

**Правовые проблемы закрепления гарантий прав правообладателей при
установлении публичного сервитута**

Научный руководитель – Воронцова Анна Алексеевна

Хаджимусова Ляна Руслановна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический
факультет, Кафедра гражданского права, Москва, Россия

E-mail: lyanah98@mail.ru

Одним из важнейших принципов земельного права является принцип сочетания интересов общества и граждан, в соответствии с которым регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества, но при этом обеспечиваются гарантии каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение земельным участком, который ему принадлежит. В целом, данный принцип говорит о необходимости достижения баланса между публичными интересами и интересами отдельных правообладателей земельных участков. В силу того, что для реализации тех или иных публичных интересов вводятся разного рода ограничения в отношении прав правообладателей, возникает необходимость предоставления гарантий, которые являются довольно долгое время предметом дискуссий в юридической литературе.

Исходя из текста Земельного кодекса, данные гарантии можно классифицировать в зависимости от вида публичного сервитута, что является не совсем верным, так как перечень гарантий должен быть единым для всех видов публичного сервитута.

В целом, можно выделить материальные, информационные и иные гарантии, которые связаны непосредственно с порядком установления публичного сервитута.

Наиболее удачным является регулирование публичного сервитута, закрепленного главой V.7, что объясняется, в первую очередь, довольно детальной регламентацией. Это касается целей установления публичных сервитутов и органов, уполномоченных их устанавливать; требований по содержанию обоснования необходимости установления публичных сервитутов; требований по выявлению правообладателей земельных участков; требований к содержанию решения об установлении публичного сервитута и его обнародованию; требований по детализации оснований отказа в его установлении, сроков установления и других его существенных условий.

Заслуживают отдельного внимания материальные гарантии, так как именно плата является компенсацией ограничения прав правообладателей. Однако правовая природа платы является довольно дискуссионным и важным вопросом не только для целей теории, но и практики. В целом, сформировались две позиции в литературе. Первая позиция связана с привязыванием платы к убыткам правообладателя в результате установления сервитута, причем стоит отметить, что речь идет не о правонарушении, а об определенном способе расчета платы за публичный сервитут.

Данная позиция в свое время была отражена в Методических рекомендациях Минэкономразвития, в которых соразмерная плата включала в себя реальный ущерб, упущенную выгоду, также выделялись отдельно убытки, которые были причинены правообладателю земельного участка в связи с досрочным прекращением обязательства перед 3-ми лицами. Однако данные рекомендации впоследствии были признаны недействующими Верховным судом.

Другая позиция сводится к критике отнесения платы к категории убытков, соответственно предлагаются иные способы ее расчета, например, в виде процента от кадастровой стоимости земельного участка либо средних ставок арендной платы.

В судебной практике также разрешается по-разному данный вопрос. Например, Верховный суд в одном из судебных дел указал, что плата приравнивается к плате за пользование земельным участком. Далее же было отмечено, что плата за сервитут должна быть соразмерна материальной выгоде, которую мог бы получить собственник земельного участка, если бы не было обременения. И также при рассмотрении вопроса платы необходимо учитывать срок и площадь установления сервитута, характер и интенсивность использования земельного участка. Можно заметить противоречие в данном решении.

Следует согласиться с первой позицией, так как именно она учитывает интересы правообладателей земельного участка и сводится к рассмотрению в совокупности различных факторов, которые влияют на размер убытков и сводятся к сроку, площади, характер и степень влияния публичного сервитута на использование земельного участка.

Стоит отметить, что в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности, установлены иные правила определения размера платы. Например, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, плата по соглашению равна 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия публичного сервитута.

Довольно интересным является правовое регулирование данного вопроса в отношении публичных сервитутов, которые установлены в главе V.7. Особенностью является то, что законодатель разграничивает плату за публичный сервитут, устанавливаемый соглашением, и убытки, которые возмещаются независимо от платы.

В отношении «классического» публичного сервитута установлено следующее правило: в случае, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям, то правообладатель земельного участка вправе требовать от органов, по решению которых был установлен публичный сервитут, соразмерную плату. Данная правовая норма вызывает много вопросов: во-первых, что понимать под существенными затруднениями, во-вторых, в случае, если суд придет к выводу о существенности затруднений в использовании земельного участка, как рассчитывать соразмерную плату?

Таким образом, можно прийти к выводу о различном закреплении гарантий прав правообладателей публичных сервитутов, что является неверным. Также довольно важным в контексте гарантий является вопрос платы за публичный сервитут, на который большинство ученых дает ответ в виде возмещения убытков.

Источники и литература

- 1) Решение Верховного суда от 18 декабря 2014 №АКПИ14-1093//СПС Консультант-Плюс
- 2) Временные методические рекомендации Минэкономразвития по оценке соразмерной платы за сервитут от 17.03.2004 г (признаны недействующими)// СПС Консультант-Плюс
- 3) Краснова Т.С. Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: дисс. ... канд. юрид. наук. Санкт-Петербургский государственный университет, Санкт-Петербург, 2017