // Режим доступа: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/51debc29-78ae-44ee-a692-7f03b4f224f6/2fdf3b5a-6700-4009-892f-6ff94dae0645/A27-17275-2019_20200120_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True;
6. Письмо ФНС от 16.08.2017 № СА-4-7/16152@ «О применении норм Федерального закона от 18.07.2017 № 163-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Налогового кодекса Российской Федерации»» [Электронный ресурс], // Консультант Плюс. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_223373/;
7. Письмо ФНС от 31.10.2017 № ЕД-4-9/22123@ «О рекомендациях по применению положений статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс], // Консультант Плюс. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_282284/;
8. Письмо Министерства Финансов от 13.12.2019 г. № 01-03-11/97904 «О применении положений, регулирующих пределы осуществления прав по исчислению налоговой базы (суммы налога), при учете расходов в целях налога на прибыль» [Электронный ресурс], // Режим доступа: <http://www.v2b.ru/documents/pismo-minfina-rf-ot-13-12-2019-01-03-11-97904/>.

Марьин Е.В.

**Сервитут, как экономико-правовая форма ограниченного пользования
земельным участком**

*ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и
картографии»
(Россия, Москва)*

doi: 10.18411/lj-05-2020-211

idsp: ljjournal-05-2020-211

Аннотация

В статье анализируются особенности установления сервитута, как экономико-правовой формы ограниченного пользования земельным участком, анализируется специфика и судебная практика установления сервитутов. Объектом исследования

является общественные отношения, складывающиеся в связи с установлением публичного и частного сервитута, соответствующая практика правоприменения.

Ключевые слова: плата за сервитут, частный сервитут, публичный сервитут, государственная регистрация сервитута, муниципальный орган.

Abstract

The article analyzes the features of establishing an easement as an economic and legal form of restricted use of land, analyzes the specifics and judicial practice of establishing easements. The object of the research is public relations that are formed in connection with the establishment of public and private easements, the corresponding practice of law enforcement.

Keywords: fee for easement, private easement, public easement, state registration of easement, municipal authority.

Статья 23 ЗК РФ устанавливает такое понятие, как сервитут [1]. Фактически, речь идет об определенном ограничении, касающегося исключительно земли, которая находится в собственности третьего лица. То есть, если существует необходимость проведения работ на данной земле, или же ее систематического использования с определенной целью, то возникает необходимость формирования сервитута. Устанавливаются также нормы, которые касаются размещения на земельных участках специализированных геодезических и межевых знаков, установки подъездов к ним. Также устанавливаются аспекты проведения дренажных работ, изъятия и забора водных ресурсов, прогона сельскохозяйственных животных. В общем, формируются все нормы, которые касаются непосредственно вопроса использования земельных участков третьими лицами. Именно в данном случае и формируется такое понятие, как сервитут.

В отдельных случаях сервитут может быть установлен и тогда, когда предоставляющее участок для ограниченного целевого использования лицо не является его собственником, но он получил право использования или владения на базе каких-то соглашений. Тогда становятся актуальными ещё и ст. ст. 275 и 276 ГК РФ. Может иметь место и монетизация, поскольку п. 5 ст. 274 ГК РФ предусматривает возможность установления владельцем участка, который предоставит его для каких-то целей, соразмерной платы за сервитут [2].

Сегодня сервитут устанавливается в двух видах, а именно публичный и частный сервитут. В первом случае, одной из сторон должно выступать государство, муниципалитет, общество и т.д., во втором варианте – обе стороны являются физическими лицами.

При подаче заявления об установлении сервитута, в первую очередь необходимо подготовить и подать в суд исковое заявление об установлении частного сервитута. Дополнительно требуется отметить, что досудебный порядок не установлен как обязательный к исполнению, в связи с чем соблюдать его перед подачей иска не нужно. Вместе с тем, если была попытка оформления сервитута в виде требования (претензии) или же в виде предложения собственнику земельного участка, то такими требованиями необходимо дополнить иск.

Необходимо отметить, что судом может быть принято решение об установлении сервитута, в случае только если нет иных вариантов для удовлетворения требований истца (п. 1 ст. 274 ГК РФ) [2]. Должно быть установлено, что сервитут представляет собой единственную возможность обеспечить нормальное использование недвижимого имущества. Если в ходе судебного процесса будет установлено, что истец требует установление сервитута, в связи с невозможностью полноценно использовать недвижимое имущество только из-за своих действий, а не по объективным причинам из

вне, то судом будет принято решение об отказе в установлении сервитута (п. 7 Обзора, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 г. [3]).

Кроме того, существует ещё условие установления сервитута, а именно судом не будет установлен сервитут, если из-за него собственник обремененного сервитутом участка не будет иметь возможность использовать и осваивать свой земельный участок в соответствии с целевым назначением [4, с. 67].

В случае, если суд удовлетворит требование истца об установлении сервитута, то судом будут определены как условия установления сервитута, так и условия о плате и сроке действия. Так же, стоит отметить что плата и срок могут быть в дальнейшем оспорены.

При определении платы судом назначается экспертиза (самостоятельно или по требованию сторон) и определяется размер платы за установление сервитута исключительно на основании экспертного заключения.

При определении платы суд учитывает, в том числе такие условия как затраты собственника участка в связи с ограничением его права, интенсивность и частоту предполагаемого использования участка (например, интенсивность движения транспорта по участку); и иные, переданные п. 12 Обзора, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 г. условия [3].

Сервитут дает достаточно богатую пищу для разбирательств между соседями земельных участков, как в момент приобретения этих участков, так и в период пользования и в момент продажи [5, с. 94]. В результате судебных разбирательств в рассматриваемой области был опубликован Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017 [3].

В качестве примеров по делам сервитута можно представить два следующих судебных дела.

Так рассмотрим, Решение Рязанского областного суда по делу № 33-1141/2016 от 11.05.2016. В данном случае рассматривалась апелляционная жалоба. Суд первой инстанции принял решение о том, что истцу отказано в установлении сервитута. Жалоба была подана в областной суд, где состоялся процесс детального изучения всех особенностей дела, предоставленных материалов и пр. На основании полученной информации стало очевидным, что требования являются необоснованными. В удовлетворении апелляции отказано [6].

Так рассмотрим Решение Ярославского областного суда по делу № 33а-3424/2016 от 13.05.2016. Данное дело также касается рассмотрения апелляционной жалобы. После изучения различных материалов стало очевидным, что жалоба является обоснованной, соответственно, было принято решение передать дело на новое судебное следствие [7].

Итак, если сервитут принимается в судебном порядке, то суд при вынесении решения должен опираться на данные о двух сторонах по делу. Другими словами, нужно обязательно выяснить, насколько критично собственнику одного участка пользоваться участком соседа [8, с. 10].

Кроме того, обязательно в расчет должны приниматься вопросы техники безопасности. С другой стороны, немало спорных моментов возникает в случае государственной регистрации такого обременения, как сервитут. Решение этого вопроса полностью находится в ведении Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Действие сервитута в отношении прав собственности на земельный участок может накладываться как на всю территорию этого участка, так и на какую-либо отмеченную и зафиксированную часть. При этом важно отметить, что сервитут в отношении участка или его части можно установить только в том случае, если он или его часть на момент принятия решения состоят на учете в ЕГРН.

Тем не менее, рассматривая судебные дела и решения, которые по ним выносятся, можно заметить, что в ряде случаев судья, принимая решение о сервитуте, не учитывает тот факт, что участок не поставлен на кадастровый учет, полагая, что регистрация в ЕГРН и установка обременения в виде сервитута могут происходить одновременно. Встречаются ситуации, когда суд выносит свое решение исключительно по свидетельству сервитуария и сервитутодателя, то есть, на основе их словесных показаний [9, с. 10].

Суды отказывают по нормативно-правовым основаниям в установлении сервитута только в том случае, когда спорный участок (или его часть) находятся в собственности государства и муниципалитетов, если период действия сервитутного соглашения превышает 3 года.

Во всех других случаях судебным инстанциям достаточно предоставления документов на участок от спорящих сторон, чтобы вынести свое решение. Причем субъект, в пользу которого оформлен сервитут, может использовать необходимый участок в тех объемах, которые установлены и прописаны в сервитутном соглашении между сторонами.

С одной стороны такое решение вопроса позволяет значительно сэкономить на межевании участка, на постановке его на кадастровый учет, уплату налогового обременения и т.д. С другой стороны – недобросовестный пользователь может искусственно увеличить границы участка, без согласования этого действия с его владельцем, так как участок, не поставленный на кадастровый учет, по сути, не имеет четко установленных границ. Дополнительно отметим тот факт, что в едином реестре сервитут отмечается по всему участку, даже если он наложен только на его часть, что может негативно сказаться на дальнейших операциях с этим участком, в том числе и на его рыночной стоимости.

Так же нельзя не отметить тот аспект, что стоимость сервитута является главной проблемой, которые стороны не могут разрешить самостоятельно, поэтому и обращаются в суд для решения этого вопроса.

Таким образом, сервитут определяет нормы правил использования участка в нужных целях, например, для прокладки коммуникаций, исключительно с разрешения владельца участка. Судебная практика по данному вопросу является достаточно разнообразной и самое главное, ее нельзя назвать однозначной, так как ситуации бывают различными и все они рассматриваются с определенной позиции применения норм законодательства на практике.

1. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
3. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017// СПС "Консультант плюс
4. Гаврилюк М.Н. Публичный сервитут: новое в земельном законодательстве//Черные дыры в Российском законодательстве. 2019. № 4. С. 66-70.
5. Гордиенко И.И. Правовые проблемы, возникающие при установлении сервитута на земельный участок// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 4 (211). С. 92-96.
6. Решение Рязанского областного суда по делу № 33-1141/2016 от 11.05.2016// СПС "Консультант плюс"
7. Решение Ярославского областного суда по делу № 33а-3424/2016 от 13.05.2016// СПС "Консультант плюс"
8. Краснова Т.С. Отдельные аспекты учения о сервитуте в современном российском праве // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 3. С. 12 - 14
9. Рыбина С.Н., Ешкилева Н.А. Проблемы правового регулирования земельного сервитута в Российской Федерации// Вопросы российского и международного права. 2019. Т. 9. № 2-1. С. 7-15.