

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ

**Файзуллина Д.Р.**

Научный руководитель: к.ю.н., доцент **Дадаян Е.В.**  
ФГБОУ ВПО «Красноярский государственный аграрный университет»

**Аннотация:** Продолжающаяся реформа гражданского законодательства подразумевает более детальное регулирование названного института, в частности, устанавливается платность использования сервитута, называется закрытый перечень возможных видов сервитута, бессрочность существования сервитута (если иное не установлено ГК РФ). Вместе с этим, один из самых важных вопросов при установлении сервитута - о плате за устанавливаемый сервитут - до сих пор не урегулирован надлежащим образом. В итоге, лица, нуждающиеся в установлении сервитута, вынуждены тратить несоразмерно большое количество времени и денежных средств, пытаются договориться с собственником земельного участка, на котором необходимо установить сервитут, а при недостижении соглашения – обращаться в суд, что также связано в первую очередь с солидными временными затратами. Таким образом, решение вопроса о плате за устанавливаемый сервитут является приоритетным, поскольку иначе сервитут так и останется малораспространённым в российской практике институтом.

**Ключевые слова:** сервитут, плата за сервитут, земельный участок, публичный сервитут.

**Key words:** easement, the easement fee, land, public easement.

В качестве одного из принципов, статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, провозглашает принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Данный принцип и совокупность существующих норм законодательства Российской Федерации образуют самостоятельный институт земельного права,

## **Вестник Восточно-Сибирской открытой академии**

который занимает ключевое место во всей системе земельных правоотношений, так как от эффективности работы данного правового института в немалой степени зависит развитие земельного рынка Российской Федерации на современном этапе.

Соразмерная плата за сервитут - это плата за пользование чужим земельным участком или иным объектом недвижимости на праве ограниченного пользования чужим земельным участком или иным объектом недвижимости (сервитуте), выплачиваемая собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, лицом, в интересах которого сервитут установлен (при установлении частного сервитута), либо выплачиваемая собственнику земельного участка органом государственной власти, органом местного самоуправления, нормативным правовым актом которого сервитут установлен (при установлении публичного сервитута); ее величина равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перспективы развития института сервитута в российской правовой практике обширны, поскольку существующие нормы оформления земельно-правовых отношений при строительстве, например, линейных, имеют ряд

трудностей.

Вопрос расчета стоимости сервитута в данном законопроекте также не определен. Участниками заседания Экспертного Совета по государственно-частному партнерству в сфере инфраструктурного развития РФ в ходе дискуссий было выдвинуто на рассмотрение два подхода к оценке стоимости сервитута:

- Оценивать нужно именно те неудобства собственника, которые он претерпит в связи с тем, что установлен сервитут.

Данный подход в большей степени защищает правообладателя земельным участком. Существенным недостатком этого варианта является отсутствие объективной структурированного алгоритма оценки – иначе говоря, единого подхода. К моменту оценки ущерба состояние переговоров между частным собственником и инфраструктурной компанией зачастую уже натянуты и собственники так или иначе заинтересованы в повышении оценки ущерба. При несогласии по размеру ущерба последует обращение в суд, а значит, работающего механизма создано не будет.

- Стоимость сервитута должна быть связана с кадастровой стоимостью земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка устанавливается государством и учитывает существующие условия эксплуатации участка. Таким образом, кадастровая стоимость может выступать в качестве показателя упущенной выгоды в связи с установленными ограничениями на использование земельного участка.

Плата за пользование сервитутом, говоря о соразмерности, должна быть определена исходя из платежей за землю - собственник земли не должен обогащаться на этих платежах, он должен соразмерно посчитать от площади сколько бы налога или арендной платы он платил за эту часть участка и перевыставить эту плату сервитуарию в качестве платежа за ограниченное пользование, ведь учесть надо и то, что собственник земли тоже пользуется

## Вестник Восточно-Сибирской открытой академии

участком, на который установлен сервитут. По сути, он как бы сдает в аренду часть земли и еще сам им пользуется. Платеж за сервитут, налог на землю, и арендная плата должны быть взаимосвязаны в этой среде. Более того, чтобы получить справедливую стоимость сервитута, то требуется выявить взаимосвязь между наложением сервитута и теми последствиями, которые это влечет.

Таким образом, можно сделать вывод, что плата за сервитут является самостоятельным видом платы за землю, образующим самостоятельный субинститут рассматриваемого правового института, так как формулировка «предоставление права ограниченного пользования соседним участком» предполагает непосредственное использование земельного участка для определенных целей, то есть фактически речь идет об ограниченном землепользовании.

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 21.07.2014)//СПС«Консультант Плюс».
2. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 г. № 11248/11 по делу №А45-12892/2010 // СПС«Консультант Плюс».
3. Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут"(утв. Росземкадастром 17.03.2004)// «СПС Консультант Плюс».
4. Умеренко Ю.А.Институт платы за землю: состояние и проблемы // Ю.А. Умеренко // Евразийский юридический журнал № 6. 2012 г.
5. <http://zakon.ru/Discussions/OneDiscussion/8874>.