

УДК 349.41

К ВОПРОСУ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТОВ ДЛЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Прокошева Елена Алексеевна,

кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры государственно-правовых дисциплин Кировского филиала МГЮА им. О.Е. Кутафина, ведущий юрисконсульт АО «Горэлектросеть». Россия, г. Киров.
Email: prokoshevaelena.1983@gmail.com

Аннотация. В статье анализируются вопросы действующего в настоящее время порядка оформления прав на земельные участки, необходимых для надлежащей эксплуатации линейных объектов электросетевого хозяйства, автор приходит к выводу о недостаточности существующего регулирования в виде установления сервитутов, а также правил об охранных зонах и необходимости разработки и закрепления иных норм, содержащих положения о подразумеваемых сервитутах.

Ключевые слова: эксплуатация линейных объектов, оформление прав на земельные участки, сервитут, подразумеваемый сервитут, объекты электросетевого хозяйства, охранные зоны.

Не урегулированным в достаточной мере в действующем правовом поле остается вопрос о сервитуте в отношении земельного участка, необходимом для эксплуатации и ремонта линейных объектов, включая объекты электросетевого хозяйства. Указанные отношения регламентированы частично, а именно: применительно к ситуациям, связанным с возведением вновь созданных объектов, а также в случаях проведения экстренных аварийных работ.

Специальные нормы установлены в отношении использования земельных участков, на которых расположены линейные объекты, которые необходимы для целей обеспечения безопасности. В частности, пунктами 16, 18 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160, закреплено правило о том, что использование земельных участков, на которых расположены объекты электросетевого хозяйства, может осуществляться без разрешения собственников участков в случае необходимости предотвращения или устранения аварий. Таким образом, доступ к земельным участкам допускается без проведения каких-либо согласований с собственником для целей проведения противоаварийных работ.

Кроме того, Земельный кодекс РФ содержит нормы о публичном сервитуте. Так, в части 1 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ устанавливается возможность применения правил о публичном сервитуте для размещения линейного объекта, следующим образом определяются основания для его введения: размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения,

либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд. При этом в обосновании необходимости установления публичного сервитута должны быть приведены реквизиты решения об утверждении проекта планировки территории, предусматривающего размещение инженерного сооружения (часть 2 статьи 39.41 Земельного кодекса РФ). Особенностью публичного сервитута является порядок его введения – по решению уполномоченного властного органа.

Однако в практике деятельности сетевых организаций возникают ситуации, при которых требуется получить доступ к чужому земельному участку в целях, не связанных как с размещением вновь создаваемого линейного объекта, так и проведением противоаварийных работ, такой доступ необходим в целях эксплуатации и текущего ремонта уже существующего объекта электросетевого хозяйства.

Возможным вариантом правомерного использования земельного участка, не принадлежащего сетевой организации на праве собственности, является заключение соглашения о частном сервитуте, правила регулирования которого закреплены в статье 274 Гражданского кодекса РФ, согласно которой собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута); 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 (пункты 1,3 указанной статьи).

Однако указанный порядок нельзя считать вполне целесообразным и достаточным для регулирования рассматриваемых отношений, поскольку установление сервитута предполагает достижение согласия сторон по всем существенным условиям соглашения, в том числе о размере платы за сервитут, границах земельного участка для его установления, законодательные требования к установлению которых определены не однозначно, что на практике зачастую бывает затруднительно и может повлечь за собой возникновение большого количества судебных споров.

Аналогичного мнения придерживается Игнатъева И. А., считая, что «ситуации с размещением и последующей эксплуатацией объектов электроэнергетики на чужих земельных участках во многом изначально присущи черты противоречивости, предопределяющие возникновение судебных споров. Особенно часто в судебной практике это проявляется в связи со строительством, реконструкцией, эксплуатацией, ремонтом линий электропередачи» [3].

Одним из способов решения возникшей ситуации является введение и применение правил о подразумеваемых (легальных) сервитутах. В отличие от имеющихся в действующем законодательстве РФ институтов частного и публичного сервитута установление подразумеваемого (легального) сервитута не требует издания какого-либо санкционирующего акта со стороны правообладателя земельного участка.

Подробный анализ возникновения и развития указанных сервитутов, возникающих «на основании закона при определенных в нем обстоятельствах и при отсутствии какого-либо акта уполномоченного органа или сделки» [5] проведен Н.Н. Мельниковым, который обращает внимание на временный характер таких сервитутов, возникающих на период обслуживания линейных объектов и приходит к обоснованному выводу о том, что «...наделение правообладателей линейных объектов постоянным правом владения и пользования земельным пространством, над и (или)

под которым размещаются данные объекты, представляется нецелесообразным ввиду отсутствия такой потребности» [5]. Эпизодический характер мероприятий по обслуживанию линейных объектов означает, что постоянный титул землепользования оформлять не требуется.

Помимо временного характера подразумеваемого сервитута можно выделить следующие, присущие данному правовому институту, черты:

- возникновение сервитута в силу закона по факту наличия объекта сетевого хозяйства, при этом специального оформления границ сервитута не требуется, вполне достаточно использовать установленные границы охранных зон;

- возможность использования земельного участка без получения согласия собственника земельного участка и оформления разрешительных документов либо сделок, таким образом, разрешительных актов, согласования воли собственника земельного участка и лица, в пользу которого устанавливается сервитут, не требуется;

- установление сервитута в пользу конкретного лица, а именно: собственника линейного объекта;

- безвозмездный характер пользования правом, поскольку линейные объекты возводятся, как правило, в интересах значительной части общества, а их обслуживание обусловлено необходимостью обеспечения безопасности.

Следует отметить, что во избежание существенного ограничения прав собственника земельного участка в виде угрозы его использования другим лицом целесообразно составлять планы (графики) планового обслуживания линейных объектов с предварительным письменным уведомлением собственника о предстоящих мероприятиях. Подобное уведомление позволит миновать необоснованные конфликты и препятствия к использованию земельных участков.

В связи с изложенной правовой проблематикой предлагается внести дополнения в Земельный кодекс РФ, разработать и ввести нормы об институте подразумеваемого (легального) сервитута, под которым следует понимать эпизодический порядок пользования чужим земельным участком в публичных интересах для целей эксплуатации линейных объектов, установленный в пользу собственника линейного объекта на безвозмездной основе, включая объекты электросетевого хозяйства, не требующий оформления сделок и разрешительной документации.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.12.2001 № 136-ФЗ // СПС Консультант Плюс.

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон линейных объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков в границах таких зон» // СПС Консультант Плюс.

3. Игнатьева И. А. Модернизация публичного сервитута и потенциальные основания для земельных споров при размещении объектов электроэнергетики. // Судья. 2019. № 3 // СПС Консультант Плюс.

4. Мельников Н. Н. Проблемы применения отдельных положений Федерального закона об упрощении размещения линейных объектов в свете обзора судебной практики за 2018 год. // Хозяйство и право. 2019. № 4 // СПС Консультант Плюс.

5. Мельников Н. Н. Элементы подразумеваемого сервитута в отношениях, связанных с размещением линейных объектов: обзор доктринальных положений, законодательства и судебной практики. // Хозяйство и право. 2019. № 6 // СПС Консультант Плюс.