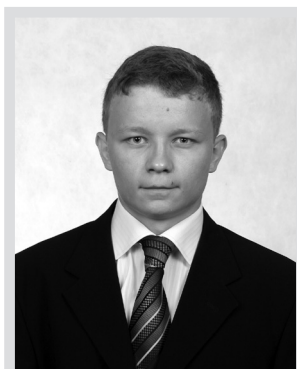


УДК 347.268

Проблемы выявления наименее обременительных способов размещения и определения соразмерной платы при установлении сервитутов для обеспечения строительства и функционирования линейных сооружений**Зайнуллин Р.А.**Аспирант кафедры гражданского права
Академии социального образования (Казань)**Терентьева А.А.**Аспирант кафедры гражданского права
Академии социального образования (Казань)

Работа посвящена проблематике правового регулирования сервитутных отношений в контексте размещения и эксплуатации линейных сооружений. Авторами производится анализ понятия и способов определения наименее обременительных вариантов установления сервитутов, затронут вопрос отсутствия в законодательстве и судебной практике однозначных критериев определения наиболее предпочтительного для обременения земельного участка либо иного объекта недвижимости при прочих равных условиях и др.

Ключевые слова: линейный объект, сервитут, плата за сервитут, оценка обременения.

Совершенствование правового регулирования сервитутов для обеспечения размещения (строительства и функционирования) линейных сооружений продиктовано существованием ряда объективных факторов, которые не в полной мере учтены в современном законодательстве, в первую очередь гражданском.

Это связано со спецификой объектов недвижимого имущества – линейных объектов (далее – ЛО)¹, являющихся сложными и неделимыми недвижимыми вещами.

Развитие современной инфраструктуры будь то производственной или социальной невозможно представить в отсутствие сети линейных сооружений. Вопросы передачи и получения энергии, сырья, продукции, как и в любых других общественных отношениях требуют достаточной правовой регламентации и прозрачности правил поведения ее участников, потому как в конечном счете это определяет степень их удовлетворенности и возможность дальнейшего развития ключевых секторов

экономики. Более того, это стратегические объекты, без которых невозможно представить современное государство и общество.

В рассматриваемой проблематике одним из ключевых в правоприменительной практике является вопрос о том, столь ли уж необходим сервитут при возникновении проблемной ситуации, и нельзя ли ее разрешить иным способом. Если установление сервитута все же необходимо, то его осуществление должно стать наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен (п. 5 ст. 23 Земельного кодекса РФ). Раз-

¹ Следует отметить, что для целей настоящей публикации к линейным сооружениям не отнесены так называемые площадные объекты, которые технологически связаны с ЛО, куда в том числе входят резервуарные парки, емкости хранения конденсата, насосные станции, трансформаторы, пункты подогрева нефти, станции подземного хранения газа, амбары аварийного выпуска, наливные и сливные эстакады и другие подобные сооружения, узлы измерения продукции, а также объекты автомобильного, внутреннего водного, морского, воздушного и железнодорожного транспорта.

умеется, предусмотреть все возможные варианты наименее обременительного варианта осуществления сервитута является невозможным. Тем не менее общие принципы и отправные требования для этого возможно и необходимо закрепить, поиску и анализу которых посвящена настоящая статья.

Так, в составе ст. 23 ЗК РФ возможно включение пункта, закрепляющего критерии наименее обременительного способа осуществления публичного сервитута путем установления ограничения размещения линейных сооружений на землях особо охраняемых территорий и объектов сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, землях запаса в случае возможности их размещения через земли других категорий. Решение об установлении сервитута на вышеприведенных категориях участков должно быть обусловлено отсутствием других вариантов. При этом размещение должно производиться только лишь вдоль дорог и границ полей севооборотов, когда исчерпаны другие возможные варианты размещения указанных сооружений. Размещение ЛО должно осуществляться с соблюдением требований минимального негативного воздействия на окружающую среду.

Когда достичь соглашения об установлении частного сервитута или о его условиях не удастся, то он устанавливается решением суда по иску лица, требующего установления сервитута. На истца ложится обязанность доказать, что нормальная эксплуатация принадлежащей ему недвижимости невозможна без обременения сервитутом земельного участка (иного объекта недвижимости), или без включения определенного условия в договор сервитут невозможно реализовать. Установление сервитута возможно только с учетом того, что интересы данного лица нельзя обеспечить другим образом [1].

Известен случай, когда заявитель потребовал установления частного сервитута в виде обеспечения возможности эксплуатации технических коммуникаций ответчика, предназначенных для обслуживания здания в целом. Иск судом удовлетворен ввиду того, что прекращение тепло- и водоснабжения, отсутствие канализации в принадлежащих истцу помещениях влечет невозможность их эксплуатации и нарушает права истца как собственника [2].

П. 1 ст. 274 ГК РФ прямо предусматривает возможности «прокладки линий электропередачи, связи, трубопроводов», а частный сервитут устанавливается по требованию собственника недвижимости.

Но на практике возникает следующая дилемма: что брать за основу при установлении сервитута, если будущий сервитутарий имеет возможность обеспечить свои нужды одним вариантом (через установление сервитута), но путем выбора обращения к одному из двух (нескольких) собственников-соседей?

Арбитражный суд удовлетворил заявление ООО «Техноэкспортлес» об установлении сервиту-

та в виде проезда по железнодорожным подъездным и обводным путям, находящимся в собственности ООО «Наука». Вместе с тем подача вагонов с федеральных железнодорожных путей общего пользования на подъездной путь, принадлежащий истцу, была реализуема различными способами (маршрутами) через соседние подъездные пути собственников ООО «Наука» и ОАО «Карабулалес». Это обстоятельство стало ключевым доводом в кассационной жалобе ответчика [3]. Отсюда возникает вопрос о том, кто из различных собственников подвержен наибольшему обременению. Отсутствие возможности сравнения судом степени обременения сервитутом недвижимости различных собственников – серьезное упущение, подлежащее устранению.

Не менее важным для правоприменительной практики является вопрос оценки сервитута.

Одним из принципиальных отличий частного сервитута от публичного выражается в платности такого сервитута.

В рамках проводимого анализа проблематики, определяемой целями и субъектным составом отношений сервитута для размещения ЛО, необходимо особо подчеркнуть, что деятельность энергетических компаний полностью подпадает под регулирование тарифного законодательства. Организация ряда мероприятий, связанных с проведением межземельных участков, регистрацией ЛО, сервитутных прав и прочего становится для них практически не возможной либо, если предусмотреть такую возможность, ляжет на плечи рядовых потребителей, когда сумма всех затрат будет включена в цену единицы энергопотребляемого продукта.

П. 6 ст. 23 ЗК РФ, так же как и п. 5 ст. 274 ГК РФ, устанавливает право собственника земельного участка, обремененного частным сервитутом, требовать соразмерной платы (возмещения затрат), причиненных обременением от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Приведенные нормы также указывают, что федеральным законом может быть предусмотрено иное, то есть закон не исключает случаев бесплатного установления частного сервитута или невозможность установления размера такой платы, но пока подобных норм в действующем законодательстве не содержится.

Несомненно, установление платы за пользование сервитутом является правом собственника или иного владельца земельного участка, которое реализуется по его инициативе. Причем заключенное безвозмездное соглашение о сервитуте не отменяет возможности реализовать данное право в силу его неотторгаемости. Поэтому вызывает возражение позиция некоторых юристов, придерживающихся мнения, что отличием российского сервитута от римского права является его возмездный характер [4, с. 61].

Я.С. Солодова условие о цене выделяет в числе существенных, отсутствие которого, по ее мнению,

исключает возможность исполнения возмездного договора в силу его невосполнимости. В обоснование указанного суждения приводится ст. 423 ГК РФ, которой установлена презумпция возмездности гражданско-правового договора, применяемая и к условию о цене исследуемого договора [5, с. 12].

Признание условия о цене сервитута в качестве существенного нецелесообразно, потому как от этого смысл и значение такого соглашения не поменяется. Приводимая Я.С. Солодовой ст. 423 ГК РФ в п. 3 предусматривает, что договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное. Но рассматриваемая норма не может быть применима к сервитутным отношениям в связи с тем, что ст. 274 ГК РФ закрепляет за собственником обремененного участка *право* требовать платы, а не устанавливает это как необходимое к соблюдению условие.

На наш взгляд, существенным (в возмездном договоре о сервитуте) является условие о возмездности, а не об объеме платы. Подтверждением тому является судебно-арбитражная практика. Арбитры посчитали, что предусмотренное ст.ст. 23 ЗК РФ и 274 ГК РФ право собственника земельного участка требовать соразмерную плату не зависит от того, имеется в соглашении о сервитуте условие об его оплате или нет [6].

Мы склонны отстаивать позицию, основанную на возмездности не только частного сервитута, но и публичного. В независимости от вида сервитута собственник обслуживающего участка испытывает ограничения в реализации своих возможностей. Вовлечение в использование имущества другого лица приводит к дополнительным затратам или увеличивает существующие расходы, связанные с содержанием объекта.

Однако как в теории, так и в судебной практике остается открытым вопрос о соразмерности платы. Анализ законодательства показывает, что соразмерность является сугубо оценочным понятием, поскольку плата за сервитут может быть определена в каждом конкретном случае по различным основаниям.

Приведенная в данной работе судебная практика показывает, что сервитуты применяются в различных субъектах России. Отсюда следует, что размер платы вполне реально определить, исходя из цены, которая при схожих обстоятельствах обычно взимается за ограниченное пользование чужим недвижимым имуществом. Более того, запись о сервитуте, совершаемая в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не предусматривает в числе обязательных сведений о сервитуте информацию о плате.

Поэтому понятие «соразмерная плата» требует дополнительного толкования. Частные лица, ру-

ководствуясь принципом свободы договора, могут прийти к любому способу определения размера платы, но намного сложнее ситуация с органами государственной власти и местного самоуправления, потому как публичные образования не вольны в произвольном установлении размера таких платежей.

При этом не поддается какому-либо обоснованию положение о том, что определение суммы платы, вносимой за установленный публичный сервитут, находится в руках тех же субъектов, на которые возлагается такая плата. Устранение такого несоответствия, по мнению Ж.Я. Резник, возможно путем принятия решения на федеральном уровне о том, какие критерии платы за установление публичного сервитута являются базовыми. Руководствуясь ими, органы власти субъектов РФ и местного самоуправления будут строго ориентированными и смогут лишь вносить необходимые корректировки, применяя различные индексы коэффициенты [7, с. 15].

В вопросе удовлетворения общественных нужд для размещения ЛО органы власти разных уровней используют отчасти парадоксальные способы, предоставляя земельные участки в частную собственность с последующими попытками установления публичного сервитута, что несет в себе негативную практику.

Существующие Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утверждаемые Федеральной службой земельного кадастра 17.03.2004 г., не применяются ввиду того, что они не были зарегистрированы Минюстом РФ и опубликованы в утвержденном законом порядке (далее – Рекомендации).

В соответствии с Рекомендациями соразмерная плата за сервитут может вноситься единовременно в полном объеме либо периодически, в течение срока действия сервитута. Какой вид выплаты должен быть применим, определяется соглашением о сервитуте, решением суда или нормативным правовым актом, который устанавливает сервитут.

В зависимости от вида платы ее плательщиками выступают (п. 1.4 Рекомендаций):

- при установлении частного сервитута – лицо, в чьих интересах он установлен;
- при установлении публичного сервитута – органы государственной власти либо органы местного самоуправления, в зависимости от того каким нормативным правовым актом он был установлен.

В сумму платы за сервитут включены следующие величины (п. 2.2 Рекомендаций):

- размер реального ущерба без учета ущерба, который причинен собственнику в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
- размер упущенной выгоды без учета упущенной выгоды, которая причинена собственнику в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

– размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка (здания, сооружения) в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами. При этом величина соразмерной платы за сервитут, полученная путем расчета, может составить отрицательную величину. Указанное подразумевает отсутствие причиненных убытков, что влечет невозможность требования собственником платы.

Если же сервитут наоборот, не причиняя убытков собственнику, увеличивает ценность обремененной недвижимости, то плата за сервитут должна определяться с учетом затрат собственника, связанных с обременением его имущества. В разъяснении ведомства также содержится указание на ряд случаев установления сервитута для прокладки линий электропередачи и последующей их эксплуатации, как не причиняющей убытков, поскольку собственник вместе с обременением получает возможность подключения к линии электропередачи. Такая возможность создает для собственника более выгодные условия использования своего земельного участка (п. 2.4 Рекомендаций) [8].

Эквивалентность платы за сервитут убыткам, причиненным собственнику земельного участка (здания, сооружения), обремененного сервитутом, в случаях одновременного и периодического внесения должна быть в течение всего срока действия сервитута.

Хотя размер такой платы с известной долей точности может быть определен на основании материалов оценки в соответствии с правилами Федерального закона от 29.07.2009 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [9], применение указанных Рекомендаций на практике внесло бы свои коррективы не только по вопросам соразмерности платы, но и позволило бы через их применение выявить наименее обременительные способы и пути размещения линейных сооружений. Это позволило бы дифференцировать эффективность способов (маршрутов) установки (прокладки) ЛО в финансовом отношении, а также выявить степень обременения по кругу лиц, чьи участки потенциально могут быть вовлечены в сервитутные отношения.

Так, размер реального ущерба, который причинен собственнику незастроенного земельного участка (здания, сооружения) установлением сервитута, определен в виде разницы между рыночными стоимостями объекта недвижимости с учетом и без учета ограничений прав собственника в результате установления сервитута. Рыночную стоимость иных объектов недвижимости подлежит оценивать на основании отчета об оценке объекта недвижимости, выполненного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности [9, с. 37].

Таким образом, из результатов, основанных на применении такой методики, вполне суды смогли

без особых усилий определять, какой участок более предпочтительней для обременения, действуя по принципу пути наименьшего сопротивления. Собственник обременяемого земельного участка сумел бы адекватно обосновать и требовать возмещения затрат, причиненных указанным обременением.

Отдельное внимание в Рекомендациях уделено проблеме упущенной выгоды в результате обременения сервитутом, понимаемой как неполученный доход, который мог быть получен при обычных условиях гражданского оборота, то есть в отсутствие нарушенных прав. Размер упущенной выгоды высчитывается через дисконтирование будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые собственник земельного участка (здания, сооружения), обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены.

Доход собственника земельного участка (здания, сооружения), обремененного сервитутом, выражается в разнице между денежными поступлениями и денежными выплатами за определенный период времени.

При установлении публичного сервитута, который влечет невозможность использования земельного участка, его собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор вправе требовать от органов, установивших сервитут, изъятия у него данного земельного участка, в том числе путем выкупа, с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков. Иными словами, в этом случае должно быть произведено изъятие земельного участка для государственных, муниципальных нужд. Финансирование указанных мероприятий производится за счет соответствующих бюджетов.

Для случаев, когда использование земельного участка, обремененного ЛО, является практически сведенным к нулю, остается лишь механизм изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

В таких случаях заключается соглашение, эксперты проводят рыночную оценку участка, и исполнительный орган государственной либо муниципальной власти проводит процедуру изъятия участка.

Исходя из вышеизложенного, в целях более надежной защиты прав собственников существует необходимость законодательно урегулировать вопросы введения платы, как за частные, так и за публичные земельные сервитуты.

При этом в законе подлежит закреплению существование исключительно возмездных публичных сервитутов, а случаи значительного затруднения в

пользовании земельным участком должны повлечь за собой повышение платы, которая поможет наиболее эффективно соблюсти интересы собственников.

Указанные обстоятельства возможно урегулировать при систематизации норм, посвященных сервитутным отношениям, в том числе путем включения таких положений в отдельный раздел Гражданского кодекса Российской Федерации.

Также, помимо необходимости придания Временным методическим рекомендациям 17.03.2004 г. юридической силы и «постоянства» действия, следует их дополнить разделом, где подробно следует раскрыть заложенные в п. 2.4 положения о случаях фактического отсутствия обременения со стороны таких сооружений как линейные, исключая возмездную основу их установления.

Следует не забывать, что платность сервитута не является способом получения дохода от занятия предпринимательской деятельностью, он служит лишь средством возмещения (компенсации), но не направлен на обогащение. Так, полагаем не разумной ситуацию, когда владелец обслуживаемого участка может разжиться только потому, что владелец соседнего с ним участка не может иметь электричества, не разместив опорные столбы на его территории. Без учета этого обстоятельства слепое применение методик, определяющих способы установления суммы платы, не допустимо. Иное неумолимо ведет к нарушению смысла «соразмерности» платы, вкладываемой п. 5 ст. 274 ГК РФ и п. 7 ст. 23 ЗК РФ.

Кроме того, для случаев, где установление рассматриваемой категории ограниченных прав на недвижимое имущество имеет значимость на местном, региональном либо федеральном уровнях, необходимо развитие нормативного регулирования в разрезе налогового законодательства с реализацией системы финансовых послаблений для землевладельца в части уплаты земельных налогов.

Литература:

1. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.11.2009 г. № А39-1128/2008 // СПС «ГАРАНТ-Максимум. Арбитражная практика России».
2. Постановление ФАС Поволжского округа от 07.06.2005 г. № А65-17742/2004-СГ3-13 // СПС «КонсультантПлюс»: Судебная практика».
3. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.07.2002 г. № А33-16016/01-С2-Ф02-1962/02-С2 // СПС «КонсультантПлюс»: Судебная практика».
4. Копылов А.В. Вещные права на землю. – М.: Изд-во Статут, 2000. – 255 с.
5. Солодова Я.С. Обязательства из договора об установлении сервитута: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2010.
6. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.02.2010 г. № Ф07-7970/2008 по делу № А52-6/2008 // СПС «Гарант-Максимум. Арбитражная практика России».
7. Резник Ж.Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 2007 – 18 с.
8. Разъяснения Минэкономразвития РФ от 21.10.2009 г. № Д23-3470 // СПС «Гарант-Максимум. Арбитражная практика России».
9. Федеральный закон от 29.07.2009 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СПС «Гарант-Максимум. Арбитражная практика России».
10. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля. Справочник собственника и арендатора. – М.: Юстицинформ, 2007 – 432 с.

The Problems of Finding the Least Burdensome Ways of Allocation and Proportionate Charge Determination in the Process of Creation of a Servitude for Building and Functioning of Line Structures

*R.A. Zaynullin, A.A. Terentieva
The Kazan social-law institute*

The paper addresses the problems of legal regulation of servitude relations in the context of allocation and exploitation of line structures. The authors analyze the notion and the ways of finding the least burdensome variants of creation of servitudes. Moreover, the authors raise the matter of absence of precise criteria of finding the most preferable criterion for encumbrances of land and other real estate units.

Key words: line object, servitude, charge for servitude, assessment of encumbrance.