

СЕРВИТУТ: ПОНЯТИЯ И ВИДЫ

Федоров Сергей Владимирович

студент, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», РФ, г. Москва

Локтионова Елена Александровна

научный руководитель, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», РФ, г. Москва

Введение. Сервитут имеет важное значение как в частном использовании, так и в публичном, установление которого достигается разными способами, но с одним результатом – запись в Едином государственном реестре недвижимости об установленном сервитуте на земельном(-ых) участке(-ах) или других объектах недвижимого имущества. Установление сервитута на земельный участок дает возможность ограниченно пользоваться земельным участком, правообладателем которого является другое лицо. Самыми распространенными причинами установления сервитута являются: отсутствие проезда или прохода к своему участку и, как следствие, строительство дороги или тротуара для беспрепятственного доступа к своему земельному участку; невозможность монтажа каких-либо коммуникаций к своему участку, кроме как через соседний земельный участок и прочее. Сервитут может быть частным и публичным. Частный сервитут накладывается в пользу другого физического лица или юридического лица. Публичный сервитут устанавливается в интересах населения, органа местного самоуправления, субъекта РФ или государства.

Древнейшее происхождение сервитута подтверждается источниками римского частного права, которые дошли до нашего времени. Местность, на которой находился Древний Рим, была холмистой и не изобиловала водой, вследствие чего в условиях раздробления общей собственности на землю для ведения эффективного сельскохозяйственного производства возникла необходимость ограничить правомочия пользования мелких землевладельцев в пользу их соседей. С 1994 года в российском современном гражданском законодательстве сервитут стал применяться в земельном праве. На сегодняшний день право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) закреплено в статье 274 Гражданского Кодекса Российской Федерации и в Земельном Кодексе Российской Федерации. Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 23.12.2014 № 1461.

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. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Пользование землей осуществляется на платной основе, поэтому и сервитут является платным, цена которого определяется в соглашении или по решению суда, исходя из оценки рассматриваемой площади земли и множества других сопутствующих факторов. Согласно пункту 8 статьи 39.43 ЗК РФ публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН), в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сведения о границах публичного сервитута вносятся в реестр границ ЕГРН. В соответствии с пунктом 1 статьи 39.39 ЗК РФ публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа

исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.38 ЗК РФ, на основании ходатайства об установлении публичного сервитута. Требования к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, установлены приказом Минэкономразвития России от 10 октября 2018 г. № 541 в соответствии с пунктом 7 статьи 39.41 ЗК РФ (далее — Требования). Согласно пункту 10 Требований схемы, используемые для формирования файлов описания границ в формате XML (XML-схемы), признаются введенными в действие со дня их размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». До размещения XML-схемы на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в целях внесения в ЕГРН сведений о границах публичного сервитута могут быть использованы XML-схемы, применяемые для формирования документов, содержащих сведения о ЗОУИТ, утвержденные приказом Росреестра от 15 сентября 2016 г. №П/0465 (далее — Приказ) (Приложение № 1 к Приказу, XML-схема ZoneToGKN_v05 и Приложение №4 к Приказу, XML-схема TerritoryToGKN_v01); при этом в элементе «Содержание ограничений» (ContentRestrictions) реквизита «Зона с особыми условиями использования территорий, территория объекта культурного наследия» (SpecialZone) XML-схемы ZoneToGKN_v05 следует отображать слова: «публичный сервитут» и информацию о цели установления публичного сервитута и его сроке. Согласно статье 3.2 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) органы государственной власти обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений об установлении или прекращении публичных сервитутов. При этом в соответствии с частью 15.1 указанной статьи исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении публичного сервитута, направляют в орган регистрации прав решение об установлении или о прекращении публичного сервитута и описание местоположения границ публичного сервитута в течение пяти рабочих дней со дня принятия данного решения. В соответствии со статьей 106 ЗК РФ Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида ЗОУИТ, за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия). Форма графического описания местоположения границ ЗОУИТ, требования к точности определения координат характерных точек границ ЗОУИТ, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, утверждены приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2018 г. № 650.

Заключительная часть. Перед началом осуществления мероприятий по установлению сервитута необходимо провести всесторонний анализ прилегающих земельных участков и других сопутствующих факторов, так как сам процесс установления сервитута может оказаться как простым, так и трудоемким и многолетним процессом.

Список литературы:

1. Конституция РФ
2. Гражданский кодекс РФ
3. Земельный кодекс РФ
4. Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.12.2014 № 1461
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 N 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов»
6. Распоряжение министерства имущественных отношений Московской области от 12.10.2020

№ 15ВР-1505 «Об утверждении административного регламента предоставления государственной услуги «установление сервитута в отношении земельных участков, гос. Собственность на которые не разграничена»

7. Распоряжение министерства имущественных отношений Московской области от 29.06.2020 № 15ВР-880 «Об утверждении административного регламента предоставления государственной услуги «выдача разрешения на размещение объектов на землях ил на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена»

8. Рыхлицкая Л. С. Земельный сервитут в Российской Федерации // Мировая наука. 2021. №10

9. Афанасьев, И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав [Текст] / И.В. Афанасьев // Актуальные проблемы российского права. - 2013

10. Давыдова, О.В. Установление сервитута: возможные проблемы [Текст] / О.В. Давыдова // Промышленность: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. № 6.

11. Копцев, А.Н. Сервитуты в российском праве: проблемы правового регулирования [Текст] / А.Н. Копцев // Гражданское право. - 2007. - № 1