

ЗЕМЕЛЬНЫЙ СЕРВИТУТ И ОСОБЕННОСТИ ЕГО ОФОРМЛЕНИЯ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ И МОСТОВЫХ СООРУЖЕНИЙ

В.В. Карцева, А.Ф. Бабаян

© Карцева В.В., Бабаян А.Ф., 2024

***Аннотация.** В статье рассмотрены основные понятия сервитута, представлены принципиальные отличия публичного сервитута от частного. Более подробно изучено понятие публичного сервитута: определены его стороны, прописаны возможные сроки установления и плата за сервитут. Проанализирован процесс заключения публичного сервитута от подачи заявления в уполномоченный орган до регистрации его в Едином государственном реестре недвижимости. Выявлены случаи, в которых необходимо заключать соглашение об осуществлении публичного сервитута с правообладателем. Приведен пример из судебной практики, касающийся рассмотрения спора об обязанностях сервитуария при установлении публичного сервитута на автомобильную дорогу общего пользования, находящуюся на территории многоквартирного жилого дома.*

***Ключевые слова:** публичный сервитут, установление публичного сервитута, соглашение на публичный сервитут.*

При строительстве автомобильных дорог может возникнуть необходимость во временном или постоянном использовании чужого земельного участка, т.е. в установлении сервитута, или, иными словами, права ограниченного пользования чужим земельным участком [1].

Сервитут бывает частный и публичный. Их принципиальное различие заключается в том, что первый устанавливается в интересах конкретного лица, а второй – для защиты публичных интересов.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ГК РФ) [2] сервитут необходим для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть удовлетворены без установления сервитута.

При строительстве инженерных коммуникаций, сетей связи, автомобильных дорог и мостовых сооружений важным этапом (еще на стадии проектирования) является определение границ различных земельных участков на прокладываемом пути инженерного сооружения.

Цель данной статьи состоит в том, чтобы показать, как происходит процесс заключения договора на право ограниченного пользования чужим земельным участком, установить, кто может быть заявителем при установлении публичного сервитута, определить, для каких целей используется сервитут, а также изучить особенности оформления сервитута и возможные вопросы, возникающие при установлении публичного сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления [1], т.е. устанавливается в интересах неопределенного числа лиц.

Рассмотрим цель применения публичного сервитута при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте автодорог, а также при устройстве и эксплуатации проходящих вблизи дороги или через нее инженерных коммуникаций. Разберемся, всегда ли необходима плата за использование чужого земельного участка на ограниченных правах, а также на какой срок возможна установка публичного сервитута.

В отношении земельных участков, находящихся под автомобильными дорогами общего пользования, публичный сервитут устанавливается для использования земель в следующих целях:

1. Строительства, ремонта и эксплуатации инженерных коммуникаций, их неотъемлемых технологических частей, если это объекты федерального, регионального или местного значения либо они нужны для обеспечения связи.

2. Размещения строительных материалов, некапитальных сооружений, строительной техники, объектов инфраструктуры, транспорта.

3. Устройства пересечений автомобильных дорог между собой или с железнодорожными путями, а также примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам в границах полосы отвода.

4. Размещения железнодорожных путей и автомобильных дорог в туннелях.

5. Эксплуатации, переустройства и прокладки инженерных коммуникаций в границах полосы отвода и придорожной полосы автомобильной дороги.

6. Проведения изыскательских работ для подготовки документации по планировке территории.

7. Реконструкции и капитального ремонта инженерных сооружений.

Срок, на который устанавливается публичный сервитут, прописан в ходатайстве, подаваемом заявителем в уполномоченный орган. В зависимости от целей существуют следующие ограничения по времени:

1) в случаях установления сервитута в целях, прописанных выше с пункта 3–5, его срок может составлять от 10 до 49 лет;

2) при строительстве, ремонте и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры и инженерных сооружений в целях, прописанных выше в пункте 2, его срок заканчивается по истечении этих работ;

3) в том случае, если земельный сервитут устанавливается в целях, прописанных выше в пункте 6, срок его установления не должен превышать 1 года;

4) если цели сервитута определяются прописанным выше пунктом 7, то его срок устанавливается по окончании работ по реконструкции и капитальному ремонту участков инженерных сетей.

Теперь рассмотрим случаи, в которых производится оплата публичного сервитута. В соответствии со ст. 39.46 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) [1] обладатель публичного сервитута обязан вносить плату за публичный сервитут, но не во всех случаях.

Плата за публичный сервитут в отношении участков земель, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, а также не обременены правами третьих лиц, вносится единовременным платежом обладателем такого сервитута не позднее шести месяцев с его установления.

Расчет платы за публичный сервитут производится пропорционально площади земельного участка, а если такой участок находится в собственности государства, то плата будет составлять 0,01 % от кадастровой стоимости этого участка. Если кадастровая стоимость не определена, то расчет производится по среднему уровню кадастровой стоимости участков по району.

Безвозмездным является такой сервитут, который устанавливается в целях, прописанных в пунктах 3–4, а также для земельного участка, право-обладатель которого является стороной договора, в целях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

После того как проектной документацией установлены границы земельных участков, в отношении которых будет оформляться публичный сервитут, будущий обладатель земельного сервитута направляет ходатайство в орган государственной власти или орган местного самоуправления о его установлении в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, иными словами, в уполномоченный орган.

Уполномоченный орган, в адрес которого необходимо подать заявление, определяется в зависимости от классификации автомобильных дорог:

1) в отношении земельных участков, располагающихся в пределах полосы отвода автодорог общего пользования федерального значения, заявление подается в федеральный орган исполнительной власти;

2) в отношении земельных участков, располагающихся в пределах полосы отвода автомобильных дорог общего пользования регионального

или межмуниципального значения, заявление подается в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации;

3) в отношении земельных участков, располагающихся в пределах полосы отвода автомобильных дорог общего пользования местного значения, заявление подается в уполномоченный орган местного самоуправления.

Подавая заявление, необходимо предоставлять полный набор сведений и документов. Например, при подаче заявления в уполномоченный орган на установление публичного сервитута для прокладки инженерных сетей в заявлении должны быть указаны сведения о заявителе (представителе заявителя), при наличии – кадастровые номера земельных участков, в отношении которых подано заявление, наименование автомобильной дороги, в границах полосы отвода которой располагаются земельные участки, адреса или иное описание местоположения таких земельных участков, цель установления публичного сервитута, срок предоставления публичного сервитута, обоснование необходимости его установления, принадлежащие заявителю коммуникации и телефон для связи с почтовым адресом или адресом электронной почты. К заявлению также должны быть приложены следующие документы: документ, подтверждающий полномочия заявителя (в случае, если обращается физическое лицо, – документ, подтверждающий личность), подготовленные на бумажном носителе сведения о границах планируемого сервитута, которые включают графическое описание местоположения границ, копии договоров с техническими требованиями и условиями, заключенными между владельцами инженерных коммуникаций и собственником земельного участка, и копии документов, которые подтверждают право владельца на эту инженерную коммуникацию.

Впоследствии заявление будет зарегистрировано, уполномоченный орган обязан предоставить заявителю сведения о дате приема и регистрационном номере заявления, в течение 5 рабочих дней после регистрации принять его к рассмотрению или вернуть. Это может произойти, если был неверно выбран уполномоченный орган, отсутствовал хотя бы один из прилагаемых документов.

Если заявление соответствует всем требованиям, уполномоченный орган в течение 15 рабочих дней со дня его регистрации принимает решение об установлении сервитута.

На основании поданного заявления уполномоченный орган издает постановление или приказ об установлении публичного сервитута в целях, запрашиваемых заявителем. После этого заявитель может составить договор с собственником земельного участка на установление сервитута.

Тем не менее не всегда публичный сервитут осуществляется путем заключения договора. В случаях, когда земельный сервитут

предоставляется безвозмездно, а именно в целях устройства пересечений железнодорожных путей между собой или с автомобильными дорогами и примыканий автомобильных дорог к другим дорогам в пределах полос отвода, находящихся в муниципальной или государственной собственности, для установления сервитута достаточно приказа или постановления от уполномоченного органа государственной власти.

Во всех остальных случаях заключение договора обязательно, поэтому мы рассмотрим его содержание на нижеследующем примере.

В Постановлении Администрации Калининского муниципального района Тверской области в целях строительства газопровода к коттеджной застройке установлен публичный сервитут на земельный срок 10 лет. На основании этого постановления обладатель сервитута составляет соглашение (договор) об осуществлении публичного сервитута с правообладателем земельного участка. Предметом данного соглашения является публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования регионального значения Тверской области.

В договоре прописывается срок установления публичного сервитута в соответствии со статьей 39.43 ЗК РФ [1] или срок строительства объекта. Плата за земельный сервитут устанавливается на основании отчета об оценке, выполненного в соответствии с ФЗ РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ [3].

Важная составляющая соглашения – пункт права и обязанности сторон. В этом разделе прописано, какие права и обязанности имеют стороны договора. В отношении обладателя сервитута (сервитуария) в рассматриваемом случае указано, что в установленных границах разрешено осуществлять деятельность, для обеспечения которой установлен публичный сервитут, в соответствии с требованиями законодательства РФ. При этом обязанности сервитуария заключаются в необходимости своевременно вносить плату, осуществлять деятельность только в соответствии с целями, установленными соглашением, и привести участок в состояние, пригодное для его использования.

Правообладатель земельного участка может осуществлять контроль за выполнением условий публичного сервитута и использовать участок в соответствии с его разрешенным использованием, т.е. осуществлять эксплуатацию дороги и движение транспорта, но за исключением территории, занятой под строительство. Его обязанности состоят в предоставлении доступа обладателю земельного сервитута и заблаговременном уведомлении обладателя об изменениях в отношении рассматриваемого земельного участка.

К соглашению прикладываются схема границ публичного сервитута, копия постановления уполномоченной организации и копии правоустанавливающих документов на земельный участок.

Договор подписывается обеими сторонами, прошивается и пронумеровывается.

Случай из судебной практики. На придомовой территории одного из многоквартирных домов Екатеринбурга часть участка была обременена в целях устройства автомобильной дороги общего пользования. В итоге, когда полотно автомобильной дороги пришло в ненормативное состояние, ни городская администрация, ни управляющая компания не изъявили желания осуществить ее ремонт, что и привело к судебным разбирательствам.

Рассмотрим это дело и установим, кто же на самом деле должен был произвести ремонтные работы на автомобильных дорогах на территории многоквартирного жилого дома (МКД).

Дело № 2-6763/2021 [9] рассматривалось Ленинским районным судом города Екатеринбурга. Истец при обращении в суд попросил возложить на администрацию Екатеринбурга обязанность провести ремонт дорожного покрытия на земельном участке на территории МКД, в отношении которого установлен публичный сервитут в целях прохода и проезда неограниченного числа лиц, а также ремонта и эксплуатации инженерных коммуникаций. Дополнительно было отмечено, что рассматриваемый проезд не передавался собственникам помещений в МКД, решение о приеме проезда не принималось.

Представитель ответчика указал, что названный проезд не является автомобильной дорогой местного значения и не расположен в пределах красных линий. Сам земельный участок, на котором располагается МКД, образован до введения в действие Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) [4] и поставлен на кадастровый учет, вследствие чего перешел бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений. Кроме того, представитель уточнил, что в соответствии с утвержденным проектом межевания проезд расположен в границах земельного участка под жилым домом, поэтому обязанности по ремонту его покрытия должны быть возложены на управляющую компанию, а установление публичного сервитута не является основанием для возложения обязанностей по ремонту на администрацию города.

Как следует из материалов, в результате проверки было установлено ненадлежащее состояние дорожного покрытия на рассматриваемом участке дороги.

Ответчик оспаривал наличие обязанности у администрации города по ремонту дорожного покрытия на спорном участке.

В соответствии с положениями, прописанными в ст. 13 ФЗ РФ № 257 [5], осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог местного значения отнесено к полномочиям органов местного самоуправления, т.е. Администрации города Екатеринбурга.

Тем не менее, если учитывать положения ст. 133.1 ГК РФ [2], ст. 1 Градостроительного кодекса РФ [6] и ст. 3 ФЗ № 257 [5], автомобильная дорога местного значения является объектом недвижимого имущества, расположенного в границах красных линий. Рассматриваемый участок расположен за границами утвержденных красных линий, следовательно, проезд на этом участке является частью придомовой территории, а в соответствии с пунктом 3 Указаний по организации и проведению работ при содержании придомовых территорий, утвержденных Минжилкомхозом РСФСР [7], тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды относятся к придомовой территории. Осуществление ремонтных работ на таких участках должно проводиться управляющей компанией.

Рассматриваемый проезд не включен в перечень объектов улично-дорожной сети города Екатеринбурга и не включен в реестр муниципальной собственности, следовательно, не передан в оперативное управление.

В соответствии с ч. 2 ст. 16 ФЗ № 189 [8] земельный участок, на котором расположен МКД и для которого проведен кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников квартир в МКД.

Из вышесказанного следует, что правообладателем земельного участка являются собственники помещений, ремонт дворового проезда не относится к компетенции Администрации города Екатеринбурга, а за выполнение работ по ремонту должна отвечать управляющая компания.

Таким образом, установление публичного сервитута не является основанием для возложения на муниципальный орган обязанностей по обслуживанию и ремонту и не лишает правообладателя прав владения, пользования и распоряжения таким земельным участком.

На основании всего приведенного решением суда было отказано в удовлетворении требований истца. Земельный участок является собственностью жильцов МКД и должен обслуживаться управляющей компанией.

В заключение отметим, что земельный сервитут является важным аспектом не только при строительстве автомобильных дорог, но и при осуществлении другой деятельности, связанной со временным или постоянным использованием чужого земельного участка.

Из содержания статьи был сделан вывод о том, что публичный сервитут оформляется только в целях государственных или муниципальных нужд для производства работ по строительству дорог, размещения инженерных коммуникаций или для осуществления проездов.

Процесс установления сервитута начинается с подачи заявления в уполномоченный орган, после чего составляется договор с правообладателем земельного участка, но, как было написано выше, не во всех

случаях, и заканчивается его регистрацией в Едином государственном реестре недвижимости.

На представленном примере из судебной практики было показано, что установление публичного сервитута не всегда является основанием для возложения на муниципальный орган обязанностей по обслуживанию и ремонту объектов недвижимости.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25.11.2001 № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147, 4148.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 13.06.2023): Федер. закон от 06.08.1998 № 135-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 31. Ст. 3813.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 04.08.2023): Федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

5. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (с изменениями на 04.08.2023): Федер. закон от 14.11.2007 № 257-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 46. Ст. 5553.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 04.08.2023): Федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1. Ст. 15.

7. Об утверждении Указаний по организации и проведению работ при содержании придомовых территорий: утв. Минжилкомхозом РСФСР 07.04.1988 // Отдел научно-технической информации АКХ. 1988.

8. О государственном (муниципальном) социальном заказе на оказание государственных (муниципальных) услуг в социальной сфере (с изменениями на 28.12.2022): Федер. закон от 01.09.2020 № 189-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2020. № 29. Ст. 4499.

9. Решение Ленинского районного суда города Екатеринбурга от 07.12.2021 № 2-6763/2021. URL: <https://roskvartal.ru/zemelnyy-uchastok/14484-kto-remontiruet-obremenyennuyu-publicnym-servitutom-dorogu-u-mkd> (дата обращения: 29.10.2023).

LAND EASEMENT AND PECULIARITIES OF ITS REGISTRATION IN THE DESIGN OF HIGHWAYS AND BRIDGE STRUCTURES

V.V. Kartseva, A.F. Babayan

***Abstract.** The article considers the basic concepts of easement, presents the principal differences between public easement and private easement. The concept of public easement is studied in more detail: its parties are defined, possible terms of establishment and payment for the easement are prescribed. The process of concluding a public easement from filing an application with an authorised body to its registration in the Unified State Register of Real Estate is analysed. The cases in which it is necessary to conclude an agreement on public easement with the right holder are identified. An example from court practice is given concerning the consideration of a dispute over the obligations of an easement holder when establishing a public easement for a public road located on the territory of an apartment block.*

***Keywords:** public easement, establishment of public easement, agreement on public easement.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

БАБАЯН Артем Феликсович – магистрант, Тверской государственной технической университет, Тверь. E-mail: artem.babayann@yandex.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

BABAYAN Artem Felixsovich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: artem.babayann@yandex.ru