

agreements, stages of the transaction, specifics of land use, legal basis of land lease, main risks of land lease, statistics of land lease.

Keywords: *land plot, lease, lessor, lessee, lease agreement, use of land plot, legal basis for lease of land plot.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ЛЕБЕДЕВ Даниил Александрович – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: lebedevo18@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

LEBEDEV Daniil Alexandrovich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: lebedevo18@yandex.ru

УДК 347.26:347.214.23

ПУБЛИЧНЫЕ И ЧАСТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ

В.В. Карцева, Д.А. Соборов

© Карцева В.В., Соборов Д.А., 2025

Аннотация. *В статье рассмотрены вопросы публичных и частных земельных сервитутов. Подробно проанализирован правовой статус сервитутов, исследованы их отличительные черты и способы установления.*

Ключевые слова: *сервитут, публичный земельный сервитут, частный земельный сервитут, установление публичного сервитута.*

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) сервитут понимается как возможность использовать чужую землю в строго определенных целях.

Сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (с учетом особенностей). Они, как правило, носят возмездный характер (безвозмездные сервитуты возможны только в виде исключения), могут

быть как публичными, так и частными. Действующим законодательством предусмотрено установление сервитутов по соглашению с собственником обремененной недвижимости (по требованию заинтересованного лица они могут быть принудительно установлены судом). Сервитуты подлежат государственной регистрации. Только после этого они вступают в силу.

Условия сервитута должны быть наименее обременительными для собственника земельного участка. Если в результате обременения сервитутом земельный участок не может быть использован собственником в соответствии с целевым назначением, последний вправе потребовать прекращения сервитута в судебном порядке.

Нужды и требования истца при установлении ограниченного права пользования чужой недвижимостью не должны нарушать баланс интересов участников земельных отношений. Сервитут может быть установлен только на таких условиях, чтобы при его осуществлении права собственника не были непропорционально ограничены этим обременением. Собственник не должен быть ограничен в возможностях осуществления прав владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему имуществом, а если установление сервитута невозможно без такого ограничения, то последнее должно быть минимальным.

Публичный земельный сервитут – это ограничение прав собственника недвижимости в интересах общества. Он устанавливается законом или иным нормативным актом с учетом результатов общественных слушаний. Такая информация вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [3]. В ЕГРН хранится вся информация о квартирах, домах, земельных участках и других объектах недвижимости, зарегистрированных после 31 января 1998 г.

В границах публичного сервитута может находиться как земельный участок, так и его часть.

Публичный сервитут устанавливается:

1) для прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, за исключением случаев, если свободный доступ к такому объекту ограничен в соответствии с федеральным законом;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети, гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, а также геодезических пунктов геодезических сетей специального назначения, создание которых

организовано государственными службами, местным самоуправлением, и подъездов к ним;

3) проведения дренажных и мелиоративных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства) [3].

С 01.09.2022 вступил в силу Федеральный закон № 284-ФЗ от 14.07.2022, согласно которому государственные и муниципальные земли разрешается использовать для строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации линейных объектов систем газоснабжения без их предоставления и установления сервитута [1].

Частный сервитут – это ограниченное вещное право, в соответствии с которым собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (п. 1 ст. 274 ГК РФ).

Частные сервитуты обычно устанавливаются между соседями или другими заинтересованными лицами. Они могут касаться права прохода через участок, использования воды или других природных ресурсов, а также возможности строительства объектов на соседнем участке. В этом случае владелец обременяемого сервитутом земельного участка может потребовать плату за пользование своим участком. Такой договор может быть прекращен по взаимному согласию или решению суда.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации частный сервитут должен быть зарегистрирован в ЕГРН.

Целями установления частного сервитута, согласно абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ, являются:

1) обеспечение прохода и проезда через прилегающий земельный участок;

2) строительство, реконструкция и (или) эксплуатация линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием;

3) обеспечение иных нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Объектами сервитута (объектами обременения) могут быть:

1) земельный участок (п. 1 ст. 274 ГК РФ);

- 2) лесной массив (ст. 9 Лесного кодекса РФ);
- 3) здания, сооружения и иное недвижимое имущество (ст. 277 ГК РФ).

Субъектами сервитута являются сервитутарий (лицо, требующее установления сервитута / лицо, в пользу которого сервитут устанавливается) и сервитутодатель (лицо, предоставляющее объект недвижимости) [1].

Субъекты сервитута:

- 1) собственники земельных участков;
- 2) лица, которым земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- 3) иные лица в случаях, предусмотренных федеральным законом.

На протяжении многих лет российские операторы связи добивались права на установление публичного сервитута, который дал бы им возможность прокладывать линии связи на чужих земельных участках. С 4 августа 2023 г. вступил в силу Закон № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации», который Государственная Дума приняла 21 июля 2023 г. [1]. Этот закон ввел в Земельный кодекс возможность установления публичного сервитута, в частности, для размещения линий связи и сооружений.

С 2021 по 2023 г. Министерство финансов РФ установило более 200 публичных сервитутов для волоконно-оптических линий связи и антенно-мачтовых сооружений. В 2022–2023 гг. наибольшее количество сервитутов получили пять регионов страны: Краснодарский край, Тверская, Самарская, Саратовская и Ростовская области [2].

В России нет общедоступной статистики, которая показывала бы точные данные о количестве частных земельных сервитутов. Это связано с тем, что информация о таких правах является конфиденциальной и не может быть опубликована без согласия владельцев земельных участков.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 02.10.2024).
2. Официальный сайт «Росстат». Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 02.10.2024).
3. Барановская Е.Г. Правовая регламентация регистрации договора аренды земельных участков // Сахалинская молодежь и наука: VI Межвузовская научно-практическая конференция молодых ученых. Южно-Сахалинск: СахГУ, 2008. С. 23–24.

FEATURES OF LAND LEASE

V.V. Kartseva, D.A. Soborov

Abstract. *The article considers the peculiarities of the lease of land plots. The key aspects of lease relations are described in detail, including types of agreements, stages of the transaction, specifics of land use, legal basis of land lease, main risks of land lease, statistics of land lease.*

Keywords: *land plot, lease, lessor, lessee, lease agreement, use of land plot, legal basis for lease of land plot.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

СОБОРОВ Данил Андреевич – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: danil.soborov@list.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

SOBOROV Danil Andreevich – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: danil.soborov@list.ru

УДК 349.412.2

ПОРЯДОК ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

В.В. Карцева, А.С. Трофимов

© Карцева В.В., Трофимов А.С., 2025

Аннотация. *В статье раскрыто понятие «изъятие земельных участков» и рассмотрена нормативно-правовая база. Проанализированы законодательные аспекты, предписывающие изъятие земельных участков для муниципальных нужд. Приведены основания для осуществления изъятия, необходимые условия. Описан порядок изъятия при наличии ходатайства, а также ситуация, когда соглашение сторон не было достигнуто.*