

ПОРЯДОК И ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА

Горюнова О. И.¹, Короткова Е.В.²

¹*Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия*

²*Акционерное общество «Красноярское аэрогеодезическое предприятие»,
Красноярск, Россия*

В статье описывается порядок и особенности установления публичного сервитута, а также описаны сложности, с которыми сталкиваются заинтересованные лица на определенных этапах установления публичного сервитута.

Ключевые слова: публичный сервитут, порядок установления публичного сервитута; ходатайство об установлении публичного сервитута, электронный документ, содержащий сведения о границах публичного сервитута.

THE ORDER AND FEATURES OF THE PUBLIC SERVITUDE ESTABLISHING

Goryunova O. I.¹, Korotkova E.V.²

¹*Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia*

²*Joint Stock Company “Krasnoyarsk aerogeodetic enterprise”, Krasnoyarsk,
Russia*

The article reveals the procedure and features of the public servitude establishing, as well as describes the difficulties faced by interested parties at certain stages of the public servitude establishing.

Key words: public easement, the procedure for the public servitude establishing, request for a public servitude, an electronic document containing information on the boundaries of a public servitude.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Понятие сервитута было введено статьей 23 Земельного кодекса РФ, вступившего в силу 30 октября 2001 года.

Наряду с понятием сервитут существует понятие публичный сервитут, который может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель. В соответствии с вышеупомянутой статьей публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления на основании ходатайства об установлении публичного сервитута [1].

Порядок установления публичного сервитута состоит из следующих этапов:

1. Ходатайство об установлении публичного сервитута заинтересованным лицом в уполномоченный орган.
2. Выявление уполномоченным органом правообладателей земельных участков.
3. Извещение уполномоченным органом правообладателей земельных участков.
4. Принятие решения уполномоченным органом об установлении публичного сервитута.
5. Внесение уполномоченным органом сведений о границах публичного сервитута в ЕГРН.
6. Соглашение об установлении публичного сервитута между правообладателем публичного сервитута и правообладателем земельного участка.

Одним из самых сложных этапов является подготовка ходатайства об установлении публичного сервитута. Прежде всего, заинтересованное лицо должно обладать правом подавать ходатайство об установлении публичного сервитута, причём ходатайство должно быть подано с соблюдением требований к форме и содержанию, а также содержать определенные приложения, которые обозначены в 341-ФЗ. Приказом Министерства экономического развития от 10.11.2018 г. № 542 утверждена форма ходатайства об установлении публичного сервитута.

При подаче ходатайства должны быть соблюдены не только формальные требования, но и требования, которые установлены в подпунктах ст. 39.41 Земельного кодекса.

Во-первых, одной из особенностей ходатайства является то, что заинтересованное лицо, которое ходатайствует об установлении публичного сервитута, должно заранее указать, в течение какого срока использование земельного участка будет существенно затруднено. Это не только декларируется в самом начале, но и превышение этого срока приводит к тому, что правообладатель земельного участка получает право требовать выкупа земельного участка и возмещение убытков.

Во-вторых, лицо, ходатайствующее об установлении публичного сервитута, обязано привести обоснование необходимости установления сервитута. Так, например, для установления публичного сервитута желаний сетевой компании недостаточно, самая важная особенность заключается в том, что размещение линейного объекта должно быть предусмотрено документами территориального планирования или документами по планировке территории. Публичный сервитут по сути не что иное, как способ реализации документов территориального планирования. Поэтому в обосновании необходимо указать реквизиты решения об утверждении программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, либо положения инвестиционной программы субъектов естественных монополий в организации коммунального хозяйства, которым предусмотрены мероприятия по строительству или реконструкции инженерного сооружения.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры – это те документы, которые содержат некий перечень мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло- и водопровода. Сами же такие документы утверждаются органами власти на основании генеральных планов. А вот инвестиционная программа субъектов естественных монополий или организации коммунального хозяйства – это те самые деньги, которые необходимы для проведения того или иного линейного объекта.

В силу градостроительного кодекса инвестиционные программы должны учитываться при подготовке документов территориального планирования программы субъектов естественных монополий, то есть размещение линии электропередач будет не просто потому, что она нужна, но ещё есть источник финансирования для трассирования ЛЭП.

Но не все инженерные сооружения подлежат отображению в документах территориального планирования, а может быть так, что территориальное планирование на определенной территории просто отсутствует, тогда к обоснованию необходимости установления публичного сервитута предъявляются дополнительные требования. В таком случае заявитель должен обосновать, почему линейный объект надо размещать именно на частном земельном участке.

В ст. 39.41 ЗК РФ заложен принцип, согласно которому, при необходимости установления публичного сервитута сначала рассматривается возможность размещения линейного объекта на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, причём на тех земельных участках, которые не предоставлены гражданам и юридическим лицам.

Следующий блок информации, которую необходимо включить в обоснование, это расчёты и доводы относительно наиболее целесообразного способа установления публичного сервитута. Должностные лица, в компетенции которых принятие решения об установлении публичного сервитута, должны помнить о следующих базовых принципах:

1. Принцип наименьшего обременения;
2. Принципы рационального использования;
3. Не допускается установление публичного сервитута в отношении земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, и в отношении участков, которые предоставлены для ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства.

Из третьего принципа существуют только три исключения:

- случай, когда необходимо реконструировать уже существующий линейный объект, находящийся на земельном участке с такими видами разрешенного использования;
- случай, когда необходимо подключить к ресурсам здание, которое находится в рамках населённого пункта или садового общества;

- в случае размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

К ходатайству прилагается электронный документ, который должен содержать сведения о границах публичного сервитута, их текстовое и графическое описание, а также XML-схему. В дальнейшем этот документ передается уполномоченным органом в территориальное Управление Росреестра для внесения в ЕГРН сведений о границах публичного сервитута.

Выявление правообладателей происходит с помощью сведений ЕГРН, извещение – путем подачи публикации в СМИ, отправки почтовых уведомлений. При внесении сведений о границах публичного сервитута не возникнет никаких проблем, при условии соответствия подготовленного документа требованиям законодательства.

Большинство проблем и сложностей может возникнуть на этапе заключения соглашения об установлении публичного сервитута, условий и цены такого соглашения.

Основная особенность заключения соглашения состоит в том, что это основной документ, позволяющий приступить правообладателю публичного сервитута непосредственно к осуществлению деятельности, в целях которой и был установлен этот публичный сервитут.

Соглашение по сути своей это договор, содержание которого составляют права и обязанности обладателя публичного сервитута и правообладателя земельного участка. Заключается оно в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами. Однако в этом соглашении должны быть детально урегулированы существенные условия договора.

Если при обсуждении этих существенных условий стороны не договорились хотя бы по одному из пунктов, то договор соглашения об осуществлении публичного сервитута не может считаться заключенным.

Федеральным законом от 03.08.2018 N 341-ФЗ [2] установлен следующий порядок заключения соглашения:

1) проект соглашения направляется сервитуарием (правообладателем публичного сервитута) правообладателю земельного участка;

2) у правообладателя земельного участка есть 14 дней на то, чтобы согласиться с предложенными условиями проекта соглашения об осуществлении сервитута, либо отказаться от подписания этого соглашения, либо направить обладателю публичного сервитута соглашение на иных условиях;

3) обладатель публичного сервитута, в случае получения проекта соглашения на иных условиях должен дать ответ собственнику земельного участка в течение 10 дней;

4) правообладатель земельного участка должен либо подписать соглашение, либо отказаться/

Если по истечению 30 дней соглашение не заключено, то обладатель публичного сервитута должен поступить следующим образом: он единовременным платежом вносит плату за сервитут в депозит нотариуса.

Именно с момента внесения такой платы он может приступить к осуществлению деятельности.

Такое правило установлено законодателями по той причине, что если лицом не оспаривается решение об установлении публичного сервитута, то значит лицо, в принципе, согласно с тем, что такое обременение будет в отношении земельного участка, и спорит только по цене либо по каким-то другим условиям. О цене можно спорить бесконечно, а ведь в этой ситуации речь идет о реализации документов территориального планирования и об обеспечении общественного интереса.

Поэтому в целях исключения бесконечных споров выработана позиция, что если в течение 30 дней стороны не договорились между собой, то обладатель публичного сервитута ту проектную плату, которая была указана им в проекте соглашения, единовременным платежом вносит в депозит нотариуса, а это очень будет приличная сумма потому что оплата будет устанавливаться оценщиком будет проведена оценка стоимости соответствующего сервитута.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 Земельного Кодекса. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости [3].

Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019). - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов [Электронный ресурс]: федеральный закон от 03.08.2018 №341-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 28.02.2018). – Доступ из справ.- правовой системы «КонсультантПлюс».