

Новое на 2016 в российском законодательстве о сервитутах

УДК 347.261

Н.А.Камратова

УЛГУ Юриспруденция магистратура 2 курс

АННОТАЦИЯ Статья посвящена последним изменениям в российском законодательстве в области сервитутных отношений. Проводится анализ правовых норм об ограниченных вещных правах не только тех, которые были опубликованы и вступили в силу, но и проектов, находящихся в доработке.

Ключевые слова: сервитут, публичный сервитут, имущественные отношения; вещное право; вещные права лиц, не являющихся собственниками; ограниченные вещные права.

New on 2016 год in the Russian law on servitudes

UDC347.261

N.And.Kamratov

USU Law undergraduate 2 course

ABSTRACT The article is devoted to the latest changes in Russian legislation in the field of servitude relations. The analysis of legal rules on limited proprietary rights, not only those that were published and entered into force, but also projects that are in development.

Key words: easement, public easement, and property relations; property law; rights in REM of persons who are not owners; limited rights in REM.

СЕРВИТУТ (от лат. servitus - обязанность, обязательство, повинность) - особый вид ограниченного вещного права, заключающийся в праве пользоваться (в установленных пределах) чужой вещью. Чаще всего С. - право ограниченного пользования чужим земельным участком.¹ Положение о сервитуте изложено в многочисленных нормативно - правовых актах российского законодательства.

Так до 1 марта 2015 года Земельный кодекс Российской Федерации (далее ЗК РФ)² четко различал два вида земельного сервитута: публичный и частный. Устанавливалось, что порядок, основания, условия, последствия и иные вопросы, связанные с установлением публичного сервитута, регулируются земельным законодательством, а правовое регулирование установления частного сервитута - сфера гражданского законодательства. В новой редакции ЗК РФ всего ликвидировано такое понятие, как частный земельный сервитут,

¹Сухарев А.Я. Большой юридический словарь. — М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 3-е изд., доп. и перераб. — 2007. С.567.

²Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Российская газета от 30 октября 2001 г. N 211-212 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

но осталась, норма, отсылающая к положениям гражданского законодательства. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. В связи с изменениями Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017³. Постепенно все нормативные документы, которые содержали нормы о сервитутах также, как и Земельный кодекс привели к положениям гражданского законодательства, а, следовательно, исключили частный сервитут.

Так, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ)⁴ никогда не называл земельный сервитут "частным". Статья 274 ГК РФ устанавливает, что Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

[Статья 9 Лесного Кодекса РФ](#) (далее ЛК РФ)⁵. Право постоянного (бессрочного) пользования лесными участками, право ограниченного пользования чужими лесными участками (сервитут), право аренды лесных участков, а также право безвозмездного срочного пользования лесными участками. Следует отметить, что данная статья носит отсылочный характер, поскольку по общему правилу указанные вещные права возникают и прекращаются по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, законодательством РФ о концессионных соглашениях и земельным законодательством. Таким образом, Земельный

³Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 г Российская газета от 8 июля 2016 г. N 149

⁴Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) ст.274 от 30.11.1994 N 51-ФЗ Российская газета от 8 декабря 1994 г. N 238-239. (ред. от 03.07.2016).

⁵Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ Российская газета от 8 декабря 2006 г. N 277 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016).

кодекс Российской Федерации был приведен в соответствие с гражданским законодательством, которое в отношении регулирования данного вида сервитутов является специальным актом, то есть обладает приоритетом.

Градостроительный кодекс ЗФ (далее ГрК РФ)⁶ Статья 43 о проектах межевания территорий устанавливает, что территории включают в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются: 8) границы зон действия публичных сервитутов. Следовательно, ГрК РФ также определяет сервитут в виде публичного.

Однако, несмотря на то, что частный сервитут в связи с изменениями, внесенными в статью 23 Земельного Кодекса РФ не упоминается, тем не менее частный сервитут предполагается, при истребовании платы от лиц в интересах которых установлен сервитут. В настоящее время очевидно, что данные преобразования не последние, что институт сервитута ждет дальнейшее развитие.

Так, Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации⁷ предлагает развить положения о сервитутах, установив целый ряд новых норм в тексте Гражданского кодекса, в том числе: новые классификации сервитутов, а также несколько иные правовые последствия их установления.

Представим некоторые положения этой концепции. В [ГК](#) должен быть закреплён перечень возможных сервитутов, состоящий из: (а) сервитутов перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т.п.; (б) коммунальных сервитутов; (в) строительных сервитутов - для строительства с использованием чужого здания или чужого земельного участка; (г) сервитутов для пользования участком недр; (д) сервитутов мелиорации. В качестве общего положения можно предложить

⁶Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ Российская газета от 30 декабря 2004 г. N 290(ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).

⁷Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.

деление сервитутов 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. Сервитут бессрочен, но не вечен. Сервитут существует вплоть до отпадения оснований его установления.

ГК РФ вводится новое понятие - узуфрукт. Правом личного пользования (узуфруктом) признается предоставленное собственником вещи другому лицу (пользователю) право пользования и владения такой вещью. Пользователем может быть гражданин, а в случаях, установленных ГК РФ, некоммерческая организация.⁸

Договор об установлении сервитута должен быть составлен в форме единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение данного требования влечет недействительность договора об установлении сервитута. Определяется плата за сервитут: Собственник господствующей вещи обязан вносить плату за сервитут. Размер платы за сервитут определяется договором об установлении сервитута, а в случае спора - судом, и подлежит указанию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Предполагается установление множественности сервитутов: служащая вещь может быть обременена несколькими сервитутами.⁹

Концепция выделяет сервитуты перемещения, которые предусматривают право прохода, право прогона скота или право проезда, прогона скота позволяет осуществлять перемещение скота и проход людей через земельный участок или другую служащую вещь без применения транспортных средств, проезда позволяет осуществлять проход людей, прогон скота, проезд и

⁸Проект редакции Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) с изменениями, внесенными проектом федерального закона N 47538-6 base.garant.ru/5762296/ (дата обращения 11.11.2016).

⁹Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.

перемещение грузов через земельный участок или другую служащую вещь, а также улучшать земельный участок для обеспечения нормальных условий эксплуатации транспортных средств. Условиями сервитута перемещения могут быть определены обязательные для собственника господствующей вещи ограничения по высоте, ширине, характеру покрытия, предельно допустимой нагрузке на существующие или создаваемые сооружения, используемые для осуществления сервитута. Определены виды сервитутов: строительные сервитуты, сервитут мелиорации, горный сервитут, коммунальный сервитут.

Но, Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации - это документ, несмотря на то что утвержден органом государственной власти, не является нормативным актом и, соответственно, не обязателен к исполнению. Законодательство о сервитутах действительно пошло по пути развития, в связи с важностью данного института.

Так в Земельном кодексе появилась новая глава V.3. "Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности». Ст.39.24 ЗК РФ Землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка, заключившие соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка, в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения обязаны направить в уполномоченный орган уведомление о заключении указанного соглашения.

¹⁰Данной главой, по сути, заложен новый вид земельных правоотношений, поскольку до введения в действие указанной главы Земельного кодекса возможность установления сервитута на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законом не предусматривалась. Именно поэтому введение данной главы в Земельном кодексе обуславливает появление нового вида земельных имущественных отношений.

Если рассматривать правовую природу "сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или

¹⁰Аверьянов Н.Н. Новое законодательство о земельных сервитутах //Право и экономика №2.-2015.С.63-67.

муниципальной собственности", то он является разновидностью частного земельного сервитута. Так, по общему правилу частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником земельного участка. Сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается также на основании соглашения.¹¹ Перечень оснований для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, назван в ст. 39.23 Земельного кодекса, но этот перечень не является исчерпывающим. Большинство лиц, заинтересованных в установлении земельного сервитута, юридические лица, поскольку закрепленные основания касаются осуществления хозяйственной деятельности именно этими субъектами.

В отличие от общих положений гражданского законодательства о земельных сервитутах, в отношении данного вида сервитута императивно закрепляется принцип его платности. Так, в настоящее время уже разработаны и утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.12.2014 N 1461 Правила определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.¹² Так, установлена ставка 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута. Эта ставка является аналогичной при взимании платы за пользование земельным участком на основании договора аренды.

Однако на сегодняшний день не совсем верно уравнивать плату за сервитут и арендную плату. Причем, если соглашение о сервитуте заключает землепользователь такого земельного участка, то плата поступает ему, если непосредственно орган власти - то плата поступает в соответствующий бюджет. Регионы оперативно отреагировали на решение проблем, связанных

¹¹Аверьянов Н.Н. Новое законодательство о земельных сервитутах //Право и экономика№2. -2015.С.63-67.

¹²СЗ РФ. 2015. N 1 (часть II). Ст. 256.

с платой за сервитуты и привели региональные законы его в соответствие с федеральными.

Обратимся к Постановлению Правительства Ульяновской области №157-П от 10.04.2015 Об утверждении Порядка определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.¹³ В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации Правительство Ульяновской области п о с т а н о в л я е т: Определить порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута. Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключённому в отношении земельных участков, предоставленных в постоянное (бессрочное) пользование, либо в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду, может быть определён как разница рыночной стоимости указанных прав на земельный участок до и после установления сервитута, которая определяется независимым оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Смена правообладателя земельного участка не является основанием для пересмотра размера платы по соглашению об установлении сервитута. В случае, если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, размер платы по соглашению об

¹³Постановление Правительства Ульяновской области от 10 апреля 2015 г. N 157-П "Об утверждении Порядка определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена "Ульяновская правда" от 16 апреля 2015 г. N 50

установлении сервитута определяется пропорционально площади части земельного участка.¹⁴

В 2016 году Постановление администрации г. Ульяновска от 29.03.2016 N 993 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута."¹⁵ Установлены стандарты предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, а также состав, последовательность и сроки выполнения административных процедур (действий), в том числе особенности выполнения административных процедур в электронной форме.

Современное российское общество осознало важность сервитутов в хозяйственной жизни страны. Институт сервитута способствует экономически целесообразно распоряжаться земельными ресурсами страны, грамотно выстраивать отношения между гражданами и юридическими лицами, создавать комфортные условия человеческого общежития. Сервитуты формируют стабильность в отношениях, определяют порядок в обществе. Хочется надеяться, что институт сервитута будет развиваться и в дальнейшем.

¹⁴Постановление Правительства Ульяновской области от 10 апреля 2015 г. N 157-П "Об утверждении Порядка определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена Ульяновская правда от 16 апреля 2015 г. N 50

¹⁵Постановление администрации г. Ульяновска от 29.03.2016 N 993 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута. Ульяновск сегодня" от 30 июля 2010 г. N 57изм.Постановление Администрации г. Ульяновска от 4 мая 2016 г. N 1489.

Список использованных источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ Российская газета от 30 октября 2001 г. N 211-212 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) ст. 274 от 30.11.1994 N 51-ФЗ Российская газета от 8 декабря 1994 г. N 238-239. (ред. от 03.07.2016).
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ Российская газета от 8 декабря 2006 г. N 277 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016).
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ Российская газета от 30 декабря 2004 г. N 290 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).
5. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 315-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 г. Российская газета от 8 июля 2016 г. N 149.
6. Сборник Законодательства РФ. 2015. N 1 (часть II). Ст. 256.
7. Постановление Правительства Ульяновской области от 10 апреля 2015 г. N 157-П "Об утверждении Порядка определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Ульяновской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена опубликовано Ульяновская правда от 16 апреля 2015 г. N 50.
8. Постановление администрации г. Ульяновска от 29.03.2016 N 993 "Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута. опубликовано Ульяновск сегодня от 30 июля 2010 г. N 57изм.Постановление Администрации г. Ульяновска от 4 мая 2016 г. N 1489.

9.Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009 // Вестник ВАС РФ. 2009. N 11.

Книги

10.Сухарев А.Я. Большой юридический словарь. — М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 3-е изд., доп. и перераб. — 2007.С.567.

Статьи

11.Аверьянов Н.Н. Новое законодательство о земельных сервитутах //Право и экономика№2. -2015.С.63-67.

Справочно-поисковая система

12.Проект редакции Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) с изменениями, внесенными проектом федерального закона N 47538-6 base.garant.ru/5762296/(дата обращения 11.11.2016).