

Федеральное государственное образовательное бюджетное
учреждение высшего образования
**«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

*ДЕПАРТАМЕНТ КОРПОРАТИВНЫХ ФИНАНСОВ
И КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ*

Научное электронное издание на диске

А.А. Бакулина

ОЦЕНКА СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ СЕРВИТУТОМ

МОНОГРАФИЯ

Москва • 2016

УДК 332.644
ББК 08.00.10
Б19

Рецензенты:

доктор экономических наук профессор Е.Н. Ведута
(МГУ им. М.В. Ломоносова)

доктор экономических наук В.В. Земсков
(Финансовый университет)

Бакулина А.А.

Б19 Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом:
монография / А.А. Бакулина. – М.: Финансовый университет,
2016. – 140 с.

ISBN 978-5-7942-1382-9

В монографии рассматриваются основные подходы и методы к оценке соразмерной платы за пользование сервитутом, виды сервитутов (предиальные, личные, право пользования чужой вещью, негативные, публичные, частные, обязательные, утвердительные, постоянные, срочные, водные, лесные, земельные, положительные, отрицательные), сущность сервитутов и история их возникновения, а также практические аспекты в определении стоимости соразмерной платы за пользование сервитутами. Автор приводит различные методики расчета стоимости соразмерной платы за пользование сервитутом, а также оценивает степень влияния самих сервитутов на рыночную стоимость объектов собственности на рынке недвижимости (объектов недвижимого имущества). В издании проанализирована экономическая и юридическая природа обременений и ограничений, а также рассмотрены их основные признаки.

Публикуется в авторской редакции.

УДК 332.644
ББК 08.00.10

ISBN 978-5-7942-1382-9

© А.А. Бакулина, 2016
© Финансовый университет, 2016

Federal State – Funded Educational Institution
of Higher Education

“FINANCIAL UNIVERSITY UNDER THE GOVERNMENT
OF THE RUSSIAN FEDERATION”

*DEPARTMENT OF CORPORATE FINANCE
AND CORPORATE GOVERNANCE*

Scientific electronic edition on CD

Anna A. Bakulina

**ASSESSING THE PROPORTIONALITY
OF FEES FOR USE OF THE SERVITUDE**

MONOGRAPH

Moscow • 2016

Reviewers:

Doctor of Economic Science, Professor *Elena N. Veduta*
(Lomonosov Moscow State University)

Doctor of Economic Science *Vladimir V. Zemskov*
(Financial University)

Anna A. Bakulina

Assessing the proportionality of fees for use of the servitude: monograph / Anna A. Bakulina. – M.: Financial University, 2016. – 140 p.

ISBN 978-5-7942-1382-9

In this book are shown: the basic approaches and methods for assessing the proportionality of fees for use of the servitude, the types of easements (predialnye, personal right to use someone else's thing, negative, public, private, mandatory, affirmative, permanent, fixed, water, forest, land, positive, negative), the nature of easements and their origin story, the practice commensurate fee assessment for the use of easements. The author cites a variety of methods for calculating proportionate fees for use of the servitude, as well as assesses the impact of easements themselves on the market value of the property in the real estate market (real estate projects). The publication analyzes the economic and legal nature of encumbrances and restrictions, and also consider their main features of them.

Published in author's edition.

UDC 332.644

Введение

Вещное право возникает путем установления «фактической власти над вещью». Господство, предоставляемое этим правомочием собственнику или владельцу, является либо полным, либо ограниченным. Во втором случае речь идет о так называемых ограниченных вещных правах.

Исходя из этого встают вопросы углубленного исследования и анализа правоотношений, возникающих в связи с ограниченным правом пользования чужим земельным участком, изучения тенденций их развития, как особого правового института, а также пути совершенствования государственной политики в данной области, законодательного обеспечения реализации норм права и разработки рекомендаций по внесению изменений в этой области.

Реформирование правовой системы в современной России диктует необходимость теоретического осмысления сервитутного права вообще и земельного сервитута в особенности. Несмотря на то, что с введением нового Гражданского кодекса обозначились определение, сущность и структура земельного сервитута, в юридической литературе до сих пор не разработана классификация всех видов сервитутов применительно к современному российскому законодательству. Не выработано единого понятия сервитутов, которое бы не противоречило нормам не только гражданского права, но и остальным отраслям экономики, в которых задействовано данное обременение или ограничение.

Учитывая то обстоятельство, что в СССР проблема сервитутов не поднималась (вследствие того, что собственность на землю принадлежала исключительно государству), научные разработки в этом направлении в нашей стране не велись. Исходя из этого, сегодня особый научный интерес представляет использование того опыта, который был накоплен дореволюционным законодательством в области регулирования сервитутов, зарубежным законодательством, естественно, учитывая и опыт римской классической юриспруденции. Очевидно, что современным российским законодателем личный опыт учтен не в полной мере и это подтверждается противоречивостью и несовершенством конструкции сервитутов в настоящее время.

Сервитут есть самостоятельное и особое вещное право при всей его маргинальности и производности от права собственности, механизм его действий точно такой же, как и механизм права собственности, – это право на собственные действия в четко обозначенных пределах, сервитуарий не ждет «шагов на встречу» от собственника, обслуживающего участка, его право самодостаточно. В конце концов и полноценное право собственности может возникать не с момента заключения договора и даже не с момента передачи вещи. Важно иное – как только налицо все обстоятельства, позволяющие говорить о возникновении сервитута, сразу же появляется независимое от иных лиц соответствующее право сервитута, устанавливаемое как обременение собственника «против собственника», но защищаемое от всех лиц. В этом и проявляется признак его абсолютности. Возможность признать сервитут в отношениях по поводу любой недвижимости, скорее, особенность лишь действующего законодательства. В последнее время существует мнение не считать сервитут вещным правом в частности потому, что при срочном сервитуте отсутствует такой признак вещного права как бессрочность. Тем не менее последний признак не всегда выделяется в отношении права собственности, что совершенно справедливо. Наконец, срочными могут быть и право хозяйственного ведения, и право оперативного управления.

Соответственно, существующие в настоящее время разрозненности во мнениях относительно видов, сущности и законодательного характера сервитутов не позволяют в полной мере верно определять их влияние как на рыночную стоимость объектов недвижимости, так на само право собственности в целом. И это еще раз подтверждает актуальность решения проблемы о создании норм и правил оценки стоимости соразмерной платы за пользование сервитутом.



СЕРВИТУТ КАК РАЗНОВИДНОСТЬ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ

1.1. Понятия, признаки и природа сервитута. Роль сервитута в качестве ограничения и обременения прав

Сервитуты в качестве отдельной правовой категории появились одновременно с формированием общих представлений людей о субъективном праве, в частности о праве собственности. Практика ведения хозяйства и особенности использования земельных ресурсов послужили началом зарождения понятий, которые бы смогли выразить правомочия лиц, не являющихся собственниками участков, но заинтересованных в использовании чужих угодий. Развитие сервитутного права было predetermined дискретным (прерывистом) характером участка и невозможностью его эксплуатации изолировано от сопряженной площади. Подобного рода проблема возникали и в иных сферах потребительских отношений: в отношении объектов водных пространств, недвижимости на земле, отдаленных промыслов, разработок горных пород. В итоге накопленный опыт трансформировался в отдельную сферу в рамках цивилистического направления развития гражданского права, который смог решить вопрос о правах на чужие вещи.

Такие правила создавались практически во всех государствах: одни из первых упоминаний о сервитутах известны в Западной и Центральной Азии, обычаи северных народов предписывали обустройство маятниковых вышек у берега владений для удобства проплывающих, адаты Северного Кавказа возлагали на хозяина обязанность очищать загромождения горных троп в районе жилища, и это проявление не что иного, как вариантного сервитута. Фактически категория сервитут начала становится общеправовой, поскольку используется и в других отраслях права. Четкое понимание такого проявления сервитута, как право на чужую вещь, окончательно закрепились и обрело свои черты в праве Древнего Рима. В числе древнеримского права среди сервитутов выделялись земельные сер-

витуты (предиальные) и личные (персональные), различные узуфрукты (права пользования чужими вещами), суперфикции, права пользования без потребления плодов, право пользования строениями, залог при закладе в некоторые другие права.

Часть из сервитутов древнеримского права при заимствовании в законодательные системы других государств или сливалась друг с другом, или превратилась в особые правомочия (например, право залога).

Предшественниками сегодняшних публичных сервитутов являются права участия в пользовании и выгоде чужим имуществом, опубликованные в ст. 434–441 Свода законов Российской Империи¹. Отдельной категорией выделялись такие нормы, как права об угодиях в чужом имуществе (в основном это отражалась на правах использования лесов), права о заповедных наследственных или временно-заповедных имений, права «отделенные» от собственности (например, право застройки). Сервитуты как особая категория просто не выделялись.

В проекте Гражданского уложения «вотчинные права в чужом имуществе» получили несколько иную структуру и содержание, выделялись: наследственное оброчное владение, право на разработку недр земли, право пользования, сервитуты и вотчинные выдачи. Под сервитутом понимали «такое право в чужом имении, которое налагает на собственника этого имения обязанность что-либо терпеть или чего-либо не делать»². Предусматривалось введение двух различных сервитутов – право участия частного сервитута и право угодий. В числе сервитутов выделялись также поземельные и личные сервитуты. Нормы о правах участия общего, в свою очередь, в данном положении были перенесены в главу, посвященную объектам собственности, и стали носить названия «ограничения права собственности на пользу общую». Тем не менее они совершенно не потеряли своего первоначального смысла как ограничений, установленных законом и направленных на удовлетворение нужд публичного порядка (предоставление прохода и проезда по дороге общего пользования, запрет на загрязнение водоемов в своих владениях, предоставление права располагаться рыбакам на берегу частного владения).

¹ См.: Свод законов Российской Империи. Портал «Классика российского права». URL: <http://civil.consultant.ru/code/> (дата обращения: 13.09.2016).

² Гражданское уложение. Кн. 1. Положения общие. М.: Wolters Kluwer, 2008. Ст. 994.

Немаловажен тот факт, что уже тогда были предусмотрены и общие правила об ограничении права собственности и ограничения права собственности «на пользу соседей», последние не рассматривались в качестве сервитутов (обязанность иметь сток воды, обязанность производить ремонтные работы сооружений для удержания воды и т.п.). Следовало, что ограничения, направленные на пользования лесами, разработки недр, охоты, рыбной ловли, устройства и содержания домов и иных сооружений и прочие сопоставимые ограничения собственности, «вызываемые общей пользой, определяются законами о благоустройстве и благочинии» (ст. 786)³. А порядок осуществления прав, предусмотренных «ограничениями права собственности на пользу соседей», осуществляется «на основании особых узаконений» (ст. 798)⁴.

Это всего лишь беглый экскурс в историю, представляющий бесчисленное количество подходов к регулированию прав на чужую недвижимость на законодательном уровне и разнонаправленность ограничений прав собственников. Немаловажен тот факт, что ни колебание законодателя, ни сложность проблемы тем не менее не смогли скрыть хорошо осознаваемого цивилистами принципиального отличия сервитутов от обременений собственности вообще. В качестве главного объекта в рамках прав на чужие вещи (а возможно, и единственно подлинное право на чужие вещи) сервитуты, издавна трактовались не в качестве обязанности собственника претерпевать ограничения пользования его вещью (хотя здесь возникает подобный эффект), а как отдельные вещные ограниченные права пользования.

Нынешний законодатель их также квалифицирует как вещные права⁵, прямо указав на это в ст. 216 ГК РФ. Тем не менее следует придерживаться традиционного толкования вещных прав, как правомочий, характеризующихся автономностью их существования, независимостью от поведения, действий иных субъектов права. Эти права, в известном смысле, противостоят большой группе иных прав – правобязательственных, для которых свойственна «подчиненность» деятельности другой стороне правоотношения.

³ Гражданское уложение. Кн. 1. Положения общие. М.: Wolters Kluwer, 2008. Ст. 786.

⁴ Там же. Ст. 798.

⁵ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 21 октября 1994 г.: по состоянию на 31.01.2016] // Собрание законодательства РФ. 1994. 5 дек. № 32. Ст. 3301, ст. 216.

Если реализация прав вещных прав predetermined собственными интересами и волей управомоченного лица, то осуществление прав обязательственных зависит от исполнения соответствующих действий должником. Одновременно следует отличать и определенную условность указанного деления гражданских прав, явную их диффузию на некоторых участках сферы гражданско-правового регулирования. Но в обнаружении такого рода условности нет ничего неожиданного или однозначного поскольку мир юридических конструкций изначально лишь мыслим, а правовые классификации оправдывают свое существование только в силу удобства, комфорта в правоприменении и достигаемом значении конечного эффекта – успешном воздействии на регулируемые социально-экономические отношения. И здесь проявляются «рабочие» качества отмеченного деления прав, позволяющие уверенно решать ряд сложных юридических проблем. К их числу относятся прежде всего возможность предоставить вещно-правовую защиту обладателя вещных прав и следования вещного права за вещь, а не конкретным обязанным лицом⁶. Последнее положение, по общему правилу, выражается в сохранении за управомоченным лицом возможности добиваться реализации своего права вне зависимости от перемен в составе лиц, ему противостоящих.

В случае если субъект имеет возможность воздействовать на вещь, что является одним из признаков вещных прав, не следует тот факт, что в таком случае управомоченное лицо находится в правоотношениях с самой вещь.

Если встать на путь признания, что «субъект-объектная связь в действительности не только возможна, но и необходима»⁷, как пишет В.А. Лапач, то оказывается невозможным объяснить, каким образом осуществляется правовое регулирование вообще – ведь право способно проявить себя только через сознание субъектов и волевое восприятие как действительности, так и правовых установок. Более того, не представляется возможным создать схему взаимоотношений в праве подобным образом, что, контрагент, другая сторона правоотношения, не могла бы реагировать, что, естественно, свойственно лишь социальным организациям.

⁶ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 21 октября 1994 г.: по состоянию на 31.01.2016] // Собрание законодательства РФ. 1994. 5 дек. № 32. Ст. 3301, ст. 300–305.

⁷ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. С. 210.

Не убедительна в подобных случаях аргументация со ссылкой на авторитет Д.И. Мейера, который писал, что «быть может, нынешние наши вещные права заменятся впоследствии правами на действия»⁸. Он вовсе не имел в виду, что обязательственные права вытесняют вещные, а утверждал, что вещные права будут существовать всегда. Что же касается указанного речевого оборота, то его надо понимать в контексте как предположение, что вместо слов «вещные права» будет иной термин – права на собственные действия.

В данном аспекте и кроется глобальная ошибка тех правоведов, которые приходят к существованию правоотношений «человек-вещь». Логика хода их мысли примерно такая: если я сам могу совершить действия без участия кого-либо, то это означает, что ни с кем в отношениях, помимо вещи, не нахожусь.

Для поддержки такого понимания отношений иногда привлекается сегодняшнее определение содержания права собственности, изложенное в ст. 209 ГК РФ. Если при оценке субъективного права собственности в «отрицательном смысле» (как права запрета другим препятствовать собственнику) наличие правоотношений «собственник – другие субъекты» еще допускается, то при выяснении этого же субъективного права «в положительном смысле» (как права на активные действия собственника) в центре внимания оказывается слово «усмотрение». А поскольку «усмотрение» адресовано исключительно собственнику и явно не предполагает участия других, то делается вывод об отсутствии обычных правоотношений «субъект-субъект», собственник видится оставшимся наедине с вещью, с ней он и находится в правоотношениях. Важно также помнить, что понятие «усмотрение» не является уникальным термином для определения объема прав собственника, поскольку в тексте ГК РФ оно или его эквиваленты используются для указания на решающую роль различных правообладателей⁹.

Главное условия установления сервитута заключается в том, что без него собственник не будет иметь возможности обеспечивать свои нужды. Для решения данной проблемы судами проводится выезд на местность в целях изучения фактических характеристик земельного участка и обоснования возможности или невозможности собственни-

⁸ Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 1. М.: Статут, 1997. С. 227.

⁹ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 21 октября 1994 г.: по состоянию на 31.01.2016] // Собрание законодательства РФ. 1994. 5 дек. № 32. Ст. 3301 (п. 2 ст. 1, ст. 9 ГК РФ).

ка обеспечивать свои нужды. Доказать указанное обстоятельство должно лицо, требующее установления сервитута.

Тем не менее для оформления сервитута не требуется какой – либо специализированный договор, поскольку в законодательство отсутствуют особые требования к форме договоров подобного рода. Тем не менее в виду того, что необходима регистрация сервитута на государственном уровне, то неизбежно заключение подобного договора непосредственно в письменной форме. При этом регистрации подлежит сервитут, как отдельное вещное право, действующее как обременение на собственника обслуживающего участка. Известно, что воздушное пространство над участком и часть недр под ним также могут быть использованы собственником, если иное не предусмотрено законом о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает права третьих лиц. По смыслу ГК РФ указанные объекты не являются земельным участком, собственник в отношении их имеет лишь режим ограниченного пользования.

Это радикально отличает воздушное пространство над участком и находящиеся под ним недра от, например, входящих непосредственно в понятие «земельный участок» плодородного слоя, естественных объектов ландшафта, внутренних водоемов и пр., на данные объекты сервитут не может ни распространяться в целом, ни включаться в режим сервитутного пользования, поскольку собственником всех недр и воздушного пространства остается во всех случаях сама Российская Федерация.

Всякое государство обязано и даже вынуждено осуществлять правовое регулирование объема правомочий собственника, устанавливая границы его полномочий и непременно это делает¹⁰. Юридические и технические приемы таких ограничений в целом известны и немногочисленны, если иметь в виду сами методические подходы, направления. Во-первых, закон может просто запрещать собственнику определенные, конкретные действия. Во-вторых, в нормах права могут содержаться предписания, суть которых сводится к обязанности собственника осуществлять определенные процедуры (при общем допущении соответствующего поведения). В-третьих, ограничения могут следовать как результат косвенного воздействия права через установление определенного правового режима, когда собственник вы-

¹⁰ См.: Кузнецова Л.В. Некоторые вопросы признания права как способа защиты гражданских прав // Право и экономика. 2004. № 11.

нужденно избирает определенное поведение (исходя из распределенных рисков, порядка распоряжения собственностью, наличия преимущественных прав). Например, риск случайного повреждения имущества ложится на собственника, но мы не можем сказать, что данный собственник ограничен в своих правах.

Поиск ограничений, которые бы обеспечивали удовлетворения намеченных общих целей, велся непрерывно. Подходы к систематизации ограничений права собственности, в том числе и с учетом работ таких ученых, как Л. Беккер (*The Economics of Discrimination*), Г. Дернбург («Пандеты Г. Дернбурга»), в настоящее время в литературе раскрыты и нет нужды специально их излагать. Ограничения предлагались ими классифицировать по сроку действия, по охраняемому интересу, по характеру ограничений (например, предполагалось различать обязанность что-либо сделать или обязанность чего-либо не сделать, обязанность претерпевать, обязанность совершения положительных действий в отношении объекта) по субъекту, в пользу которого устанавливается ограничение, по актам, вводящим ограничения, по полномочиям, которые ограничиваются.

С середины XIX века становится приоритетным деление ограничений права собственности на два вида, зависящих от того, как формируется право собственности. В экономической литературе весьма твердо сформулировал их различие Д.И. Мейер¹¹ (воспитанник немецкой цивилистики, где это деление уже было известно). Он полагал, что если ограничения вводятся вне зависимости от личности и прочих обстоятельств, в том числе правомочий третьих лиц, то эти ограничения представляют собою пределы, границы самого права собственности и сопровождают его во всех ситуациях. Если же ограничения рождаются под влиянием прав других лиц (права участия общего и права участия частного), то здесь надо усматривать радикально иное явление, заключающееся в том, что на имеющееся право собственности накладываются некоторые стеснения, вводятся ущемления, которые не столько лишают собственника полномочий, сколько заставляют его терпеть права других.

Данная идея оказалась актуальной для большей части русских цивилистов, тем не менее быстро обнаружили и оппоненты этой научной мысли. В том случае, когда одни цивилисты считали достаточным установить подобное дифференцирование, то другие позиционировали идею об отсутствии единства прав на чужое имущество.

¹¹ См.: Мейер Д.И. Русское гражданское право. Ч. 1. М.: Статут, 1997.

В числе первых системное исследование на эту тему провел В.И. Курдиновский («Русское гражданское право»). Принимая во внимание огромное количество примеров современной ему России, тщательно-го анализа актов прошлого, зарубежных источников, ученый выдвинул идею об ограничении дифференцировать иным образом: на ограничения публичные (в пользу всех) и в пользу определенных лиц. В результате введения термина «определенность управомоченного субъекта»¹² весьма аморфная категория «право участия» (как общего, так и частного) стала способной к структурированию и приобретать видимые контуры.

К вопросам систематизации ограничений права собственности обращался и К.П. Победоносцев. Он отмечал, что в силу закона или частной воли «собственность в имуществе может быть обложена повинностями, с положением собственника может быть соединена обязанность совершать действия или платежи по имуществу в пользу государственную или общественную. Эти повинности государственные или возникающие вследствие договоров и установленных актов частной воли. Эти повинности в строгом смысле не касаются существа права собственности, следовательно, не могут быть названы и ограничениями ее»¹³. Таким образом, автор выводил часть «повинностей» за пределы того, что можно было бы именовать ограничениями права собственности. При этом в качестве противопоставления он приводит пример «истинных ограничений», когда у собственника действительно возникают ограничения, и в числе таких правовых явлений называет именно сервитуты.

В целом же дореволюционная система права собственности так и осталась не выстроенной в части соединения публичных и частных начал, а само понятие собственности сохранило противоречивые черты. Здесь, уместно сослаться на известную систематизационную работу И.М. Тютрюмова. Многочисленные разновидности права собственности с ограничениями (право «в чужом имуществе», «право угодий» и пр.) оказались объединенными под общим совершенно уникальным и нелепым наименованием: «право собственности неполное». К нему составителем были отнесены и права участия в пользовании, и права угодий в чужом имуществе и владение заповедными наследственными имениями, и владение имениями на праве майората в «Западных

¹² Курдиновский В.И. Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону. Одесса: Типография Южнорусского общества печатного дела, 1904.

¹³ Победоносцев К.П. Юридические произведения. М.: Зерцало, 2012.

губерниях», а также отдельные элементы собственности, отдельные от него в целом (владения городом казенными землями, пользования казачьих войск, чиншевое владение и пр.). Вся систематика здесь сводится к математическому различию, в отличие от «полного» права собственности, названные права – «не полные»¹⁴. Наиболее существенным недостатком подобного объединения разнородных правомочий является включение в один логический ряд как самого права собственности (с изъятиями, ограничениями), так и прав, зависимых от права собственности, и даже обязательственных, поскольку сюда же включались некоторые арендные права на земельный участок.

Для четкого трактования сущности проблемы немаловажную роль несут работы В.И. Синайского, поскольку они являлись завершающими по времени из исследований групп российских дореволюционных цивилистов, и, в некотором роде являлись суммированием всех разработанных ранее идей. Он указывал, что ограничения «суживающие право собственности», нельзя смешивать с правами других лиц, в частности, с сервитутами, «хотя права других лиц также стесняют осуществление права собственности, но эти стеснения не входят в само понятие права собственности»¹⁵. «Различие между ограничениями права собственности и правами на чужую вещь познается, наконец, из тех целей, ради которых установлены в обороте ограничения права собственности в интересах самих же собственников и вообще в интересах общественного порядка. Вторые – предоставить третьим лицам гражданские права на чужую вещь, расширить сферу их частного господства на чужие вещи»¹⁶.

Главным является то, что на основе точки зрения российских правоведов была определена незавершенность логического процесса систематизации прав на чужое имущество и выявлено, что в периоде между обычными ограничениями права собственности и правами на чужую вещь находятся правовые явления, не относящиеся ни к одной из категорий.

По известным причинам в советский период данной проблематике внимания не уделялось. Но с начала 90-х годов прошлого века возобновились все разработки. В числе исследований такого плана можно назвать труды Н.Е. Болвачевой («Ограничения как средство граж-

¹⁴ Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Кн. 3. М.: Статут, 2004.

¹⁵ Синайский В.И. Очерки землевладения и права в Древнем Риме. Юрьев: Типография К. Маттисена, 1908.

¹⁶ Там же.

данско-правового регулирования»), И.П. Куликовой («Соотношение понятий «ограничения» и «пределы права собственности».), М.Н. Малеиной («Личные неимущественные права граждан: понятие, осуществление, защита»), В.П. Камышанского («Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ»)), Е.А. Суханова («Понятие и виды ограничений вещных прав»), Л.В. Щенниковой («Вещные права в гражданском праве России») и др.

По мнению В.П. Камышанского, во многом опирающегося на исследования В.И. Курдиновского («Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону»), следует различать право собственности и ограничения его, поэтому существуют пределы самого права собственности, очерченные его границами, и возможные ограничения этого, уже сформированного права. Пределы лишь формируют субъективное право собственности, тогда как ограничения выражаются в установлении затруднений, обременений, временно препятствующих собственнику реализовать свои потенциальные возможности в прежнем объеме. Этот концептуальный подход позволил В.П. Камышанскому радикально разделить все имеющиеся явления, называемые обычно «ограничения», на те, которые имеют своей природой «возможности определенных лиц против собственника»¹⁷ (ограниченные права), и те, которые представляют собою случаи легитимного вторжения в его уже сложившуюся сферу правовых возможностей (собственно ограничения). Он отмечает, что ограниченное вещное право по своему содержанию не является составной частью права собственности, оно адресовано определенным лицам и является их собственным субъективным правом, тогда как ограничения права собственности есть сдерживание господства собственника в интересах, как правило, неопределенного круга лиц¹⁸.

Наконец, ограничения прав собственника лишь представляют возможность их реализации третьим лицам, сами же права заинтересованным субъектам не предоставляются, тогда как ограниченные права на чужую вещь, несмотря на их некоторую производность, все же составляют самостоятельное субъективное право. Наличие ограничений не исключает отдельные правомочия из содержания права собственности, а лишь сужает возможности собственника в осуществлении субъективного права, «ограничения – это характеристика, имманентно присущая праву собственности»¹⁹.

¹⁷ Камышанский В.П. Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ): автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук. СПб., 2000.

¹⁸ Там же.

¹⁹ Там же.

Вернемся к законодательству, актуальному в текущее время. Следует отметить, что ГК РФ избегает всякого описания ограничений прав на землю и ввели только отдельную статью – ст. 56 ГК РФ. Однако общая норма п. 1 лишь скупно говорит о том, что права на землю могут быть ограничены «по основаниям, установленным настоящим кодексом, федеральными законами», никаких дефиниций о существовании ограничений в ней не содержится. В специальной литературе по земельному законодательству понятие «ограничения» фактически не дифференцируются исходя из их причин, оснований, иных обстоятельств, так, часто в числе ограничений, аналогичных указанным в ст. 56, называют даже сервитуты.

Только в ряде последующих пунктов данной статьи имеются некоторые общие указания, частично раскрывающие смысл данных ограничений: они устанавливаются бессрочно или на определенный срок (п. 3), актами исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления или решением суда (п. 4), сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу (п. 5), подлежат государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 6), могут быть обжалованы в судебном порядке (п. 7)²⁰.

В указанной статье (п. 2) в качестве возможных ограничений названы особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах. Отсюда, во-первых, бросается в глаза практически абсолютное совпадение конструкции ряда публичных сервитутов и ограничений прав на землю, предусматриваемых земельным законодательством. Это обстоятельство подтверждает отмеченное ранее логическое и правовое единство данных явлений. Сущность ограничений законодатель в большинстве случаев не поясняет, но анализ показывает, что в основе так называемых «условий», которые устанавливаются как ограничения, преимущественно лежат запреты на совершение определенных действий (например, запреты на производство), и лишь в редких случаях – исполнение обязанности по совершению действий (например, производство восстановительных работ).

Во-вторых, законодатель избежал трактования вопроса влияния ограничений прав на иных лиц, помимо собственников. Например, в

²⁰ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 21 октября 1994 г.: по состоянию на 31.01.2016] // Собрание законодательства РФ. 1994. 5 дек. № 32. Ст. 3301, ст. 56.

связи с введением ограничений могут оказаться затронуты и права сервитуария, а равно иных лиц, имеющих определенные права (арендаторов, владельцев, пользователей).

В-третьих, бланкетный характер – большинство указанных выше норм приводит к тому, что единого перечня ограничений не существует. Ограничения есть не только в Градостроительном, Лесном и Водном кодексах, но и в Законе РФ «О государственной границе Российской Федерации»²¹, ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»²² и прочих многочисленных федеральных законах.

В четвертых, если попытаться систематизировать все явления, которые действующий закон именуется «ограничения», и при этом ведущим критерием полагать направленность правового воздействия, то вполне выделяемы: а) ограничения «против собственника»; б) ограничения, ориентированные прежде всего не на умаление прав, а на их предоставление; в) «ограничения», которые заключаются вовсе не в снижении возможностей собственника, а в их установлении, и, тем самым, ограничениями, на деле не являющиеся; г) ограничения, которые закон предусматривает для случаев, когда субъективное право собственника уже сформировано (определено), но требуется уменьшить его в целях, преследуемых непосредственно законодателем (например, при установлении ранее отсутствовавших санитарно-защитных зон). Полагаем, что только последняя группа ограничений представляет собою собственно ограничения права собственности на земельный участок.

При установлении сервитута, конечно же, происходит определенное сужающее, ограничивающее воздействие на имущественную сферу и возможности собственника. Обратное не имеет место быть, поскольку это следует не только из логики и практических реалий использования сервитутов, но и из тех норм ГК РФ и ЗК РФ, где определяется, что необходима оплата, что земельный участок «обременяется» сервитутом, из п. 7, ст. 23 ЗК РФ, прямо указывающей, что при публичном сервитуте возникают затруднения для собственника, а

²¹ О государственной границе Российской Федерации [Закон РФ № 4730-1 от 1 апреля 1993 г.: по состоянию на 03.07.2016] // ИПО «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/10103372/> (дата обращения: 15.08.2016).

²² О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах [Федеральный закон №26-ФЗ принят Государственной думой 27 января 1995 г., одобрен Советом Федерации 15 февраля 1995 г.: по состоянию на 08.12.2013] // Собрание законодательства РФ. 1995. 19 февр. № 12. Ст. 463.

если они становятся существенными, то собственник вправе выбрать плату и т.д.

Тем не менее в научно-познавательном и методическом плане любые сервитуты было бы правильно отличать от ограничений права собственности, в частности, с учетом направленности их не на ограничения прав собственника, а на предоставление прав другим лицам.

Говоря о публичных сервитутах, следует отметить, что попытка установить их ясность предпринималась в связи с внесением в Государственную думу РФ двух законопроектов: проекта федерального закона «О сервитутах»²³ и проекта федерального закона «О реальных повинностях»²⁴. Первый законопроект содержал ряд новелл относительно обременяемой недвижимости, в том числе выделял реальную и идеальную долю недвижимой вещи, вводил понятие территориальной парцеллы (части ограничений территории, включающей в себя участок недр, земельного участка и пространства над ним), делил сервитуты на реальные и личные (обременяет недвижимость в пользу не другой недвижимости, а конкретного лица). Основная коллизия заключается в том, что реальные сервитуты, исходя из проекта, необходимо устанавливать как в частных интересах, так и в публичных на основании единой системы, заключающейся в обязанности собственника не мешать пользователю²⁵.

Отличия заключаются лишь в порядке введения: так же, как и по действующему законодательству, основаниями установления таких сервитутов могут быть акты органов исполнительной власти; при установлении реальных сервитутов в публичных интересах предлагалось исходить из «градостроительной документации, схем зонирования территории, проектов на объекты строительства, других документов, включающих требования к использованию недвижимых вещей (п. 2 ст. 11 проекта)²⁶. Предлагалось также считать, что осуществлять право сервитута соответствующее лицо может лишь с момента

²³ См.: Проект федерального закона № 96028935-2 «О сервитутах» (ред., внесенная в ГД ФС РФ). Форум «Сейчас.ру». URL: <https://www.lawmix.ru/lawprojects/77747/> (дата обращения: 11.09.2016).

²⁴ См.: Паспорт проекта федерального закона № 96028936-2 «О реальных повинностях» (снят с рассмотрения). СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=11609#0> (дата обращения: 09.09.2016).

²⁵ См.: *Ищук И.Н.* Ограничения в праве (общетеоретический аспект): дисс. ... канд. юрид. наук. СПб, 2006.

²⁶ См.: Проект Федерального закона № 96028935-2 «О сервитутах».

внесения соответствующей записи в единую систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а за неисполнение обязанностей, вытекающих из публичных сервитутов, предлагалось установить штраф.

Второй законопроект представляет собою часть первого, поскольку основан на сопряженных терминах и общей сущности. Его особенностью является выделение в качестве самостоятельного правового явления «реальной повинности», под которой предлагалось понимать особое «вещное право, состоящее из правомочия ограниченного распоряжения недвижимой вещью в публичных целях» (п. 1 ст. 3 проекта). Характер реальной повинности предлагалось определять в обременении недвижимых вещей, принадлежащих титульным владельцам «участков территории, земельных участков, парцелл, зданий и сооружений». Реальные повинности необходимо было разделить на общие и специальные, например, общими повинностями обозначались обязанности содержать в требуемом виде тротуар или зеленую зону вдоль здания. По общему правилу исполнения реальных повинностей должно осуществляться в натуре, хотя и предусматривался механизм замены этой обязанности денежным платежом.

Совершенно понятно, что «реальные повинности» суть обязанности всякого собственника точно так же, как, например, обязанность ремонтировать здание, и в целом не выходят за пределы стандарта поведения собственника, описанного в норме ст. 210 ГК РФ: собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

По мнению В.И. Синайского, теоретически мыслимы две модели установления ограничений по использованию объекта собственности²⁷. Первая модель опирается на «абсолютность» прав собственника и заключается в попытке четкого и жесткого физического размежевания владений и контактов смежных собственников. Вторая – исходит из того, что полное размежевание невозможно. Соответственно, могут применяться и правовые адекватные инструменты. Если в первом случае требуется подробно оговаривать все детали взаимного существования (расстояния между постройками и посадками, местами осуществления какой-либо деятельности и пр.) и фиксировать конкретные запреты, то во втором случае надо лишь установить общие принципы для разумного пользования.

²⁷ См.: *Синайский В.И.* Очерки землевладения и права в Древнем Риме. Юрьев: Типография К. Маттисена, 1908.

В этом смысле и сервитут мыслим как правовой принцип, предусматривающий принудительную передачу имущественных прав, обеспечивающих реализацию другого вещного права (права собственности на земельный участок, право постоянного пользования и т. п.). По существу, это лишь нормальный способ определения реализации данных прав, а не ограничение прав, ущемляемых ради этого.

При кратком анализе взглядов юристов на права собственности и их связи с сервитутами прослеживается влияние подобных ограничений на права собственности через сдерживание полноценной реализации подобных прав, причем довольно часто такие ограничения всего лишь формируют субъективное право собственности. При этом никаких новых прав ни у кого не появляется. Сервитут же во всех случаях демонстрирует свойства самостоятельного права, именно противостоящего праву собственности. Любопытно, что большинство дореволюционных цивилистов однозначно оценивало «права участия общего» как именно ограничения права собственности, но не сервитут, а «права участия частного» рассматривало в качестве самостоятельных прав.

Различие между ограничениями права собственности и сервитутами по существу то же самое, что и в случае, когда В.И. Синайский описывает принципиальное различие между характером отношений между застройщиком, собирающимся строить, и государственными органами, и тем же застройщиком и его соседями при завершении строительства.

К сожалению, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования далеко не всегда проводят детализированный анализ сложившейся ситуации и часто принимают решения об установлении публичного сервитута уже потому, что этот путь быстрее. На самом же деле, чаще всего, такой необходимости нет: проблема может решаться либо правильным использованием имеющихся ограничений права собственности, либо требуется устанавливать частный сервитут.

Следует акцентировать также внимание и на проблеме возможности создания и использования единой терминологии по вопросам публичной и частной собственности. Российские юристы неоднократно восставали против распространения единых понятий на публичное и приватное имущество, отмечая невозможность раскрытия их на базе единых конструкций и невозможность создания понятного, непротиворечивого правового режима.

Еще более любопытную идею относительно возможности и способов вовлечения общего (государственного, муниципального) иму-

щества в оборот и распространение на него частноправовых правил высказывал Н.Л. Дювернуа. По мнению ученого, правильно исходить из того, что публичная собственность есть сфера отношений, лежащая за пределами гражданско-правового регулирования²⁸. Он отмечает, что и многие немецкие цивилисты (включая Р. фон Иеринга (Избранные труды: в 2 т. Т. 1) также отказывались видеть в отношениях, определяемых принципом верховенства государства, гражданско-правовые отношения собственности. Не следует «признать настоящую собственность над этими вещами, пока на них лежат государственные службы»²⁹, при этом не исключается «образование частного приватного права государства на недвижимость, способную быть предметом собственности, с той минуты, когда с нее сняты публичные службы и тяготы»³⁰. Однако эти «службы и тягости» надо именно снять.

Отмечая отсутствие правил о введении и выведении вещей из обычного гражданского оборота в национальном праве, Н.Л. Дювернуа, в свою очередь, ссылается также на ст. 541 ГК Франции³¹. Наверное, наиболее четко провозглашает этот принцип (по выражению Н.Л. Дювернуа – «консеквенции») все же часть вторая ст. 537 ГК Франции – «Имущество, которое не принадлежит частным лицам, управляется и может быть отчуждено только в специальном порядке и согласно особым правилам».

Таким образом, по мнению Н.Л. Дювернуа, было бы целесообразным создание такого правопорядка, когда бы определенная часть имущества просто не участвовала бы в обороте и на нее не распространялись бы общие нормы гражданского права до специальных актов введения в оборот. В принципе ничего аномального или однозначного в таком подходе нет, тем более, что использование этой идеи наверняка бы сократило случаи разворовывания государственного и муниципального имущества в 90-е годы прошлого века.

Сегодня идеи этого ученого уже вряд ли могут быть использованы, но нам следует задуматься над допустимостью соединения неоднородных понятий.

Анализ случаев, когда именуются ограничениями прав на земельные участки, показывает, что часто их нельзя даже именовать

²⁸ См.: Дювернуа Н.Л. Из курса лекций по русскому гражданскому праву. СПб: Типография А.Е. Ландау, 1892.

²⁹ Иеринг Р. фон. Избранные труды: в 2 т. М.: Юридический центр, 2006. Т. 1.

³⁰ Там же.

³¹ См.: Земельное право: учебник / под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов [и др.]. М.: ТК Велби; Проспект, 2008.

ограничениями, поскольку такие действия ничего не ограничивают, а лишь формируют соответствующий режим эксплуатации объекта. Нельзя признавать ограничения права собственности случаи, когда речь идет о действии права собственности другого. При сходной неразберихе с терминологией, наблюдавшейся в конце XIX – начале XX вв., вот что писал проф. А.М. Гуляев. Он отмечал, что действующий (в тот период) закон к ограничениям права собственности относит «право участия общего» и «право участия частного», и то и другое есть «участие в выгодах». В числе таких ограничений есть и право вышележащего (по реке) владельца требовать, чтобы владелец нижележащего имения запрудами не подтапливал луга и пашни, право соседа требовать, чтобы хозяин противоположного берега не примыкал плотины к его берегу, право требовать, чтобы сосед не пристраивал бани к моему дому и т.п. Ученый по этому поводу возражает: все это лишь описание прав соответствующего собственника, «все перечисленные требования исходя от меня, не создают для меня прав участия в выгодах чужого имущества, так как обращаясь к соседу с перечисленными требованиями, я осуществляю лишь свое право собственности, вовсе не вторгаясь в сферу моего соседа. О праве участия частного и о соответствующем ограничении собственности могла бы идти речь, если бы сосед имел право поступать вопреки перечисленным... моим требованиям, а я должен был бы терпеть оказываемое им на мое имущество интересах расширения правовой сферы моего соседа...», приведенные законы... говорят о правомочиях собственника, но не об ограничении права собственника, и, следовательно, законы эти стоят не на своем месте»³².

Проведя анализ нормативно-законодательной базы, автор приходит к выводу, что частный сервитут относится к обременению, и в то же время публичное ограничение есть сервитут, следовательно, нет необходимости выделять сервитут отдельно, поскольку он является составной частью, как обременения, так и ограничения.

Предусмотрев в ст. 56 ЗК РФ, некие «ограничения прав», не дифференцированные и не связанные с другими случаями, когда права на земельные участки ограничиваются, мы, кажется, просто забыли, что во многих, если не в большинстве случаев, речь идет всего лишь о том, как именно всякий собственник должен осуществлять свое пра-

³² Гуляев А.М. Русское гражданское право: Обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената и проекта Гражданского уложения: пособие к лекциям проф. А.М. Гуляева. 4-е изд., пересмотр. и доп. СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1913. XIV,

во, в этих случаях право не ограничивается, оно лишь устанавливается, определяется.

Следует отметить, что не все, что именуется ограничениями права собственности, есть именно они. Более того, всегда шел поиск таких приемов и форм, которые бы адекватно отражали ситуацию, в частности, учитывали бы и интересы собственника земельного участка. Теоретически система замены законодательных ограничений сервитутами или близкими им явлениями могла бы произойти в России давно (напомним, в нашей стране их фактически не было до 1994 года, когда был принят новый ГК РФ). Однако в период объединения государства под знаменами Москвы и тем более с проведением реформ Петра I, Россия ушла с пути, по которому продолжала следовать Европа. Специальный анализ причин и следствий этого провел Н.Л. Дювернуа. Он убедительно и на примере многочисленных юридических явлений показал, что специфические национальные задачи того времени предопределили не только административную централизацию, но и соответствующее ей отражение в правовой системе. Исторически вынужденное развитие единовластия, уничтожение волостных и прочих региональных вольностей привели к безусловному доминированию государства, «господствующая преобразующая сила и вместе с этим главный источник права составляет теперь закон, государев указ»³³. Возможности обладания объектами собственности, меры обладания возможности по распоряжению вещами жестко определяли содержание указаний центральной власти. Привычным стало введение ограничений в различных сферах оборота, обладание собственностью устраивалось в зависимости не от личности, а от близости к власти и ее решений, система потомственного владения заменялась системой служилых имений, вводилось ограничения даже на исследования, появились и публичные повинности. Основная мысль заключается в том, что если что-либо требуется для государства, то это должно обременить всех и каждого непосредственно в том объеме, который указан в законодательстве.

Поэтому в настоящее время Россия только еще приступила к поиску ответов на вопросы о том, какие именно ограничения прав собственника могут (должны) устанавливаться, в какой степени это способно ущемлять его права, каково соотношение таких ограничений с другими средствами решения аналогичных проблем.

³³ Дювернуа Н.Л. Источники права и суд в древней России. Опыты по истории русского гражданского права. М.: Университетская типография, 1869.

Проблему установления ограничений и их состава, обременительности, конечно же, можно рассматривать и решать с точки зрения простой целесообразности и разумности – ограничения необходимы постольку, поскольку только так можно решить главные проблемы. Но не известно разумно это или целесообразно.

В методическом плане здесь требуется пользоваться определенной юридической логикой. По смыслу ст. 55 Конституции РФ³⁴ ограничение прав и свобод человека и гражданина допускается только федеральными законами, иные акты не могут им противоречить. Такие ограничения могут устанавливаться только в той мере, в которой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Поэтому все ограничения должны подвергаться проверке через призму названных обстоятельств.

Правда, в ст. 55 Конституции РФ явно говорится не об ограничениях субъективных прав, т.е. прав уже сформировавшихся, а об объективном праве. Это следует из отсылки к «основным правам и свободам», перечисленным в самой Конституции (право на собственность, право осуществлять предпринимательскую деятельность). Иначе говоря, это те права, которыми гражданин или юридическое лицо лишь может обладать, это права, предусматриваемые законом (т.е. объективным правом).

Отсюда следует, что Конституция РФ полагает возможным установления ограничений на уровне стандартов, общих положений правового регулирования в целом и отрицательно относится к ограничению тех правомочий, которыми обладают субъекты в конкретных, уже установленных правоотношениях (субъективные права).

Очевидно также, что общий подход Конституции к ограничению прав и свобод для разумного, справедливого и непротиворечивого сочетания публичных и частных начал, общественного и личного при правовом регулировании общественных отношений, может быть использован и в нашем случае. В прагматическом плане этот вывод означает, что все ограничения прав собственника земельного участка должны быть не просто мотивированы, но и соразмерны: они долж-

³⁴ См.: Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (в ред. федер. конституционных законов от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ и № 8-ФКЗ)]. СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 15.09.2016). Ст. 55.

ны обременять соответствующее лицо лишь в той степени и с той интенсивностью, которые predeterminedены целью. Пределы этой цели означают и пределы государственного вмешательства. В последнее время реализация этого принципа получила развитие в виде предложения использовать принцип пропорциональности: всякое суждение, ограничение прав и интересов частных лиц не может превышать пределы необходимости обеспечения публичного интереса, любые меры публичной власти должны быть пропорциональны целям ограничения. В связи с этим правильно говорить об установлении именно баланса интересов, а не о приоритете того или иного интереса.

Надо признать, что мировая практика идет именно по пути резервирования, как способа увязки застройки на частных землях и условиях плотного населения. При этом никаких компенсаций за отказ в разрешении на застройку не полагается. Собственно говоря, у нас и сегодня всякая застройка требует разрешения, а о компенсациях в случае отказа вопрос даже не ставится.

Идея баланса и соразмерности ограничений должна также учитываться в случае установления ограничений с точки зрения выбора способа их введения. В связи с этим следует указать, что договор, как способ согласования, уместен и желателен даже в тех случаях, когда государство вынуждено стремиться обеспечить собственным волевым решением общественные интересы. Или иначе, реализация публичных нужд в использование договорной формы (на определенном уровне) вовсе не антагонистические явления, и, помимо частного сервитута, на договор может опираться и публичный сервитут. Общественные нужды – вовсе не загадочное, сакральное понятие, оно выражается в удовлетворении интересов не самого публичного образования, а массы других заинтересованных лиц.

Следовательно, точно также, как и при частном сервитуте, публичный сервитут направлен на представление прав не самому публичному образованию, а тем, чьи интересы должны быть выражены в соответствующем акте. Это совпадает с общим отличием всякого сервитута от всякого легитимного ограничения права собственности: первый рождает право другого, а не ущемляет собственника. Сомнительно также утверждение, что инициатива установления публичного сервитута должна исходить от органа, его устанавливающего. Наоборот, если этот орган публичной власти не может доказать, что есть лица, заинтересованные в становлении публичного сервитута, то принятый им акт подлежит отмене.

Ряд авторов косвенное подтверждение тяготения природы публичного сервитута к ограничениям права собственности усматривают в различии последствий чрезвычайной обременительности: при частном сервитуте невозможность использования соответствующего участка прекращает сам сервитут, а при публичном сервитуте может прекратиться право собственности. По мнению Г. Ханатаева, значительная часть проблем, связанных с установлением законодательных ограничений по обладанию, использованию и распоряжению правами собственника, зависит от избранной нашим законодателем модели построения правового воздействия. На примере правил о застройке, конкретных норм нового Градостроительного кодекса РФ автор указывает, что радикальные перемены в гражданско-правовом регулировании во многом были сняты, нейтрализованы совершенно противоположными по направленности правилами земельного и градостроительного законодательства³⁵.

Можно ли рассматривать понятия «ограничение права собственности» и «ограниченное вещное право» как синонимы или все-таки следует их различать. Этот вопрос в российской литературе обсуждался неоднократно. В настоящее время одни авторы рассматривают их как синонимы (например, Л.В. Щенникова), другие (например, В.П. Камышанский), наоборот «разводят» эти понятия. Наличие таких двух полярных точек зрения объясняется прежде всего тем, что, с одной стороны, ограничения права собственности и ограниченные вещные права имеют ряд общих признаков: они устанавливаются только законом, имеют абсолютный и бессрочный характер, не прекращаются со сменой собственника, а, с другой стороны, они имеют и ряд отличительных особенностей: ограниченные вещные права производны от права собственности и являются правами на чужую вещь, отличаются меньшим объемом правомочий по сравнению с правом собственности. Ограничения собственности не являются правом ограниченного пользования чужим имуществом. Необходимо различать понятия собственности и права собственности и ограничения собственности с ограничениями права собственности. Наличие же ограничения вещных прав является ограничением правомочий собственника. Это достаточно важное замечание, так как дискуссия по данному вопросу, велась между юристами со времен Римского права. А. Смит, давая определения сервитутов, в XVIII веке наткнулся на ка-

³⁵ См.: Ханатаев Г. Застройка и новый Градостроительный кодекс РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 18–25.

мень преткновения по данному вопросу. В конце концов, понятия собственности и права собственности были разведены, но часть исследователей и в наши дни отождествляют эти понятия. В.И. Синайский, разграничивая данные понятия, указывал на следующие отличительные признаки ограничений и прав третьих лиц на имущество собственника³⁶:

- ограничения права собственности, хотя и дают возможность третьим лицам осуществлять в той или иной мере господство над вещью собственника, но «это господство не есть их гражданское право, их имущество»;

- ограничения права собственности и права на чужую вещь преследуют разные цели в имущественном обороте;

- ограничения права собственности устанавливаются с целью «сделать возможным осуществление права собственности в интересах самих же собственников, и вообще, в интересах «общественного порядка», а права на чужую вещь преследуют иную цель, а именно «предоставить третьим лицам гражданские права на чужую вещь», расширить их сферу частного господства на чужие вещи.

Серьезный недостаток российской правовой системы – невыраженность отличий между вещными и персональными правами, что инспирирует тенденцию персонификации сервитутных прав. Подобные персональные сервитуты фактически вырождены в современных юридических системах развитых стран, будучи вытесненными под эгиду контрактного права. Подчеркивает смещение сервитута в сторону персональных прав и возможность регламентации сроков действия сервитута. Преимущества вещных сервитутов перед персональными заключаются в отсутствии необходимости перезаключения договора при смене собственника подчиненного владения и в сроках действия сервитута столь долгого, сколь существует сам объект сервитута.

По мнению Г.Е. Быстрова, введение частной собственности на землю, включение земли, как объекта субъективных гражданских прав, в перечень недвижимых вещей, потребовало усиления частного правового регулирования земельного оборота на основе свободного распоряжения земельными участками, находящимися в собственности граждан и юридических лиц, государства и муниципальных обра-

³⁶ См.: *Синайский В.И.* Очерки землевладения и права в Древнем Риме. Юрьев: Типография К. Маттисена. 1908.

зований³⁷. Кроме того, действующие правила о преимущественном праве субъекта РФ или органа местного самоуправления на покупку земельного участка или доля в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения – не адекватные условия перехода страны к рыночной экономике. Тенденцию сведения сервитутов прежде всего к области земельного права можно объяснить позицией современных российских цивилистов, активно занимающихся разработкой земельного законодательства в свете возникновения института частной собственности на землю.

Водный сервитут являлся новеллой Водного кодекса Российской Федерации 1995 года (ВК РФ 1995 г.)³⁸. Необходимость в нем возникла с введением многообразия форм собственности на природные ресурсы и, прежде всего, на водные объекты. Ст. 41 ВК РФ 1995 г. было предусмотрено, что лица, не являющиеся собственниками водных объектов, могли иметь следующие права на водные объекты: право долгосрочного пользования; право краткосрочного пользования; право ограниченного пользования (водный сервитут). Частный водный сервитут – это ограниченное вещное право. Он устанавливался для удовлетворения нужд конкретного сервитуария (физического или юридического лица), как правило, собственника или владельца соседнего с водным объектом земельного участка, обеспечивая ему доступ к водному объекту. Он устанавливался на основании договора или судебного решения и призван был в первую очередь ограничить права лицензионных (долгосрочных и краткосрочных) пользователей в интересах иных заинтересованных лиц. Водный сервитут (право ограниченного пользования) был единственным из видов права пользования, для осуществления которого не требовалось получение лицензии на водопользование (п. 3 ст. 44 ВК РФ 1995 г.).

Договор установления частного водного сервитута заключался водопользователем с лицом, в пользу которого ограничивалось право пользования водным объектом (сервитуарием), и подлежал регистрации в Федеральном агентстве водных ресурсов. Момент регистрации являлся началом действия права ограниченного пользова-

³⁷ См.: Земельное право: учебник / под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов [и др.]. М.: ТК Велби; Проспект, 2008.

³⁸ См.: Водный кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 18 октября 1995 г., одобрен Советом Федерации 10 ноября 1995 г.: по состоянию на 31.12.2005] // Собрание законодательства РФ. 1995. 18 ноября. № 43. Ст. 1843.

ния. В самом договоре в обязательном порядке указывались условия, которые определяли порядок продления или досрочного прекращения права на сервитут, устанавливали плату за использование водного объекта сервитуарием и определяли ответственность сторон. Однако эти условия стороны согласовывали между собой, а не переписывали из лицензии, как при долгосрочном и краткосрочном праве пользования водными объектами. Частный водный сервитут мог устанавливаться в целях:

- забора воды без применения сооружений, технических средств и устройств;
- водопоя и прогона скота;
- использования водных объектов в качестве водных путей для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств.

Однако данный перечень не был исчерпывающим, и законодатель был вправе в дополнение к перечисленным выше водным сервитутам устанавливать иные частные водные сервитуты (ст. 44 ВК РФ 1995 г.). Неоднозначным являлся вопрос о возможности перехода прав ограниченного пользования к другому лицу. ВК РФ 1995 г. допускал возможность перехода всех прав пользования (долгосрочного пользования, краткосрочного пользования и сервитута) при условии осуществления водопользования для собственных нужд и неизменности целей использования водных объектов. В то же время общие положения о сервитутах, предусмотренные гражданским законодательством, которые применялись к сервитутам, запрещают рассматривать сервитут как самостоятельный предмет купли-продажи, залога, дарения, мены; он не может передаваться каким-либо иным способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого этот сервитут установлен (ст. 274 ГК РФ). Исходя из этих положений можно предположить, что переход права ограниченного пользования водным объектом допускался одновременно с переходом к новому водопользователю права собственности, иного вещного права на прилегающий к водоему земельный участок (в случае забора воды); на скот (в случае водопоя и прогона скота); на паромы, лодки и другие маломерные плавательные средства. При этом для правового оформления перехода права ограниченного пользования было необходимо и достаточно заключения нового договора между водопользователем и новым обладателем сервитута. На основании вышеизложенного, частный водный сервитут следует рассматривать как подвид гражданского сервитута и признать вещным правом на водные объекты.

В Водном кодексе Российской Федерации 2006 г. (ВК РФ 2006 г.) частный водный сервитут не только не выделяется, но и само понятие «сервитут» нигде не упоминается. Однако при наиболее внимательном анализе законодательства в целом не видно особых оснований для оставления частных водных сервитутов в числе прав на водные объекты. ВК РФ 2006 г. закрепляет иной порядок приобретения права пользования водными объектами: в одних случаях заключается договор водопользования, в других – принимается решение о предоставлении водного объекта в пользование, а также предусматривает случаи, для которых вообще не требуется ни принятия решений о предоставлении водных объектов в пользование, ни заключения договоров водопользования. В этих случаях нашли свое отображение и цели, ранее являющиеся необходимыми для установления частного водного сервитута в соответствии с ВК РФ 1995 г. Ст. 274 ГК РФ содержит положения о частном земельном сервитуте, устанавливаемом для обеспечения водоснабжения, мелиорации и иных нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть достигнуты без установления сервитута, т.е. в тех же целях, что и частный водный сервитут по ВК РФ 1995 г. Частный земельный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Титул сервитута не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он установлен. Таким образом, для обеспечения доступа к водному объекту необходимо и достаточно установить земельный сервитут на прилегающий земельный участок. Право на ограниченное пользование чужим имуществом по своей природе является гражданско-правовым.

Исходя из структуры ГК РФ, нормы о частном водном сервитуте должны содержаться в разделе II «Право собственности и другие вещные права». В нем содержатся главы, либо посвященные отдельным вещным правам, либо касающиеся всех вещных прав по поводу одного объекта. Поэтому можно предположить, что частные сервитуты будут отражены в специальной главе «Сервитуты», либо в нескольких главах, учитывающих особенности вещных прав на такие объекты, как лесной фонд, водные объекты. Как было сказано выше, частный водный сервитут возникал на основании договора между заинтересованным лицом и водопользователем, и этот договор подлежал регистрации в государственном водном кадастре. В связи с этим возникает вопрос о дальнейшей судьбе частных водных сервитутов, возникших во время действия ВК РФ 1995 г. и продолжающих действовать на момент вступления в силу ВК РФ 2006 г.

Законодатель, как общее правило, предусмотрел порядок, по которому водопользователи, осуществляющие использование водных объектов на основании лицензий на водопользование и договоров пользования водными объектами до введения в действие ВК РФ 2006 г., сохраняют права долгосрочного и краткосрочного пользования водными объектами до истечения срока действия своих лицензий и договоров. Однако о договоре ограниченного пользования водным объектом, устанавливающим частный водный сервитут, ни в ВК РФ 2006 г., ни в ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» не упоминается. В данной ситуации существует два выхода:

1. Законодатель предполагает, что со вступлением в силу ВК РФ 2006 г. все ранее заключенные договоры ограниченного пользования водным объектом подлежат отмене. Однако они могут прекратить свое действие либо по соглашению сторон, либо в судебном порядке в связи с существенным изменением обстоятельств (ст. 451 ГК РФ). При этом заявителем в суде может выступать тоже только одна из сторон договора, а не государственный орган власти или местного самоуправления.

2. По аналогии с лицензионным пользованием, право ограниченного пользования применяется до истечения срока действия договора. Однако ВК РФ 1995 г. не рассматривал срок как существенное условие при заключении договора ограниченного пользования водным объектом. Сервитут прекращал свое действие по соглашению сторон, в результате смерти гражданина или ликвидации юридического лица, выступавшими стороной по договору, на основании су-

дебного решения, но при этом мог носить формально бессрочный характер, продлеваясь вместе с договором долгосрочного или краткосрочного пользования водным объектом. В настоящее время все ранее заключенные договоры долгосрочного и краткосрочного пользования действуют до истечения срока, после чего права пользования, установленные данными договорами, подлежат переоформлению, согласно ВК РФ 2006 г. Таким образом, через 25 лет (максимальный срок действия права долгосрочного пользования) лицензионное пользование водными объектами, по ВК РФ 1995 г., полностью прекратит свое действие.

Поскольку договор ограниченного пользования заключался с лицензионным пользователем, то прекращение лицензионного пользования и его преобразование в пользование водным объектом на основании решения органа власти или на основании договора водопользования фактически будет служить основанием для прекращения действия частного водного сервитута. Вместо сервитута заинтересованному лицу будет предоставляться возможность свободного водопользования (пользования водным объектом без получения решения органа власти или заключения договора водопользования). Таким образом, с течением времени частный водный сервитут должен прекратить свое действие, но в настоящее время он продолжает применяться и будет применяться до тех пор, пока не прекратится лицензионное пользование водным объектом по ВК РФ 1995 г.

Суть земельного сервитута, как правовой категории, заключается в возможности ограниченного пользования, в определенных пределах, земельным участком, находящимся в чужой собственности. Объектом земельного сервитута являются земельные участки, находящиеся в частной, государственной и муниципальной собственности. Владелец земельного сервитута не имеет права продавать, дарить, сдавать в аренду, закладывать или иным способом распоряжаться земельным участком, ему принадлежит только право пользования чужим недвижимым имуществом в определенных пределах.

Важно, что обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения своей недвижимостью, в этом смысле права собственника защищены. Но существует позиция, согласно которой, установление сервитута хотя и не лишает лица права пользования земельным участком, но оно может быть практически прекращено. Смысл данной позиции, заключается в том, что в случае коллизии сервитута с правом собственности, последнее уступает, так как соглашаясь на

установление сервитута на свое имущество (на основании договора), собственник сознательно ограничивает свои права. Поэтому сервитутное право и будет иметь приоритет перед правом собственности. Для земельного сервитута, как и иного вещного права, характерно право следования, т.е. при смене собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут сохраняется (п. 1 ст. 275 ГК РФ). Земельным и гражданским законодательством предусмотрено право собственника земельного участка требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Проведенный анализ позволяет выделить существенные признаки, присущие земельному сервитуту:

Во-первых, опираясь на п. 1 ст. 274 ГК РФ, для установления земельного сервитута необходимо наличие двух земельных участков: господствующего и служащего. Как правило, господствующий и служащий участки должны быть соседними.

Во-вторых, земельный сервитут устанавливается для удовлетворения нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В-третьих, земельный сервитут возникает с момента его государственной регистрации на основании соглашения между сторонами или судебного решения в случае не достижения согласия.

В-четвертых, земельный сервитут прекращается в случаях:

- отпадения оснований, по которым он был установлен (п. 1 ст. 276 ГК РФ);
- в судебном порядке, если недвижимость в результате обременения сервитутом не может использоваться по назначению;
- гибели или уничтожения имущества, обремененного сервитутом (п. 1 ст. 235 ГК РФ);
- соединения в одном лице собственника и сервитуария;
- истечения срока соглашения, на который земельный сервитут был установлен.

В-пятых, земельный сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственником недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен (п. 2 ст. 275 ГК РФ).

В-шестых, земельный сервитут обладает абсолютным характером защиты.

В-седьмых, земельный сервитут сохраняется при переходе права собственности на земельный участок, обремененный сервитутом, от собственника к другому лицу (п. 1 ст. 275 ГК РФ). В контексте данного вопроса необходимо также рассмотреть основания возникновения и прекращения земельного сервитута как разновидности частного сервитута.

В настоящее время в п. 1 ст. 23 Земельного кодекса РФ говорится о том, что частный земельный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Известно, что вещное право есть юридическое отношение лишь в известных границах, признанных правом. Наличие этих границ, как справедливо отмечал В.И. Синайский, свидетельствует о том, что и понятие абсолютности вещного права не совсем точно, поскольку право собственности есть наименее ограниченное вещное право. В вопросах оценки самой природы права собственности в юридической науке существует два подхода. Так, Ф.К. Савиньм («Обязательственное право») считал, что право собственности по своей природе представляет собой неограниченное право. Эту позицию разделяли: Г.Ф. Пухта, Б. Виндшейд, Р. Зом и др., допуская только временное ограничение права собственности правами третьих лиц на то же имущество. По мнению Х. Гарт-Мана, Г. Дернбурга, В.И. Курдиновского, Г.Ф. Шершеневича, Д.И. Мейера, право собственности является ограниченным правом. В.П. Грибанов находил вторую позицию наиболее верной, поскольку она «более точно отражает саму природу права»³⁹ и получила закрепление в законодательстве XIX века как право господства над вещью в пределах, установленных законом.

Общепринятое юридическое определение сервитутов пытался давать еще А. Смит. Он, главным образом, доказывал, что все сервитуты были «первоначально» личными⁴⁰. Следует отметить, что и наше законодательство содержит ряд личных сервитутов, хотя прямо их и не упоминает. Примером тому в наследственном праве может служить право пожизненного проживания в чужом доме, установленное в силу завещательного отказа (легата). Данное право можно, безусловно, рассматривать как личный сервитут. Сервитут представляет собой неимущественное, неисключительное право законного участия в пользовании землей или недвижимым имуществом, принадлежащим другому лицу. Владелец сервитута не обладает правом соб-

³⁹ Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001.

⁴⁰ Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов. М. : Соцэкгиз, 1962.

ственности на это имущество, а только правом пользования этим имуществом в определенных ограниченных целях. Только владельцы земли или лица, обладающие правом пожизненного наследуемого владения могут создавать сервитуты. Владелец сервитута не имеет права продавать, закладывать, завещать, дарить, сдавать недвижимость в аренду или иным сверх разрешенного сервитутом образом вмешиваться в права собственности владельца обремененного участка. Кроме того, если владелец сервитута не имеет права препятствовать другим лицам, включая собственника недвижимости, пользоваться землей или недвижимостью, обремененной сервитутом.

Сервитуты во всех правовых системах традиционно относятся к числу вещных прав. Из этого следует, что данные права существуют до тех пор, пока существует сама вещь. В случае гибели вещи прекращается и действие сервитута. Как правило, сервитутное право не связано с личностью владельца сервитута.

Для начала обратимся к тому, как трактует сервитут действующий ГК РФ, и попытаемся выяснить возможность распространения на публичный сервитут общих правил о сервитутах.

По совокупности норм ст. 274–277 ГК РФ можно сделать вывод о следующих чертах сервитута.

Во-первых, он представляет собой самостоятельное вещное право, заключающееся в праве собственника недвижимого имущества, в том числе земельного участка, требовать от собственника соседнего участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком. Иными словами, сервитут теоретически возможен и в случае, если требуется обременить не земельный участок, а здание или иное сооружение. Приведенное законодательное выражение о наличии «права требовать» целесообразно уточнить, поскольку возникает опасность смешения с обязательственными правами, обозначающимися почти также.

Во-вторых, поскольку сервитут есть вещное право, на него распространяются общие нормы ст. 216 ГК РФ, в том числе право следования, предусмотренное п. 3 ст. 216, и право на вещно-правовую защиту, установленное п. 4 указанной статьи. Сервитут – это отражение объективной реальности, порождений хозяйственных потребностей, и в этом плане юридически не точны, но весьма точно иллюстрируют суть дела утверждения о том, что при сервитуте «один участок обременяет другой», в этом выражении отмечена внутренняя причина, по которой смена собственника не влечет аннулирования сервитута, поскольку при продаже обслуживаемого участка его новый собствен-

ник неизбежно оказывается вовлеченным в тот же круг проблем и обязан подчиниться прежнему обременению.

Хотя при переходе права собственности на господствующий земельный участок к другому лицу сервитут сохраняется, новый собственник, конечно же, может заявить о прекращении сервитута. При этом собственник соседнего (обслуживаемого) участка не вправе возражать против отмены сервитута, поскольку на его стороне лишь обязанность, а не право. Упущением в законодательстве также является и толкование операции перехода права собственности на доминирующий участок, как основание для прекращения сервитута. Проблема здесь лишь в том, как квалифицировать с правовой точки зрения проявление права на сервитут у нового собственника доминирующего участка.

Поэтому сервитут следует считать сохранившимся в случае смены и собственника обслуживаемого участка и собственника служащего участка. Причина состоит в том, что сервитут, как вещное право, «сопровождает» сам участок, что, безусловно, не мешает новому собственнику оказаться от сервитута, а собственнику служебного участка возражать против сохранения сервитута (в случае, если он полагает, что новому сервитутарию сервитут не нужен).

В-третьих, из текста, п. 1 ст. 274 ГК РФ, казалось бы, следует, что сервитут может устанавливаться только в пользу собственника и только «против собственника». Тем не менее сервитут может устанавливаться не только для собственника и не только «против собственника».

Пунктом 2 ст. 216 ГК РФ предусмотрено, что вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками имущества. Возможно, этим законодательство лишь хотело указать на то, что, например, право хозяйственного ведения и право оперативного управления принадлежит не собственнику, но вызванный этой оговоркой эффект, несомненно, затрагивает и текущую ситуацию.

1.2. Виды сервитутов и их классификация

Право сервитутов возникло благодаря ограниченному характеру земельных ресурсов и темпу развития цивилистики. Многообразие подобных форм ограничений прав собственности на землю породило необходимость в определении юридически значимых характеристик и признаков каждого вида сервитута, как в системе ограничений и обременений в целом, так и в гражданско-правовом регулировании.

Гармоничное и непротиворечивое сочетание общих (публичных) и индивидуальных (частных) интересов в сфере землепользования в значительной степени влечет за собой успешное развитие не только экономической, но и социальной сферы, а также позволяет избегать проблем и конфликтов между собственниками и иными владельцами земельных участков. Главной характеристикой такого вида сервитутов, как публичный, является его правовое регулирование преимущественно в нормативно-правовых актах земельного и природоресурсного законодательства. Исходя из его названия очевидно предположить, что данный вид сервитута носит публично-правовую направленность. Тем не менее публичный сервитут на землю берет начало из частного права, поскольку он не только сформировался в рамках гражданско-правовой науки, но и руководствуется гражданско-правовыми подходами к регулированию общественных отношений. Немаловажен и тот факт, что данное явление вне степени влияния общих интересов выражается в установлении ограничений права собственности конкретных участников гражданских правоотношений. Помимо этого, земельному законодательству не знакома еще теоретическая конструкция сервитута.

Следует отметить, что перечень данных факторов повлек за собой значительные затруднения при реализации практики установления публичных сервитутов. В большей мере на степень развития земельных сервитутов значительное влияние оказывает интенсификация самой хозяйственной и социальной жизни, необходимость в создании новых производств, в том числе размещение зданий, объектов жилищной инфраструктуры, рост объемов производства, что, в конечном счете, приводит к росту потребностей по использованию свободных земельных участков, примыкающих к занятой территории.

Данная степень развития несет под собой не только развитие четкой и продуманной политики в области многообразных вопросов предоставления прав на землю и их ограничений, но и создание соответствующей нормативно-правовой базы в сфере землепользования, развития сервитутов, проведения научных исследований о видах, признаках и характерных особенностях сервитутов. Отношения между сервитутодателями, по своей природе, носят обязательственный характер. Сервитут представляет собой ограничение прав собственника земельного участка, предназначен для обеспечения нужд других лиц (не являющихся собственниками), включает в себя только право пользования в заранее установленных пределах, основан на принципах возмездности (платности) и возникает с момента государствен-

ной регистрации. Публичный сервитут можно разделить на три вида отношений:

- те отношения, которые создают правовой режим к соответствующему объекту и формируют объем права собственности и представляют собой часть системы публично-правовых ограничений. При этом здесь не подразумевается создание новых вещных прав;
- публичные сервитуты, обладающие чертами частных сервитутов, которые несут в себе общие конструктивные признаки и на них в большинстве своем распространяется общее правило о сервитутах.
- самостоятельный вид публичных сервитутов, которые не являются отдельной правовой категорией, однако представляют собой элемент или форму проявления иных, смежных явлений⁴¹.

Непосредственно ко второй категории наиболее приемлемо понятие «публичный сервитут» именно в том виде, в котором оно наиболее часто встречается в нормативно-правовых документах и судебной практике.

Содержание сервитутов определено ст. 216, 274–277 ГК РФ. Правда, ГК РФ не имеет в себе понятия «публичный сервитут», данный термин используется только в ст. 23, 41, 48 Земельного кодекса, Градостроительном кодексе, Лесном кодексе, в ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», а также специальных актах субъектов РФ, муниципальных образований.

Тем не менее доктрина уверенно пользуется термином «публичный сервитут», широко применяется он и в учебной литературе. Следует заметить, что в ряде случаев авторы высказываются очень осторожно и с оговорками. Например, указывая на обременения сервитутом зданий и другого недвижимого имущества, ограниченное пользование которым необходимо в связи с пользованием земельным участком (ст. 277 ГК РФ), авторы о таких сервитутах высказываются так: «иногда их называют публичными».

Мало может помочь в плане установления существа публичных сервитутов и исторический экскурс или сравнительно-правовой взгляд на проблему. Анализ показывает, что терминология в разных странах и систематика правовых институтов существенно отличаются в этом отношении. А известные работы по римскому частному праву и дореволюционных отечественных цивилистов не дают внятного и единого подхода к пониманию публичных сервитутов.

⁴¹ Бакулина А.А. Оценка земельного участка с учетом обременений // Экономика и предпринимательство. 2015. № 9 (ч. 2).

Обращаясь непосредственно к публичным сервитутам и отметив, что ГК РФ не знает такого термина, мы также должны указать на размещение норм о публичных сервитутах как в земельном законодательстве, так и других нормативно-правовых актах. Из этого обстоятельства иногда делается ошибочный вывод о том, что частный сервитут регулируется только нормами гражданского законодательства, а публичный сервитут – нормами земельного законодательства и не относится к сфере гражданско-правового регулирования в целом.

Между тем, отношения при публично-правовом сервитуте как отношения по ограничению имущественных прав граждан и организаций неизбежно находится под воздействием норм ГК РФ (ст. 1–6, 8–16). Наконец, и сам ЗК РФ не разграничивает частный и публичный сервитут с точки зрения их юридической природы, указывая лишь, что в отличие от частного сервитута, который устанавливается «в соответствии с гражданским законодательством», публичный сервитут «устанавливается законом или иным нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативно правовым актом органа местного самоуправления» (п. 1, 2 ст. 23 ЗК РФ). Поэтому надо учитывать, что публичный сервитут лишь возникает в силу публично-правового акта, но это не имеет решающего значения для оценки самих уже возникших отношений. В соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности могут возникать также «из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей».

При этом хотелось бы осознанно избежать пространного изложения вопросов соотношения действия норм гражданского и земельного законодательства, этой запутанной и до настоящего времени нерешенной проблемы. Многие отношения по поводу земли регулируются как земельным, так и гражданским законодательством. Однако следует учитывать различие предметов регулирования и применять метод разграничения, основанный на признании одних норм общими, других – специальными. При этом приоритетно применяются нормы специальные, тогда как общие – субсидиарно, в той части, в которой нормы специального назначения не урегулировали соответствующие связи. Учитывая требования п. 3 ст. 129 ГК РФ, а также направленность норм гражданского законодательства, следует два вывода. Во-первых, по общему правилу все-таки можно установить предмет каждой из названных отраслей (как права, так и законодательства), поскольку сферы регулирования не всегда наслаиваются.

Во-вторых, если имеется зона совпадения в регулировании, то надо выяснить характер отношений, основания их возникновения и применять сначала специальные нормы, затем общие. Так, применительно к обороту земельных участков и правам на них общими являются нормы гражданского законодательства. И, наоборот, например, в случае возникновения властно-волевых (административных) решений об учете участков, определении категорий земли, изъятии земельных участков и пр. общими являются нормы земельного законодательства; при наличии специальных норм гражданского законодательства (например, для решения вопроса о компетенции при изъятии) надлежит использовать приоритетно гражданское законодательство и т.д.⁴²

Первое упоминание о публичных сервитутах появилось в современном законодательстве в п. 4.10⁴³ Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий Российской Федерации после 1 июля 1994 г., утвержденных Указом Президента РФ от 22 июля 1994 г. Фактически предусматривалось три вида публичных сервитутов, в основном связанных с обслуживанием прохода и проезда по чужим участкам инженерной инфраструктуры.

В дальнейшем нормы о публичных сервитутах появились и в других актах. Так, они предусматривались в ФЗ «О товариществах собственников жилья», вошли в содержание Водного, Лесного и Градостроительного кодекса, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и другие нормативно-правовые акты.

В настоящее время основные нормы о публичном земельном сервитуте установлены прежде всего в ст. 23, 48 ЗК РФ, нормы которого вправе рассматривать как нормы специального законодательства, т.е. применяемые приоритетно. Но проблема в том, что в земельном законодательстве нормы о сервитуте изложены без системы, хаотично. Так, указывается, что некоторые нормы о сервитутах законодатель поместил в совершенно неожиданных статьях (5, 41, 98 ЗК РФ), причем используя конструкцию сервитута, но далеко не всегда применяя

⁴² Андреев Ю. О сервитутах // Хозяйство и право. 2004. № 5. С. 86.

⁴³ Указ Президента РФ от 22.07.1994 № 1535 (ред. от 22.10.2014) «Об Основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года». СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_4142/ (дата обращения: 12.09.2016).

сам термин «сервитут». Нет в ЗК РФ и определения «публичный сервитут», поскольку указывается лишь на случаи, когда он может устанавливаться.

Целью и условием введения сервитута должна быть необходимость обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. Последующие указания на то, что сервитут устанавливается «без изъятия земельных участков» в юридическом смысле мало что обозначает, поскольку установление всякого сервитута – не только публичного – само по себе не приводит к таким последствиям. Особенностью установления публичного сервитута является также предварительное проведение публичных слушаний по этому вопросу. Однако, по смыслу закона, сервитут может вводиться и независимо от результатов таких слушаний, поэтому, например, если местное население высказалось в основном против установления публичного сервитута, еще не означает, что он не может быть введен.

В отдельных нормативно-правовых актах названы и другие сервитуты, правда, они обычно не конкретизируются и лишь по некоторым признакам может быть установлено, что данные сервитуты имеют публично-правовой характер.

На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений государственной метеорологической службы, также могут быть установлены публичные сервитуты.

Анализ публичного сервитута в соотношении с признаками сервитута вообще. В связи с этим важно разобраться, в какой степени конструкции публичного сервитута опираются на общие признаки этого явления. Вначале назовем признаки, которые явно не совпадают.

Первый признак («сервитут есть самостоятельное вещное право») вряд ли присутствует при публичном сервитуте. Конечно же, есть соблазн заявить, что поскольку в обоих случаях возникает право пользования вещью, то и в обоих же случаях имеется и вещное право. Иначе говоря, здесь следует допустить, что при публичном сервитуте также имеется субъект, получающий вещное право. Но при этом единственной конструкцией, которую вообще можно усмотреть в случае с публичным сервитутом, является следующая: публичное образование, установившее сервитут, выступает как обладатель этого права, но не пользуется им, поскольку делегирует свои полномочия потенциальным пользователям⁴⁴.

⁴⁴ См.: *Ким Д.Ч.* Проблемы теории и практики применения частного сервитута // Журнал российского права. 2007. № 6. С. 3.

Второй признак: обладание правом следования и вещно-правовой защитой. При публичном сервитуте общим правилом является сопровождение установленным обременением всякого участка вне зависимости от перехода его к новым владельцам (собственникам), что позволяет говорить о наличии права следования. Собственно, следование имеется и на другой стороне – у тех лиц, которые имеют право пользоваться, организаций, осуществляющих профилактические или ремонтные работы в отношении местных водо-, тепло-, энергокоммуникаций есть право перемещаться в этих целях по чужой территории.

Иначе должна быть оценена возможность вещно-правовой защиты. Все пользователи, конечно же, имеют право защищать свои права, ибо не может быть права без защиты, но такая защита вряд ли может именоваться вещно-правовой. Не является вещно-правовой защитой и та сумма правовых средств, которые может применять публичное образование для сохранения и обеспечения режима публичного сервитута.

Отсутствует также третий признак: при публичном сервитуте нет строго определенного круга управомоченных лиц. Но это точно устанавливает сторона, обремененная сервитутом. Если же публичный сервитут устанавливается фактически для определенных лиц, то это явное противоречие действующему закону. На практике в подобных случаях обычно имеется право на частный сервитут, который и следует устанавливать. Например, государственное предприятие, осуществляющее геодезические изыскания, вправе обратиться с требованием установления сервитута для проведения соответствующих работ, если даже они требуются именно для государства.

Четвертый признак (наличие объектов недвижимости на каждой стороне, связь и зависимость этих объектов) не может быть обнаружен при публичном сервитуте. Так, при установлении публичного сервитута не имеет значения и не обсуждается вопрос о том, есть ли вообще у тех лиц и организаций, ради которых сервитут вводится, какая-либо недвижимость. Но это отличие в признаках является существенным. При анализе судебных дел иногда можно заметить, что установление публичного сервитута мотивируется наличием значительного числа собственников объектов недвижимости, расположенных рядом с участком, в отношении которого требуется ввести сервитут. Но это лишь аргументация, связанная с количественным аспектом, объясняющая причины, по которым требуется именно публичный, а не частный сервитут.

Более того, если следует ссылка на определенный круг собственников, нуждающихся, например, в проезде к своим объектам, это должно настораживать, поскольку есть возможность установить частный сервитут.

Пятый признак характеризуется вероятностью введения сервитута, определяемой индивидуально волей соответствующих собственников. При публичном сервитуте ситуация сходна (он также может вводиться, а может не вводиться), но решение принимают не участники будущего сервитутного правоотношения, а соответствующий государственный или муниципальный орган.

Относительно шестого признака (невозможно иным образом обеспечить нужды) следует указать, что при публичном сервитуте он только намечен. По смыслу закона (п. 2 и 7 ст. 23 ЗК РФ) существует возможность установления публичного сервитута и тогда, когда имеется и другой способ решения той же проблемы. И действительно, публичные сервитуты на деле устанавливаются для нужд (если даже такие варианты реально имеются, например, получение части участка в аренду). К ним предъявляется лишь требование о том, чтобы участок не был изъят, кроме того, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, соответствующий собственник (владелец или землепользователь) вправе требовать именно изъятия, в том числе путем выкупа⁴⁵.

Явно не совпадает и порядок установления сервитутов, а также их прекращения. В ст. 48 ЗК РФ предусмотрены основания прекращения сервитутов, причем, если частный сервитут прекращается по основаниям, «предусмотренным гражданским законодательством», то публичный сервитут «может быть прекращен в случае отсутствия отмены сервитута». С формальной точки зрения, не было необходимости писать о прекращении публичного сервитута в силу отпадения нужд, поскольку это обстоятельство можно рассматривать универсальным основанием для прекращения всякого сервитута. Но заметно желание законодателя принципиально противопоставить два основания, связывая прекращение публичного сервитута с изданием соответствующего властного акта.

Прочие нормативные характеристики публичного сервитута по ЗК РФ, на взгляд автора, совпадают с его универсальными признака-

⁴⁵ Курдиновский В.И. Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону. Одесса: Типография Южнорусского общества печатного дела, 1904.

ми: сервитут может быть срочным или постоянным (п. 4 ст. 23 ЗК РФ), одинаково имеется требование по наименее обременительному его осуществлению (п. 5 ст. 23 ЗК РФ), все лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением сервитута, имеют право на защиту их в судебном порядке (п. 8 ст. 23 ЗК РФ), все сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁴⁶.

В экономической и юридической литературе можно найти классификацию (деление) сервитутов на постоянные, срочные и без определения срока. Л.В. Щенникова, не отрицая возможностей указания срока в договоре о сервитуте, считает, что сервитуты относятся, по своей сути, к категории вещных прав⁴⁷. Это значит, что они должны заключаться на установленный в договоре срок. Но срок не может считаться существенным условием договора.

Несколько различно решается вопрос о плате за пользование. Если при общей конструкции сервитута собственник служебного участка всегда управомочен на получение платы (п. 5 ст. 274 ГК РФ), то при публичном сервитуте иначе. Во-первых, возможность получить плату собственнику (владельцу, пользователю) служебного участка может быть предоставлена только при «существенных затруднениях» в использовании земельного участка (абз. второй п. 7 ст. 23 ЗК РФ). Во-вторых, требуются активные действия собственника служебного участка по доказыванию обстоятельства «существенного затруднения» в использовании земельного участка, в других случаях получать плату за пользование собственник не управомочен. В-третьих, при частном сервитуте плата истребуется от фактического пользователя, тогда как при публичном сервитуте такое требование обращено к соответствующему органу публичной власти. И все-таки можно говорить, что платность характеризует как частный, так и публичный сервитут.

В большинстве случаев публичные сервитуты просто не вводятся, хотя следовало бы ввести, либо фактически вводятся, но оформляются иначе (с использованием иных правовых конструкций). Во многом это связано со слабостью законодательного обеспечения

⁴⁶ См.: О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Федеральный закон № 122-ФЗ принят Государственной думой 17 июня 1997 г., одобрен Советом Федерации 3 июля 1997 г.: по состоянию на 01.05.2016] // Собрание законодательства РФ. 1997. 28 июля. № 30. Ст. 3594 (п. 9 ст. 23 ЗК РФ).

⁴⁷ См.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: Пресс, 1996. С. 38–53.

установления сервитутов при сохраняющейся проблеме защиты прав собственников сопредельных участков. Например, в г. Москве при заключении договоров аренды все ограничения и обременения прав на земельные участки в пользу неопределенного круга лиц либо в отношении конкретных субъектов предусматриваются в договорах аренды, так в договоре аренды по инициативе арендодателя прописываются обязательства обеспечить право использования участка третьими лицами (эксплуатирующими коммунальными службами и т.п.). Понятна направленность, цель введения таких ограничений в договоры: обеспечить некоторые общие для города нужды.

Для решения аналогичных проблем, которые должны быть разрешаться с помощью сервитутов, встречаются попытки муниципальных властей внести ограничения в договоры о продаже земельных участков при приватизации. В связи с этим уместен общий вопрос о том, насколько допустимо установление таких ограничений в текстах договор как аренды, так и купли-продажи. Можно предположить, что при аренде земельных участков ограничения в пользу других лиц устанавливать допустимо, но эти ограничения, порожденные исключительно договором, способны создать только обязательственные права, и, если они и порождают какие-либо права, то только в отношениях арендодатель – арендатор.

А установление подобных ограничений в договорах купли-продажи земельных участков просто недопустимо. И хотя специальной нормы законодатель по этому поводу не установил, по смыслу конструкции купли-продажи (ст. 454 ГК РФ) и с учетом общих правил о существовании права собственности покупатель, предполагается получающим объект «очищенным» от каких-либо прав, не включенных в систему государственной регистрации. В противном случае, исчезает уверенность в надежности оборота и правом положении правообладателя.

По мнению ряда исследователей, есть смысл различать «публичный сервитут» и «сервитут, установленный в публичных интересах». Критерий не вполне ясен, но из примера (сервитут для обслуживания водовода населения поселка на частных землях рассматривается как частный сервитут, но в публичных интересах), видно, что второй вид публичного сервитута связан с деятельностью конкретных организаций, в том числе осуществляющих эксплуатацию, ремонт, обслуживание коммуникаций, имеющих публичное значение. Это разграничение содержательно, но требует развития, в том числе потому, что

названный сервитут авторами определяется не как публичный, а как частный, хотя и «в публичных интересах»⁴⁸.

Автор считает правильным утверждение, что не всякий сервитут, установленный органом государственной власти или местного самоуправления (т.е. публичной властью), следует только в силу этого признавать публичным сервитутом. Анализ судебной практики показывает, что путем издания актов публичной власти часто вводят именно частный сервитут.

Публичный сервитут не может быть установлен на земельные участки, находящиеся на праве собственности этого же публичного образования. Кстати, это обстоятельство мешает и реализации вполне разумной идеи о том, что сервитут должен быть установлен раз и навсегда, сопровождая недвижимость независимо от оборота. В современных российских условиях земля передается от публичных образований в частные руки в результате специальных процессов, прежде всего в результате приватизации. Поскольку изначально ни сервитут, ни публичный сервитут не могут быть установлены на земельные участки соответствующего публичного образования, эти действия должны совершаться либо при приватизации либо в ходе эксплуатации участков.

Идеальной ситуацией, конечно же, является установление границ земельного участка без каких-либо «чужих объектов» и без каких-либо обременений, но проблема в том, что одни участки уже сформированы «де-факто», а другие еще в процессе формирования.

В случаях, когда при приватизации публичный сервитут установлен не был, а муниципальные жилищно-коммунальные службы (организации) имеют расположенные в помещениях частного собственника оборудование и коммуникации, речь по общему правилу должна идти об аренде соответствующей части помещений и о частном сервитуте для прохода к такому оборудованию. Требовать установления публичного сервитута муниципальные организации не вправе, хотя, конечно же, их деятельность направлена на удовлетворения потребностей многих жителей района.

Нет оснований относить к публичным сервитутам все случаи, когда публичные образования разрешают использование своих земель. Право ходить или проезжать по таким землям, выгуливать собак, есть всего лишь нормальный правовой режим, дифференцированный самими собственниками с учетом общих положений гражданского и

⁴⁸ См.: Мазуров А.В. Земельное право: курс лекций. М., 2003. С. 37.

земельного законодательства. Никаких особых прав, тем более, вещных, у таких пользователей не возникает, эти действия они осуществляют совокупностью лиц, которым и принадлежит соответствующее право собственности. Например, граждане, проживающие в поселении, через свои органы местного самоуправления устанавливают правила о владении, пользовании и распоряжении принадлежащей им земель, что и предусмотрено в ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»⁴⁹.

Кроме того, не могут быть отнесены к публичным сервитутам случаи так называемых личных сервитутов (узуфруктов), когда определенным лицам дозволяется получать с недвижимости определенные плоды и доходы или извлекать иной экономический эффект. Необходимость и целесообразность введения узуфруктов в отечественное гражданское законодательство безусловны, но сферой их применения должны быть исключительно частные имущественные отношения.

В литературе было высказано мнение, что природу сервитута следует связать с принадлежностью земельного участка, что, по мнению автора, объяснимо и сблизило бы публичные и частные сервитуты. Некоторая логика в этом есть, поскольку все сервитуты одинаково «сопровождают» земельный участок и придают ему известную функциональную полноценность. Но это не верно ни с точки зрения закона (ст. 135 ГК РФ), признающего принадлежностями лишь вещи, ни с позиций доктрины, не допускающей смещения периодических и фактических явлений.

Не верно также говорить о сервитутах «применительно к сервитутам, действующим в отношении публичных земель», имея в виду установление ограничений по пользованию участками леса, водными объектами. Такие ограничения есть лишь часть правового режима соответствующей публичной собственности.

Нельзя считать правильной и довольно популярную формулировку об установлении публичного сервитута «в общих целях». Не верно это и с точки зрения закона (ст. 23 ЗК РФ), поскольку указание на цель обязательно.

Более всего сомнительна в плане правомерности ситуация, когда акт введения сервитута в отношении гражданина орган местного са-

⁴⁹ См.: Об общих принципах организации местного самоуправления [Федеральный закон №72-ФЗ принят Государственной думой 16 сентября 2003 г., одобрен Советом Федерации 24 сентября 2003 года: по состоянию на 03.07.2016] // Собрание законодательства РФ. 2003. 10 окт. № 40. Ст. 3822.

моуправления выносит уже после того, как участок изначально был предоставлен без сервитута. Если в таком случае использование участка становится невозможно, то предстоит выкуп. Но в силу п. 2 ст. 279 ГК РФ решение об изъятии производится только федеральными органами исполнительной власти субъектов РФ, а не муниципальными органами. Режим права собственности (что входит в предмет гражданско-правового регулирования – ст. 2, 3 ГК РФ) определяется решениями органов местного самоуправления.

Публичными сервитутами часто на практике обременяются участки на праве частной собственности и в случае, если они устанавливаются в пользу определенных организаций или определенной деятельности. Таковы, например, сервитуты, возлагаемые на собственников земельных участков, по территории которых проходят линии электропередач, коммуникации по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства. С одной стороны, деятельность таких организаций, конечно же, направлена на удовлетворение интересов большого числа граждан, но, с другой стороны, мы не можем отвлечься от того простого фактора, что эта деятельность по общему правилу является коммерческой, осуществляется для получения прибыли определенных организаций⁵⁰.

При установлении публичных сервитутов иногда следует ссылка на прокладку в последующем в данной местности каких-либо коммуникаций. Однако следует учитывать, что, например, прокладка кабеля по общему правилу в судебной практике вообще не оценивается как установление ограничений ни в каком смысле. В рамках планов развития населенных пунктов (градостроительной политики), в надлежащем порядке согласованных и утвержденных, всякий собственник обязан терпеть подобные неудобства без появления каких-либо самостоятельных вещных прав у кого-либо (это касается и строителей, и организаций, прокладывающих кабель, и тех, кому этот кабель будет служить).

Во всех подобных случаях (имеются в виду ситуации по обслуживанию протяженных коммуникаций) общая схема взаимоотношений должна строиться по универсальным правилам для всяких сервитутов. Нормативно-правовое регулирование взаимоотношений государства и организаций энергетики, жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время не полно, затрагиваются и упорядочены

⁵⁰ См.: Павлов П. Ограничения прав на природные ресурсы // Российская юстиция. 1999. № 8. С. 21–22.

лишь самые общие вопросы их деятельности (ценообразование, ограничения монопольной деятельности, определение структуры, принцип обслуживания), но не решены, в частности, принципы взаимодействия с самим государством и другими публичными образованиями по поводу использования земли, решения экологических проблем.

В связи с вышеизложенным, можно сделать вывод о необходимости радикально изменить порядок установления и применения публичных сервитутов в указанных случаях. Общим правилом здесь должно быть введение сервитута по правилам ст. 274 ГК РФ, т.е. в силу права на сервитут, сопровождаемого соглашением сторон и при недостижении соглашения в результате решения суда.

В некоторых гражданско-правовых системах, в частности во Франции, часть сервитутов создается в законодательном порядке. Они, как правило, относятся к категории сервитутов, устанавливаемых в пользу широкой общественности. Это сервитуты, имеющие отношения к инженерной инфраструктуре, праву общественного доступа, открытого пространства, к оздоровительным зонам. В некоторых случаях таких, как: обременения, связанные с инженерной инфраструктурой, подобные «сервитуты» не соответствуют юридическому определению сервитута. Несмотря на то, что они созданы в законодательном порядке, они являются личными сервитутами в пользу широкой общественности. В других случаях термин «сервитут» широко используется для описания того, что, по сути, является концепцией земель общего пользования, другими словами, землей, принадлежащей государству и используемой на благо общества, т.е. речь идет о личных сервитутах.

Таким образом, существуют следующие типы сервитутов, признаваемых Гражданским правом Франции и могущих быть установленными в законодательном порядке, либо путем частных договоров: традиционные типы предиальных сервитутов, содержащиеся в Римском праве; отрицательные личные сервитуты, не требующие от своего владельца права собственности на господствующий участок; личные сервитуты, налагаемые в пользу общественности на землю, используемую для общественных проходов и проездов, разбивки парков и других подобных целей. Гражданское право не содержит понятия утвердительного личного сервитута. Представляется спорным, является ли содержащееся в гражданском праве определение личных сервитутов достаточно широким для того, чтобы разрешить установ-

ление личных сервитутов в пользу общественного доступа, создания заповедника и охраны исторических памятников.

Заметим, что французский гражданский кодекс (ст. 640–702) делит все сервитуты по источнику происхождения на сервитуты, которые происходят из расположения участков, сервитуты, установленные законом, сервитуты, установленные действием человека, и внутри каждой из этих групп очень подробно регламентируют отдельные виды сервитутов⁵¹.

По мнению В.И. Решетникова, сервитуты можно также делить на обязательные (при отсутствии других вариантов использования земель) и сервитуты в целях удобства (если такие имеются)⁵².

Следующая классификация делит сервитуты на негативные и утвердительные сервитуты⁵³. Сервитуты могут быть «негативными» и «утвердительными». Негативные сервитуты запрещают владельцу производить на обремененной земле некоторые действия, которые он, в случае отсутствия сервитута, мог бы производить на законных основаниях.

Утвердительные сервитуты позволяют бенефицианту сервитута проходить на территорию обремененной собственности и производить там определенные действия. Примерами таких действия могут служить: пеший проход или проезд на автомашине, оздоровительно-развлекательная деятельность типа охоты, рыбной лови или купания, сбор плодов и ягод, обслуживание инженерной инфраструктуры.

Термин «утвердительный сервитут» также может использоваться для описания сервитута, который обязывает владельца обремененной земельной собственности выполнять некоторые положительные действия, обусловленные таким сервитутом. Тем не менее такой тип соглашения рассматривается как сервитут, только в некоторых юридических системах. В гражданском праве нашей страны этого типа сервитута не существуют.

Право собственности не является единственным титулом, обладание которым предоставляет возможность установить сервитут. Сервитут может быть установлен в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования.

⁵¹ См.: *Ищук И.Н.* Ограничения в праве (общетеоретический аспект): дисс. ... канд. юрид. наук. СПб., 2006.

⁵² См.: *Решетникова В.И.* Земельное право России: курс лекций. М., 2004. С. 57.

⁵³ См.: *Горонович И.* Исследование о сервитутах. СПб.: Типография Правительствующего сената, 1883.

Что касается другой стороны, к которой обращаются с требованием об установлении сервитута, то к лицам, устанавливающим в своем имуществе сервитут, законодатель отнес лишь собственников земельных участков (п. 1 ст. 274 ГК РФ). Субъекты других вещных прав исключены из списка возможных адресатов требования по установлению сервитута.

В отличие от римских источников и российского дореволюционного законодательства, п. 1 ст. 274 ГК РФ перечисляет лишь несколько примерных разновидностей сервитутов, которые можно отнести к категории публичных и частных сервитутов, и отмечает, что сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, водоснабжения и мелиорации, а также для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть реализованы без установления сервитута.

При установлении водных и лесных сервитутов речь фактически идет о земельных сервитутах, которые устанавливаются на землях, соответственно, водного и лесного фондов. По своему содержанию эти сервитуты приближаются к земельным сервитутам. Объясняется это тем, что нельзя осуществлять ни пользование водным объектом без использования земель водного фонда, ни право пользование, не используя земли лесного фонда. Сервитутариями водных и лесных частных сервитутов, в отличие от земельных сервитутов, выступают не собственники соседних земельных участков и лица, владеющие недвижимостью на иных вещных правах, а водопользователи-несобственники, землепользователи – несобственники. Таким образом, понятие «лесной сервитут» и «водный сервитут» не совпадают с классическим понятием «сервитута».

В новом Водном кодексе⁵⁴ вообще отсутствует упоминание сервитутов, но очевидно, что, как и в старом кодексе, право ограниченного пользования водным объектом выступает в формах публичного и частного водных сервитутов. Но регулирование этих отношений теперь происходит в соответствии с гражданским и земельным законодательством⁵⁵. Однако явной недоработкой законодателя является отсутствие прямой отсылки к Гражданскому и Земельному кодексам.

⁵⁴ Водный кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 12 апреля 2006 г., одобрен Советом Федерации 26 мая 2006 г.: по состоянию на 28.11.2015] // Собрание законодательства РФ. 2006. 5 июня. № 23. Ст. 2381.

⁵⁵ Сидоренко А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. 2000. № 11. С. 26–35.

Каждый может пользоваться водными объектами общего пользования и другими объектами, если иное не предусмотрено законодательством РФ (публичный водный сервитут) на основании договора права лиц, которым водные объекты представлены в пользу иных заинтересованных лиц (частный водный сервитут). Общие положения о сервитутах, предусмотренные гражданским законодательством, применяются к водным сервитутам в той мере, в какой это не противоречит требованиям Водного кодекса РФ.

Следует заметить, что все случаи установления водных сервитутов по своему характеру являются разновидностями осуществления права общего водопользования.

Особенности водного сервитута заключаются в следующем. Когда речь идет о публичном водном сервитуте, одной из сторон является собственник водного объекта, а другой – неограниченный круг лиц, осуществляющих общее водопользование и не являющихся собственниками. Что касается частного водного сервитута, субъектами правоотношения по его поводу могут быть только водопользователи-несобственники.

К лесным сервитутам положения гражданского, земельного и иного законодательства применяется в той мере, в какой это не противоречит требованиям Лесного кодекса РФ. Однако данный вид сервитутов, по определению, относится к реальным сервитутам.

Лесной кодекс РФ закрепляет право граждан свободно пребывать в лесном фонде и не входящих в лесной фонд лесах, если иное не предусмотрено лесным законодательством.

Право пользования граждан и юридических лиц участками лесного фонда и право пользования участками, не входящими в лесной фонд лесов, могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц на основании договоров, актов государственных органов и органов местного самоуправления, а также судебных решений. Положения гражданского, земельного и иного законодательства применяются к лесным сервитутам в той мере, в какой это не противоречит требованиям Лесного кодекса РФ.

По действующему законодательству лесной сервитут регулируется Гражданским и Земельным кодексами РФ. Он предполагает право ограниченного пользования землями лесного фонда и произрастающими на них лесами. В правоотношении публичного лесного сервитута одной из сторон является собственник лесного фонда или не входящих в лесной фонд лесов – Российская Федерация, а с другой –

неограниченный круг граждан, не являющихся собственниками, но осуществляющих право общего лесопользования. Субъектами частного лесного сервитута, как правоотношения, могут быть только лесопользователи-несобственники.

Принимая во внимание отсылку законодателя к Гражданскому и Земельному кодексам РФ, в правоотношениях, регулирующих лесные сервитуты, можно утверждать, что лесной сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лесопользователем и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении и условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Не должна исключаться возможность установления лесных сервитутов на основании административно-правовых актов, решений государственных органов государственной власти и органов местного самоуправления об установлении лесных сервитутов могут быть обжалованы в соответствии с действующим законодательством в судебном порядке.

Наряду с сервитутами, возникшими в пользу соседских земельных отношений, появилась другая категория сервитутных прав уже не обязательно в пользу соседей и не обязательно на пользование землей, а на любое имущество и в пользу любого лица, не являющегося соседом, например, завещал, оставляя имущество наследнику, одновременно предоставлял другому лицу пожизненного пользования этим же имуществом (узуфрукт).

Отсюда, происходит деление сервитута на две категории: так называемые, предиальные, т.е. земельные, и личные. Различие этих сервитутов проводилось по субъекту прав: личный сервитут принадлежал определенному лицу, предиальный сервитут, принадлежит лицу, как собственнику земельного участка.

Название предиальный идет из Римского права и означает «привязанный к земле». Как отмечалось выше, назначение предиального (земельного) сервитута – восполнить недостающие конкретному земельному участку блага или свойства и удобства. С этой точки зрения римские юристы, ставя предиальные сервитуты в параллель с плодородием участка, его размерами и другими категориями, выражали ту мысль, что предиальный сервитут не обслуживает данное лицо, которому принадлежит земельный участок, а поднимает вопрос полезности этого участка вообще. Отсюда вытекало требование, чтобы сервитут состоял в пользовании постоянным свойством служащего

земельного участка, обеспечивающим длительное удовлетворение потребности. По общему правилу господствующий и служащий земельные участки должны быть соседями, однако для позднейшего права для установления сервитута иногда признавалось достаточным, чтобы было фактически возможно и необходимо пользование одним участком в интересах другого независимо от их взаимного расположения.

Прециальными сервитутами являются те, что служат для поднятия ценности земли как таковой вне зависимости от личности от ее владельца. Как правило, преимущество прециального сервитута переходит (передается) при передаче участка, в пользу которого данный сервитут установлен. Обременение прециальным сервитутом переходит вместе с передачей обремененного земельного участка.

Для того, чтобы сервитут считался прециальным, совершенно необязательно, чтобы господствующий и служащий участки имели общую границу (хотя в российском праве делается акцент на то, что участки должны быть соседними). Правовая природа земельного сервитута заключается в том, что он представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком и вызывается необходимостью сгладить неудобства и затруднения, возникающие при существовании права частной собственности на землю вследствие неравномерности распределения естественных благ между отдельными земельными участками. Земельный сервитут, как юридическая конструкция, позволяет в заранее оговоренных и ограниченных пределах использовать находящийся в чужом владении земельный участок. Главное – это то, что обладатель сервитута может не только пользоваться подобной юридической конструкцией, но и получать выгоду от естественных благ.

Сервитут может быть взаимным – дорога через соседние участки. Владелец земельного участка также может наложить максимальный запрет на проникновение в границы своих земель. Такая возможность подкреплена, в частности, правом защиты владения. Но расположенные рядом, граничащие земельные участки, при таком безусловном праве собственников или пользователей могут создать проблему передвижения по территории. Сервитут позволяет решить эту проблему.

Среди прециальных сервитутов различались сельские, устанавливаемые в пользу полевых и незастроенных участков, и городские, устанавливаемые в пользу застроенных (городского типа) участков. Из числа сельских сервитутов известны дорожные, пастбищные. Ти-

личные городские сервитуты – право опереть постройку на стену соседа, право вделать балку в стену соседа, право света, право вида (т.е. чтобы сосед не закрывал вида своей постройкой).

Рассмотрим личный сервитут. Личный сервитут «связан с личностью», а не с недвижимостью в лице ее всякого собственника, кто бы им ни был. Личный сервитут есть именно вещное право, так как право пользования непосредственно направлено на имущество, в чьих руках оно не находилось. Все остальные (не личные) сервитуты называются вещными, реальными (предиальными), предусматривающими ограниченное пользование чужим земельным участком, иной недвижимостью.

Важнейший личный сервитут – узуфрукт – определяется следующим образом: узуфрукт есть право пользования чужой вещью и получения от нее плодов с сохранением в целости субстанции (сущности вещи). Следует отметить, что узуфрукт в праве классического периода сервитутом не являлся. В классической юриспруденции узуфрукт нередко воспринимался юристами как часть собственности (*pars domini*) или часть вещи (*pars rei*). Следует подчеркнуть, что право узуфрукта в отличие от права сервитутов имело строго личный характер и было ограничено жизнью узуфруктуария. Узуфрукт по наследству не передавался. Если субъектом сервитута мог быть только собственник (*dominus*) господствующего земельного участка (имения), причем лишь только один (ввиду нераздельности сервитута), то для субъектов узуфрукта римская юриспруденция каких-либо количественных ограничений не устанавливала. Содержанием узуфрукта, в отличие от сервитутов, являлись право пользования (*uti*) вещью и право извлечения плодов (*frui*). Собственник (проприетарий) вещи был лишен этих прав. Пользование вещью, пребывающей в узуфрукте, было подобным пользованию собственника. Однако, чтобы не навредить интересам второго «господина» вещи – собственника-проприетария, узуфруктуарий должен был, согласно правилам римского классического права, предоставить собственнику проприетарию гарантию (*cautio ususfructuaria*), которой он брал на себя обязанность сохранять вещь под угрозой выплаты денежной суммы. У обладателя (*proprietas*), впрочем, сохранялись и отдельные реальные правомочия, в частности, осуществление контроля за правомочностью использования узуфруктуарием его права. При этом проприетарий должен был воздерживаться от вмешательства в правомочия узуфруктуария. Правомочия узуфруктуария были действительно велики. Ведь право извлечения плодов предполагало не только воз-

возможность их личного использования, но и возможность распорядиться ими, например, продать. Источники неоднократно подтверждают правомочие узуфруктуария по распоряжению плодами, извлеченными по праву узуфрукта. Правомочия узуфруктуария этим не ограничивались. Римская классическая юриспруденция допустила передачу самого права узуфрукта посредством найма и продажи.

Другой личный сервитут – право пользоваться чужой вещью, но без права пользования ее плодами, за исключением удовлетворения потребностей. В остальном данный сервитут сходен с узуфруктом.

Следующая виды сервитутов, которым следует уделить внимание, является их деление на эмфитевзис и суперфиций.

К числу «прав на чужие вещи» принадлежали такие вещные, отчуждаемые, передаваемые по наследству права долгосрочного пользования чужой землей: сельскохозяйственной – для ее обработки (*эмфитевзис*) и городской – для возведения на ней строения (*суперфиций*). Оба эти права сходны с сервитутами в том отношении, что как сервитуты, так и эмфитевзис и суперфиций, являются правами пользоваться чужой вещью. Своеобразной же чертой, отличающей эмфитевзис и суперфиций от сервитутов, является широта содержания и долгосрочность их действия. Установление одного из этих двух прав на земельный участок делает право собственности на эту тему землю почти номинальным, лишь после прекращения эмфитевзиса и суперфиция право собственности на данный участок получает реальное выражение.

Не обращая внимания на тот факт, что законодательство не использует понятие «личный сервитут», законодательство знает личные сервитуты, несмотря на то, что не называет их собственными именами (право завещательного отказа по отношению к земельному участку).

Выделяются также «положительные» и «отрицательные» сервитуты. Положительные сервитуты характеризуются правомочием на извлечение выгоды из чужого имущества. Отрицательные сервитуты обуславливаются установлением запрета хозяину служащего участка совершать определенные действия (например, осуществлять застройку выше разрешенного уровня). Подобного рода классификация базируется из возможности усматривать сервитут как двуликое явление, обязывающее одного (одних), но ограничивающих другого (других).

В таблице 1 приведена классификация сервитутов в зависимости от признаков, оказывающих на них воздействие.

Т а б л и ц а 1 – Классификация сервитутов по признакам

<i>Вид сервитутов</i>	<i>Краткая характеристика</i>
<i>По типу субъектов</i>	
Публичный сервитут	Устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления
Частный сервитут	Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (частного сервитута)
<i>По необходимости</i>	
Обязательные	Устанавливаются при отсутствии других вариантов использования земель
Сервитуты в целях удобства	Устанавливаются при наличии таковых удобств
<i>По ограничению прав субъекта сервитутных отношений</i>	
Негативные	Запрещают владельцу производить на обремененной земле некоторые действия, которые он, в случае отсутствия сервитута мог бы производить на законных основаниях
Утвердительные	Позволяют бенефицианту сервитута проходить на территорию обремененной собственности и производить там определенные действия
<i>По срокам</i>	
Постоянный	Без указания сроков
Срочный	Устанавливаются на определенный срок
<i>По объектам</i>	
Водный	Право ограниченного пользования водным объектом
Лесной	Право ограниченного пользования чужими лесными участками
Земельный	Право ограниченного пользования чужим земельным участком, зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом
<i>По субъекту права</i>	
Прециальные	Не обслуживает лицо, которому принадлежит земельный участок, а поднимает вопрос полезности этого участка вообще
Сельские	Устанавливаемые в пользу полевых и незастроенных участков
Городские	Устанавливаемые в пользу застроенных (городского типа) участков
Взаимные	Владелец земельного участка накладывает максимальный запрет на проникновение в границы своих земель
Личные	Представляет собой вещное право, так как право пользования непосредственно направлено на имущество, в чьих руках оно не находилось
Узуфрукт	Право пользования чужой вещью и получения от нее плодов с сохранением в целостности субстанции (сущности вещи)
Право пользования чужой вещью	Право пользоваться чужой вещью, но без права пользования ее плодами, за исключением удовлетворения потребностей
Эмфитевзис	Вещные, отчуждаемые, передаваемые по наследству права долгосрочного пользования чужой землей: сельскохозяйственной – для ее обработки

<i>Вид сервитутов</i>	<i>Краткая характеристика</i>
<i>Суперфиций</i>	Вещные, отчуждаемые, передаваемые по наследству права долгосрочного пользования чужой землей: городской – для возведения на ней строения
<i>В зависимости от выгоды</i>	
Положительные	Характеризуются правомочием на извлечение выгоды из чужого имущества
Отрицательные	Обусловливаются установлением запрета хозяину служащего участка совершать определенные действия

Источники: составлено автором на основании: Водный кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 12 апреля 2006 г., одобрен Советом Федерации 26 мая 2006 г.: по состоянию на 28.11.2015] // Собрание законодательства РФ. 2006. 5 июня. № 23. Ст. 2381; Земельный кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 28 сентября 2001 г., одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г.: по состоянию на 01.05.2016] // Собрание законодательства РФ. 2001. 29 окт. № 44. Ст. 4147; *Андреев Ю.* О сервитутах // *Хозяйство и право.* 2004. № 5. С. 86; *Гарридо М.Х.Г.* Римское частное право. М.: Пресс, 2005; *Горонович И.* Исследование о сервитутах. СПб.: Типография Правительствующего сената, 1883.

Таким образом, многообразие форм и видов сервитутов наглядно иллюстрирует необходимость закрепления каждого из них на законодательном уровне и создания их единой классификации.



ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТ

2.1. Подходы и методы в оценке стоимости соразмерной платы за пользование сервитутом

Следует отметить, что в связи с тем, что законным обывателем (пользователем) любого из связанных участков земли может быть не только собственник, является необходимым определить возможность установления структуры сервитутных отношений с точки зрения субъектного состава. Здесь заслуживают обсуждения две модели.

Первая модель носит названия «собственническая», и основана на том, что только и исключительно собственники вступают в сервитутные отношения, прочие лица (пользователи, владельцы, арендаторы, ссудополучатели) наделяются предоставленными ими правами от собственника (право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды, право безвозмездного срочного использования).

Не разрушает этого утверждения и даже, наоборот, формально подтверждает п. 4 ст. 274 ГК РФ. Кроме того, признание высшей власти над участком именно за титульным собственником органично предполагает, что и максимально широкие права (вещного характера) возникают только у него. Здесь возможен контрдовод о том, что эти дополнительно приобретаемые права владелец (пользователь) участка получает не от собственника доминирующего участка, а от собственника соседнего участка. Но его относительно легко опровергнуть напоминанием о сущности указанных ограниченных прав. Они всегда производны, зависимы и предопределены правами собственника, а из ст. 40–43 ЗК РФ хорошо видно, что состав прав всех этих правомочий устанавливается методом вычитания из прав собственника.

Поддерживает «собственническую» конструкцию сервитута также тот факт, что всякая земля в РФ имеет собственников. Во всяком случае следует исходить из того, что по российскому законодательству земля, не сформированная в земельные участки, является соб-

ственностью РФ, а когда они уже сформированы, у них тем более есть собственник. Следовательно, возникает вопрос, что делать с землей, которая не находится на праве собственности.

Вторая модель носит названия «пользовательская» и опирается преимущественно на прагматический аспект сервитута, ведь он появляется не в силу титулов, а под влиянием практических нужд, в частности, они могут быть у пользователя, но их может не быть у собственника. Этот подход выигрывает и в том отношении, что в таком случае отсутствует необходимость решать многочисленные проблемы увязки взаимоотношений собственника, и утверждается, что, если арендатор публичных земель желает установить сервитут, то ему непременно следует обращаться в соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления. При использовании второй модели отсутствуют сложности при введении сервитута, поскольку это под силу сделать любому пользователю не зависимо от позиции собственника (хотя бы на время пользования землей).

Следует также отметить, что устанавливать сервитут возможно не только при собственности, но и при аренде земельного участка. Возможность этого прямо предусмотрена в п. 3 ст. 98 ЗК РФ (использование учебно-туристических троп и трасс по арендованным земельным участкам). В научно-практических комментариях к ГК РФ отмечается, что сервитут при аренде возможен, но имеются юридическо-технические затруднения, вызываемые, в частности, тем, что договор аренды уже заключен, и без согласия арендатора, по общему правилу, изменять его нельзя (в том числе, ухудшать его положение). Если же исходить из признания возможным сервитуарием и арендатора, а не только собственника, то проблема снимается.

В силу сегодняшнего законодательного решения проблемы в судебной практике принято, что требования об установлении сервитута адресуют только к собственнику.

Адекватно реагирует данная модель отношений и на изменчивость хозяйственных связей, реальные потребности всякого пользователя. В случае отпадения надобности в сервитуте сам же пользователь и прекращает его без участия собственника. Собственник же может сохранить сервитут (точнее восстановить его). Обе модели имеют свои плюсы и минусы.

Вторая, пользовательская модель, формируется строго в рамках, предусмотренных действующим законом, и не допускает случаев, когда сервитут устанавливается в отношениях с кем-либо, помимо собственника (п. 3 ст. 274 ГК РФ) и лиц, указанных п. 4 ст. 274 ГК РФ (т.е.

лиц, обладающих правом пожизненного наследуемого владения и права постоянного пользования).

Наиболее адекватной является общая цивилистическая идея необходимости придания всяким вещным правам максимальной стабильности тем, что права собственника должны быть изначально скомпонованы по объему так, чтобы в дальнейшем предоставление каких-либо производных прав (аренды, права постоянного пользования и т.д.) не приводило к юридическо-техническим затруднениям. Направлена на это и известная норма законодательства о приватизации государственного и муниципального имущества с учетом необходимости установления того или иного сервитута. Тем не менее на практике она не всегда применяется, потребность в сервитуте может возникнуть позднее, и это убеждает в целесообразности расширить круг лиц, в отношении которых допускается установление сервитута.

В соответствии с п. 4 ст. 274 ГК РФ сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.

Правовая основа деятельности оценщика определена в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Данный закон является основным документом, который регламентирует оценочную деятельность в России. Закон определяет понятия «оценочная деятельность», «рыночная стоимость объекта оценки», «субъекты оценочной деятельности» и «объекты оценки».

Обратимся к термину «рыночная стоимость», как его трактует законодательство: под рыночной стоимостью объекта оценки понимает наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ);

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме⁵⁶.

Для понимания принципов оценки стоимости соразмерной платы за пользование сервитутом необходимо понимание основных оценочных категорий.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке⁵⁷.

Объект-аналог представляет собой объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015 г. № 297. Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценочная деятельность⁵⁸ – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе суще-

⁵⁶ См.: Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Федеральный закон №135-ФЗ принят Государственной думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.: по состоянию на 26.04.2016] // Собрание законодательства РФ. 1998. 3 авг. № 31. Ст. 3813

⁵⁷ См.: Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости: монография. М.: КноРус, 2010.

⁵⁸ См.: Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Федеральный закон №135-ФЗ принят Государственной думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.: по состоянию на 26.04.2016]// Собрание законодательства РФ. 1998. 3 авг. № 31. Ст. 3813.

ственной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно ФСО № 7 «Оценка недвижимости»⁵⁹, различают три подхода к определению стоимости любого объекта оценки: сравнительный, доходный и затратный. Описание этапов, присущих каждому подходу, приведено на рисунке 1.

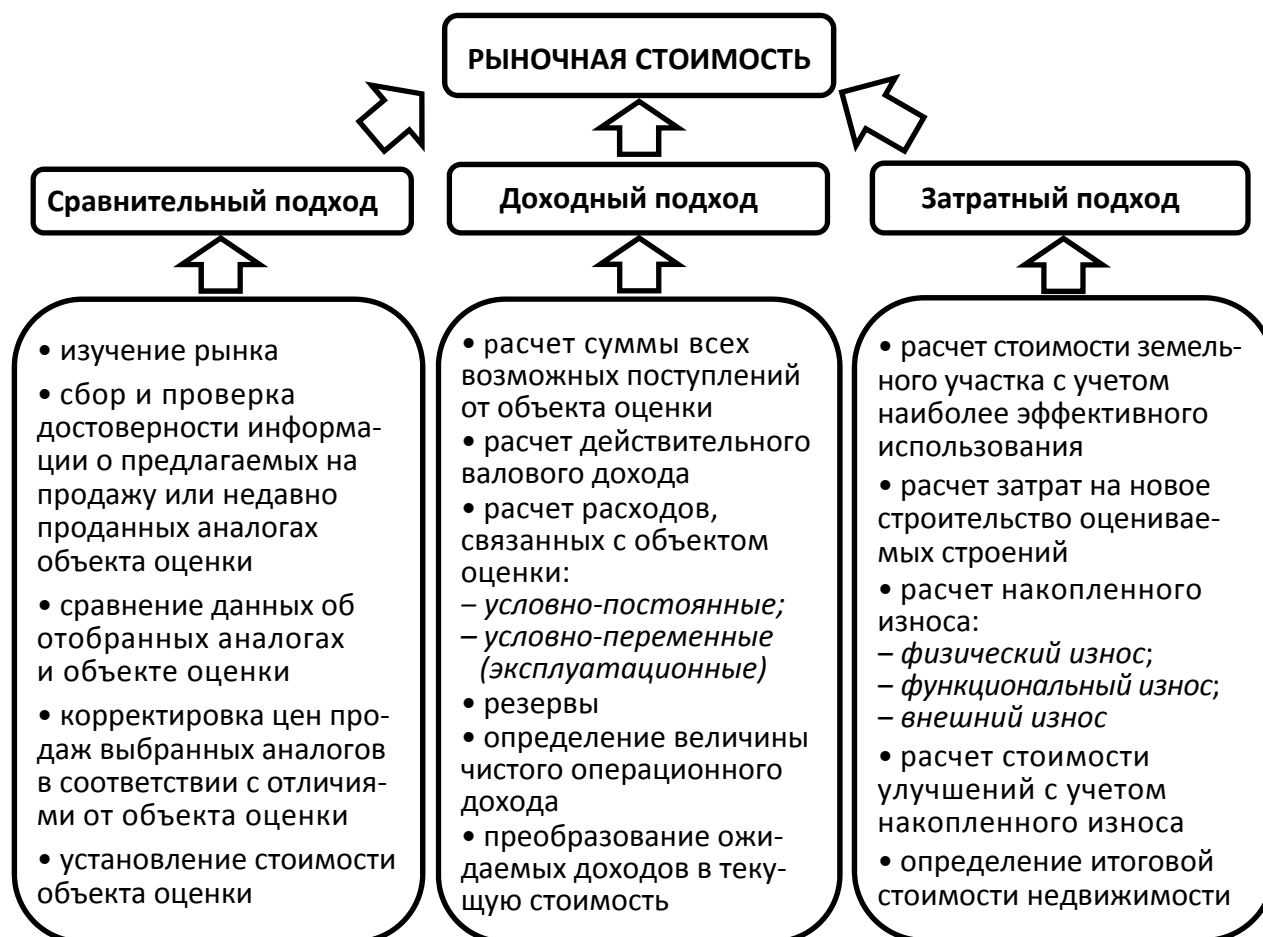


Рисунок 1 – Подходы и этапы к определению стоимости рыночной стоимости

Источник: составлено автором.

Сравнительный подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

⁵⁹ Оценка недвижимости (ФСО № 7). Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 61. СПС «Консультант Плюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=160678> (дата обращения: 12.01.2016).

Условия применения сравнительного подхода:

- 1) объект не должен быть уникальным;
- 2) информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок;
- 3) факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
- сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

Преимущества сравнительного подхода:

- в итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей;
- в ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция;
- статически обоснован;
- вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов;
- достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

- различия продаж;
- сложность сбора информации о практических ценах продаж;
- проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки;
- зависимость от активности рынка;
- зависимость от стабильности рынка;
- сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности. При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика. В основе этого подхода лежит принцип замещения⁶⁰.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Преимущества затратного подхода:

- при оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным;
- данный подход является целесообразным и/или единственно возможным в следующих случаях:
 - анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка;
 - технико-экономический анализ нового строительства и улучшений;
 - оценка общественно-государственных и специальных объектов;
 - оценка объектов на малоактивных рынках;
 - оценка для целей страхования и налогообложения.

Недостатки затратного подхода:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;
- попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда;
- несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ;
- проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

⁶⁰ См.: Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А. Девелопмент в недвижимости: монография. М.: КноРус, 2010.

- сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений;
- отдельная оценка земельного участка от строений;
- проблематичность оценки земельных участков в России.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

Основной предпосылкой расчета стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода – это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Коэффициент капитализации – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации – отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования – норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

У такого вида имущества, как земельный участок, необходимость оценки сервитута может быть вызвана в случае прохода (проезда) через участок или совместного использования коммуникаций.

Частный пример оценки стоимости сервитута при эксплуатации офисных помещений зачастую возникает при необходимости в совместном использовании сособственников лифтами, вестибюлями, лестницами, санитарно-техническими помещениями и т.д.

Важным обстоятельством является тот факт, что сервитут подлежит государственной регистрации и вступает в силу после его государственной регистрации в ЕГРП, поскольку выступает в качестве обременения права собственности.

Согласно действующему законодательству, плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику объекта, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Выплата соразмерной платы за сервитут может иметь единовременный и периодический характер.

Оценка стоимости сервитута, как правило, состоит из нескольких показателей:

1) вероятного ущерба (рассчитывается прямым путем или вытекает из разницы соотношения стоимости активов, не обремененных сервитутом и обремененных им);

2) величины упущенной выгоды, равной вероятному доходу, который бы имел место при отсутствии сервитута;

3) вероятных убытков, которые причинены собственнику объекта недвижимости.

Прежде чем приступить непосредственно к рассмотрению процедуры оценки соразмерной платы за пользование сервитутом, поскольку в практике оценочной деятельности встречается лишь сервитут, характерный для земельного участка, необходимо рассмотреть принципы определения рыночной стоимости подобного объекта недвижимого имущества.

Определение рыночной стоимости земельного участка – начальный этап затратного подхода оценки любого объекта недвижимости. Без нее невозможно просчитать ни экономические интересы существующего владельца имущества, ни ожидания предполагаемого инвестора. Именно потенциал земельного участка, обусловленный его местоположением, рыночной конъюнктурой, правовыми возможностями и ресурсными параметрами, выступает решающим аргументом в пользу принятия решения о приобретении того или иного объекта недвижимости.

Согласно земельному законодательству (ст. 66 ЗК РФ), рыночная стоимость земель устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности. Земельные участки, участки недр относятся к недвижимому имуществу (недвижимости), права на которое подлежат государственной регистрации.

Рыночная стоимость может быть определена для земельных участков, которые сформированы (или могут быть сформированы) с правовой точки зрения в соответствии с законодательством, т.е. имеют правоустанавливающие документы.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков с учетом обременений (сервитутов) исследуется возможность применения классических подходов к оценке земельных участков. Рассмотрим возможность их применения:

1. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству улучшения в некоторый период времени. В случае оценки обремененного земельного участка, сложно определить его стоимость на этапе застройки (по смете затрат), так как в этом случае не учитывается возможность использования доли земельного участка с учетом обременения. Поэтому применение затратного подхода представляется нецелесообразным.

2. Применение сравнительного подхода возможно при наличии достаточного количества объектов-аналогов на открытом, свободном рынке земельных участков, с обязательным условием: объекты аналоги должны быть выбраны с учетом обременений, при прочих равных условиях. Опираясь на проведенные автором практические исследования рынка земельных участков и оценки рыночной стоимости прав на земельные участки в регионах, было выявлено следующее.

Земельные участки с обременениями, оформленными надлежащим образом, встречались, практически в единичных случаях – в Санкт-Петербурге и Москве. Объекты-аналоги к ним подобрать не было возможности ввиду того, что на земельном рынке (данные риэлтерских агентств Москвы и Санкт-Петербурга) такая информация является закрытой и становится прозрачной только в момент совершающейся сделки. Такая же ситуация сложилась и других обследованных регионах РФ.

Поэтому применение сравнительного подхода, в принципе, возможно только с позиции оценки других прав объектов-аналогов с последующей поправкой на долю сервитута в объекте оценки. Поправку на наличие сервитута можно вводить только после выделения доли сервитута, приходящегося на оцениваемый земельный участок. Долю

сервитута в земельном участке можно определить, опираясь на площадь, занимаемую сервитутом (указана на плане земельного участка), согласно правоустанавливающему документу на оцениваемый земельный участок.

3. Доходный подход, как было отмечено выше, отражает позицию наиболее вероятного покупателя (инвестора), заинтересованного в приобретении права на земельный участок. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получение дохода от земельного участка и ему важно знать, как повлияет обременение (сервитут) на величину этого дохода.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Доход от любого объекта недвижимости выражается в коэффициенте капитализации. Причем, чем ниже коэффициент капитализации объекта, тем выше его рыночная стоимость. В рамках доходного подхода, как правило, применяются следующие методы: метод капитализации земельной ренты, техника остатка дохода от земли, метод предполагаемого использования.

Для оценки земельного участка с обременением возникает сложность при определении дохода, так как выделить ту часть, которая именно и будет приносить доход, практически невозможно. Поэтому автор предлагает учесть дополнительные риски, связанные с условиями, собственно, обременения (сервитута), которые увеличат коэффициент капитализации и приведут доход от аналогичного (не обремененного) земельного участка к стоимости этого же земельного участка с учетом обременения (сервитута).

Если обременение устанавливается по взаимному соглашению на короткий срок – землевладелец вправе установить разумную стоимость услуги по своему усмотрению. Если другая сторона сочтет его требования завышенными, то для определения стоимости сервитута может использоваться принцип утраты части прав пользования в соответствии с обременением. Соответственно, расчет стоимости производится на основании общей рыночной стоимости 1 кв. м. земли в соответствующем районе, регионе, населенном пункте и т.п. Далее учитывается степень обремененности и размер убытков в соответствии с размером обремененности. Степень обремененности зависит от масштабов работ, проводимых на участке и размера части участка,

который отчуждается от собственника в пользу лица, установившего сервитут. По имеющимся данным, степень обременения может варьироваться от 0% (ничтожное обременение) – до 100%, когда собственник практически не имеет возможности пользоваться участком и ему приходится защищать собственные права в судебном порядке. Обычно, при установлении публичного сервитута на полный участок собственника вопрос его имущественных прав решается в административном порядке путем замены или выкупа земель⁶¹.

Для того чтобы произвести расчеты, в первую очередь необходимо вычислить базовую величину понесенных владельцем убытков. Она заключается в сопоставлении: рыночной стоимости 1 кв. м земли; общего объема земли, отчужденной от собственника, установлением сервитута и измеряемой в процентном соотношении к общему объему участка. Высчитав рыночную стоимость участка, подлежащего обременению сервитутом, определяют его полную стоимость по праву постоянного (бессрочного) пользования, но учитывают предел пользования сроком в 49 лет. Затем, из стоимости обремененного участка высчитывают срок установленного обременения: 49 лет = 100% стоимости; срок установления сервитута = $x\%$ стоимости. Решив уравнение, можно получить базовую стоимость убытков, понесенных собственником.

Далее, по методикам Росземкадастра⁶², оценка величины соразмерной платы за пользование сервитутом осуществляется через следующие величины: упущенную выгоду и реальный ущерб. Упущенная выгода высчитывается как среднестатистическая единица получаемой от участка выгоды (пользы) путем дисконтирования денежного потока. Для этого проводится анализ притока и оттока денежных средств путем сравнения разных статусов участка: при отсутствии обременения и с обременением сервитутом. Реальный ущерб определяется разницей рыночной стоимости земель без обременения и с обременением сервитутом. Общая оценка стоимости составляет сумму следующих величин: размер реального ущерба, которого не могло быть, при условии отсутствия обременения, и который возник исключительно на его основе; сумма утраченной выгоды, которая мог-

⁶¹ См.: Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

⁶² См.: Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (утв. руководителем Росземкадастра 17 марта 2004 г.]. URL: СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52879/ (дата обращения: 12.09.2016).

ла быть получена без установления сервитута; реально понесенные убытки в результате ограничения пользования (по приведенному выше расчету). После определения общей стоимости сервитута стороны договариваются (следуют решению суда) о способах оплаты. По договоренности сторон, собственник может получить всю сумму положенных выплат: за один раз; несколькими частями в оговоренный срок; в качестве ежемесячной или поквартальной оплаты. Но при условии получения всей суммы задолго до завершения сроков действия обременения могут возникнуть некоторые проблемы.

Существует и другой подход к оценке стоимости соразмерной платы за пользование сервитутом, основанный на факторном анализе.

Ввиду того, что соразмерная плата за сервитут может иметь как единовременный, так и периодический характер выплат, величина соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате должна быть эквивалентна величине соразмерной платы за сервитут при условии ее периодической выплаты.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате. Для определения данной величины представлены к выбору четыре фактора, оказывающие влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут выглядит следующим образом:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Поскольку информационная база является одной из главных характеристик, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, для проведения расчетов касательно величины соразмерной платы за пользование сервитутом необходимо располагать базовым перечнем документов.

Для оценки соразмерной платы за сервитут в отношении жилых помещений, зданий:

- 1) свидетельство о государственной регистрации права на помещение/здание;

- 2) экспликация помещений;
- 3) кадастровый и технический паспорт на здание;
- 4) копия искового заявления об установлении ограниченного права пользования помещением (сервитута).

Для оценки соразмерной платы за сервитут в отношении земельных участков:

- 1) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок либо иные правоустанавливающие документы;
- 2) кадастровый паспорт на земельный участок.

Проведение процедуры определения величины соразмерной платы за пользование сервитутом не представляется возможным без понимания того, что, в сущности, представляет собой сама соразмерная плата.

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

В случае, когда пользование чужим земельным участком в результате установления сервитута имеет характер временного занятия земельного участка (например, в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ, для проведения дренажных работ), соразмерная плата за сервитут определяется с учетом особенностей временного занятия земельного участка, а именно, невозможности для собственника земельного участка, обремененного сервитутом, в течение определенного периода времени осуществлять свои права в отношении земельного участка, а именно, владеть и пользоваться земельным участком, получать доход от его использования, возводить на нем здания, строения, сооружения.

Расчетная величина соразмерной платы за сервитут может быть выражена отрицательной величиной. Это означает, что в результате обременения прав собственника земельного участка сервитутом убытки собственнику причинены не были. В таком случае установление сервитута ведет к росту рыночной стоимости земельного участка, в отношении которого сервитут установлен. В этом случае собственник земельного участка, обремененного сервитутом, не вправе требовать соразмерной платы за сервитут.

В случае единовременной выплаты собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, соразмерной платы за сервитут последующий собственник данного земельного участка, получивший его с обременением в виде сервитута, не имеет права на полу-

чение соразмерной платы за сервитут, за исключением случаев ее увеличения.

Как уже упоминалось ранее, для расчета платы за сервитут можно руководствоваться Временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденными Росземкадастром 17 марта 2004 г. Пунктом 2.2 Методических рекомендаций определено, что величина соразмерной платы за сервитут складывается из следующих составляющих⁶³:

- размера реального ущерба;
- размера упущенной выгоды;
- размера убытков.

Доходом собственника земельного участка, обремененного сервитутом, является разница за определенный период времени между денежными поступлениями и денежными выплатами.

Следующим этапом является определение размера убытков, причиненных досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами

Размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, определяется путем сложения:

- сумм расходов, которые понес или должен понести собственник земельного участка, обремененного сервитутом, в соответствии с установленной законом и (или) договором ответственностью перед третьими лицами, возникающей в связи с досрочным прекращением обязательств (в том числе расходов по выплате третьим лицам штрафов, неустоек, пени, процентов за пользование чужими денежными средствами, потери сумм задатка, а также по выплате третьим лицам сумм понесенных ими убытков в связи с досрочным прекращением обязательств в порядке, предусмотренном действующим законодательством);

- сумм недополученных доходов собственника земельного участка, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сер-

⁶³ См.: Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут (утв. руководителем Росземкадастра 17 марта 2004 г.]. URL: СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52879/ (дата обращения: 12.09.2016).

витутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено, т.е. если бы в отношении его земельного участка не был бы установлен сервитут.

Для определения размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, осуществляется анализ действующего законодательства Российской Федерации и договоров, заключенных собственником земельного участка, обремененного сервитутом, с третьими лицами на предмет установления видов и размера ответственности, которую должен понести собственник земельного участка в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута, и на предмет установления видов и размера доходов, которые собственник земельного участка, обремененного сервитутом, недополучил в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами в результате установления сервитута.

Для того чтобы определить размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением, наличие обременений на земельном участке таких, как сервитуты, охранные ограничения, может значительным образом влиять на стоимость объекта.

Представляет возможным определить следующую последовательность расчета соразмерной платы за пользование сервитутом:

- 1) анализ сегмента земельного рынка, к которому относится оцениваемый участок;
- 2) определение разницы в цене найденных объектов-аналогов;
- 3) введение корректировки.

Таким же образом можно, например, оценить земли, которые имеют обременение в виде охранных зон воздушных линий электропередачи. Однако не всегда возможно найти объекты-аналоги для оцениваемого объекта, поэтому в отсутствие достаточного количества аналогов рыночная стоимость права пользования сервитутом может быть неточной.

Поскольку рыночную стоимость земельного участка прямыми методами затратного, сравнительного и доходного подходов не всегда представляется возможным оценить с удовлетворительной погрешностью, оценку рыночной стоимости земельного участка можно провести косвенными методами. Во-первых, мы должны обосновать факт единственно возможного варианта использования земельного

участка в качестве дороги, следовательно, нужно тщательно провести анализ его наиболее эффективного использования в целях установления возможности рассматривать участок, как доходный коммерческий проект. Доказать возможное получение дохода с обремененного участка можно, например, как полученный урожай, который можно было бы продать. В связи с этим важно учитывать и площадь сервитута. Следует иметь в виду, что право сервитута ограничивает права земельного участка без сервитута с применением сравнительного подхода.

Следует отметить, что применять Методические рекомендации не обязательно, так как данный документ не прошел регистрацию в Минюсте России и не был опубликован в установленном порядке. Такие разъяснения приведены в письме Минэкономразвития России от 21 октября 2009 г. № Д23-3470⁶⁴. Согласно мнению, озвученному в этом письме, плата за пользование земельным участком должна соответствовать тем неудобствам и ограничениям, которые испытывает собственник земельного участка в связи с использованием его участка обладателем сервитута. При этом размер такой платы может быть определен на основании материалов оценки в соответствии с правилами Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Соразмерная плата за сервитут может иметь как единовременный, так и периодический характер выплат. Величина соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате должна быть эквивалентна величине соразмерной платы за сервитут при условии ее периодической выплаты.

Сервитуты могут создаваться различными способами в зависимости от юридической системы. Сервитуты могут создаваться в результате положительных действий землевладельцев, либо могут возникать под влиянием обстоятельств, либо в результате действий сторон, даже в случае, когда отсутствовало намерение устанавливать сервитут. Во многих случаях сервитут устанавливается в судебном порядке, основываясь на оценке фактов и обстоятельств дела.

В различных юридических системах положительные действия по созданию сервитута могут включать в себя письменные или устные соглашения, ясные результаты действия по разделению или

⁶⁴ См.: Об определении платы за пользование земельными участками на условиях сервитута. Письмо Минэкономразвития России от 21 октября 2009 г. № Д23-3470. URL: <http://economy.gov.ru/mines/references/faq/doc201003151355> (дата обращения: 12.09.2016).

продаже земли, однозначно подразумевающие необходимость создания сервитута, а также иные действия сторон, которые в суде могут быть расценены как выражающие определенное намерение создать сервитут.

Сервитуты могут быть созданы по воле обстоятельств. Типичным примером создания сервитута по воле обстоятельств может быть сервитут, созданный по необходимости.

Нужно заметить, что в некоторых системах сервитут может быть создан путем изъятия государством прав на землю. Иными словами, государство изымает у владельца не право собственности на земельный участок, а только право использования земельного участка в определенных целях, например, для пользования дорогой. Разумеется, такое изъятие происходит в соответствии с обычными правилами и обоснованиями для проведения такой государственной акции. Важнейшим моментом в таком случае является выплата компенсации владельцу земельного участка.

Общие формальные требования к созданию сервитутов (за исключением сервитутов, созданных по необходимости, по очевидному указанию за давностью использования собственности или по решению суда), как правило, те же, что и юридические требования, предъявляемые к созданию другого права ограниченного участия в пользовании чужой землей, и включают в себя намерения, письменное соглашение, точное описание прав и собственности и во многих системах еще в регистрацию.

В РФ в соответствии с тем, что сервитуты подразделяются на частные и публичные, правовой опыт выработал два варианта установления сервитута.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка, и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Собственник земельного участка вправе требовать, в том числе в судебном порядке, предоставления сервитута для обслуживания своего земельного участка.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативно-право-

вым актом субъекта Российской Федерации, нормативно-правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Поскольку такой «принудительный» сервитут устанавливается в публичных интересах, он носит название публичного. Примером акта, устанавливающего публичный сервитут, является не только положения п. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ, где перечень публичных сервитутов является исчерпывающим, но и положением других актов. Так, в соответствии со ст. 262 Гражданского кодекса РФ граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений, находиться на незакрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допустимых правовыми актами, а также собственников соответствующего участка. Если земельный участок не огорожен, либо его собственник иным способом явно его не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойство собственнику.

Одной из наиболее важных юридических характеристик предельных сервитутов является то, что определяемые ими преимущества в обременении передаются вместе со служащей и господствующей недвижимостью. Основным принципом является то, что предельные обременения и выгоды в качестве прав на часть имущества автоматически передаются следующим владельцам недвижимости, и все последующие владельцы и лица, занимающие территорию, обязаны выполнять условия этого сервитута. В зависимости от юридической системы, для того чтобы сервитут не утратил силу во время передачи обремененной недвижимости, может возникнуть необходимость в соблюдении некоторых условий, а именно: соглашение о сервитуте должны существовать в письменном виде и быть подписано сторонами, его установившими. Стороны – участники сервитута должны продолжать существовать после акта приема-передачи недвижимости, сервитут не должен быть незаконным или нарушающим общественный уклад, покупатель обремененной земли должен получить уведомление о сервитуте, гарантированное требование о том, что сервитут должен получить уведомление о сервитуте, гарантированное требованием о том, что сервитут должен быть зарегистрирован в качестве имущественного права.

Общие правила, определяющие, могут ли обременения и преимущества, обусловленные личными сервитутами, передаваться владельцам сервитута или передаваться в процессе отчуждения вместе с обремененной собственностью, разнятся. Традиционно практически во всех юридических системах такие сервитуты не могли передаваться лицом, в пользу которого устанавливался сервитут, и их соблюдение не было обязательным для последующих владельцев недвижимого имущества. Такое положение вещей сохраняется во многих юридических системах.

Рассмотрим прекращение действия сервитутов. В зависимости от юридической системы, действие сервитута может быть прекращено:

- в случае, если обе стороны согласны прекратить действие сервитута и аннулируют сервитут в соответствии с принятой юридической процедурой;

- в связи с истечением срока, на который данный сервитут установлен, либо в связи с достижением цели, ради выполнения которой сервитут устанавливался;

- по решению суда после установления того факта, что необходимости в сервитуте более не существует, либо перестала являться таковой для владельца сервитута: либо в случае, когда сервитут налагает неоправданно большое бремя владельцев служебного участка, или в случае, когда имеет место неправильное пользование сервитутом или использование сервитута не по назначению;

- в случае, когда служащий и господствующий участки находятся во владении одного и того же лица;

- а также при определенных обстоятельствах в случае, когда обремененная собственность продана лицу, которое не получило своевременного уведомления о том, что имущество обременено сервитутом.

Что касается прекращения земельного сервитута, то согласно ст. 276 ГК РФ сервитутные правоотношения прекращаются:

- 1) по требованию собственника земельного участка ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен;

- 2) в случаях, когда земельный участок, в результате обременения его сервитутом, не может использоваться в соответствии с его назначением. Земельный кодекс относительно вопроса прекращения частного сервитута отсылает к нормам гражданского законодательства (п. 1 ст. 48 ЗК РФ). На взгляд автора, основания прекращения сервитута, предусмотренные в ст. 276 ГК РФ, требуют дополнений:

1) по инициативе сервитутария, если, например, он больше не нуждается в пользовании чужим земельным участком;

2) по истечении срока действия договора сервитут прекращается, если стороны не изъявят желания заключить его на новый срок; как и иные гражданско-правовые договоры, договор об установлении земельного сервитута может быть прекращен по соглашению сторон или в одностороннем порядке при существенном нарушении условий договора и в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Если не удастся прекратить сервитутные правоотношения мирным путем, то спор разрешается в судебном порядке, тогда частный земельный сервитут прекращает свое действие после вступления судебного решения в законную силу. Согласно Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», прекращением действия сервитута считается момент погашения регистрационной записи об обременении земельного участка сервитутом в Едином государственном реестре прав⁶⁵. Проведенный в данной работе анализ земельного сервитута, как разновидности частного сервитута, исторический аспект его возникновения, основания установления и прекращения подтверждают актуальность существования и развития данного вида сервитута, однако он не лишен пробелов в правовом регулировании.

Фундаментальность правового регулирования сервитутных прав усиливается через выделение ограниченных вещных прав в специальный подраздел раздела о вещных правах. У законодателя есть возможность в специальном разделе о сервитутах прописать принципиальные положения, которые касаются данной группы вещных прав лиц, не являющихся собственниками.

Сервитут может быть как платным, так и бесплатным. Пунктом 5 ст. 274 ГК РФ предусмотрено, что собственник участка, обремененного частным сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Об этом сказано и в п. 6 ст. 23 ЗК РФ. Однако, если действие сервитута на обремененный участок минимально, то он может быть установлен на безвозмездной основе. Например, в некоторых случаях при обременении земельного участка

⁶⁵ См.: О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Федеральный закон №122-ФЗ принят Государственной думой 17 июня 1997 г., одобрен Советом Федерации 3 июля 1997 г.: по состоянию на 01.05.2016] // Собрание законодательства РФ. 1997. 28 июля. № 30. Ст. 3594.

линией электропередачи собственник имеет возможность подключиться к ней и, таким образом, использовать свой участок эффективнее. На основании подготовленных поправок в часть вторую ГК РФ частный сервитут планируется сделать исключительно платным, кроме сервитута, не связанного с осуществлением собственниками господствующей и служащей вещей предпринимательской деятельности (такой сервитут может быть безвозмездным). В письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 21 октября 2009 г. № Д23-3470⁶⁶ по вопросу определения платы за пользование земельными участками на условиях сервитута такой порядок также не установлен. «Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут», утвержденные Федеральной службой земельного кадастра России 17 марта 2004 г. (далее также – Рекомендации)⁶⁷, не были зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации. Они были опубликованы в порядке, установленном Правилами подготовки нормативно-правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, поэтому обязательному применению не подлежали.

Рассмотрим оценку стоимости соразмерной платы за сервитут на конкретном примере.

Какова стоимость единовременной соразмерной платы за установление сервитута земельного участка с кадастровым номером 00:00:0000000:001 площадью 2800 кв. м, устанавливаемого с целью проезда, прохода и проноса имущества гр. Фамилия И.О. к его земельному участку с кадастровым номером 00:00:0000000:002, а также любых третьих лиц, проезжающих, проходящих или направляющихся к Фамилия И.О. в любое время суток по указанному адресу? Результаты оценки будут являться основанием для обоснования позиции о величине соразмерной платы за установление сервитута, в том числе в суде. Объект оценки – частный сервитут на земельный участок, уста-

⁶⁶ См.: Об определении платы за пользование земельными участками на условиях сервитута. Письмо Минэкономразвития России от 21 октября 2009 г. № Д23-3470. Сайт Минэкономразвития: URL: <http://economy.gov.ru/minec/references/faq/doc201003151355> (дата обращения: 12.09.2016).

⁶⁷ См.: Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут: [Утверждены руководителем Росземкадастра 17 марта 2004 г.]. СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52879/ (дата обращения: 12.09.2016).

навливаемый с целью проезда, прохода и проноса имущества, как право ограниченного бессрочного владения и пользования чужим земельным участком кад. № 00:00:0000000:001 площадью 2800 кв. м, расположенным по адресу: *г. С., N-ий р-н.*

Права и обременения в отношении объекта оценки – частного сервитута на земельный участок площадью 2800 кв. м с кадастровым номером 00:00:0000000:001 (далее «ЗУ-001») – устанавливаются.

Таблица 2 – Особенности прав собственника земельного участка (ЗУ), обремененного сервитутом

<i>Право собственности</i>	<i>Содержание права</i>	<i>Обязанности собственника</i>	<i>Обременения сервитутом</i>
Владение	<ul style="list-style-type: none"> Фактическое обладание ЗУ – удержание (охрана), затрудняющее пользование ЗУ другими лицами 	<ul style="list-style-type: none"> Платить налог на землю Использовать ЗУ по назначению: 	<ul style="list-style-type: none"> Частное ограничение фактического обладания
Пользование	<ul style="list-style-type: none"> Хозяйственная эксплуатация ЗУ Извлечение полезных свойств Получение дохода (плодов) 	<ul style="list-style-type: none"> – соблюдать экологические нормы – не нарушать прав других землепользователей – передать ЗУ при обращении взыскания – передать ЗУ для государственных и муниципальных нужд 	<ul style="list-style-type: none"> Частичное использование полезных свойств Частичное ограничение в получении дохода
Распоряжение	<ul style="list-style-type: none"> Определение юридической судьбы ЗУ Управление фактической (физической) судьбой ЗУ 	<ul style="list-style-type: none"> Не препятствовать ревизии 	

Источник: составлено автором.

Собственники ЗУ-001, в отношении которых устанавливается обременение: Иванов И.И. (1/3 доли), Петров П.П. (1/3 доли), Сидоров С.С. (1/3 доли).

Заявитель на установление сервитута (сервитуарий) – Фамилия И.О., собственник земельного участка с кадастровым номером 00:00:0000000:002 (далее «ЗУ-002»).

Пользователи ЗУ-001 – собственники 23-х земельных участков, прилегающих к ЗУ-001 и имеющих выход на него, а также собственники пяти застраиваемых земельных участков, не имеющих альтернативных выходов/выездов на улицы города. Прочие лица – Антонов А.А., собственник ЗУ-003 и правообладатель сервитута на весь ЗУ-001.

Исходная информация. Изначально рассматриваемый ЗУ-001 являлся внутриворонным проездом с асфальтовым покрытием на территории санатория «Луна». Территория коттеджного поселка, образованного вокруг ЗУ-001, была выкуплена десятью гражданами (в

числе которых были Иванов И.И., Петров П.П., Сидоров С.С. и Фамилия И.О.) единым участком площадью 71 500 кв. м, куда вошел и ЗУ-001 площадью 2800 кв. м.

Земельный участок 71 500 кв. м после сделки купли-продажи от 24.06.2009 являлся общей долевой собственностью со следующими долями: Иванов И.И. – 240/1000; Петров П.П. – 253/1000; Сидоров С.С. – 253/1000; Собственник-4 – 140/1000; Собственник-5 – 28/1000; Собственник-6 – 27/1000; Собственник-7 – 17/1000; Собственник-8 – 15/1000; Собственник-9 – 14/1000; Фамилия И.О. – 13/1000. Цена сделки 8 571 420 руб. (без НДС), или 120 руб./кв. м. Кадастровая стоимость ЗУ-001 – 1 861 470 руб. (666 руб./кв. м).

На основании Соглашения между собственниками ЗУ 71 500 кв. м от 06.09.2010 право общей долевой собственности прекращено и установлены следующие права собственности: Иванов И.И. – ЗУ №№... (всего 240/1000 доли); Петров П.П. – ЗУ №№... (всего 295/1000 доли); Сидоров С.С. – ЗУ №№... (всего 295/1000 доли); Собственник-4 – ЗУ №№... (всего 42/1000 доли); Собственник-5 – ЗУ №... (всего 28/1000 доли); Собственник-6 – ЗУ №... (всего 27/1000 доли); Собственник-7 – ЗУ №... (всего 17/1000 доли); Собственник-8 – ЗУ №... (всего 15/1000 доли); Собственник-9 – ЗУ №... (всего 14/1000 доли); Собственник-10 – ЗУ №... (всего 14/1000 доли); Фамилия И.О. – ЗУ №... (всего 13/1000 доли). В последующем совершались другие сделки с указанными земельными участками, а ЗУ-001 в соответствии с Соглашением от 06.09.2010 отошел Иванову И.И., Петрову П.П. и Сидорову С.С. на правах общей долевой собственности (по 1/3 доли у каждого).

Основной выезд с территории коттеджного поселка по ЗУ-001 на ближайшую улицу расположен у ЗУ-004, имеется также вспомогательный выезд на внутренний проезд мимо ЗУ-005 и ЗУ-006

Проблема 1. Понятие сервитута. В ст. 274 (п. 1) ГК РФ дается определение сервитута как «права ограниченного пользования соседним участком (сервитута)» и в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ закрепляется это определение. Далее в Земельном кодексе РФ (п. 3 ст. 5 от 25.10.2001 № 136-ФЗ) это определение повторяется: «обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками». На практике же под сервитутом понимается право ограниченного владения и пользования чужим земельным участком. Например, сервитуарий, используя свое право проезда по чужому ЗУ, затрудняет пользование земельным участком собственником и физически ограничивает обладание им.

Факт ограниченного владения ЗУ при установлении сервитута нашел свое отражение в проекте новой редакции ГК РФ .

Проблема 2. Вид стоимости. Единовременная соразмерная плата за ограниченное (частичное) владение и пользование земельным – сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога. Соответственно, в нашем случае объект оценки не отвечает следующим критериям рыночной стоимости: объект оценки не может быть представленным на открытом конкурентном рынке и, следовательно, не может быть предметом купли-продажи; сделка по установлению соразмерной платы за сервитут имеет вынужденный характер. Однако порядок определения такой платы (за сервитут) в настоящий момент не установлен, и поэтому, несмотря на несоответствие оцениваемой величины соразмерной платы за сервитут определению рыночной стоимости, на основании ст. 7 ФЗ-135 установлению подлежит все-таки рыночная стоимость объекта оценки. В данном случае мы должны полагать, что все ценообразующие факторы соразмерной платы за сервитут имеют рыночную базу. Другими словами, предполагается, что величина соразмерной платы за сервитут формируется на базе рыночного ценообразования компенсационной выплаты за те неудобства и ограничения, которые испытывает собственник земельного участка в связи с использованием его участка обладателем сервитута. Под рыночной стоимостью здесь должна пониматься не стоимость объекта оценки в обмене при самостоятельном совершении сделки с сервитутом на открытом рынке (что невозможно для объекта оценки по основаниям п. 2 ст. 275 ГК РФ), а рыночная база ценообразующих факторов устанавливаемого сервитута и возможность совершения сделки с сервитутом в составе объекта недвижимости.

Проблема 3. Определение стоимости ЗУ. В отношении оборота земель затратный подход используется только в косвенных (комбинированных) методах оценки, поскольку понятие затрат на воспроизводство либо замещение применительно к земельному участку в типовых случаях теряет смысл. При этом следует помнить, что выделение стоимости ЗУ из стоимости единого объекта недвижимости (ЗУ + улучшения), может привести к большой погрешности, поскольку из одной величины, определенной с достаточно большой погрешностью, вычитается величина того же порядка, также имеющая высокую погрешность, а так как остаток существенно меньше этих величин, то погрешность его определения может многократно превышать

погрешности расчета исходных величин⁶⁸. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сервитут может наложить на земельный участок обременения, которые сразу же выделяют его из общей массы аналогов. Ярким примером служит исследуемый нами ЗУ-001 – аналогов этого объекта просто нет на рынке. Даже для типовых земельных участков без улучшений случаи их сдачи в аренду на рыночных условиях (коммерческие сделки) встречаются крайне редко. Следовательно, реализовать сравнительный подход на базе арендных платежей для «нестандартного» ЗУ практически невозможно. Рассмотрение других вариантов определения доходов, приходящихся на земельный участок, например, оценка бизнеса, организованного на рассматриваемом земельном участке, сопряжено с большой погрешностью расчетов инвестиционных проектов и последующим выделением доли доходов, приходящихся на ЗУ. На основании изложенного и в силу специфики ЗУ-001 оценить его рыночную стоимость прямыми методами затратного, сравнительного и доходного подхода с удовлетворительной погрешностью не представляется возможным.

Эта ситуация предопределяет оценку рыночной стоимости исследуемого ЗУ косвенными методами.

Во-первых, необходимо обосновать тот факт, что единственно возможный вариант использования ЗУ в качестве дороги, не может рассматриваться как доходный коммерческий проект. Такое обоснование может исходить из существующего положения в отношении платных дорог⁶⁹.

Во-вторых, мы должны зафиксировать следующее положение. Некоммерческий вид использования ЗУ-001, отсутствие возможности альтернативного, либо сопутствующего его использования, включая нерациональную малоэффективную конфигурацию участка, большое количество лиц, имеющих право на сервитут, предопределяют крайне низкую ликвидность ЗУ-001. Следует также иметь в виду, что право сервитута ограничивает собственника в регулировании и по-

⁶⁸ См.: Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель: учебное пособие. М.: Дело, 1998 (Оценочная деятельность). С. 165.

⁶⁹ См.: Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Федеральный закон № 257-ФЗ принят Государственной думой 18 октября 2007 г., одобрен Советом Федерации 26 октября 2007 г.: по состоянию на 03.07.2016] // Собрание законодательства РФ. 2007. 12 ноября. № 46. Ст. 5553.

лучении прибыли от владения и пользования земельным участком (в том числе и в обогащении за счет сервитута). Соответственно, при установлении соразмерной платы за сервитут нужно исходить из минимальных цен на земельные участки, близкие по своим характеристикам ЗУ-001. Оценка рыночной стоимости ЗУ-001 может быть представлена следующим образом. Первым ориентиром стоимости ЗУ-001 служит цена сделки при его приобретении. С одной стороны, здесь могут быть отклонения от рыночных отношений, например, выкуп земли на льготных условиях в процессе приватизации, а с другой стороны, это фактические затраты собственников. В нашем случае таким ориентиром служит величина 120 руб./кв. м. по состоянию на июнь 2016 г. Поскольку эта величина нас интересует, как издержки собственников, подлежащие частичной компенсации при установлении сервитута, то приведение этой суммы к текущей дате (дате оценки) должно осуществляться по индексу инфляции.

Тогда округленная сумма издержек на приобретение ЗУ-001 в текущих ценах составит:

$$120_{\text{руб./кв. м}} \times I_{\text{инф}} \times 2800_{\text{кв. м}} \approx 0,5 \text{ млн руб.} \quad (1)$$

Вторым ориентиром стоимости ЗУ-001 служит его кадастровая стоимость, которая в основе своей имеет рыночную базу (см. выше) – 1 861 470 руб. (666 руб./кв. м). Как показывает практика, кадастровая стоимость, несмотря на свою «рыночную родословную», может существенно отличаться от текущей рыночной стоимости. Это происходит, главным образом, из-за использования групповых методов оценки при установлении кадастровой стоимости и изменения цен, отсюда, может быть альтернативная точка зрения: нужно рассматривать этот земельный участок в составе всей территории коттеджного поселка и ориентироваться на соответствующую стоимость земли для ИЖС. Против такого довода выступает факт выделения ЗУ-001 в самостоятельный объект недвижимости, как с правовой, так и с физической точек зрения. Индексирование кадастровой стоимости 2014 года к текущему моменту дает следующий результат:

$$666_{\text{руб./кв. м}} \times I_{\text{инф}} \times 2800_{\text{кв. м}} \approx 2,75 \text{ млн руб.} \quad (2)$$

Однако и к этой стоимости ЗУ-001 нужно относиться с осторожностью. В силу большого числа негативных характеристик ЗУ-001 и, как следствие, его крайне низкой ликвидности, третьим ориентиром стоимости ЗУ-001 могут служить минимальные оферты на земельные участки в данном районе. Минимальная оферта по N -му р-ну г.о. С.,

найденная в СМИ, составила 180 тыс. руб./сот. (ул. R-ая, 5,5 сот. под ИЖС, т. 000-0000, предложение от собственника, «Зеленая площадь» № 00(000) от 28 мая 2012 г). Пренебрегая скидкой на торг (она, как правило, не применяется к min офертам), получим ориентировочную стоимость ЗУ-001:

$$2800_{\text{кв. м}} \times 1800_{\text{руб./кв. м}} \approx 5 \text{ млн руб.} \quad (3)$$

Таким образом, интервал возможных цен ЗУ-001 составляет от 0,5 млн руб. до 5,0 млн руб.

В этом случае нужно принимать во внимание статус сервитуария: если на него распространяются льготы по выкупу земельного участка, и он принимал долевое участие в выкупе приватизированного имущества, то при назначении компенсационной выплаты за сервитут следует исходить из фактических издержек собственников – 0,5 млн руб. Если сервитуарий является сторонним лицом, то необходимо опираться на рыночные отношения и руководствоваться принципом замещения – «максимальная стоимость объекта на открытом конкурентном рынке не может быть больше наименьшей цены, за которую может быть приобретен или создан другой объект, обладающий такой же полезностью» – 5 млн руб. Так как дорогу можно строить на самых бросовых землях, то выбор минимальной оферты представляется оправданным.

Однако даже минимальная оферта может быть завышена для исследуемого ЗУ-001, поскольку аналог предлагается под ИЖС, а значит, обладает дополнительными полезными свойствами, которых нет у ЗУ-001.

Проблема 4. Выделение доли сервитуария. Доля сервитуария во владении и пользовании чужим земельным участком может выражаться геометрическими параметрами ЗУ, выделенными в натуре; степенью использования при совместном владении и пользовании земельным участком (какая доля площади приходится на сервитуария); временной интенсивностью владения и пользования земельным участком. При выделении доли земельного участка в натуре, задача оценки сервитута существенно упрощается, либо по основаниям ст. 276 ГК РФ решается другая задача – оценивается компенсационная выплата за ЗУ вследствие прекращения сервитута. Совместное использование ЗУ-001 усложняет эту процедуру. Степень использования ЗУ-001 можно оценить несколькими способами.

1. Выполнить мониторинг количества людей/машин, пользующихся ЗУ, от каждого участка. Расчет доли сервитуария будет происходить по следующей формуле:

$$D_c = N_{\text{серв}} \div \sum N, \quad (4)$$

где D_c – доля сервитуария;

$N_{\text{серв}}$ – число людей/машин, представляющих сервитуария;

$\sum N$ – суммарное число людей/машин, пользующихся ЗУ-001.

Этот способ малоэффективен, поскольку достоверен только в течение наблюдаемого периода времени, и абсолютно бесполезен в период строительства и заселения коттеджей, а для оценки степени использования ЗУ на протяжении многих лет требует длительного наблюдения и больших трудозатрат.

2. Воспользоваться допущением о том, что люди/машины, представляющие каждый отдельный участок (с выходом/выездом на дорогу), пользуются ею в равной степени. В таком случае доля сервитуария определяется следующим образом:

$$D_c = (1 \div \text{Общее кол-во пользователей (участков)}), \quad (5)$$

где D_c – доля сервитуария.

Общее количество пользователей участков составляет в данном конкретном случае 28 человек.

Таким образом, доля сервитуария, выраженная в процентах, составит 3,6%.

3. Воспользоваться допущением о том, что степень использования ЗУ пропорциональна площади каждого земельного участка, имеющего выход/выезд на ЗУ-001. Это допущение основывается на предположении о том, что, при прочих равных условиях, большей семье требуется большая площадь ЗУ (либо так: на большем ЗУ ведется более активная деятельность). В нашем случае сервитуарий имеет 13/1000 долю в коттеджном поселке, доля ЗУ-001 составляет отношение 2800 кв. м к 71 500 кв. м или 39/1000, соответственно, доля сервитуария, как степень использования ЗУ-001, составит

$$D_c = (13 \div 961) \times 100\% = 1,4\%. \quad (6)$$

4. Рассмотреть приведенную площадь, которая учитывает всех пользователей ЗУ-001 и показывает, какая часть площади приходится на заявителя сервитута, ограничивая, тем самым, право пользования собственника. Часть ЗУ-001 от границы ЗУ-007/ЗУ-003 до границы ЗУ-002/ЗУ-008 (~52м) имеет девять пользователей; от границы ЗУ-002/ЗУ-008 до перекрестка (~31м) прибавляется еще два пользователя (ЗУ-008 и ЗУ-005, соответственно, этот отрезок имеет 11 пользователей); от перекрестка до границы ЗУ-009/ЗУ-010 (~30м) при-

бавляется еще пять пользователей (ЗУ-011, ЗУ-012, ЗУ-013, ЗУ-009) и участок напротив б/н; всего 16 пользователей) и т.д. Таким образом, приведенная площадь ЗУ-001 при средней ширине дороги 7,7 м, приходящаяся на сервитуария (собственника ЗУ-002), составит

$$(52_{\text{м}} \div 9_{\text{польз.}} + 31_{\text{м}} \div 11_{\text{польз.}} + 30_{\text{м}} \div 16_{\text{польз.}} + 40_{\text{м}} \div 20_{\text{польз.}} + 23_{\text{м}} \div 22_{\text{польз.}} + 36_{\text{м}} \div 25_{\text{польз.}} + 28_{\text{м}} \div 27_{\text{польз.}} + 21_{\text{м}} \div 28_{\text{польз.}}) \times 7,7_{\text{м}} = 130_{\text{кв. м}}, \quad (7)$$

что составит в процентном выражении

$$(130_{\text{кв. м}} \div 2800_{\text{кв. м}}) \times 100\% = 4,6\%. \quad (8)$$

Интенсивность использования ЗУ-001 по времени может характеризовать пропускная способность дороги, которая оценивается максимально возможным количеством автомобилей, проходящих через определенное сечение дороги в единицу времени.

Пропускную способность дороги на ЗУ-001 можно определить по графику на рисунке 2 (все транспортные средства приведены к легковому автомобилю; (1) – расчетное значение; статистика на дорогах России (2) и США (3)):

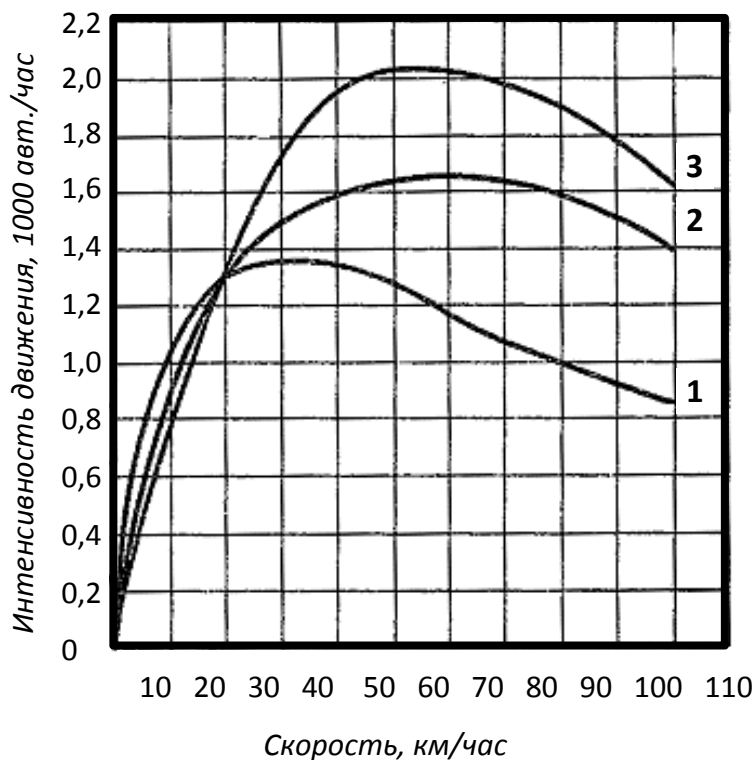


Рисунок 2 – Зависимость интенсивности движения от скорости

Источник: Афанасьев М.Б. Пропускная способность дорог. URL: <http://www.drivingplus.ru/driving/dorojnoe-dvijenie/5.html> (дата обращения: 03.09.2016).

При скорости движения легкового автомобиля 5–10 км/час, характерной для внутривортовых проездов, пропускная способность ЗУ-001 составит 700 к 1000 авт./час.

Для установления верхней границы интенсивности использования ЗУ-001 сделаем допущение о том, что каждый из собственников ЗУ, прилегающих к ЗУ-001, имеет два автомобиля, получим всего 56 автомобилей. И если все эти автомобили одновременно захотят выехать (час пик), то исходя из пропускной способности дороги им потребуется на это

$$56_{\text{авт.}} \times 1_{\text{час}} \div \{700 \div 1000_{\text{авт./час}}\} = 3,4 \div 4,8_{\text{мин.}} \quad (9)$$

Даже при самом неблагоприятном стечении обстоятельств (вероятность наступления которых очень мала) любой из пользователей ЗУ-001 испытает неудобство в виде задержки выезда с территории не более чем на пять минут. А если учесть, что ЗУ-001 имеет еще один выезд на внутренний проезд (см. рисунок 2), то время задержки выезда в час пик не будет иметь значения. С другой стороны, если каждый пользователь ЗУ-001 делает в среднем по две поездки в день, то при скорости движения 5–10 км/час и средней длине пути 235 м собственник ЗУ-002 будет пользоваться дорогой в течение следующего времени:

$$\left(\frac{0,235_{\text{км}}}{\{5 \div 10_{\text{км/час}}\}} \right) \times (\text{туда-обратно} \times 2) = \quad (10) \\ = 2 \div 3 \text{ мин в сут.} \approx 0,2\%.$$

Следовательно, фактор «интенсивность использования сервитута по времени» можно не учитывать при определении соразмерной платы за сервитут.

Проблема 5. Методы оценки. Методические рекомендации в оценочной практике.

1. В ряде изданий по методическим рекомендациям оценки предлагается оценивать сервитут на землю по разнице между стоимостью ЗУ без сервитута и стоимостью ЗУ с сервитутом. Этот метод оценки, который можно отнести к сравнительному подходу, используется для типовых земельных участков, обращающихся на рынке. Недостатком этого метода является его низкая «чувствительность»: в офертах на рынке, как правило, не указывается наличие сервитута у продаваемого ЗУ, из чего следует, что скидка на сервитут в типовых случаях (прокладка коммуникаций, проход-проезд и т.п.) не превышает скидку на торг. Хорошие результаты метод сравнения цен на ЗУ без и с

сервитутом дает при оценке вновь возникшего сервитута, существенно ограничивающего право пользования ЗУ.

2. Известна «Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут»⁷⁰, в которой автор предлагает экспертный метод оценки. Метод имеет слабые позиции с точки зрения обоснованности и доказательности, поскольку ценовые факторы определяются на основе качественных характеристик в широком 25%-ом интервале значений, а критерии установления качественных характеристик имеют субъективную основу. Погрешность оценки сервитута этим методом довольно высока (25%).

Оценка сервитута в судебной практике. Первый и второй методы оценки сервитутов, указанные выше, находят понимание в судебных разбирательствах, при этом особое внимание уделяется практической значимости тех или иных расчетов, а также тестированию результатов оценки «на здравый смысл». Кроме этого, в судебной практике сформировались другие способы установления платы за сервитут. Ключевым моментом во всех методах и способах оценки сервитута является расчет реальных убытков собственника ЗУ, на который устанавливается сервитут.

3. Плата за сервитут устанавливалась исходя из себестоимости содержания объекта недвижимости плюс «20% с учетом получения разумной прибыли и компенсации неудобств». При этом суд апелляционной инстанции указал, что «в соответствии со статьями 274–276 ГК РФ включение в состав платы за сервитут разумной прибыли от предоставления права пользования сервитутом неправомерно, поскольку данные нормы предусматривают (только) соразмерную компенсацию за содержание недвижимого имущества, обремененного сервитутом»⁷¹.

4. Некоторые исследователи, например, Т.В. Дерюгина («Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России») предлагают определить плату за сервитут в виде сумм компенсации за понижение качества и ценности служащего объекта недвижимости и сумм за пользование данным имуществом. Оплата сумм за понижение качества должна рассчитываться исходя из амортизационного

⁷⁰ См.: Федоров Е.В. Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. URL: <http://mdc.delo73.ru/clients/opinion/238.html> (дата обращения: 11.09.2016).

⁷¹ Козлов В.В. История одного сервитута. http://esois.ru/files/Delo_711.Kozlov.pdf (дата обращения: 17.09.2016).

износа объекта недвижимости, а для земельного участка – исходя из сумм, направляемых на его содержание.

5. В судебной практике также встречалась позиция, согласно которой сервитут должен быть по общему правилу платным, что согласуется с принципом платности пользования земельными участками в соответствии со ст. 65 ЗК РФ.

6. Плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую мог получить собственник господствующего участка, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияет также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

7. 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 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.

8. С другой стороны, плата за пользование сервитутом должна быть меньше земельного налога за сопоставимый земельный участок, поскольку не исключается возможность его использования самим собственником. К сожалению, судебная практика по данному вопросу складывается в ином направлении, приравнивая плату за сервитут к арендной плате.

Выбор методов оценки. Обобщая изложенное выше можно констатировать, что ключевыми моментами расчета соразмерной платы за сервитут применительно к объекту оценки будут являться: доля участия сервитуария (собственника ЗУ-002) во владении и пользовании ЗУ-001, которая может быть определена по аналогии с арендой земельного участка; доля затрат на содержание ЗУ-001, которая определяется земельным налогом. Асфальтирование, организация освещения и прочие улучшения ЗУ-001, а также содержание охраны и т.п. издержки не должны входить в соразмерную плату за сервитут земельного участка, а должны компенсироваться пользователем.

ми на паритетной основе, либо на основании договорных отношений. Методикой оценки соразмерной платы за сервитут могут служить ВМР-2004.

В нашем случае низкая интенсивность использования земельного участка также указывает на то, что сервитут практически не препятствует реализации прав собственника. И в подтверждении этого в отношении ЗУ-001 имеется факт безвозмездного предоставления сервитута г-ну Антонову А.А., собственнику земельного участка ЗУ-003, являющегося частью единого земельного участка площадью 71 500 кв. м. Здесь можно предположить, что Антонов А.А., являясь сторонним покупателем, оплатил право сервитута при покупке ЗУ-003. Но это правило распространяется и на других собственников – трудно представить себе инвестора, покупающего земельный участок без права прохода / проезда к нему. Тем не менее фактически сложилась ситуация, в которой бремя расходов на выкуп, оформление и налоги по ЗУ-001 легло на Иванова И.И., Петрова П.П., Сидорова С.С., и они вправе требовать соразмерную компенсацию своих издержек.

Аналитики рынка недвижимости сходятся на том, что скидки на торг в большинстве своем не превышают 10%. Учитывая, что затраты на риелторские услуги составляют 2–5% от цены сделки, можно в первом приближении оценить плату за сервитут, как величину, эквивалентную скидке, не превышающей 5–8% от цены сделки. Таким образом, косвенная оценка единовременной соразмерной платы за сервитут ЗУ-001 для сервитуария – собственника ЗУ-014 составит

$$(0,05) \div 0,08 \times 5000_{\text{тыс. руб.}} / 28_{\text{пользователей}} \approx 10 \div 14_{\text{тыс. руб.}} \quad (11)$$

Полученный результат в силу своей гипотетичности не может служить убедительным доказательством стоимости сервитута, он лишь отражает сложившееся отношение к типовому сервитуту на рынке недвижимости.

Оценка сервитута по аналогии. Другим критерием установления платы за сервитут может служить принцип платности пользования земельным участком. Такой («процентный») подход реализован, в частности, при расчете платы за право пользования подземным городским пространством по аналогии с платной дорогой, поскольку ЗУ-001 используется именно в качестве дороги. Большинство расчетов платы за дорогу дают интервал цен от 1 руб./км (для легковых автомобилей) до 4 руб./км (для большегрузных транспортных средств).

На государственном уровне был утвержден прейскурант, по которому стоимость проезда по федеральной трассе может колебаться в

диапазоне от 1,5 до 6,5 руб. за 1 км. Примем следующие условия для определения величины компенсационной платы собственникам ЗУ-001 за неудобства, создаваемые сервитуарием (собственником ЗУ-002):

- средний тариф за проезд – 4 руб./км;
- среднее количество поездок в день – 4;
- длина проезда при выезде на улицу – 0,235 км;

Компенсационная выплата будет равна (12):

$$4 \times 0,235_{\text{км}} \times 4_{\text{руб./км}} \times 365_{\text{дн.}} = 1372,4_{\text{руб./год.}} \quad (12)$$

Капитализация этой величины при бессрочном использовании дороги будет эквивалентом единовременной соразмерной платы за сервитут ЗУ-001 для сервитуария:

$$1372,4_{\text{руб./год.}} / 0,115 \approx 12_{\text{тыс. руб.}} \quad (13)$$

Расчет ставки капитализации приводится ниже.

Этот пример показателен в том плане, что однозначно свидетельствует о коммерческой неэффективности земельного участка – собственники ЗУ-001 при установлении сервитута не могут апеллировать к суду по поводу упущенной выгоды.

Сервитут, как эквивалент арендной платы. Рассмотрим возможность оценки сервитута, исходя из материальной выгоды, которую могли бы получить собственники от сдачи земельного участка в аренду с учетом характера и интенсивности его использования. Величина арендной платы, как правило, включает операционные расходы арендодателя (в нашем случае земельный налог), поэтому единовременная соразмерная плата за частный сервитут ЗУ-001 может быть определена текущей стоимостью арендных платежей, соответствующих доли участия сервитуария (собственника ЗУ-002) во владении и пользовании ЗУ-001. Текущая стоимость рассчитывается путем дисконтирования арендных платежей, включающих налог на землю. Ставка дисконтирования может быть определена аддитивно с учетом: безрисковой доходности капитала, премии за риск, связанного с осуществлением на земельном участке предпринимательской деятельности его собственником, и доходности капитала по операциям с недвижимостью или в других отраслях предпринимательской деятельности со сравнимыми показателями предпринимательских рисков. При этом безрисковая доходность капитала определяется как доходность при наименее рискованном вложении капитала, например, доходность к погашению по государственным ценным бумагам. Вос-

пользуемся в качестве безрисковой доходности капитала средней доходностью ОФЗ: 10,2% на дату оценки.

ЗУ-001 не вовлечен (и не может быть вовлеченным) в предпринимательскую деятельность, следовательно, премия за риск в ставке дисконтирования равна нулю. Норму доходности применительно к объекту оценки можно определить по среднестатистической рентабельности активов для операций с недвижимым имуществом (арендой и предоставлением услуг), которая составляет 1,3%⁷².

Соответствующая годовая ставка дисконтирования будет равна

$$10,2\% + 1,3\% \approx 11,5\%. \quad (14)$$

Денежный поток в виде арендных платежей необходимо формировать на базе рыночных арендных ставок, но поскольку таких данных нет, воспользуемся расчетной величиной арендной ставки, по которой сдаются в аренду муниципальные земельные участки⁷³:

$$A_{\text{п}} = A \times S, \quad (15)$$

где $A_{\text{п}}$ – размер арендной платы за единицу площади земельного участка в год, (руб./кв. м)/год;

S – площадь земельного участка в соответствующих единицах измерения площади земельного участка, кв. м.

Здесь A определяется по формуле

$$A = C_{\text{кад}} \times K_{\text{а}} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{пр}} \times K_{\text{и}}, \quad (16),$$

где $C_{\text{кад}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м;

$K_{\text{а}}$ – коэффициент категории арендатора, определяемый в соответствии с положением о порядке предоставления в аренду земельных участков⁷⁴;

$K_{\text{в}}$ – коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования, определяется в соответствии с положением о порядке предоставления в аренду земельных участков;

⁷² См.: Российский статистический ежегодник. 2015: стат. сборник. М.: Росстат, 2015. Табл. 22.58.

⁷³ См.: Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области Решение совета депутатов Одинцовского муниципального района. Сайт Городского поселения Одинцово. URL: <http://www.odintsovo-gorod.ru/official-documents/decisions/2015/07/01/reshenie-30142014-g-%E2%84%96-4/9/> (дата обращения: 12.09.2016).

⁷⁴ Там же.

$K_{пр}$ – коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования, определяется в соответствии с положением о порядке предоставления в аренду земельных участков;

$K_{и}$ – коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Одинцовской области. Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю).

$K_{и}$ рассчитывается по формуле⁷⁵

$$K_{и} = \Pi_{и1} \times \Pi_{иi} \times \Pi_{ип}, \quad (17)$$

где $\Pi_{и1}$ – показатель инфляции года утверждения кадастровой стоимости земель в Одинцовской области (2014);

$\Pi_{иi}$ – показатель инфляции i -го года;

$\Pi_{ип}$ – максимальный планируемый показатель инфляции расчетного года.

Для ЗУ-001:

$C_{кад} = 666$ руб./кв. м; $K_a = 1$; $K_b = 0,07$ (свободные от застройки, дворовые территории – по факту); $K_{пр} = 0,5$;

$K_{и}$ для ЗУ-001 составит:

$$K_{и} = 1,13208 \times 1,082009 \times 1,0782010 \times \\ \times 1,0572011 \times 1,062012 = 1,47. \quad (18)$$

Размер арендной платы (A) для ЗУ-001 составит:

$$A = 666_{руб./кв. м} \times 1 \times 0,07 \times 0,5 \times 1,47 = 34,3_{руб./кв. м /год}. \quad (19)$$

Соразмерная плата за сервитут будет равна:

$$C_c = (k_c \times k_{и} \times A \times S) \div r, \quad (20)$$

где k_c – коэффициент, учитывающий степень физического использования ЗУ, в отношении которого устанавливается сервитут;

$k_{и}$ – коэффициент, учитывающий интенсивность использования ЗУ по времени;

⁷⁵ Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

$r = 0,115$ – ставка капитализации (дисконтирование годовых арендных платежей за неограниченный срок вырождается в простую капитализацию по ставке дисконтирования 11,5%).

Наиболее точным значением для нашего случая будет $k_c = 0,046$.

В отношении интенсивности использования ЗУ ранее было рассчитано значение 0,2%, характеризующее степень неудобства в количественном выражении, создаваемого сервитутарием для собственников.

Однако следует принять во внимание тот факт, что сервитутарий резервирует за собой право пользования ЗУ-001 в любое время суток, поэтому для расчетов наиболее адекватным будет значение $k_{и} = 1$.

Тогда соразмерная единовременная плата за постоянный (бессрочный) сервитут составит:

$$C_c = (0,046 \times 1 \times 34,3_{\text{руб.}} \times 2800_{\text{кв. м}}) \div 0,115 = 38,3_{\text{тыс. руб.}} \quad (21)$$

В данном случае налог на землю включен в арендную плату. Недостатком этого метода расчета соразмерной платы за сервитут является использование в расчетах «нормативной» арендной ставки, а спорным моментом может быть включенная в арендную ставку прибыль собственника, так как судебная практика склоняется к возмещению только фактических издержек собственника вследствие налагаемого сервитута. Возврат инвестиций за разумный период. Критерием компенсационной выплаты за сервитут собственникам ЗУ-001 могут служить следующие рассуждения. Для инвестиций в землю большинство экономических моделей используют разумный срок окупаемости, равный 49 годам. Это связано со средним сроком:

- организации и функционирования бизнеса;
- экономической жизни объектов недвижимости, в конце которой они проходят капитальную реконструкцию, перепрофилирование и т.п.;

- активной экономической деятельности человека; а также с незначительной величиной текущей стоимости денежной единицы на 50-м году и далее (при ставке дисконтирования более 8% текущая стоимость денежной единицы 50-го года составляет менее 0,02).

Исходя из этого, следует ожидать возврат инвестиций в ЗУ-001 стоимостью 5 млн руб. через 49 лет, что составляет 102 тыс. руб. в год (модель Ринга).

Доля сервитутария в этом денежном потоке составит:

$$0,046 = 102_{\text{тыс. руб./год}} = 4,7_{\text{тыс. руб.}} \quad (22)$$

Дисконтируя этот денежный поток по ставке дисконтирования 11,5%/, получим соразмерную единовременную плату за постоянный (бессрочный) сервитут⁷⁶:

$$\sum_{i=1}^{49} \frac{4700_{\text{руб./год}}}{(1+0,115)^i} = 40,7_{\text{тыс. руб.}} \quad (23)$$

Для сервитуария, имеющего право льготного выкупа (участвовавшего в приватизации) исследуемого комплекса земельных участков, нужно исходить из фактических затрат собственников ЗУ-001 – 0,5 млн руб. Для него соразмерная единовременная плата за постоянный сервитут составит, соответственно, 4,1 тыс. руб. К этой величине нужно прибавить долю земельного налога, приходящуюся на каждого из пользователей (капитализированную за неопределенный срок). Налог на землю в данном примере не привязан к какому-то реальному значению:

$$0,015 \times C_{\text{кад}} \times S = 0,015 \times 666_{\text{руб. кв. м}} \times 2800_{\text{кв. м}} = 27\,922_{\frac{\text{руб}}{\text{год}}} \quad (24)$$

Доля, приходящаяся на каждого из пользователей ЗУ-001, составляет 1000 руб./польз. (из расчета 28 пользователей – земельных участков, примыкающих к ЗУ-001).

Капитализированная стоимость компенсации земельного налога, приходящаяся на каждого из пользователей, составит:

$$1000_{\text{руб./польз.}} \div 0,115 = 8,7_{\text{тыс. руб./польз.}} \quad (25)$$

Единовременная соразмерная плата за постоянный сервитут всего ЗУ-001 составит:

$$40,7_{\text{тыс. руб.}} + 8,7_{\text{тыс. руб.}} = 49,4_{\text{тыс. руб.}} \approx 50_{\text{тыс. руб.}} \quad (26)$$

Таким образом, 50 тыс. руб. будет составлять единовременная соразмерная плата за постоянный сервитут для стороннего сервитуария, оформляющего сервитут на общих основаниях (в соответствии с рыночными отношениями, при условии, что он не оплатил сервитут при покупке земельного участка, примыкающего к ЗУ-001). Для сервитуария, имеющего право льготного выкупа (участвовавшего в приватизации) исследуемой территории – бывшего дома отдыха «Луна», единовременная соразмерная плата за постоянный сервитут всего ЗУ-001 составит

$$4,1_{\text{тыс. руб.}} + 8,7_{\text{тыс. руб.}} = 12,8_{\text{тыс. руб.}} \approx 13_{\text{тыс. руб.}} \quad (27)$$

⁷⁶ См.: Козлов В.В. История одного сервитута. URL: http://esois.ru/files/Delo_711.Kozlov.pdf (дата обращения: 17.09.2016).

Согласование результатов оценки

Результаты оценки. Рассмотренные выше способы и методы оценки соразмерной единовременной платы за постоянный сервитут земельного участка показывают следующее:

1) безвозмездное установление сервитута возможно в том случае, когда осведомленный покупатель и продавец совершили сделку по купле-продаже ЗУ, прилегающего к «зоне сервитута» по рыночной стоимости, включающей стоимость сервитута и условия его оформления;

2) реакция рынка на сервитут позволяет предположить, что соразмерное возмещение неудобств собственников, возникающих вследствие типового сервитута, составляет незначительную часть от рыночной стоимости служащего ЗУ, обремененного сервитутом, и в нашем случае может составлять 10–14 тыс. руб.;

3) оценка сервитута по аналогии приводит к результату – 12 тыс. руб.;

4) сервитут, как эквивалент арендной платы, дает результат в 38,3 тыс. руб.;

5) возврат инвестиций за разумный период рассматривает сервитут с позиции амортизации актива и определяет эквивалентную плату за сервитут в размере 50 тыс. руб.

Здесь мы рассматриваем только рыночные отношения, опуская случай льготного выкупа земли сервитуарием. Результаты оценки характеризуют сервитут непосредственно земельного участка без улучшений, находящихся на нем.

Итоговая величина стоимости. Очевидно, что к обоснованному исследованию можно отнести только 4-й и 5-й методы расчета. В процессе исследования остался открытым вопрос о ликвидности рассматриваемого земельного участка и, соответственно, о достоверности его рыночной стоимости в 5-м методе расчета. Однако удовлетворительная сходимость результата, полученного этим методом с 4-м результатом, позволяет говорить, что искомая соразмерная плата за сервитут находится в интервале от 38,3 тыс. до 50 тыс. руб.

Результаты получены совершенно разными методами и тем не менее отличаются друг от друга на приемлемые $\pm 13\%$ относительно среднего значения.

При оценке соразмерной платы за сервитут необходимо разграничить сервитут непосредственно земельного участка и сервитут, касающийся улучшений земельного участка. При рыночных отношениях соразмерная плата за сервитут на служащий ЗУ, как правило, вхо-

дит в стоимость при покупке господствующего ЗУ, либо в виде скидки на последующее оформление и плату за сервитут, либо без скидки, но при условии безвозмездного установления сервитута (как это, вероятно, произошло с Антоновым А.А. в нашем случае, поскольку продавцами ЗУ-002 являлись собственники ЗУ-001).

В отношении господствующих земельных участков, примыкающих к дороге (к ЗУ-001), предположение о несущественном влиянии сервитута на стоимость ЗУ выполняется подобным образом, что из расчета стоимости минимальной стоимости одной сотки порядком 180 тыс. руб. и минимальной площади участка 10 соток стоимость участка составит 1 млн 800 тыс. руб. Стоимость сервитута будет равна в данном случае 50 тыс. руб., что, соответственно, не превышает 3% от стоимости ЗУ, т.е. укладывается в среднестатистическую скидку на торг.

В отношении ЗУ-001 аналогичное предположение о несущественном влиянии сервитута на стоимость служащего земельного участка не подтверждается, что побуждает собственников ЗУ-001 требовать соразмерную плату за сервитут.

Это свидетельствует, с одной стороны, о нетипичности исследуемого случая, а с другой стороны, говорит о необходимости должного обоснования методов оценки сервитута, основанных на рыночных мультипликаторах. То же самое можно сказать и о расчете платы за сервитут по аналогии. Несмотря на соблазн воспользоваться схожестью значений, полученных 2-м и 3-м способами, нужно отдавать себе отчет, что моделируемые ситуации могут не учитывать ряд конкретных факторов, связанных с объектом оценки. Оценка соразмерной платы за сервитут, как эквивалента арендной платы (4-й метод), наверное, удовлетворила бы всех, если бы была достоверная информация о рынке аренды земельных участков. Но и по «нормативной» арендной ставке заключаются сделки с муниципальными земельными участками, поэтому здесь следует говорить об определенном сегменте рынка недвижимости, на который можно ориентироваться.

Доводы, приведенные в 5-м методе расчета соразмерной платы за сервитут, имеют определенную новизну, и для того, чтобы занять свое место в методологии оценки, должны пройти апробацию на практике. Особый статус сервитуария может существенным образом изменить отношение к соразмерной плате за сервитут, поэтому нельзя пренебрегать информацией об истории исследуемого земельного участка и его окружении.

Практика оценки сервитутов (если быть точнее, соразмерной платы за сервитут) не однозначна. Эта неоднозначность начинается уже с проблематики его отнесения к объектам оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». И эта проблема не казуистическая, поскольку в зависимости от того является сервитут объектом оценки или нет, существенно меняется процедура оценки. В случае, если сервитут является объектом оценки, то его оценка идет в правовом поле закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми вытекающими последствиями (оформлением отчета об оценке, ответственностью оценщика, экспертизой отчета об оценке, оспорируемостью результатов оценки и т.д.).

С одной стороны, сервитут является вещным правом (ст. 276 ГК РФ), с другой, – «сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен» (ст. 275 ГК РФ), что делает сервитут, как объект правоотношений, оборотоспособным. Такие противоречия приводят к тому, что разные саморегулируемые организации оценщиков по-разному классифицируют сервитут с точки зрения объекта оценки. Однако проблема оценки сервитутов не только связана с правовым обеспечением самого процесса оценки, но и с методологическими противоречиями. Разбор этих противоречий следует начать с понятийного аппарата. Земельные участки, получающие выгоды от установления сервитута, и обременяемые сервитутом можно назвать следующим образом. Доминантный земельный участок – земельный участок, получающий выгоду от установления сервитута. Обремененный земельный участок – земельный участок, на котором установлен сервитут. Ст. 23 ЗК РФ устанавливается, что сервитуты могут быть публичными (для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения) и частными (для обеспечения интересов конкретных лиц). В зависимости от того, каким является сервитут, меняется процедура его установления, однако эта проблема выходит за рамки настоящей статьи. Кроме того, та же статья устанавливает, что сервитут может быть срочным или постоянным. Эта норма крайне важна, поскольку в зависимости от того, является сервитут постоянным или срочным, меняется методика его оценки. Методические основы оценки соразмерной платы за сервитут закладываются ст. 274 ГК РФ. Поскольку сервитут является обременением для собственника

обременяемого участка, соразмерная плата (на которую имеет право претендовать собственник обремененного участка) должна компенсировать убытки, причиненные собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута. Кроме положений ГК РФ, методическую базу оценки соразмерной платы за сервитут устанавливают «Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут», утвержденные Росземкадастром 17 марта 2004 г., утратившие свое нормативное значение. Однако примечательно, что идентичные методические рекомендации можно найти за подписью одной из саморегулируемых организаций оценщиков – Российской коллегии оценщиков (РКО).

В обоих методиках устанавливается: «сервитут является обременением (ограничением) прав собственника объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен». В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки. Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику объекта недвижимости, обремененного сервитутом, ограничением его прав в результате установления сервитута, и (или) убыткам, которые причинены собственнику земельного участка, обремененного сервитутом, временным занятием его земельного участка, и (или) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, возникающими в связи с установлением сервитута. Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру таких убытков». И методика Росземкадастра, и методика РКО указывают на то, что величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута, и рассчитывается путем сложения размеров: реального ущерба, упущенной выгоды и размера убытков.

По сути, такое раскрытие убытков (возникающих в результате установления сервитута) вытекает из положений ст. 15 ГК РФ (где убытки состоят из реального ущерба и упущенной выгоды).

При этом величина реального ущерба (в отношении незастроенных участков) устанавливается, согласно методическим рекомендациям, как разница между рыночной стоимостью земельного участка или иного объекта недвижимости без учета ограничений прав собственника в результате установления сервитута и рыночной стоимо-

стью земельного участка или иного объекта недвижимости с учетом ограничений прав собственника в результате установления сервитута. Сходным образом определяется и реальный ущерб для застроенных участков: в виде «разницы между рыночной стоимостью объекта недвижимости, состоящего из зданий, строений, сооружений, находящихся на земельном участке, и земельного участка, без учета ограничения прав собственника земельного участка в результате установления сервитута, и рыночной стоимостью объекта недвижимости с учетом этого ограничения прав в результате установления сервитута»⁷⁷. По сути, это широко известный в оценочной среде метод парных продаж. Данный метод, несмотря на кажущуюся простоту, на практике сложно реализуем. Дело в том, что метод предполагает: существуют два практически идентичных объекта с известными ценами, отличающихся друг от друга лишь одной характеристикой. Разница в ценах этих объектов является стоимостной оценкой различий в характеристиках. В реальной практике очень сложно найти два объекта, различающихся лишь одной характеристикой с известными ценами на них.

Далее методики указывают, что «расчет размера упущенной выгоды осуществляется путем дисконтирования будущих неполученных за период восстановления нарушенного производства доходов, которые собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены»⁷⁸. При этом недополученные выгоды определяются на потоковой основе. Анализ предлагаемых методов приводит к не совсем утешительным выводам. Методы «анализа сравнительных продаж» и «сравнения доходов от арендной платы объектов»⁷⁹ требуют развитого рынка купли-продажи (или аренды) объектов, обремененных сервитутом (и, по сути, основываются на методе парных продаж с его противоречиями). В действительности, подобного рынка нет, по крайней мере, развитого, что делает эти методы лишь сугубо теоретическими.

⁷⁷ Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут: [Утверждены руководителем Росземкадастра 17 марта 2004 г.]. СПС «Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52879/ (дата обращения: 12.09.2016).

⁷⁸ Федоров Е.В. Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. URL: <http://mdc.delo73.ru/clients/opinion/238.html> (дата обращения: 11.09.2016).

⁷⁹ Там же.

«Метод эффективного использования для строительства улучшений»⁸⁰ довольно сложен с практической точки зрения. Первое ограничение метода – его неуниверсальность, т.е. он применяется только для земельных участков, подлежащих застройке. Второе ограничение заключается в том, что обременение, возникающее в результате сервитута, проявляется в ограничении степени и/или вариантах застройки. Наконец, варианты застройки в соответствии с наиболее эффективным использованием (НЭИ) (без установления сервитута и с ним) требуют от оценщика технических знаний в области строительства. По сходным причинам практически не реализуем и «долевой метод эффективного использования для строительства улучшений»⁸¹. «Метод учета потери в площади земельного участка и улучшений»⁸² позволяет обойти ограничение первых двух методов. Однако в методе есть два существенных недостатка.

Первое, в методе фактически признается, что установление сервитута лишает собственника участка (или улучшения) возможности его использовать (т.е. обесценивает площадь, обремененную сервитутом, до нуля), что на практике далеко не так.

Второе, метод не учитывает возможность срочного характера установления сервитута. В связи с этим метод учета потери в площади земельного участка требует дальнейшей доработки.

Для решения первого недостатка метода необходимо количественно описать степень обесценения стоимости земельного участка в результате установления сервитута.

Таким образом, величина соразмерной платы за сервитут определяется степенью ограничений прав собственника. По сути, ее предельная величина определяется следующими границами: от нуля (безусловно, в идеализированном случае, когда установление сервитута, ни коим образом, не ограничивает правомочия собственника) до рыночной стоимости площади земельного участка, подлежащей занятию сервитутом (в гипотетической ситуации, когда установление сервитута полностью лишает собственника возможности осуществлять правомочия собственника). В действительности, на практике оба крайних варианта невозможны. Однако для учета степени ограничения необходимо понимание содержание права собственности. Обратим внимание: ст. 209 ГК РФ устанавливает, что «собствен-

⁸⁰ См.: Федоров Е.В. Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. URL: <http://mdc.delo73.ru/clients/opinion/238.html> (дата обращения: 11.09.2016).

⁸¹ Там же.

⁸² Там же.

нику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Правомочие владения состоит в юридически обеспеченной возможности обладания имуществом и контроля над ним, осуществляемых законно и добросовестно собственником. Это вовсе не означает постоянный физический контроль. Достаточно, чтобы окружающие считали собственника тем лицом, которое осуществляет над ней господство. Степень ограничения в каждом конкретном случае индивидуальна, зависит от набора факторов, устанавливаемых соглашением между собственником и сервитутарием. К сожалению, большинство факторов имеют качественную природу, что усложняет их оценку. Вместе с тем количественную формализацию факторов и в целом величины степени ограничения можно получить с помощью предлагаемой балльной методики. Ее алгоритм можно разделить на несколько этапов.

Этап 1. *Выделение перечня факторов, определяющих степень ограничения прав собственника (далее – результирующего признака).* При этом целесообразно идентифицировать лишь основные факторы, поскольку увеличение количества факторов может привести к излишней детализации конечного результата оценки. Кроме того, среди большого количества факторов часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными. Более того, важным является не только идентификация конкретного фактора, но и его формулировка, в процессе которой следует определить характер взаимосвязи (прямой или обратной) отдельных факторов и результата (т.е. определить: с ростом выявленного фактора увеличивается или уменьшается результирующий параметр). В процессе окончательной формулировки выявленных факторов важно, чтобы все они были таким образом формализованы, чтобы увеличение значения каждого из них приводило к однонаправленному изменению результирующего параметра. Степень ограничения может характеризоваться следующими факторами:

- утрата (уменьшение) полезных свойств недвижимости в результате использования сервитута;
- интенсивность использования сервитута сервитутарием;
- невозможность некоторых видов пользования собственником (огораживания земельного участка, недропользования, водопользования, устройства насаждений, приобретения плодов, возведения построек, проведения границ и т. д.);
- степень ограничения пользования собственником своей вещи.

Этап 2. Определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра. Выбор балльной шкалы сам по себе непринципиален. Однако важное значение имеет определение шага балльной оценки (например, один балл), а также максимально и минимально достигаемое значение оценки каждого фактора (например, от нуля до десяти баллов или от единицы до пяти).

Балльная оценка величины каждого фактора и вывод о балльной оценке степени ограничения прав собственника в результате установления сервитута (K_c). В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины результирующего признака (K_c) будет осуществляться по формулам⁸³:

а) в случае, если между факторами и результирующим параметром существует прямая связь, то модель расчета

$$K_c = K_{min} + B_i - B_{min}B_{max} - B_{min} \times K_{max} - K_{min}. \quad (28)$$

б) в случае, если между факторами и результирующим параметром наблюдается обратная связь, то формула расчета

$$K_c = K_{min} + 1 - B_i - B_{min}B_{max} - B_{min} \times K_{max} - K_{min}, \quad (29)$$

где B_{max} , B_{min} , B_i – максимальное возможное, минимальное возможное, расчетное количество баллов;

K_{max} , K_{min} – максимально и минимально возможное значение результирующего признака.

Разрешить второй недостаток – срочный характер установления сервитута – учесть несколько сложнее. Решение этой задачи может быть в виде следующего алгоритма.

1. Оценивается величина соразмерной платы за установление постоянного сервитута.

2. Определяется величина недополученных доходов в результате установления сервитута. Она может быть получена, в частности, из модели прямой капитализации.

К основным проблемам оценки рыночной стоимости прав на земельные участки и иные объекты недвижимости с учетом обременений (сервитутов) в РФ можно отнести следующие:

- неразвитость земельного рынка в РФ;
- неразвитость института сервитутов в РФ;
- отсутствие методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков и объектов недвижимости с

⁸³ См.: Мамонтов Д.В., Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю. Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы // Вестник ТГУ. 2015. Вып. 2 (142). С. 2–9.

учетом обременений (сервитутов), утвержденных на государственном уровне;

- сложность в оценке рыночной стоимости земельных участков с учетом обременений (сервитутов) при определении доли ограничений в общей стоимости земельных участков;
- сложность при формировании и отражении в правоустанавливающих документов доли сервитута и уровня соразмерной платы от лиц, в интересах которых установлен сервитут;
- отсутствие на открытом рынке достоверной информации о земельных участках с учетом обременений (сервитутами).

2.2. Влияние сервитутов на стоимость объекта оценки

Вопрос о влиянии сервитутов на стоимость объектов оценки следует поднять ввиду того, что до сих пор возникают споры о том, как влияет сервитут на стоимость обремененного им объекта: увеличивает, уменьшает или оставляет неизменной.

Необходимо акцентировать внимание на том, что сервитут применяется только при наличии двух объектов недвижимости. Проблемы, связанные с использованием движимого имущества, хотя бы и в отношении недвижимого имущества, а равно и наоборот, не дают права на сервитут. Так, всякое размещение движимых вещей на земельном участке, независимо от оснований и договоренностей с собственником, сервитут не порождает. Поэтому сервитут не может служить объектом нового (другого) сервитута.

В случае, если для обслуживания участка требуется обременить не один, а несколько объектов недвижимости, следует исходить из того, что перед нами не несколько, а один сервитут, сервитут устанавливается не в отношении лиц, а в отношении вещи. Сервитуты по общему правилу неделимы. Тем не менее один сервитут может быть установлен в пользу нескольких лиц.

Применительно к земельным участкам, можно было бы участок, в пользу владельца которого устанавливается сервитут, именовать обслуживаемым, а другой – обслуживающим. Если единый, в юридическом смысле, земельный участок представляет собою два или более участка в физическом плане (а такое возможно), то обеспечение их согласованной эксплуатации (например, проезд от одной части участка к другой) должно осуществляться с помощью сервитута, то обе части должны рассматриваться как единый объект.

Земельный участок есть такая поверхность земли (п. 2 ст. 6 ЗК РФ), которая введена в оборот, участку должен быть присвоен кадастровый номер, проведено межевание и установлены границы с указанием местонахождения, отсюда следует, что невозможно установить сервитут, если хотя бы один из связанных участков не обладает такими характеристиками.

Не может быть установлен сервитут и в отношении иных объектов (не вещей), например, в отношении имущественных прав. Однако ничто не мешает установить два различных сервитута (т.е. в пользу разных лиц) на один и тот же участок.

Основанием для установления сервитута закон называет обеспечение нужд «собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута» (абз. второй п. 1 ст. 274 ГК РФ). Что же касается видов сервитутов, их конкретного объема и случаев, когда они могут быть предусмотрены, то законодатель, назвав некоторые из сервитутов (для прохода и проезда, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации), оставил этот вопрос открытым. В большинстве случаев исследователи делают вывод, что этот перечень не ограничен.

В п. 3 и 4 ст. 36 ЗК РФ также говорится об ограниченном пользовании земельными участками. В абз. третьем п. 3 такое право предусмотрено для федеральных казенных предприятий и государственных или муниципальных учреждений, которые имеют в здании помещения. В п. 4 той же статьи ЗК РФ предусматривается, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, то данный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав за закрепленные за ними помещения.

В разных городах права на землю в таких случаях оформляют неодинаково, в Москве, например, возникающие отношения оформляют договором ограниченного пользования на основании уполномоченного органа исполнительной власти. Данные права обычно не признаются в качестве сервитутов.

Сервитут может носить как платный, так и бесплатный характер, – данный вопрос оставлен на усмотрение собственника служеб-

ного участка (п. 5 ст. 274 ГК РФ). Очевидно, все зависит от конкретных затруднений при сервитуте и личных намерений данного собственника. Последний вправе требовать соразмерную плату не от собственника доминирующего участка, а от того лица, в пользу которого установлен сервитут. Экономическое благо, извлекаемое из сервитута, возникает только у реально пользующегося субъекта, если даже он не является собственником (арендатор, землевладелец). В противном случае (если бы сервитут устанавливался только между собственниками), расчеты существенно усложнились бы, появилась бы необходимость в дополнительном урегулировании части финансовых потоков, возникло бы встречное перемещение средств. Иные варианты решения вопроса о возмездности/безвозмездности могут быть установлены только законом.

Сервитут фактически выведен из гражданского оборота, будучи элементом экономических отношений купли-продажи, залога, а равно иных цивилистических конструкций, которые бы привели к возникновению сервитута у лиц, не являющихся собственниками служебного участка.

Следует отметить, что на арендаторов сервитут не распространяется. Сервитут не может передаваться никому, кроме собственника земельного участка, и только вместе с этим участком. Более того, согласно п. 2 ст. 275 ГК РФ сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен. В любом случае сервитут не может передаваться лицам, не использующим объект недвижимости, к которому прилагается сервитут.

В соответствии с действующим законодательством права собственности на земельный участок ограничены по глубине (либо окончанием почвенного слоя, либо разрешением на углубление до 5 м, либо праве пользования первым водоносным слоем для забора воды) и по высоте (в соответствии с правами ограниченного пользования воздушным пространством и сервитутами на высоту застройки).

Общая площадь земельного ресурса РФ составляет около 1,7 млрд га. Большинство земельных участков являются обремененными. Земельные участки с учетом обременений (сервитутами) не представлены на земельном рынке. Возникновение и развитие земельных сервитутов находится в прямой зависимости с развитием института

частной собственности на землю. Как правило, обособленный земельный участок не имеет всех тех свойств и качеств, которые необходимы для нормального его использования (вода, прямой выход к дороге и т.п.).

Требования к включению в соразмерную плату за сервитут различных компенсационных выплат сводятся к тому, что сервитутарий должен возместить собственнику следующее:

- все издержки, связанные с недоиспользованием собственником вещи, обременяемой сервитутом;
- среднестатистическую упущенную выгоду от недоиспользования собственником вещи, обременяемой сервитутом. Обязательства собственника перед третьими лицами должны рассматриваться как форс-мажор, поскольку непрогнозируемый сервитут является вынужденной мерой (в том числе для сервитутария), не зависящей от воли сторон.

Соответственно, прогнозируемый сервитут, известный собственнику заранее, должен предостеречь его от принятия обязательств перед третьими лицами, например, от включения в договор штрафных санкций за недопоставку продукции в оговоренном объеме, если известно, что установленный в будущем сервитут ограничит производство этой продукции. В противном случае такие обязательства могут рассматриваться как умышленные действия (сговор) сторон, проводимые (проводимый) в целях обогащения за счет сервитута. При формировании прибыли собственник учитывает риски невыполнения обязательств перед третьими лицами, а поскольку сервитутарий компенсирует ему упущенную выгоду, дополнительное требование покрытия обязательств перед третьими лицами в связи с их невыполнением является избыточным. Таким образом, в соответствии с обычаями делового оборота невыполненные обязательства собственника, возникающие вследствие вновь появившегося сервитута, рассматриваются как результат непредвиденных обстоятельств непреодолимой силы и должны освободить его от ответственности за их невыполнение, а заранее известный, но еще не установленный сервитут, требует от собственника не принимать обязательств, выполнение которых может быть нарушено сервитутом. Как правило, сервитут изначально имеет территориальные границы, следовательно, доля сервитутария, которую он должен возместить собственнику, определяется степенью и интенсивностью пользования служащей вещью в установленных границах сервитута. Здесь под степенью пользования подразумевается нагрузка на служащую вещь, приводя-

щая к снижению ее качества и ценности. Другими словами, это степень обесценения (износа) служащей вещи, приходящаяся на долю сервитуария. Мерой такого обесценения, как правило, служит норма возврата капитала, амортизация имущества. Под интенсивностью пользования понимаются ограничения в пользовании служащей вещи собственником и сервитуарием по времени.

Например, соразмерная плата за сервитут, устанавливаемая с целью проезда, должна учитывать снижение качества дороги от количества и массы проезжающих машин, а также интенсивность их движения по времени:

- если движение по дороге ограничено для сервитуария по времени, то коэффициент интенсивности пользования по времени ($K_{ин} < 1$) и доля сервитуария уменьшаются пропорционально времени пользования дорогой;

- если транспорт сервитуария задерживает движение транспорта собственника, то коэффициент ($K_{ин} > 1$) и доля сервитуария увеличиваются.

Вопрос о влиянии обременения на стоимость объектов является неоднозначным, и в качестве примера можно привести такое обременение, как сервитут.

В качестве исходных данных возьмем гипотетический земельный участок, через который проходит шоссе. Наличие сервитута, установленного со стороны органов государственной власти, говорит о том, что через участок по данному шоссе могут проезжать любые субъекты вне зависимости от желания собственника обремененного участка. В данном случае для определения негативного или позитивного влияния обременения на рыночную стоимость необходимо определить: на какой территории участка находится шоссе и как оно влияет на использование участка. Для расположения на земельном участке, допустим, автосервиса, дорога будет выступать в качестве положительного фактора. При таких условиях неверно будет считать, что обремененный земельный участок должен стоить на рынке дешевле по сравнению с остальными участками, сопоставимого назначения⁸⁴.

Иными словами, на наличие влияния сервитута на рыночную стоимость земельного участка оказывает влияние наиболее эффективное использование земельного участка. Данный фактор зависит от наиболее эффективного использования объекта (земельного участка).

⁸⁴ См.: Бакулина А.А. Оценка земельного участка с учетом обременений // Экономика и предпринимательство. 2015. № 9 (ч. 2).

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) является анализом выявления и обоснования альтернативного использования объекта собственности, обеспечивающего максимально эффективное использование. Если право прохода через участок третьих лиц ограничивает возведение и использование на объекте каких-либо строений, а без обременения это было бы осуществимо, то наличие сервитута влияет на наиболее эффективное использование. Это является актуальным и для ситуации, когда наличие сервитута ограничивает возможную площадь объекта на обремененном участке. В том случае, если наиболее эффективное использование и ключевые параметры использования земельного участка при установлении сервитута остаются без изменений, то подобное обременение не будет оказывать влияния на стоимость земельного участка.

Необходимо провести анализ в соответствии с точкой зрения рынка, ограничивает ли это обременение использование земельного участка согласно НЭИ. В случае с участком, у которого ВРИ «под строительство...» – а находится земля в зоне, где строить запрещено. В данном случае необходимо провести анализ для определения того, что можно строить на земле, и каково ее НЭИ. И надлежащим образом найти аналоги. Или другой пример: в зоне расположена только небольшая часть земельного участка. Обременение не будет оказывать влияние на возможность строительства в соответствии с нормами строительных норм и правил (СНИП).

Если какая-либо часть участка находится под обременением, не позволяющим дальнейшую его эксплуатацию, то в данном случае следует рассчитывать рыночную стоимость указанной части обремененного участка путем приравнивая ее к кадастровой, поскольку даже обремененная земля, не может ничего не стоить.

Таким образом, факт увеличения стоимости недвижимого имущества, на которое наложено обременение, имеет место быть при наличии синергетического эффекта от взаимодействия недвижимого имущества с таким сервитутом. Данный синергетический эффект можно представить как разницу между приростом рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимостью соразмерной платы за сервитут, выплачиваемой единовременно. Под рыночной стоимостью соразмерной платы за сервитут понимается плата за пользование сервитутом, возмещаемая сервитуарием сервитутодателю, которая представляет собой компенсацию за убытки, причиненные сервитутодателю, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Ниже предложена оценка стоимости снятия указанных видов обременения.

Сервитуты. При определении стоимости недвижимого имущества, обремененного сервитутом, следует оценить альтернативный вариант возможности снятия обременения в виде сервитута путем его реформации.

Примеры определения затрат на устранение/отмену сервитута:

1. После смерти собственника земельный участок с жилым домом поделен между пятью наследниками поровну. Канализационный колодец находится на земельном участке одного из наследников. В судебном порядке был наложен сервитут на участок наследника с колодцем. Для снятия обременения остальным собственником, в индивидуальном порядке необходимо вести канализационную трубу за пределы земельного участка с последующим присоединением к имеющимся канализационным сетям.

Для снятия ограничения с земельного участка потребуются произвести следующие затраты на присоединение к инженерным сетям (выемка грунта, приобретение и прокладка труб, врезка в канализационную сеть населенного пункта, засыпка грунта и восстановление зеленых насаждений/газона населенного пункта каждого собственника.

2. Наличие на земельном участке линий электропередач (ЛЭП), газопроводов, нефтепроводов, и иных коммуникаций, требующих использование значительных площадей. Для снятия сервитута необходимо перевести данные коммуникации на другой (соседний) земельный участок. В данном случае необходимо произвести следующие затраты: отключение коммуникаций на время проведения работ, оцепление опасной зоны вокруг демонтируемого участка, демонтаж всех элементов конструкции, проверка пригодности для дальнейшего использования на новом участке, перевозка демонтированного оборудования/материалов, приобретение недостающего/непригодного оборудования/материалов, требуемых для прокладки на новом участке, монтаж, запуск коммуникаций. Также следует отметить необходимость пересчета соразмерной платы за сервитут для нового участка.

Стоимость затрат по переносу ЛЭП при согласовании с государственными организациями может быть необоснованно завышена на величину устранения дефектов (вследствие ошибок строительства, ошибок эксплуатации), реконструкции, которые не имеют отношения к переносу сервитута. Такое удорожание может составлять до 40% стоимости, что заведомо делает перенос сервитута невыгодным.

При этом следует учитывать затраты на демонтаж оборудования, которые дифференцируются по характеристикам оборудования, стоимости выполняемых работ по демонтажу, а также от возможности дальнейшей эксплуатации оборудования.

Затраты на демонтаж оборудования следует определять, используя усредненные коэффициенты, рассчитанные на основе суммы затрат на оплату труда, эксплуатации машин, без использования стоимости материальных ресурсов.

В случае необходимости переноса сервитута трубопровода необходимо, прежде всего, узнать номинальный срок эксплуатации с тем, чтобы выявить возможность его реэксплуатации. В случае присутствия коррозии, ее уничтожение невозможно и трубопровод подлежит утилизации.

При расчете демонтажа трубопровода учитывается стоимость услуг квалифицированных специалистов, стоимость труб, при возможности их последующей эксплуатации или же стоимость утилизируемого лома. При возможности повторного использования труб следует также сохранять арматуру и крепежи. В случае утилизации труб в стоимость входит их разрезка и грузовая перевозка к пункту приема лома.

Перенос волоконно-оптической линии связи. В случае необходимости переноса коммуникаций, линий связи со столбов необходимо учитывать затраты на пользование кабельной канализацией, принадлежащую третьим лицам, которые могут в разы превышать плату за подвес кабеля.

3. Сервитут на общее строение на участке собственников граничащих участков.

Стоимость снятия сервитута, в данном случае равна стоимости строения (части строения при совместном владении строением). При возникновении конфликта интересов между собственником строения и собственником земельного участка (например, собственник участка намеревается использовать территории, занимаемой строением под другие нужды) учитываются затраты на снос/демонтаж строения и вывоз материалов с территории земельного участка.

4. Сервитут на право прохода через помещение. При технической возможности оборудования отдельного выхода затраты на снятие/отмены сервитута равны затратам на техническую экспертизу возможности оборудования отдельного выхода, стоимости материалов и работ по оборудованию отдельного выхода, затрат на внесение

изменений в регистрирующих органах и затраты на юридическое оформление снятия/отмены сервитута в госорганах.

В случае, если в результате переноса сервитута была прекращена деятельность лиц, следует произвести расчет и компенсировать упущенную выгоду.

Упущенная выгода представляет собой убытки сервитутодателя из-за нарушения эксплуатации недвижимости, обремененной сервитутом, и невозможности получения ежегодного дохода в запланированных ранее объемах в расчете на период, необходимый для возобновления эксплуатации в условиях равных (идентичных) условиям хозяйствования до обременения сервитутом.

Основными признаками, по которым определяется идентичность (равенство) условий, могут быть:

- объем и характер правомочий сервитутодателя;
- форма и размер выгод;
- размер, риск и время получения денежного потока от использования служащей вещи;
- иные характеристики условий использования служащей вещи.

Определение величины упущенной выгоды осуществляется методом дисконтирования денежных потоков путем приведения будущих недополученных доходов, которые сервитутодатель мог получить при обычных условиях гражданского оборота по соответствующей ставке дисконтирования, если бы его права не были бы нарушены. Дисконтирование производится на период с начала действия сервитута по период восстановления нарушенного производства.

Доходом сервитутодателя за определенный период времени называется разность между денежными поступлениями и платежами, произведенными в определенный период времени (далее – денежный поток).

Ставка дисконтирования представляет собой процентную ставку, которая используется для приведения будущих денежных потоков к единой величине текущей стоимости.

Расчет ставки дисконтирования может производиться методом кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения предполагает, что ставка дисконтирования включает:

$$R = r_0 + r_{\text{ликв.}} + r_{\text{упр.}} + r_{\text{нед.}}, \quad (30)$$

где r_0 – безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

$r_{\text{ликв.}}$ – поправка на ликвидность объектов недвижимости;

$r_{\text{нед.}}$ – поправку за относительный риск инвестирования в недвижимость;

$r_{\text{упр.}}$ – поправка за риск инвестиционного менеджмента.

В качестве безрисковой ставки может быть использована ставка по ГКО-ОФЗ России.

Поправка за относительный риск инвестирования в недвижимость ($r_{\text{нед.}}$) может быть определена с учетом следующих рисков: социально-экономические и политические риски; риски, присущие сегменту рынка недвижимости; риски, присущие объекту недвижимости.

Поправка за необходимость управления $r_{\text{упр.}}$ определяет размеры за риск инвестиционного менеджмента.

Для вычисления поправки на ликвидность может использоваться формула:

$$r_{\text{ликв.}} = r_{\text{б}} \times \frac{n}{12}, \quad (31)$$

где $r_{\text{б}}$ – безрисковая ставка доходности, базовая ликвидная ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам;

n – время экспозиции аналогичных объектов.

В рамках рассматриваемого периода величина денежного потока, неполученного сервитутодателем, определяется как разница между величиной денежного потока за определенный период времени, который получил бы сервитутодатель при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены, и наиболее вероятной величиной денежного потока за соответствующий период времени, который может получить сервитутодатель в условиях нарушения его прав.

Для определения периода восстановления нарушенного производства могут использоваться следующие источники информации:

- строительные нормы и правила (СНиП);
- проекты организаций строительства (ПОС), предусматривающие сроки строительства зданий, строений, сооружений, технико-экономических обоснований восстановления нарушенной эксплуатации;
- бизнес-планы;
- иная достаточная и достоверная информация о периоде восстановления нарушенной эксплуатации.

В процессе определения величины денежного потока в соответствии с обычными условиями гражданского оборота необходимо

учитывать следующие признаки обычных условий гражданского оборота:

- наибольшая вероятность условий использования земельного участка или иного объекта недвижимости собственником земельного участка или иного объекта недвижимости;

- подтвержденность анализом рынка сделанных предположений;
- типичность условий функционирования рынка;
- отсутствие воздействий непредвиденных обстоятельств или обстоятельств, трактуемых в качестве непреодолимой силы.

Также при переносе сервитута следует возместить собственнику земельного участка реальный ущерб, причиненный ему сервитутом, если такой не был возмещен единовременно.

Реальный ущерб представляет собой сумму:

- затрат, произведенных сервитутодателем для получения дохода от своего имущества, которое было повреждено или утеряно в связи с нарушением (временным переходом) прав, затрат в связи с ограничением права пользования (например, затраты, связанные с подготовкой почв для получения урожая, которые были проведены до установления сервитута);

- затраты, которые сервитутодатель должен будет произвести для восстановления нарушенного права (восстановления качественных характеристик объекта недвижимости на прежнем уровне, поврежденных в результате наложения сервитута).

В перечень затрат на снятие/отмену сервитута входят следующие элементы:

- затраты на перенос, демонтаж, монтаж, возмещение стоимости, возмещение расходов на организацию иных путей доступа к имуществу сервитуария;

- затраты на юридическое сопровождение и оформление в государственных регистрирующих органов;

- реальный ущерб, причиненный сервитутом;

- упущенная выгода лиц, чьи права были нарушены в результате переноса сервитута.

Однако одним из главных факторов во влиянии сервитута на рыночную стоимость является оптимальное использование объекта. Наилучшим использованием считается такое, при котором цена земли максимальна. Например, если право прохода через участок владельца, предоставленное третьему лицу (или лицам), не позволяет

начать строительство (это было бы возможно без сервитута), то наличие данного обременения, конечно же, повлияет на наилучшую эксплуатацию земельного участка и, соответственно, на его стоимость.

В ФСО №7 «Оценка недвижимости» содержится четкий перечень характеристик, необходимых для проведения достоверного анализа НЭИ объекта оценки. Анализ НЭИ лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Он представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено на дату определения стоимости объекта оценки и финансово оправдано. НЭИ объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства. Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода. Анализ НЭИ объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, НЭИ определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ НЭИ частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Анализ НЭИ части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом НЭИ всего реконструируемого объекта недвижимости. НЭИ объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его НЭИ в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости

в государственный кадастр недвижимости, оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Анализ НЭИ объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Анализ предположительного вакантного земельного участка является необходимым этапом при определении его стоимости, и он основан на установлении наиболее доходного варианта использования земли.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

Оптимальное использование земли определяется следующими факторами:

- местоположение – фактор, оказывающий основное влияние на стоимость земельного участка (учитываются перспективность местоположения, транспортная доступность, характер окружения);
- рыночный спрос – фактор, отражающий соотношение спроса и предложения на рынке. Он изучается для обоснования выбираемого варианта использования земельного участка (состояние и перспективы рыночного спроса на предлагаемое использование, конкуренция других участков, виды налогов и другие условия). Следует выделить сегмент рынка, на котором и надо развивать деятельность;
- финансовая обоснованность – способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли;
- физическая пригодность участка – перспектива создания улучшений – размер, топография, качество грунта, климат, инженерно-геологические и гидрогеологические характеристики участка, существующее зонирование, экологические параметры и т.д.;

- технологическая обоснованность и физическая осуществимость – анализ соотношения качества, затрат и сроков реализации проекта, вероятность стихийных бедствий, доступность транспорта, возможность подключения к коммунальным удобствам, учет размеров и формы участка, например, размер может быть мал для строительства промышленного объекта;

- законодательная (юридическая) допустимость – соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству. Выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, наличия временных запретов на строительство в данном месте, сложности в районе исторической городской застройки, возможное изменение нормативных актов, соблюдение правил зонирования, негативные настроения местного населения;

- максимальная доходность (максимум дохода собственности и стоимости участка), которая определяется дисконтированием будущих доходов альтернативных вариантов использования, с учетом риска инвестиций.

Особую категорию представляют собой городские земли. На их ценность влияют: величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные природные, экологические и другие факторы. К тому же существуют особенности законодательства для этой категории земель.

На ценность того или иного участка одни и те же факторы могут оказывать противоположное влияние:

- интенсивное движение транспорта нежелательно для жилого района, но увеличивает стоимость участка для целей торговли;

- размещение относительно учебных заведений и торговых центров, эстетические достоинства и удобства, учитывающиеся при оценке земель под жилищное строительство, практически не влияют на ценность территорий, ориентированных на промышленное развитие; для них важны транспортная инфраструктура и экономическое зонирование.

Основные применяемые единицы сравнения земельных участков:

- цена за 1 га – для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или жилищного строительства;

- цена за 1 кв. м – в деловых центрах городов, для офисов, магазинов;

- цена за 1 фронтальный метр – для коммерческого использования земель в городах. В этом случае стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости;
- цена за лот – применяется для сравнения стандартных по форме и размеру участков в районах жилой, дачной застройки;
- цена за единицу плотности – соотношение площади застройки к площади земельного участка и др.

Большинство земельных ресурсов в настоящее время находится в государственной и муниципальной собственности. Практика показывает, что в рыночных условиях городские земли являются ценнейшим ресурсом и могут служить стабильным источником дохода местного бюджета. Городские власти определяют величину земельного налога, арендную ставку за землю и нормативную цену земельного участка при выкупе, поэтому вопрос повышения эффективности использования земель является актуальным для них. Чтобы земельная собственность использовалась более эффективно, т.е. приносила максимальный доход от использования и способствовала улучшению общего инвестиционного климата, необходимы дальнейшее развитие рыночных отношений на земельном рынке, ориентация на сложившуюся рыночную ситуацию и требования рынка. При этом достигается справедливое распределение налогового бремени, стимулирование эффективного использования и активизация инвестиций в реконструкцию и развитие в процессе реструктуризации территории.

В ходе проведения политики взимания платы за земельные ресурсы на основе их рыночной стоимости достигаются следующие результаты:

- создание и развитие адекватной системы рыночных отношений в системе оплаты за земельные ресурсы;
- справедливое распределение налогового бремени;
- стимулирование перераспределения земли между конкурирующими типами землепользования;
- стимулирование эффективного использования и активизации инвестиций в реконструкцию и развитие в процессе реструктуризации территории.

Выкуп земельного участка предприятием позволяет получить возможность использования земли в качестве залога для банковского

займа, расширить инвестиционные возможности, продать излишки земли, получать доходы от сдачи земли в аренду, увеличить стоимость основных фондов, повысить курсовую стоимость акций.

Существуют два взгляда на ценность городских земель:

- проектировщика-градостроителя – в процессе функционального зонирования территории как раздела генерального плана города;
- оценщика – в процессе разработки кадастровой оценки земель.

Основой формирования кадастровой оценки земель и функционального зонирования территории должна выступать комплексная градостроительная оценка рыночной стоимости.

Говоря о различных видах сервитутов и их влияния на стоимость объекта оценки, следует отметить следующее.

Сервитуты с предметным делением «по необходимости»: обязательные – влияют на стоимость объекта оценки через уменьшение/увеличение стоимости объекта оценки в зависимости от характера обязательств. Сервитуты в целях удобств влияют на стоимость объекта оценки исключительно в повышающем виде, ввиду наличия улучшающего фактора.

Сервитуты с предметным делением «по ограничению прав субъекта сервитутных отношений»: негативные – оказывают понижающее влияние на стоимость объекта оценки путем расчета упущенной выгоды, понесенной владельцем за отсутствие возможности производить на обремененной земле некоторые действия, которые он, в случае отсутствия сервитута, мог бы производить на законных основаниях. Утвердительные сервитуты увеличивают стоимость объекта оценки через расчет возможной выгоды, которую приобретет бенефициант сервитута через проход на территорию обремененной собственности и совершение определенных действий на ней. Подобное влияние характерно также для отрицательных и положительных сервитутов, соответственно.

Сервитуты с предметным делением «по срокам» не оказывают влияния на стоимость объекта оценки.

Такие «объектные» сервитуты, как: лесной, земельный, водный, оказывают понижающее влияние на стоимость объекта оценки ввиду их ограниченной направленности.

Влияние на рыночную стоимость таких сервитутов, как публичные и частные, приведено в таблице 3.

Т а б л и ц а 3 – Зависимость вида определяемой стоимости от целей и задач оценки и вида обременения

<i>Вид обременения/ ограничения</i>	<i>Публичные сервитуты</i>	<i>Частные сервитуты</i>
Объекты	Земельные участки	Земельные участки
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости, определение ликвидационной стоимости	Определение рыночной стоимости
Задачи оценки	Для целей купли продажи, для залога, для целей сдачи имущества в аренду	Для цели сделки купли-продажи, для целей залога, для це- лей сдачи имущества в аренду
Формула и применяемые корректировки	<i>Положительное влияние:</i> $ИтРС = (РС \times a) - Вуб,$ где ИтРС – итоговая рыночная стоимость; РС – рыночная стоимость; А – риск уменьшения покупной цены; Вуб – возмещение ущерба, причем $\sum \text{уб. причин. собств.} = \text{Плата за сервитут}$ <i>Публичный сервитут:</i> $ИтРС = РС \times ((1 + A2/A1) + b),$ где А1 – экспертное значение оживленности трассы до улучшения транспортной доступно- сти, %; А2 – экспертное значение оживленности трассы после улучшение транспортной доступности, %; b – поправка на возможность расширение спектра возможности использования земель- ного участка	Согласно анализу рынка объектов, под обременением в виде частных сервитутов, надбавки к рыночной стоимо- сти земли составляют в среднем 17%
Условия применения/ Влияние на стоимость	Отражены в ФСО 2, в проекте ФСО 12	Отражены в ФСО 2, в проекте ФСО 12

Источник: расчеты автора.

Реакция рынка на сервитут. Проводя анализ рынка недвижимости, следует обратить внимание на то, что в офертах крайне редко встречается информация о наличии сервитута. Тем не менее более половины городских земельных участков обременены сервитутом: в плотной городской застройке не обойтись без инженерных сетей и коммуникаций, проходов и проездов, находящихся на чужих земельных участках.

На основании вышеизложенного можно сделать допущение: рынок не реагирует на типовые сервитуты, другими словами, скидка на сервитут происходит в процессе торга, и логично предположить, что

величина этой скидки не выходит за рамки среднестатистических торговых скидок на недвижимость. Если бы было иначе, сервитут рассматривался как существенный ценообразующий фактор и указывался бы в офертах. О незначительном влиянии типового сервитута на ценообразование объектов недвижимости свидетельствует и отсутствие соответствующих (специализированных) методических и методологических исследований в фундаментальных работах по оценке недвижимости.

В заключение следует отметить, что сервитуты на стоимость объекта собственности могут оказывать как положительное, так и отрицательное влияние. В зависимости от НЭИ земельного участка, размера сервитута и его вида, земельный участок, может иметь, например, понижающий или повышающий коэффициент к рыночной стоимости. В связи с тем, что не существует специализированных методических рекомендаций, утвержденных для повсеместного использования в рамках оценочной деятельности, каждый случай с оценкой недвижимости с обременением в виде сервитута носит индивидуальный характер.



З а к л ю ч е н и е

Эволюция современного законодательства в области регулирования сервитутов претерпела значительные изменения, в связи с введением в действие нормативных актов публично-правового характера, использующих класс сервитута, отличающийся от гражданско-правового по способу возникновения, а именно, в публичном порядке. Основным стержнем российского законодательства в области регулирования сервитутов является гражданское и публичное право, хотя сама конструкция сервитутов предоставляется размытой, рассредоточенной по разным нормативным актам. В зарубежных системах, наоборот, регулирование сервитутов находится в ведении только гражданского права, несмотря на то, что и в гражданских кодексах используются публично-правовые инструменты, обеспечивающие оптимальное соотношение в регулировании, как частных сервитутов, так и сервитутов, установленных в пользу неограниченного круга лиц.

Зарубежная конструкция сервитутов, в отличие от российской, имеет логически стройный характер, подчиненный определенной системе: понятия – виды – возникновение – прекращение – защита сервитутов. Основной причиной размытости российского регулирования класса сервитутов является отсутствие непрерывной правовой традиции в регулировании данной области. Действующее законодательство включает в себя единую, общую категорию объектов, обременяемых с сервитутом, которую можно определить как «недвижимое имущество». Для каждой отрасли права существует свой объект обременения сервитутом: земельный участок, водные и лесные объекты общего пользования, здания, строения, сооружения. Такая система затрудняет классификацию законодательства в области сервитутов, проявляет несогласованность между отраслями права, усложняет логическое построение, понимание и юридическое толкование современной конструкции сервитутов.

Однако, несмотря на проблемы и недоработки действующего законодательства, в современной России сложилась система регулирования сервитутов, которая определила место и роль данного класса среди иных разновидностей вещного права, основания его возникновения, прекращения, способы защиты.

Причем окончательное формирование данной системы произошло с принятием и введением в действие Земельного кодекса РФ и, соответственно, вступлением в силу главы 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю».

Таким образом, законодательство о сервитутах в Российской Федерации с момента первоначального закрепления этого института в 1993 г. претерпело существенные изменения. Однако рассредоточение норм о сервитутах по различным отрасли права, иные недоработки делают проблему регулирования сервитутов более актуальной для современной науки. Сервитутам в области градостроительства практически не уделено места и основные нормы, регулирующие обременение сервитутом зданий, строений и сооружений, содержатся в той же главе 17 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на землю», что не представляется логически целесообразным.

Сервитуты, как один из важнейших институтов вещного права, приобретут особую актуальность только при практической реализации положений Гражданского и Земельного кодекса РФ. Уже сейчас определены основные направления регулирования сервитутов.

Однако с развитием хозяйственной деятельности, строительства заметно повысится роль градостроительных и личных сервитутов.

Насущная потребность в регулировании сервитутных отношений на современном этапе обусловлена конституционным признанием многообразия и равноправия различных форм собственности на природные ресурсы, переходом страны к рыночным отношениям.

Монопольная государственная собственность на землю и другие природные ресурсы, а также подавляющее большинство объектов недвижимости практически полностью исключила основания для возникновения таких правоотношений в сфере землепользования, для регулирования которых необходимо применение механизма сервитутов. Насущная потребность в регулировании сервитутных отношений на современном этапе обусловлена конституционным признанием многообразия и равноправия различных форм собственности на землю, переходом страны к рыночным отношениям. Изложенные обстоятельства, а также недостаточная популяризация теоретических исследований в области сервитутных отношений, незначительная судебная практика правоприменения в этой новой сфере появления молодого института мировых судей, рассматривающих дела такой категории, послужили причиной обобщения теоретического и практического судебного материала по сервитутному праву как чрез-

вычайно интересному и незаслуженно забытому советскому законодателем классу сервитутов.

Несмотря на существование Временных методических рекомендаций по оценке сервитутов, в области оценочной деятельности по-прежнему возникают вопросы о правильности определения величины соразмерной платы за пользование сервитутом и влияние сервитута на рыночную стоимость объекта оценки.

Тем не менее указанные «подходы» нельзя четко сопоставить с базовыми подходами к оценке объектов собственности, приведенными в ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», что порождает огромное количество ошибочных отчетов об оценке. Более того, «Временные методические рекомендации» даже не предполагают возможность того, что сервитут может носить положительный характер в разрезе с рыночной стоимостью оценки объекта собственности. Поскольку в последнее время все чаще возникает вопрос об оценке указанного обременения, стоит ожидать проекта закона об оценке соразмерной платы за пользование сервитутом.



Литература

1 Конституция Российской Федерации [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.] (в ред. федер. Конституционных законов от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ и № 8-ФКЗ). URL: СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 15.09.2016.)

2 Водный кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 12 апреля 2006 г., одобрен Советом Федерации 26 мая 2006 г.: по состоянию на 28.11.2015] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – 5 июня. – № 23. – Ст. 2381.

3 Водный кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 18 октября 1995 г., одобрен Советом Федерации 10 ноября 1995 г.: по состоянию на 31.12.2005] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – 18 ноября. – № 43. – Ст. 1843.

4 Градостроительный кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 22 декабря 2004 г., одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г.: по состоянию на 28.11.2015] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – 3 янв. – № 1. – Ст. 16.

5 Гражданский кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 21 октября 1994 г.: по состоянию на 31.01.2016] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – 5 дек. – № 32. – Ст. 3301.

6 Земельный кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 28 сентября 2001 г., одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г.: по состоянию на 01.05.2016] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – 29 окт. – № 44. – Ст. 4147.

7 Налоговый кодекс Российской Федерации [Федеральный закон принят Государственной думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.: по состоянию на 05.05.2016] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – 3 авг. – № 31. – Ст. 3824.

8 О введении в действие Водного Кодекса Российской Федерации [Федеральный закон №73-ФЗ принят Государственной думой 12 апреля 2006 г., одобрен Советом Федерации 26 мая 2006 г. по состоянию на 31.12.2014] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – 5 июля. – № 23. – Ст. 2380.

9 О внесении изменений в Государственную программу развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013–2020 годы [Постановление Правительства Российской Федерации от 19.12.2014 № 1421] // Собрание законодательства РФ. – 2014. – 5 мая. – № 18. – Ст. 2161.

10 О государственной границе Российской Федерации: [Закон РФ № 4730-I принят Президентом РФ 1 апреля 1993 г.: по состоянию на 03.07.2016]. ИПО «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/10103372/> (дата обращения: 15.08.2016.)

11 О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Федеральный закон № 122-ФЗ принят Государственной думой 17 июня 1997 г., одобрен Советом Федерации 3 июля 1997 г.: по состоянию на 01.05.2016] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – 28 июля. – № 30. – Ст. 3594.

12 О приватизации государственного и муниципального имущества [Федеральный закон № 178-ФЗ принят Государственной думой 30 ноября 2011 г., одобрен Советом Федерации 5 декабря 2001 г.: по состоянию на 18.07.2009] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – 28 янв. – № 34. – Ст. 251.

13 О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах [Федеральный закон №26-ФЗ принят Государственной думой 27 января 1995 г. одобрен Советом Федерации 15 февраля 1995 г.: по состоянию на 08. 12. 2013] // Собрание законодательства РФ. – 1995. – 19 февр. – № 12. – Ст. 463.

14 О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Федеральный закон № 66-ФЗ принят Государственной думой 11 марта 1998 г., одобрен Советом Федерации 1 апреля 1998 г.: по состоянию на 31.01.2016]// Собрание законодательства РФ. – 1998. – 20 апр. – № 16. – Ст. 1801.

15 О товариществах собственников жилья [Федеральный закон № 72-ФЗ принят Государственной думой 24 мая 1996 г., одобрен Советом Федерации 05 июня 1996 г.: по состоянию на 21.03.2002] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – 17 июля. – № 25. – Ст. 2963.

16 Об Автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Федеральный закон № 257-ФЗ принят Государственной думой 18 октября 2007 г., одобрен Советом Федерации 26 октября 2007 г.: по состоянию на 03. 07. 2016] // Собрание законодательства РФ. – 2007. – 12 ноября. – № 46. – Ст. 5553.

17 Об общих принципах организации местного самоуправления [Федеральный закон № 72-ФЗ принят Государственной думой 16 сентября 2003 г., одобрен Советом Федерации 24 сентября 2003 г.: по состоянию на 03.07.2016] // Собрание законодательства РФ. – 2003. – 10 окт. – № 40. – Ст. 3822.

18 Об Основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г. [Указ Президента РФ от 22.07.1994 № 1535 (ред. от 22.10.2014)]. СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_4142/ (дата обращения: 12.09.2016).

19 Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Федеральный закон №135-ФЗ принят Государственной думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г.: по состоянию на 26.04.2016] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – 3 авг. – № 31. – Ст. 3813.

20 Об утверждении Правил оказания услуг по организации проезда транспортных средств по платным автомобильным дорогам общего пользования федерального значения, платным участкам таких автомобильных дорог [Постановление Правительства РФ от 19.01.2010 № 18 (ред. от 16.07.2014)]. СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_96603/ (дата обращения: 12.09.2016).

21 Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей [Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. № 878 (ред. от 22.12.2011)] // Собрание законодательства РФ. – 2000. – 27 ноября. – № 48. – Ст. 4694.

22 О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП [Постановление Правительства Москвы от 27 августа 2014 г. № 490-ПП]. Форум Товароведения. URL: http://www.znaytovar.ru/gost/2/Postanovlenie_273PP_O_sovershe.html (дата обращения: 03.01.2016).

23 Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) [Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297]. СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/ (дата обращения: 12.01.2016).

24 Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2) [Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015 г. № 298]. СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=180061> (дата обращения: 12.01.2016).

25 Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) [Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299]. СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=180059> (дата обращения: 12.01.2016).

26 Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4) [Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 508]. СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/ (дата обращения: 12.01.2016).

27 Оценка недвижимости (ФСО № 7) [Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611]. СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=160678> (дата обращения: 12.01.2016).

28 Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков [Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р]. СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/> (дата обращения: 12.01.2016).

29 Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002)]. СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://base.consultant.ru/> (дата обращения: 12.01.2016).

30 Об определении платы за пользование земельными участками на условиях сервитута [Письмо Минэкономразвития России от 21 октября 2009 г. № Д23-3470]. Сайт Минэкономразвития. URL: <http://economy.gov.ru/mines/references/faq/doc201003151355> (дата обращения: 12.09.2016).

31 Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области Решение совета депутатов Одинцовского муниципального района. Сайт Городского поселения Одинцово: URL: <http://www.odintsovo-gorod.ru/official-documents/decisions/2015/07/01/reshenie-30142014-g-%E2%84%96-4/9/> (дата обращения: 12.09.2016).

32 Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут [Утверждены руководителем Росземкадастра 17 марта 2004 г.]. СПС «КонсультантПлюс»: URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52879/ (дата обращения: 12.09.2016).

* * *

- 33 *Абова Т.Е., Аникина Е.Б., Беляева З.С.* Гражданский кодекс Российской Федерации: научно-практический комментарий / отв. ред. Т.Е. Абова, А.Ю. Кабалкин, В.П. Мозолин. – М.: Бек, 1996. – Ч. 1. – С. 5–11.
- 34 *Андреев Ю.Н.* О сервитутах // *Хозяйство и право.* – 2004. – № 5. – С. 86.
- 35 *Анисимова Л.К.* Принципы оценки земельных сервитутов URL: www.appraiser.ru (дата обращения: 12.09.2016).
- 36 *Бакулина А.А.* Анализ отечественной практики оценки арестованного имущества // *Бизнес в законе* – 2013. – № 6.
- 37 *Бакулина А.А.* Действия оценщика на стадиях исполнительного производства // *Бизнес в законе.* – 2013. – № 4.
- 38 *Бакулина А.А.* Диагностика риска банкротства организации и пути ее оздоровления // *Экономика и предпринимательство.* – 2015. – № 9 (ч. 1).
- 39 *Бакулина А.А.* Пути решения сложных задач при оценке арестованного имущества // *Транспортное дело России.* – 2013. – № 2 (105).
- 40 *Бакулина А.А.* Специфика оценки имущества должника. – М.: Экономика, 2015. – 183 с.
- 41 *Бакулина А.А.* Феномен капитала как объекта оценки // *Вестник Финансового университета.* – 2015. – № 6.
- 42 *Бакулина А.А.* Оценка земельного участка с учетом обременений // *Экономика и предпринимательство.* – 2015. – № 9 (ч. 2).
- 43 *Белокрыс А.М., Болдырев В.С.* [и др.]. Основы оценки стоимости недвижимости / А.М. Белокрыс, В.С. Болдырев, Т.Л. Олейник, В.Н. Зарубин, Е.И. Нейман, Е.Н. Склярова, Ю.И. Страхов, Е.П. Ушаков, А.Е. Федоров, Ю.В. Школьников. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 545 с.
- 44 *Бобошко Н.М.* Методологические основы налогообложения и оценки земли // *Экономические науки.* – 2011. – №1(74). – С. 312–315.
- 45 *Болвачева Н.Е.* Ограничения как средство гражданско-правового регулирования: Философско-теоретический аспект // *Актуальные проблемы гражданского права.* – Вып. 7. – М.: Норма, 2003. – С. 1–27.
- 46 *Болотских В.В.* К вопросу о расчете внешнего износа промышленных имущественных комплексов // *Имущественные отношения в Российской Федерации.* – 2004. – № 10. – С. 78–86.

- 47 *Вильгоненко И.М., Слепнок Ю.Н.* Новый взгляд на вопрос классификации сервитутов в Российском гражданском законодательстве // Теория и практика общественного развития. – 2015. – № 8. – С. 101–103.
- 48 *Гарридо М. Х. Г.* Римское частное право. – М.: Пресс, 2005. – 341 с.
- 49 *Горонович И.* Исследование о сервитутах. – СПб.: Типография Правительствующего сената, 1883. – 107 с.
- 50 *Гражданское уложение. Кн. 1. Положения общие.* – М. Wolters Kluwer, 2008. – 420 с.
- 51 *Грибанов В.П.* Осуществление и защита гражданских прав. – М.: Статут, 2001. – С. 412.
- 52 *Грязнова А.Г., Федотова М.А.* Оценка недвижимости: учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М., 2008. – 560 с.
- 53 *Гуляев А.М.* Русское гражданское право: Обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената и проекта Гражданского уложения: пособие к лекциям проф. А.М. Гуляева. – 4-е изд., пересмотр. и доп. – СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1913. – XIV. – 638 с.
- 54 *Дернбург Г.* Пандеты. Т. 2. Обязательственное вещное право. – М.: Москва, 1911. – 196 с.
- 55 *Дювернуа Н.Л.* Из курса лекций по русскому гражданскому праву. – СПб.: Типография А.Е. Ландау, 1892. – 464 с.
- 56 *Дювернуа Н.Л.* Источники права и суд в древней России. Опыты по истории русского гражданского права. – М.: Университетская типография, 1869. – 415 с.
- 57 *Ерофеев Б.В.* Земельное право России: учебник. 9-е изд. – М. Эгида, 2004. – С. 249.
- 58 *Земельное право: учебник / под ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанова [и др.].* – М.: ТК Велби; Проспект, 2008. – 720 с.
- 59 *Иеринг Р. фон.* Избранные труды: в 2 т. – М.: Юридический центр, 2006. – Т. 1. – 624 с.
- 60 *Илясова К.М.* Вопросы совершенствования законодательства Республики Казахстан о недрах и недропользовании // Энергетическое право. 2007. №2. С. 18-23
- 61 *Ищук И.Н.* Ограничения в праве (общетеоретический аспект): дисс. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2006. – 169 с.
- 62 *Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М.* Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2004.

- 63 *Камышанский В.П.* Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ): Автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук. – СПб., 2000. – 60 с.
- 64 *Ким Д.Ч.* Проблемы теории и практики применения частного сервитута // Журнал российского права. – 2007. – № 6. – С. 3.
- 65 *Козлов В.В.* История одного сервитута. URL: http://esois.ru/files/Delo_711.Kozlov.pdf (дата обращения: 17.09.2016).
- 66 *Кузнецова Л.В.* Некоторые вопросы признания права как способа защиты гражданских прав // Право и экономика. – 2004 – № 11.
- 67 *Кузнецова Л.В.* Частный сервитут в российском гражданском праве: основные черты // Журнал российского права. – 2011. – № 6. – С. 50–60.
- 68 *Кузьминов Н.Н.* Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. – М.: Анкил, 2007. – 144 с.
- 69 *Куликова И.П.* Неприкосновенность собственности как важнейшая гарантия стабильности имущественного оборота // Юрист. – 2003. – № 11.
- 70 *Куликова И.П.* Соотношение понятий «ограничения» и «пределы права собственности // Южно-Уральский юридический вестник (Челябинск). – 2003. – № 6.
- 71 *Куликова И.П.* Теоретические основы неприкосновенности собственности в Российской Федерации: учебное пособие. – Магнитогорск: ООО МиниТип, 2003.
- 72 *Курдиновский В.И.* Об ограничениях права собственности на недвижимое имущество по закону. – Одесса: Типография Южнорусского общества печатного дела, 1904. – 409 с.
- 73 *Лапач В.А.* Система объектов гражданских прав. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. – 542 с.
- 74 *Лемкина Е.Н.* Частный водный сервитут // Сибирский юридический вестник. – 2013. – № 2 (61). – С. 45–48.
- 75 *Лукьяненко А.В.* Судебное решение как основание возникновения судебного сервитута // Вестник Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа. – 2005. – № 2. – С. 15-25.
- 76 *Мазуров А.В.* Земельное право: курс лекций. – М.: Пресс, 2003. – С. 37.
- 77 *Малеина М.Н.* Личные неимущественные права граждан: понятие, осуществление, защита. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Пресс, 2001. – 244 с.
- 78 *Малеина М.Н.* Содержание и осуществление личных неимущественных прав граждан: проблемы теории и законодательства // Государство и право. – 2000. – № 2. – С. 18–23.

79 *Малиновский А.А.* Вопросы квалификации злоупотреблений правом // Юрист. – 2002. – № 2. – С. 3–8.

80 *Малько А.В.* Право для человека: ограничение или стимул? // Известия вузов. Правоведение. – 1992. – № 5. – С. 22–33.

81 *Мамонтов Д.В., Сутягин В. Ю., Радюкова Я.Ю.* Земельные сервитуты: практика оценки соразмерной платы // Вестник ТГУ. – 2015. – Вып. 2 (142). – С. 2–9.

82 *Мейер Д.И.* Русское гражданское право. Ч. 1. – М.: Статут, 1997. 831 с.

83 *Менделеева О.Е.* Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества // Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». – М.: МАОИК, 2004. – 128 с.

84 Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. Информационный портал «Оценщик.ру». URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html> (дата обращения: 11.09.2016).

85 *Мозолин В.И.* О праве частной собственности // Советское государство и право. – 1992. – № 1. – С. 12–18.

86 *Новицкий И.Б.* Римское частное право: учебник / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. – М.: Пресс, 2001. – С. 167.

87 *Оверчук А.П., Фомин Н.П.* Вопросы оценки земли // Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». – Вып. 3. – М.: МАОИК, 2003. – С. 24.

88 *Остапенко А.Г.* Гражданско-правовая характеристика земельного сервитута // Научный журнал КубГАу (Краснодар). – 2011. – № 74 (10). – С. 1–7.

89 Оценка соразмерной платы за пользование сервитутом. Центр консультации и оценки. URL: <https://www.cko-info.ru/restateground/restateground1/> (дата обращения: 11.09.2016).

90 *Павлов П.* Ограничения прав на природные ресурсы // Российская юстиция. – 1999. – № 8. – С. 21–22.

91 Паспорт проекта федерального закона № 96028936-2 «О реальных повинностях» (снят с рассмотрения). СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=11609#0>. (дата обращения: 09.09.2016).

92 *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права. – М.: Зерцало, 2003. – Т. 1. – 860 с.

- 93 *Победоносцев К.П.* Юридические произведения. – М.: Зерцало, 2012. – 416 с.
- 94 Проект федерального закона № 96028935-2 «О сервитутах» (ред., внесенная в ГД ФС РФ). Форум «Сейчас.ру». URL: <https://www.lawmix.ru/lawprojects/77747/> (дата обращения: 11.09.2016).
- 95 *Прорвич В.А.* Основы экономической оценки городских земель: учебное пособие. – М.: Дело, 1998 (Оценочная деятельность). – С. 165.
- 96 *Райхер В.К.* Абсолютные и относительные права (К проблеме деления хозяйственных прав) // Цивилистическая практика. – 2002. – № 4. С. 9–13.
- 97 *Резниченко Л.А.* Правомочия собственников: неизбежные ограничения // Общество и экономика. – 1997. – № 1–2. – С. 98–110.
- 98 *Решетникова В.И.* Земельное право России: курс лекций. – М. Пресс, 2004. – С. 57.
- 99 *Рутгайзер В.М.* Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
- 100 *Савиньи Ф.К. фон.* Обязательственное право / пер. с нем. и предисл. В. Фукса, Н. Мандро. – М., 1876. – 600 с.
- 101 *Самопчик О.А.* Земельная правосубъективность сельскохозяйственных коммерческих организаций // Право собственности на землю в сельском хозяйстве Российской Федерации / под ред. И. А. Иконицкой. – М.: Ин-т государства и права РАН. – 1996. – С. 148.
- 102 Свод законов Российской Империи. Портал «Классика российского права». URL: <http://civil.consultant.ru/code/> (дата обращения: 13.09.2016).
- 103 *Сенчищев В.И.* Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. – 1999. – № 12. – С. 111–119.
- 104 *Сидоренко А.Ю.* Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве // Юрист. – 2000. – №11. – С. 26–35.
- 105 *Синайский В.И.* Очерки землевладения и права в Древнем Риме. – Юрьев: Типография К. Маттисена, 1908. – 228 с.
- 106 *Смит А.* Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит. – М.: Соцэкгиз, 1962. – 362 с.
- 107 *Станкевич Т.Б.* Ограничения права собственности на землю: история и современность // Вестник института СГЭА. – 2002. – № 2. – С. 58–59.

- 108 *Суханов Е.А.* Понятие и виды ограничений вещных прав // Вестник Московского университета. – 2002. – № 4. – С. 3–36 (сер. 11: Право).
- 109 *Тархов В.А., Рыбаков В.В.* О понятии права собственности // Юрист. – 2002. – № 4. – С. 14–18.
- 110 *Толстой Ю.К.* Понятие права собственности // Проблемы гражданского и административных прав. – Л., 1962. – С. 106.
- 111 *Трифорова В.А.* Особенности оценки рыночной стоимости земельных участков предприятий // RWAY: информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости. – 2004. – Март. – № 108. – С. 11–14.
- 112 *Тютрюмов И.М.* Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. – М.: Статут. – 2004. – Кн. 3. – 576 с.
- 113 *Федоров Е.В.* Методика определения стоимости соразмерной платы за сервитут. URL: <http://mdc.delo73.ru/clients/opinion/238.html> (дата обращения: 11.09.2016).
- 114 *Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А.* Девелопмент в недвижимости: монография. – М.: КноРус, 2010. – 264 с.
- 115 *Франчози Д.* Институционный курс Римского права. – М.: Пресс, 2004. – С. 323.
- 116 *Фридман Д., Ордуэй Н.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело, 1997. – 462 с.
- 117 *Ханатаев Г.Д.* Застройка и новый Градостроительный кодекс РФ // Хозяйство и право. – 2005. – № 6. – С. 18–25.
- 118 *Харитонов В.А.* Методические подходы к экспертизе и оценке объектов промышленной недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. – 2004. – № 7–8. – С. 48.
- 119 *Хутыз М.Х.* Римское частное право. М.: Пресс, 1994. – С. 92.
- 120 *Щенникова Л.В.* Вещные права в гражданском праве России. – М.: Пресс, 1996. – С. 38–53.
- 121 *Яковлев В.Ф.* О некоторых вопросах применения части первой Гражданского кодекса арбитражными судами // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 1995. – № 5. – С. 87–98.
- 122 *Яскевич Е.Е.* Влияние физических и функциональных износов на рыночную стоимость объектов недвижимости. Взаимовлияние износов. URL: www.crsra.ru (дата обращения: 04.07.2003).
- 123 *Яскевич Е.Е.* Методика оценки влияния внешних износов, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. – М.: НПЦПО, 2004. – С. 32.

- 124 *Яскевич Е.Е.* Методика оценки прибыли предпринимателя, времени создания и состава строительных расходов для объектов недвижимости. – М.: НПЦПО, 2004. – С. 52.
- 125 *Яскевич Е.Е.* Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.
- 126 *Яскевич Е.Е.* Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости. URL: www.crsra.ru (дата обращения: 31.08.2016).
- 127 *Bekker G.S.* The Economics of Discrimination. – Chicago: University of Chicago Press, 1971. – P. 178.
- 128 *Edgeworth F.* Mathematical Psychics. – London; Cambridge, 1881. – P. 361.
- 129 *Friedman M.* Essays in Positive Economics. – Chicago, 1953. – P. 315.
- 130 *Goldberger A.* Econometric Theory. – N.Y.: John Wiley & Sons, 1964. – P. 330.
- 131 *Schumpeter J.* History of Economic Analysis. – N.Y.: Public G., 1954. – P. 595.
- 132 *Shulz Fr.* Roman Classical Law. – Oxford: Oxford Press, 1951. – P. 231.



О г л а в л е н и е

<i>Введение</i>	5
Глава 1. Сервитут как разновидность обременений и ограничений	7
1.1. Понятия, признаки и природа сервитута. Роль сервитута в качестве ограничения и обременения прав	7
1.2. Виды сервитутов и их классификация	37
Глава 2. Оценка рыночной стоимости соразмерной платы за сервитут	60
2.1. Подходы и методы в оценке стоимости соразмерной платы за пользование сервитутом	60
2.2. Влияние сервитутов на стоимость объекта оценки	107
<i>Заключение</i>	125
<i>Литература</i>	128

C o n t e n t s

<i>Introduction</i>	5
Chapter 1. An easement as a kind of burden	7
1.1. Concepts, characteristics and nature of the easement, as a “restriction” and “burden” rights	7
1.2. Types of easements and their classification	37
Chapter 2. Market valuation and commensurate payment for the easement	60
2.1. Approaches and methods to assess the value proportionate fees for use of an easement	60
2.2. Effect of easements on the cost of the evaluation object	107
<i>Conclusion</i>	125
<i>References</i>	128

Научное электронное издание на диске

Анна Александровна Бакулина

**ОЦЕНКА СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
СЕРВИТУТОМ**

Монография

Подписано в печать 23.11.2016

Публикуется в авторской редакции

Верстка и корректура Л.В. Шитовой

Объем 0,83 МБ. Тираж 10 экз. Заказ № 1234

Финансовый университет

125993 (ГСП-3), Москва, Ленинградский просп., 49