

Правовая природа платы за осуществление публичного сервитута

Научный руководитель – Воронцова Анна Алексеевна

Хаджимусова Ляна Руслановна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра экологического и земельного права, Москва, Россия

E-mail: lyanah98@mail.ru

Одной из важнейших гарантий прав правообладателей земельных участков при осуществлении публичного сервитута является внесение платы.

Правовая природа платы является довольно дискуссионной и важной не только для целей теории, но и практики. Следует рассмотреть сложившиеся позиции к данному вопросу. 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.

Другие позиции сводятся к иным способам расчета, например, плата рассчитывается в виде процента от кадастровой стоимости земельного участка либо средней ставки арендной платы.

В настоящее время в статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее ЗК РФ) установлено, что соразмерная плата за публичный сервитут взимается только в случае наличия существенных затруднений в использовании земельного участка, однако способ расчета такой платы не указан, в силу чего в судебной практике нет единой позиции по данному вопросу, и в разных судебных делах встречаются вышеуказанные мнения.

Однако стоит отметить правовое регулирование данного вопроса в главе V.7 ЗК РФ, которое заключается в обязанности взимания платы (за некоторым исключением) и ее разграничении с убытками. При этом к данным убыткам относятся:

- убытки, причиненные невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами;
- иные убытки, в результате деятельности, осуществляемой обладателем публичного сервитута на земельном участке, включая убытки, причиненные повреждением имущества;

Такую плату рекомендуется рассчитывать в качестве разницы между рыночной стоимостью земельного участка до и после установления публичного сервитута. При этом плата определяется с учетом ряда факторов, к которым относится, например, разрешенное использование земельного участка, существующие до установления публичного сервитута ограничения на земельный участок, также степень влияния публичного сервитута (например, продолжительность срока публичного сервитута, объем, содержание и сроки работ, осуществляемые обладателем публичного сервитута и т.д.).

Такой подход также можно обнаружить в законодательстве США, в котором установлено, что в случае ограничения права собственности для общественных нужд с целью защиты правообладателя земельного участка государство обязано выплатить компенсацию в

равноценном размере, которая рассчитывается как разница между рыночной стоимостью земельного участка до и после установления сервитута.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что в данной ситуации законодатель разграничил плату за осуществление публичного сервитута и убытки. Однако в отношении статьи 23 ЗК РФ не установлен способ расчета платы, в силу чего нет единой позиции в судебной практике. Также в соответствии с данной статьей взимание платы возможно только при наличии существенных затруднений в использовании земельного участка, что также вызывает много вопросов, так как установление и дальнейшее осуществление сервитута в любом случае приводит к затруднениям в использовании земельного участка.

Таким образом, в настоящее время как в литературе, так и в судебной практике существуют разные позиции, связанные с правовой природой платы за публичный сервитут. В отношении V.7 ЗК РФ установлено разграничение платы за публичный сервитут и убытков, и такую плату рекомендуется рассчитывать как разницу между рыночной стоимостью до и после установления публичного сервитута, однако в статье 23 ЗК РФ законодателем не установлен способ расчета, в силу чего возникают разногласия в судебной практике и литературе. Думаю, что целесообразно решить данный вопрос на примере главы V.7 ЗК РФ с целью защиты прав правообладателей земельных участков.

Источники и литература

- 1) Письмо Минэкономразвития от 21 октября 2009 г №Д23-3470 // СПС Консультант-Плюс
- 2) Приказ Минэкономразвития от 4 июня 2019 г. № 321 «Об утверждении методических рекомендаций по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам» // СПС КонсультантПлюс
- 3) Решение Верховного суда от 18 декабря 2014 №АКПИ14-1093 // СПС Консультант-Плюс
- 4) Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 11.06.2015 № 301-ЭС14-9021
- 5) Краснова Т.С. Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: дис. . . кандидата юридических наук. Санкт-Петербург. 2017
- 6) Brandon C. Meadows. Right to compensation-Are easement interests subject to eminent domain?// <https://www.jimersonfirm.com/blog/2018/01/full-compensation-eminent-domain> (дата обращения: 28.11.2019)