УДК 349.414

DOI: 10.34670/AR.2024.93.99.036

Понятие публичного сервитута и его место среди иных обременений сервитутного типа

Никитина Юлия Сергеевна

Аспирант,
Орловский государственный университет им. И.С. Тургенева,
302026, Российская Федерация, Орёл, ул. Комсомольская, 95;
старший юрисконсульт,
ООО «АгроГард-РЦ»,
119333, Российская Федерация, Москва, Ленинский пр-кт, 55/1;
e-mail: yuliya.nikitina.1996@bk.ru

Аннотация

В гражданском обороте часто возникает объективная необходимость в ограниченном пользовании чужой недвижимостью конкретными лицами, определенными категориями лиц, неопределенным кругом лиц. При этом, если речь идет о земельных участках, мы понимаем, что их количество ограничено, следовательно, ограничение суверенитета землевладельцев неизбежно. Одним из инструментов урегулирования возникающих коллизий служит публичный сервитут. В статье проводится анализ ключевых особенностей и правовой природы публичного сервитута через сравнительный анализ с иными обременениями сервитутного типа (резервирование земельного участка с целью изъятия и изъятие для государственных и муниципальных нужд, частный сервитут, аренда, зоны с особыми условиями использования территорий). Автор приходит к выводу о том, что публичный сервитут представляет собой ограниченное вещное право пользования земельным участком, которое необходимо отнести к обременениям права собственности, а не к его пределам, а его уникальная особенность состоит в том, что он позволяет сервитутарию использовать земельный участок, сохраняя при этом возможность использования участка по назначению собственником и может быть установлен в том числе в отношении земель, собственность на которые не разграничена.

Для цитирования в научных исследованиях

Никитина Ю.С. Понятие публичного сервитута и его место среди иных обременений сервитутного типа // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 2А. С. 361-372. DOI: 10.34670/AR.2024.93.99.036

Ключевые слова

Публичный сервитут, сервитутное право, недвижимость, земельный участок, собственность.

Введение

В литературе высказываются различные точки зрения в отношении правовой природы публичных сервитутов в российском законодательстве. Как отмечает В.А. Майборода [Майборода, www], до введения в Земельный кодекс РФ [Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, 2001] (далее – ЗК РФ) главы V.7 доминирующей в доктрине являлась точка зрения Е.А. Суханова, по мнению которого публичный сервитут в силу отсутствия определенного субъектного состава сервитуария является ограничением прав собственника обременяемого земельного участка, не подпадает под признаки сервитута, выработанные классическими канонами цивилистики и не ведет к появлению ограниченных вещных прав.

В то же время, некоторые авторы высказывали идею о том, что целевое использование публичного сервитута в интересах неопределенного круга лиц не отрицает конструкции субъективного права на чужую вещь (М.Н. Малеина [Малеина, 2004]), а публичный характер сервитута не делает его ограничением права, а только свидетельствует об общегосударственных целях его установления (Г.А. Волков [Волков, www], М. Бочаров [Иванов и др., 2018]).

С появлением публичного сервитута, устанавливаемого в отдельных целях по правилам главы V.7 ЗК РФ появилась и третья точка зрения, согласно которой в силу того, что новый публичный сервитут устанавливается в пользу определенных лиц (как правило – субъектов естественных монополий), он не является публичным, а представляет собой обычный частный сервитут, устанавливаемый в административном порядке (А.О. Рыбалов [Рыбалов, 2016], А.А. Завьялов [Завьялов, 2019], А.В. Кривоzubов [Кривоzubов, 2018], Р. Бевзенко, А. Иванов, Д. Некрестьянов [Иванов и др., 2018]), что противоречит внутренней сущности института ограниченного вещного права и нарушает одно из основополагающих конституционных прав граждан – право частной собственности (Р. Бевзенко, А. Иванов [Иванов и др., 2018]).

Представляется, что дискуссия по поводу истинной сущности и правовой природы публичного сервитута содержит в себе определенный научный интерес в силу того, что в зависимости от отнесения упомянутой конструкции к «обременениям» или «пределам» права собственности будет существенным образом изменяться порядок защиты интересов неопределенного круга лиц и определенных категорий лиц в ограниченном пользовании чужой недвижимостью.

Основная часть

В рамках предмета настоящего исследования обратимся к анализу соотношения таких юридических категорий как публичный сервитут, устанавливаемый в отдельных целях в сравнении с частным сервитутом, резервированием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, изъятием земельных участков у правообладателей и установлением охранных зон линейных объектов.

1. Резервирование с целью последующего изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. По своему составу институт резервирования земель имеет существенное сходство с институтом нового публичного сервитута по следующим элементам:

1) может осуществляться в случаях, связанных с необходимостью размещения объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур (пп. ст. 49, п.1 ст. 70.1 ЗК РФ); 2)

осуществляется на основании решения органа исполнительной власти (п. 2 Положения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд [постановление Правительства РФ от 22 июля 2008 г. № 561, 2008]); 3) допускается только на основании документации по планировке территории (п. 2 ст. 70.1 ЗК РФ); 4) допускается установление в отношении части земельного участка (п. 6 Положения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд); 5) предполагает наложение определенных ограничений в пользовании собственником зарезервированным участком / частью земельного участка (ст. 56.1 ЗК РФ); 6) является срочной мерой (п. 3 ст. 70.1 ЗК РФ); 7) предоставляет определенному кругу лиц права пользования в отношении земельного участка / части земельного участка для выполнения ограниченного перечня работ (ст. 56.7 ЗК РФ).

Цель резервирования земель состоит в том, чтобы предупредить участников гражданского оборота о планах по развитию муниципальных / региональных / федеральных земель, чтобы последние имели возможность заранее организовывать деятельность по освоению земельных участков с учетом риска утраты объекта, попадающего в границы резервирования. Фактически, государство (в лице своих органов власти), в чью пользу устанавливается резервирование, не получает в отношении таких земель прав пользования, в то время как собственник утрачивает часть своих прав в отношении своего земельного участка или его части¹ что позволяет отнести резервирование к «пределам» собственности.

Таким образом, резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд частично включает в себя правомочия, присущие публичному сервитуту в части предоставления доступа к земельному участку третьих лиц для проведения предпроектных работ, но в то же время служит иной цели, которая не состоит в предоставлении бенефициару каких-либо прав пользования.

2. Изъятие земельного участка в целях обеспечения государственных и муниципальных нужд. Данный инструмент является наиболее радикальной формой обеспечения интересов государства в вопросах землепользования, так как фактически нарушает основополагающий принцип неприкосновенности частной собственности и допускает принудительное отчуждение имущества.

Одна из целей изъятия земельных участков для государственных / муниципальных нужд совпадает с целью установления нового публичного сервитута и состоит в организации строительства и реконструкции линейных объектов, объектов энергетики, транспорта, автомобильных дорог (пп. 2 ст. 49 ЗК РФ).

Процедура изъятия земельных участков близка к установлению публичного сервитута в части регулирования самой процедуры как определенного порядка действий уполномоченного органа и иных участвующих в процедуре лиц. Инициатором изъятия в силу п. 1 ст. 56.4 ЗК РФ может быть частное лицо, действующее в публичных интересах (компания, за чей счет будет размещаться линейный объект). Изъятие земельного участка предполагает возмещение имущественных потерь собственнику земельного участка.

¹ Зарезервированные в соответствии с законодательством земельные участки ограничиваются в обороте (ст. 27, 28 ЗК РФ) и в использовании (ст. 56.1 ЗК РФ). В частности, на земельном участке, в отношении которого принято решение о резервировании для государственных и муниципальных нужд, собственник утрачивает право возводить объекты капитального строительства, строить водные объекты и проводить мелиоративные работы (пп. 2 и 3 п. 1 ст. 40 ЗК РФ), что во многих случаях фактически приводит к невозможности использования земельного участка по назначению

Изъятие нельзя отнести ни к «обременениям», ни к «пределам» в силу полной утраты бывшим собственником своих полномочий в отношении изымаемого объекта недвижимости. Из приведенного анализа видно, что процедура изъятия земельного участка для государственных / муниципальных нужд с целью размещения линейного объекта имеет много общего с новым публичным сервитутом. В литературе высказывается мнение, что по существу и последствиям установление публичного сервитута в целях развития инженерной и коммунальной инфраструктур представляет собой механизм изъятия земельных участков из частной собственности [Синицын, 2018].

Несмотря на совпадение ключевых элементов, определяющих внутреннюю сущность института изъятия земельных участков и института нового публичного сервитута, на наш взгляд, с таким утверждением нельзя согласиться. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд является наиболее трудоемким, затратным по времени и материальным ресурсам способом приобретения прав пользования в отношении земельного участка для обеспечения государственных интересов. Логично предположить, что прибегать к такому способу целесообразно только в случае отсутствия иных правовых инструментов для реализации поставленной задачи. В том случае, если возможно сохранить за правообладателем большую часть его правомочий, но существует необходимость обеспечения пользования таким участком третьими лицами целесообразно предоставить такие права посредством публичного сервитута [пояснительная записка к проекту федерального закона № 187920-7, www].

Таким образом, из приведенного выше анализа можно сделать вывод о том, что институт изъятия земельных участков и институт публичного сервитута внутренне различаются по своим целям: изъятие предполагает получение бенефициаром полного объема прав в отношении земельного участка и лишение таковых бывшего правообладателя, тогда как установление публичного сервитута не влечет изменение юридического титула правообладателя и призвано обеспечить баланс интересов частного собственника и лица, в чью пользу необходимо установить ограниченное право пользования для обеспечения государственных интересов без исключительного лишения прав одной из сторон. Следовательно, юридически не корректно квалифицировать публичный сервитут в качестве разновидности изъятия имущества, несмотря на существование в литературе такой точки зрения [Кривоzubов, 2018].

3. Частный сервитут. Данный инструмент является классическим примером «обременения» права собственности, в силу которого третье лицо получает ограниченное право пользования чужим объектом недвижимости.

Установление ограниченных прав пользования земельным участком в пользу неопределенного круга лиц посредством конструкции частного сервитута представляется невозможным в силу отсутствия конкретного сервитуария, уполномоченного вносить платежи за такое пользование. Но когда речь идет об установлении ограниченных прав пользования в отношении конкретного хозяйствующего субъекта, сервитуарий может выбрать более удобный для себя инструмент: публичный или частный сервитут.

Например, как публичным, так и частным земельным сервитутом могут быть обеспечены: право прохода, проезда; право эксплуатации (в том числе ремонта) коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей; право обеспечения водоснабжения (забор воды и водопой); право мелиорации (проведение дренажных работ), право размещать линейные объекты (п. 1 ст. 274 ГК РФ, пп. 1 ст. 39.37 ЗК РФ). Об альтернативности указанных конструкций также свидетельствует позиция Верховного суда РФ, высказанная им в обзоре судебной практики (п. 4) [Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на

земельный участок, www]), в соответствии с которой в отсутствие нормативного правового акта об установлении публичного сервитута собственник линейного объекта вправе обратиться к собственнику земельного участка за установлением сервитута в целях эксплуатации и ремонта линейного объекта.

На практике в том случае, если правообладатель земельного участка, планируемого под размещение публичного сервитута, известен, но не согласен с предлагаемыми условиями размещения линейного объекта, собственнику инфраструктуры проще обратиться в суд с требованием об установлении частного сервитута, что подтверждается судебной практикой [Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2019 № 307-ЭС19-19738 по делу № А56-49429/2018, www].

В то же время размещение линейного объекта, как правило, связано с частичным занятием большого количества земельных участков и земель, собственность на которые может быть не разграничена, а границы земельных участков не определены. Как было указано в пояснительной записке к законопроекту о введении в ЗК РФ главы 5.7 ЗК РФ, приоритет публичного сервитута над частным состоит в том, что его владельцу не требуется проводить кадастровых и регистрационных работ по образованию земельных участков, приведения их категории и разрешенного вида использования в соответствии с заявленными целями, что существенно сокращает срок и стоимость оформления доступа к земельным участкам [Пояснительная записка к проекту федерального закона № 187920-7, www].

Рассмотрим теоретические аспекты публичного сервитута в сравнении с частным. По мнению М.Н. Малеиной [Малеина, 2004], эти два института объединяют следующие характеристики: а) объем предоставляемых сервитуарию прав (ограниченные вещные права на чужое имущество); б) содержание (правомочие пользования чужим имуществом, правомочие на сохранение сервитута в случае перехода к другому лицу права собственности на обремененный объект, правомочие на защиту от посягательств любых третьих лиц); в) объект обременения (земельный участок).

При этом разграничение частного и публичного сервитутов можно провести по а) бенефициарам (частный или публичный интерес); б) порядку введения и прекращения (гражданско-правовой и административный); в) кругу управомоченных лиц (частный сервитут в отличие от публичного не может быть установлен в пользу неограниченного круга лиц).

После введения в действие главы V.7 ЗК РФ, де факто допустившей установление публичного сервитута в пользу компаний, отвечающих за размещение линейного объекта, некоторые исследователи выразили сомнение в «общественной» природе устанавливаемого сервитута, указав на то, что в силу определенности сервитуария публичный сервитут, устанавливаемый в отдельных целях, является обычным частноправовым сервитутом с единственной особенностью – установление властным распоряжением государственного / муниципального органа (Р. Бевзенко, А. Иванов [Иванов и др., 2018]).

Основным аргументом авторов, придерживающихся позиции о том, что публичный сервитут в отдельных целях представляет собой частный сервитут, выступает то обстоятельство, что в случае установления ограниченного права пользования земельным участком для размещения и эксплуатации линейного объекта конкретный управомоченный субъект преследует, прежде всего, личный интерес направленный на извлечение прибыли, который только опосредованно может быть признан общественным, следовательно, оснований для предоставления сервитуарию прав пользования чужим земельным участком в обход процедуры согласования границ такого обременения с землепользователем, нет никаких

оснований.

Публичный сервитут, устанавливаемый в отдельных целях, уникален тем, что позволяет использовать механизм получения ограниченных прав пользования определенному кругу лиц в том случае, когда гражданско-правовые методы оказываются неоправданно трудоемкими. В.А. Майборода в своем исследовании обращает внимание на эту особенность и отмечает, что публичный сервитут, устанавливаемый в отдельных целях, – это особое субъективное право, реализуемое через инструменты публичного управления, возможность к реализации которого заключена в элементах специальной дееспособности отдельных видов субъектов [Майборода, www]. Одновременно с этим общественный интерес, лежащий в основе установления публичного сервитута, предполагает наличие административного порядка его установления, призванного упростить и ускорить процесс переговоров между сторонами.

Таким образом, публичный сервитут позволяет решать общественно значимые задачи посредством применения специальных императивных методов, в силу чего заменить данный институт частным сервитутом не представляется возможным. При этом, несмотря на ограничение прав собственников земельных участков, возникающее в силу применения административного порядка установления публичного сервитута, последний наряду с частным сервитутом скорее тяготеет к «обременениям» права собственности так как предоставляет своим владельцам ограниченные вещные права.

4. Аренда. Право пользования земельным участком на основании аренды, как и частный сервитут, является «обременением» права собственника земельного участка.

Сервитуарий публичного сервитута так же, как и арендатор земельного участка, получает права пользования объектом недвижимости, однако, в отличие от арендатора, его право ограничено. «Ограниченность» выражается в том, что собственник обремененной публичным сервитутом недвижимости не утрачивает права пользования ей, а имеет право также пользоваться частью земельного участка с некоторыми ограничениями, в то время как арендатор выступает полноценным землепользователем, а арендодатель утрачивает правомочие пользования в отношении обременяемого арендой земельного участка полностью на время аренды, если иное не предусмотрено договором.

Еще одно отличие аренды от публичного сервитута в отдельных целях состоит в том, что установление права аренды является добровольным для арендодателя и арендатора и зависит исключительно от интересов сторон – оно не может быть уставлено против их воли, как и любая другая диспозитивная сделка, за исключением случаев, специально оговоренных в законе. Напротив, установление публичного сервитута должно быть обусловлено наличием публичного интереса, а его границы определяются наименее обременительным образом и отсутствием иного возможного доступа, кроме как предоставляемого этим сервитутом.

Кроме того, арендатор по договору аренды получает возможность извлекать полезные свойства из земельного участка для собственной выгоды и не обязан указывать в договоре конкретную цель использования арендуемого земельного участка, в то время как сервитуарий публичного сервитута в отдельных целях вправе пользоваться объектом недвижимости в строго определенных целях, которые обуславливаются необходимостью размещения и /или обслуживания линейного объекта.

Следовательно, можно сделать вывод, что аренда наряду с публичным сервитутом представляет собой один из способов обеспечения интересов собственника линейного объекта, но является более обременительной для титульного владельца земельного участка.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), которые

устанавливаются либо на основании решения об установлении зоны, либо на основании федерального закона (пп. 4 ст. 1 ГрК РФ, ст. 105 ЗК РФ).

Актуальным представляется проанализировать соотношение норм права, регулирующих правовой режим зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемых для охраны объектов инженерной инфраструктуры и публичного сервитута в отдельных целях.

Из пп. 2 п. 1 ст. 104 ЗК РФ можно сделать вывод о том, что целью установления ЗОУИТ для эксплуатации объектов транспорта, связи, и энергетики является обеспечение безопасности линейных объектов посредством *наложения ограничений в использовании обремененных земельных участков правообладателями*.

Помимо явных ограничений в использовании земельных участков, расположенных в границах ЗОУИТ, некоторые положения об охранных зонах содержат нормы, фактически предоставляющие организациям, отвечающим за эксплуатацию соответствующих объектов, *права ограниченного пользования земельными участками*. В частности, п. 25 Правил охраны газораспределительных сетей [Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878, 2000] предусмотрено право эксплуатационных организаций в охранных зонах проводить техническое обслуживание и ремонт сетей, устройство дорог и подъездов к сетям, проведение земляных работ с целью определения технического состояния сети, а п. 26 – обязанность организации содержать охранные зоны в пожаробезопасном состоянии и осуществлять за свой счет расчистку трасс от древесно-кустарниковой растительности. Из анализа приведенных норм можно сделать вывод о том, что фактически эксплуатационные организации при условии уведомления собственника, земельный участок которого попадает в границы охранной зоны газораспределительной сети, получают права ограниченного пользования земельным участком на безвозмездной основе. Аналогичные по содержанию права ограниченного пользования в отношении земельных участков, попадающих в охранную зону, получают предприятия, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации [Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578, 1995, п. 39-41], электросетевые организации, организации, эксплуатирующие магистральные газопроводы [Постановление Правительства РФ от 8 сентября 2017 г. № 1083, 2017. п. 19-21] и магистральные трубопроводы [Правила охраны магистральных трубопроводов, www, п. 4.5]. В нормативно-правовых актах, определяющих порядок пользования земельными участками, находящимися в границах зон с особыми условиями использования, содержится упоминание о том, что для получения доступа в охранную зону собственники инженерных сооружений должны оформить право прохода / проезда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации [Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878, 2000, п. 28], однако про необходимость оформления таких прав для пользования участком в границах охранной зоны упоминаний нет. Н.Н. Мельников в своем исследовании приходит к выводу о том, что такие права пользования, получаемые упомянутыми предприятиями в рамках реализации полномочий по ремонту и обслуживанию линейных объектов, представляют собой подразумеваемый (легальный) сервитут, особенностью которого выступает тот факт, что для его возникновения достаточно стечения упомянутых в законе обстоятельств [Мельников, 2019].

Сравнивая частный сервитут и охранную зону линейного объекта, Т.С. Краснова [Краснова, 2018] пишет, что охранный зона линейного объекта представляет собой публично-правовое *ограничение* права собственности, в то время как сервитут представляет собой частноправовое обременение с возникновением субъективного вещного права на земельный участок у третьего лица. Следовательно, сравниваемые конструкции имеют различную

правовую природу и должны иметь различные последствия. Во избежание смешения двух принципиально разных по целям видов ограничений права собственности охранные зоны линейных объектов не должны предоставлять собственникам этих объектов возможность ограниченно пользоваться служащими земельными участками (за исключением ряда аварийных, экстренных и чрезвычайных ситуаций). Данный вывод подтверждается Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17.04.2018 № 306-ЭС17-20590, подвергшимся тщательному анализу со стороны научного сообщества. В указанном Определении Верховный суд указал на недопустимость приравнивания целевого назначения охранных зон и сервитутов и сделал вывод о том, что для приобретения прав по использованию земельного участка с целью ремонта и эксплуатации линейного объекта наличия охранной зоны не достаточно и права ограниченного пользования необходимо оформлять в соответствии с действующим законодательством. Кроме того, пользование земельным участком в интересах обслуживающих линейный объект организаций на основании решения об установлении охранной зоны будет противоречить принципу платности использования земли, установленному в п. 1 ст. 65 ЗК РФ, и приведет к появлению необоснованной выгоды на стороне такой компании.

Заключение

Таким образом, земельное законодательство РФ содержит широкий перечень инструментов для регулирования отношений между лицами, являющимися собственниками земельных участков, и лицами, чьи права им противопоставляются. Государство на основании закона уполномочено зарезервировать земельный участок для своих нужд в целях предупреждения участников оборота о предстоящем планировании территории, а затем изъять его, что представляет собой наиболее трудоемкий и дорогостоящий инструмент обеспечения общественных интересов. Кроме того, данный перечень включает *«пределы»* права собственности, которые накладывают значительные ограничения на обременяемый объект недвижимости и цель которых состоит в недопущении общественно опасного использования определенных территорий (ЗООИТ) и *«обременения»* права собственности, в силу которых третьи лица получают ограниченные права пользования земельным участком (частный сервитут).

Публичный сервитут, на наш взгляд, относится к *«обременениям»* и представляет собой ограниченное вещное право пользования земельным участком, своей основной целью установления является удовлетворение публичных нужд либо непосредственно (через публичный сервитут, устанавливаемых в интересах неопределенного круга лиц) или опосредованно (через публичных сервитут, устанавливаемый в интересах определенного субъекта). Его уникальной характеристикой является то обстоятельство, что он позволяет сервитутарию использовать земельный участок, не лишая такого права лица, чья собственность обременяется сервитутом. При этом способ установления публичного сервитута (на основании закона или акта органа муниципальной власти) позволяет в кратчайшие сроки удовлетворять общественные нужды, для обеспечения которых устанавливается такое ограниченное вещное право.

Библиография

1. Волков Г.А. Земельные сервитуты: развитие и проблемы гарантий прав // Ученые записки Казанского ун-та. Серия «Гуманитарные науки». 2019. № 1. URL: <https://cyberleNetiy-prav.ru/article/№/zemel№eye-servituty-razvitie-i-problemy-garaNetiy-prav> (дата обращения: 26.02.2024).
2. Завьялов А.А. Публичные сервитуты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9. С. 92-99.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Иванов А. и др. Новая жизнь публичных сервитутов // Закон. 2018. № 10. С. 17-37.
5. Краснова Т.С. Сервитут для размещения и эксплуатации линейного объекта. Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 17.04.2018 по делу № 306-ЭС17-20590 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7. С. 10-19.
6. Кривоzubов А.В. Принудительное установление сервитута для публичных нужд // Труды Института государства и права РАН. 2018. Т. 13. № 1. URL: <https://cyberleNetiy-prav.ru/article/№/pri№uditel№oe-usta№ovle№ie-servituta-dlya-publich№yh-№uzhd> (дата обращения: 26.02.2024).
7. Майборода В.А. Комментарий к главе V.7 «Установление публичного сервитута в отдельных целях» Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СПС «Гарант».
8. Малеина М.Н. Публичные сервитуты // Законодательство. 2004. № 4. С. 8-16.
9. 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. С. 75-85.
10. 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. С. 49-61.
11. О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов: пояснительная записка к проекту федерального закона № 187920-7 // СПС «Гарант».
12. О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд: постановление Правительства РФ от 22 июля 2008 г. № 561 // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30 (часть II). Ст. 3646.
13. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон: постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 // Собрание законодательства РФ. 2009. № 10. Ст. 1220.
14. Об особо охраняемых природных территориях: федер. закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1995. № 12. Ст. 1024.
15. Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей: постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 // Собрание законодательства РФ. 2000. № 48. Ст. 4694.
16. Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации: постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 // Собрание законодательства РФ. 1995. № 25. Ст. 2396.
17. Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов...: постановление Правительства РФ от 8 сентября 2017 г. № 1083 // Собрание законодательства РФ. 2017. № 38. Ст. 5621.
18. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) // СПС «КонсультантПлюс».
19. Определение Верховного Суда РФ от 08.11.2019 № 307-ЭС19-19738 по делу № А56-49429/2018 // СПС «КонсультантПлюс».
20. Письмо Росреестра от 14.05.2010 № 14-3738-ГЕ «К поручениям Правительства Российской Федерации от 15.04.2010 № ВП-П9-2485, Минэкономразвития России от 20.04.2010 № 27745» // СПС «Консультант Плюс».
21. Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9) // СПС «КонсультантПлюс».
22. Рыбалов А.О. Крымский сервитут // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 10. С. 69-76.
23. Сеницын С.А. Частные и публичные сервитуты в российском и зарубежном праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2018. № 2. С. 26-45.
24. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

The concept of a public easement and its place among other easement-type encumbrances

Yuliya S. Nikitina

Postgraduate Student,
Orel State University named after I. S. Turgenev,
302026, 95 Komsomol'skaya str., Orel, Russian Federation;
Senior Legal Adviser,
AgroGard-RC LLC,
119333, 55/1 Leninsky Prospekt, Moscow, Russian Federation;
e-mail: yuliya.nikitina.1996@bk.ru

Abstract

In civil turnover, there is often an objective need for limited use of someone else's real estate by specific persons, certain categories of persons, an indefinite circle of persons. At the same time, if we are talking about land plots, we understand that their number is limited, therefore, the limitation of the sovereignty of landowners is inevitable. One of the tools for resolving emerging conflicts is a public easement. This study analyzes the key features and the legal nature of a public easement through a comparative analysis with other easement-type encumbrances (reservation of land for the purpose of seizure and seizure for state and municipal needs, private easement, lease, zones with special conditions for the use of territories). The author concludes that a public easement is a limited proprietary right to use a land plot, which must be attributed to encumbrances of ownership, and not to its limits, and its unique feature is that it allows the easement to use the land plot, while maintaining the possibility of using the participant for its intended purpose by the owner and can be established, among other things, in relation to lands whose ownership is not delimited.

For citation

Nikitina Yu.S. (2024) Ponyatie publichnogo servituta i ego mesto sredi inykh obremeneni servitutnogo tipa [The concept of a public easement and its place among other easement-type encumbrances]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (2A), pp. 361-372. DOI: 10.34670/AR.2024.93.99.036

Keywords

Public easement, easement law, real estate, land plot, property.

References

1. Chast' pervaya Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii ot 30 noyabrya 1994 g. № 51-FZ (1994) [Part one of the Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 No. 51-FZ]. *Sobranie zakonodatel'stva RF*. St. 3301 [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 3301], 32..
2. Ivanov A. et al. (2018) *Novaya zhizn' publichnykh servitutov* [New life of public easements]. *Zakon* [Law], 10, pp. 17-37.
3. Krasnova T.S. (2018) Servitut dlya razmeshcheniya i ekspluatatsii lineinogo ob"ekta. Kommentarii k Opredeleliyu Sudebnoi kollegii po ekonomicheskim sporam VS RF ot 17.04.2018 po delu № 306-ES17-20590 [Easement for the placement and operation of a linear facility. Commentary on the Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated April 17, 2018 in case No. 306-ES17-20590]. *Vestnik*

- ekonomicheskogo pravosudiya Rossiiskoi Federatsii* [Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation], 7, pp. 10-19.
4. Krivozubov A.V. (2018) Prinuditel'noe ustanovlenie servituta dlya publichnykh nuzhd [Forced establishment of an easement for public needs]. *Trudy Instituta gosudarstva i prava RAN* [Proceedings of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences], 13 (1). Available at: <https://cyberleninka.ru/article/N/priNuditel'noe-ustanovlenie-servituta-dlya-publichnykh-nuzhd> (data obrashcheniya: 26.02.2024).
 5. Maiboroda V.A. Kommentarii k glave V.7 «Ustanovlenie publichnogo servituta v otdel'nykh tselyakh» Zemel'nogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii ot 25 oktyabrya 2001 g. № 136-FZ [Commentary on Chapter V.7 “Establishment of a public easement for certain purposes” of the Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FZ]. *SPS «Garant»* [SPS Garant].
 6. Maleina M.N. (2004) Publichnye servituty [Public easements]. *Zakonodatel'stvo* [Legislation], 4, pp. 8-16.
 7. Mel'nikov N.N. (2019) Elementy podrazumevaemogo servituta v otnosheniyakh, svyazannykh s razmeshcheniem lineinykh ob"ektov: obzor doktrinal'nykh polozhenii, zakonodatel'stva i sudebnoi praktiki [Elements of implied easement in relations related to the placement of linear objects: a review of doctrinal provisions, legislation and judicial practice]. *Khozyaistvo i parvo* [Economy and Law], 6, S. 49-61.
 8. Mel'nikov N.N. (2019) Problemy primeneniya otdel'nykh polozhenii Federal'nogo zakona ob uproshchenii razmeshcheniya lineinykh ob"ektov v svete obzora sudebnoi praktiki za 2018 god [Problems of applying certain provisions of the Federal Law on simplifying the placement of linear objects in the light of a review of judicial practice for 2018]. *Khozyaistvo i parvo* [Economy and Law], 4, S. 75-85.
 9. O nekotorykh voprosakh, svyazannykh s rezervirovaniem zemel' dlya gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 22 iyulya 2008 g. № 561 [On some issues related to the reservation of land for state or municipal needs: Decree of the Government of the Russian Federation of July 22, 2008 No. 561] (2008). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 3646* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 3646], 30 (2).
 10. O poryadke ustanovleniya okhrannykh zon ob"ektov elektrosetevogo khozyaistva i osobykh uslovii ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov, raspolozhennykh v granitsakh takikh zon: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 24 fevralya 2009 g. № 160 (2009) [On the procedure for establishing security zones of power grid facilities and special conditions for the use of land plots located within the boundaries of such zones: Decree of the Government of the Russian Federation of February 24, 2009 No. 160]. *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 1220* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 1220], 10.
 11. O vnesenii izmenenii v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii v chasti uproshcheniya stroitel'stva, rekonstruktsii, kapital'nogo remonta i (ili) ekspluatatsii lineinykh ob"ektov: poyasnitelnaya zapiska k projektu federal'nogo zakona № 187920-7 [On amendments to some legislative acts of the Russian Federation in terms of simplification of construction, reconstruction, major repairs and (or) operation of linear facilities: Explanatory Note to the draft federal law No. 187920-7]. *SPS «Garant»* [SPS Garant].
 12. Ob osobo okhranyaemykh prirodnykh territoriyakh: feder. zakon ot 14 marta 1995 g. № 33-FZ (1995) [On specially protected natural areas: Federal Law of March 14, 1995 No. 33-FZ]. *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 1024* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 1024], 12.
 13. Ob utverzhdenii Pravil okhrany gazoraspredelitel'nykh setei: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 20 noyabrya 2000 g. № 878 [On approval of the Rules for the protection of gas distribution networks: Decree of the Government of the Russian Federation of November 20, 2000 No. 878] (2000). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 4694* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 4694], 48.
 14. Ob utverzhdenii Pravil okhrany linii i sooruzhenii svyazi Rossiiskoi Federatsii: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 9 iyunya 1995 g. № 578 [On approval of the Rules for the protection of communication lines and structures of the Russian Federation: Decree of the Government of the Russian Federation of June 9, 1995 No. 578] (1995). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 2396* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 2396], 25.
 15. Ob utverzhdenii Pravil okhrany magistral'nykh gazoprovodov...: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 8 sentyabrya 2017 g. № 1083 [On approval of the Rules for the protection of main gas pipelines...: Decree of the Government of the Russian Federation of September 8, 2017 No. 1083] (2017). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 5621* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 5621], 38.
 16. Obzor sudebnoi praktiki po delam ob ustanovlenii servituta na zemel'nyi uchastok (utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 26.04.2017) [Review of judicial practice in cases of establishing an easement on a land plot (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on April 26, 2017)]. *SPS «Konsul'tantPlyus* [SPS Consultant].
 17. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 08.11.2019 № 307-ES19-19738 po delu № A56-49429/2018 [Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation dated November 8, 2019 No. 307-ES19-19738 in case No. A56-49429/2018]. *SPS «Konsul'tantPlyus* [SPS Consultant].
 18. Pis'mo Rosreestra ot 14.05.2010 № 14-3738-GE «K porucheniya Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 15.04.2010 № VP-P9-2485, Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.04.2010 № 27745» [Letter of Rosreestr dated May 14, 2010 No. 14-3738-GE “To the instructions of the Government of the Russian Federation dated April 15, 2010 No. VP-P9-2485, Ministry of Economic Development of Russia dated April 20, 2010 No. 27745”]. *SPS «Konsul'tant Plyus* [SPS

- Consultant].
19. Pravila okhrany magistral'nykh truboprovodov (utv. Mintopenergo RF 29.04.1992, Postanovleniem Gosgortekhna dzora RF ot 22.04.1992 № 9) [Rules for the protection of main pipelines (approved by the Ministry of Fuel and Energy of the Russian Federation on April 29, 1992, by Resolution of the State Mining and Technical Supervision of the Russian Federation dated April 22, 1992 No. 9)]. *SPS «Konsul'tantPlyus»* [SPS Consultant].
 20. Rybalov A.O. (2016) Krymskii servitut [Crimean easement]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiiskoi Federatsii* [Bulletin of economic justice of the Russian Federation], 10, S. 69-76.
 21. Sinitsyn S.A. (2018) Chastnye i publichnye servituty v rossiiskom i zarubezhnom prave [Private and public easements in Russian and foreign law]. *Pravo. Zhurnal Vysshei shkoly ekonomiki* [Journal of the Higher School of Economics], 2, pp. 26-45.
 22. Volkov G.A. (2019) Zemel'nye servituty: razvitie i problemy garantii prav [Land easements: development and problems of guarantees of rights]. *Uchenye zapiski Kazanskogo un-ta. Seriya «Gumanitarnye nauki»* [Scientific notes of Kazan University. Series "Humanities"], 1. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/N/zemel'nye-servituty-razvitie-i-problemy-garantiy-prav> (data obrashcheniya: 26.02.2024).
 23. Zav'yaov A.A. (2019) Publichnye servituty [Public easements]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property relations in the Russian Federation], 9, S. 92-99.
 24. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25 oktyabrya 2001 g. № 136-FZ [Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 No. 136-FZ] (2001). *Sobranie zakonodatel'stva RF. St. 4147* [Collection of legislation of the Russian Federation. Art. 4147], 44.