

Сервитут как проявление принципа платности землепользования: проблемы правового регулирования

Научный руководитель – Старова Екатерина Владимировна

Резникова Анна Владимировна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного аудита, Кафедра правовых дисциплин, Москва, Россия

E-mail: avreznikova@icloud.com

Известно, что земельный налог и арендная плата – это две, установленные законом, формы платы за землю. Однако некоторые ученые выделяют и третью форму - плату за пользование сервитутом [1]. В силу п. 5 ст. 274 ГК РФ и п. 6 ст. 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

В судебной практике имели место случаи, когда суды, устанавливая сервитут, фактически уклонялись от решения вопроса платы за этот сервитут. Видимо, с целью преодоления таких случаев в п. 12 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок от 26.04.2017, обращено внимание на то, что если при рассмотрении дела усматриваются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим земельным участком, судам необходимо, в соответствии с приведенными положениями закона, определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обременяемого участка, что предполагает вынесение данного вопроса в круг обстоятельств, подлежащих доказыванию, и при отсутствии согласия собственника объекта недвижимости, обременяемого сервитутом, на безвозмездное пользование - возложение на истца обязанности по представлению доказательств обоснованности предлагаемого к установлению размера платы, в том числе путем назначения экспертизы [3].

Такой подход Верховного Суда РФ имеет позитивное значение, поскольку вопрос о плате за устанавливаемый сервитут, до сих пор законодательно не урегулирован.

Согласно п. 12 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута следует, что «размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом. В размер платы включаются разумные затраты собственника объекта недвижимости». В данном обзоре размер платы можно определить не как последствие установления сервитута, а как его цель, что не соответствует природе сервитута, так как сервитут устанавливается с целью удовлетворения нужд собственника соседнего земельного участка или удовлетворением публичных нужд и интересов [3].

В пользу позиции о том, что плата за сервитут зависит от расходов собственника обремененного участка говорит решение Верховного Арбитражного Суда РФ от 28.02.2012. В этом случае суд постановил, что мало того, что плата за сервитут должна быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом, так в стоимость сервитута еще необходимо включить расходы собственника обремененного участка, которые он понесет из-за создания условий для реализации пользователем сервитута своего права ограниченного пользования чужим имуществом [6].

Вопросу индексации платы за сервитут в данный не посвящена ни одна норма, что приводит к новым судебным разбирательствам.

Также следует отметить появление в земельном законодательстве такого относительно нового (с 2015 г.) правового института, как использование земельных участков без их предоставления и установления сервитута, публичного сервитута.

Принятие норм, входящих в гл. V. 6 ЗК РФ, вызвано потребностью решения двух групп проблем: во-первых, данный режим позволяет достаточно быстро и без избыточных административных процедур обеспечить размещение ряда объектов, что и предопределило не вполне обычный порядок легитимации действий пользователя; во-вторых, отсутствуют специальные институты и правовые формы для некоторых случаев использования поверхности земли [1].

В рассматриваемых случаях сам земельный участок не является объектом права, не поступает целиком во владение и использование другого лица, который, однако, вправе удовлетворять свои потребности из определенных полезных свойств земли.

В целом правовой режим такого использования установлен нормами гл. V. 6 ЗК РФ, виды, порядок и условия размещения объектов определены Постановлением Правительства РФ от 13 декабря 2014 г. № 1300, а общие вопросы выдачи разрешений на использование участков – Постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2014 г. № 1244. Отдельные вопросы регулирования возникающих отношений могут содержаться в нормативных правовых актах соответствующего субъекта РФ.

Вместе с тем нельзя считать, что формирование норм данной главы завершено, о чем свидетельствуют некоторые пробелы в правовом регулировании и отсутствие некоторых общих норм.

Итак, принципы земельного права закреплены в ЗК РФ и представляют собой основополагающие и руководящие положения, выражающие объективные закономерности земельных отношений [2]. Формами платы за использование земли, закрепленными в ЗК РФ, являются земельный налог и арендная плата. И если в данном случае законодатель сформулировал основные положения и учел нюансы, то на повестке дня стоит более детальная регламентация таких форм как плата за пользование сервитутом и плата за размещение объектов без предоставления земельного участка, установление сервитута, публичного сервитута.

Данные правовые институты находятся в процессе развития, но целесообразно их уточнение и дополнение нормами земельного законодательства, посвященным принципу платности землепользования (например, ст. 65 ЗК РФ). По мнению автора, регулирование платы за пользование сервитутом, должно включать критерии, на основании которых изменяется плата (ставки), форм платы, увеличивающие или уменьшающие плату коэффициенты и т.д. Это обусловлено тем, что совокупность правовых норм лишь тогда может именоваться правовым институтом, когда опирается на универсальные конструкции и понятия, объединяющие и связывающие отдельные нормы в единую систему. Очевидно, что однозначность толкования норм законодательства будет способствовать единообразию практики применения.

Источники и литература

- 1) Корнеев А.Л. Особенности действия норм об использовании земли (земельных участков) без предоставления // Вестник Московского университета. Серия 11. Право. – 2022. – № 2. – С. 70.
- 2) Нахратов В.В. Введение в принципы земельного права // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 12 (192). – С. 109.

- 3) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // СЗ РФ от 29 октября 2001 г. № 44. Ст. 4147;
- 4) Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ // СЗ РФ от 07 августа 2000 г. № 32. Ст. 3340;
- 5) Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017). // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=21593>;
- 6) Постановление Пленума Верховного Суда РФ, Пленума ВАС РФ от 28.02.1995 N 2/1 "О некоторых вопросах, связанных с введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".