



ОСТАНИНА  
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА

доцент кафедры  
гражданского права и  
процесса Челябинского  
государственного  
университета, кандидат  
юридических наук



ТАРАДАНОВ  
РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ

ведущий юрисконсульт  
ООО «КомплексКонсалтинг»

## ПЛАТА ЗА ЧАСТНЫЙ СЕРВИТУТ: КОММЕНТАРИЙ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ СПОРАМ ВЕРХОВНОГО СУДА ОТ 11.06.2015 ПО ДЕЛУ № А43-11824/2013

Какие способы определения платы за сервитут могут быть использованы, притом что Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут признаны недействующими? Авторы предлагают несколько правил, позволяющих определить соразмерную плату за сервитут.

*Ключевые слова:* плата за сервитут, оценка, Временные методические рекомендации

Существенную часть судебных споров, связанных с установлением сервитута, составляют споры о плате за сервитут. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 11.06.2015 по делу № А43-11824/2013 (далее — Определение) подчеркивает остроту этой проблемы.

Рассмотренный коллегией спор был начат в суде общей юрисдикции.

На участке, смежном с участком, принадлежащим г-ну Нечаеву М.Г. (категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — для размещения автозаправочной станции), ответчик (акционерное общество «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы»; далее — АО «ФСК ЕЭС») ведет строительные работы на объекте «Комплексное техническое перевооружение ПС 220 кВ Борская». К подстанции, строительство которой фактически завершено, через земельный участок предпринимателя Нечаева М.Г. подведены высоковольтные линии электропередачи.



ELENA A. OSTANINA

Associate Professor  
at the Civil Law and  
Process Department  
of the Law Faculty  
of Chelyabinsk State  
University, PhD in Law

## EASEMENT FEE: A COMMENT ON THE DECREE OF THE JUDICIAL BOARD FOR ECONOMIC DISPUTES OF THE SUPREME COURT OF THE RUSSIAN FEDERATION DATED 11 JUNE 2015 ON THE CASE NO. A43-11824/2013

ROMAN A. TARADANOV

Lawyer at Integrated  
Consulting Company  
(Chelyabinsk)

Which means of easement fee estimation can be used since the “Temporary Methodical Recommendations on Estimation of the Proportional Easement Fee” are considered invalid? The authors suggest certain rules letting estimate the proportional easement fee.

*Keywords: easement fee, estimation, Temporary methodical recommendations*

Решением Борского городского суда Нижегородской области от 12.11.2012 по делу № 2-1107/2012 в отношении принадлежащего истцу земельного участка был установлен частный сервитут в виде участка земли общего пользования площадью 11 824 м<sup>2</sup> квадратных в пользу АО «ФСК ЕЭС» сроком на один год для строительства и обслуживания подстанции Борская. Сервитут зарегистрирован.

Борский городской суд посчитал целесообразным при разрешении указанного спора не устанавливать плату за сервитут, оставив за ответчиками (в том числе за Нечаевым М.Г.) право на обращение с самостоятельным иском.

Решением Нижегородского районного суда г. Нижнего Новгорода от 16.11.2012 по делу № 2-200/2012 с ОАО «ФСК ЕЭС» в пользу Нечаева М.Г. взысканы убытки в размере 62 994 000 руб., составляющие разницу между рыночной стоимостью участка без проходящих по нему высоковольтных линий и участка, по которому проходит высоковольтная линия.

Апелляционным определением Нижегородского областного суда это решение было отменено, в иске Нечаеву отказано на том основании, что убытки носят предположительный характер. При этом в определении суд указал, что у истца имеется предусмотренная законом иная возможность получить от ответчика материальное возмещение за пользование

земельным участком, находящимся в собственности истца.

Истец обратился в суд с иском об определении условий сервитута.

Суд первой инстанции применил Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкастом 17.03.2004 (далее — Временные методические рекомендации, Рекомендации).

В силу п. 2.2 Временных методических рекомендаций 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:

1) размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

2) размера упущененной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущененной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;

3) размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Суд первой инстанции учел, что земельный участок после установления на нем высоковольтной линии уже не сможет использоваться в соответствии с первоначальным разрешенным использованием (под АЗС), и установил плату за сервитут в сумме 53 567 000 руб.

Суд апелляционной инстанции тоже придерживался Временных методических рекомендаций, но назначил повторную экспертизу и уменьшил плату за сервитут до 26 396 236 руб.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ акты нижестоящих судов отменила, возвратив дело на новое рассмотрение.

При этом было указано на две совершенные нижестоящими судами ключевые ошибки.

Первая из них, по мнению коллегии, состояла в применении Временных методических рекомендаций, которые решением Верховного Суда РФ от 18.12.2014 № АКПИ14-1093 (далее — Решение от 18.12.2014) были признаны недействующими, поскольку не прошли государственную регистрацию в Минюсте России и не были официально опубликованы в установленном порядке.

Вторая существенная ошибка, которую вменила в вину нижестоящим судам коллегия, состояла в том, что суды не учли временный характер установленного сервитута:

«...законодательство определяет плату за сервитут как плату за пользование земельным участком (а не как убытки от снижения стоимости земельного участка в связи с возникновением ограничений), а также устанавливает принцип соразмерности такой платы. В то же время, учитывая временный (срочный) характер сервитута, определение платы в виде убытков от снижения стоимости земельного участка, в отношении которого установлен сервитут, ведет к возникновению неосновательного обогащения на стороне истца при необходимости продления сервитута на последующее время».

Не оценивая однозначно позицию коллегии как верную или ошибочную, нельзя не признать, что вопрос о том, как рассчитывать плату за сервитут, несмотря на вынесение ею рассматриваемого Определения, по-прежнему остался открытым.

Причин тому несколько.

Во-первых, действительно, Решением от 18.12.2014 Временные методические рекомендации были признаны недействующими по причине (а) отсутствия государственной регистрации в Минюсте России и (б) отсутствия официального опубликования.



Однако в суть этих рекомендаций Верховный Суд в Решении не вдавался, да и не должен был, поскольку это не имело никакого отношения к рассматриваемому вопросу (подобно тому, как, например, не имеют никакого значения для третьих лиц условия подлежащего государственной регистрации договора, если он ее не прошел).

Согласно разъяснению п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.11.2007 № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части», если суд установит, что при издании оспариваемого нормативного правового акта были нарушены требования законодательства хотя бы по одному из оснований, влекущих признание акта недействующим (в частности, несоблюдение предусмотренных правил введения нормативных правовых актов в действие), он вправе принять решение об удовлетворении заявления без исследования других обстоятельств по делу, в том числе содержания оспариваемого акта.

Исходя из этого разъяснения, Верховный Суд в Решении от 18.12.2014 и признал Временные методические рекомендации недействующими.

Во-вторых, указав на то, что Рекомендации не подлежат применению, Судебная коллегия не предложила им никакой альтернативы.

Таким образом, проблема осталась, и она стоит в том, что плата за сервитут должна быть определена судом так, чтобы максимально учитывать интересы обеих сторон сервитутного правоотношения, а утвержденная и понятная методика установления платы за частный сервитут отсутствует.

В отношении публичного сервитута есть отдельные нормативные указания.

Во-первых, в соответствии с ч. 4.7 ст. 25 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» утвержден Порядок определения платы за публичный сервитут в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог в целях прокладки, пе-

реноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации<sup>1</sup>. Размер платы за такой публичный сервитут определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,12% кадастровой стоимости земельного участка в год (п. 3 Порядка). В случаях, если публичный сервитут предполагает использование части земельного участка, плата за публичный сервитут определяется пропорционально площади указанной части земельного участка (п. 4 Порядка).

Федеральным законом от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации — городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 43) предусмотрены весьма специфические сервитуты. Они устанавливаются не в судебном, а в административном порядке (ст. 17) и не подлежат государственной регистрации (ч. 14 ст. 17). Обсуждение обоснованности таких сервитутов вышло бы за пределы исследования. Отметим только, что в отношении платы за сервитут Закон № 43 содержит два правила.

Первое касается земель, находящихся в публичной собственности. Установлено, что в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, плата за установление сервитута устанавливается в размере от 0,1 до 3% кадастровой стоимости части земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут (ч. 6 ст. 18).

Второе касается земельных участков, находящихся в частной собственности. Плата за установление сервитута не должна превышать размер уменьшения рыночной стоимости земельного участка в силу обременения его сервитутом (ч. 8 ст. 18).

В остальном же судам предоставлен достаточно широкий простор при определении платы за сервитут.

<sup>1</sup> Приказ Минтранса России от 05.09.2014 № 240 «Об утверждении Порядка определения платы за публичный сервитут в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации». Зарегистрирован в Минюсте России 28.10.2014 № 34478.

Норма п. 5 ст. 274 Гражданского кодекса (ГК) РФ указывает лишь на «соразмерность» платы за сервитут: «Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком».

Однако какая плата будет «соразмерной» и как ее определить (особенно с учетом того, что Временные методические рекомендации признаны недействующими)?

С этим вопросом связан целый перечень проблем, и почти все они получили отражение в анализируемом Определении.

В первую очередь Определение превосходно показывает, как опасно устанавливать сервитут, не определяя одновременно размера платы за него и порядка ее внесения.

Напомним, что суд общей юрисдикции, создавший предысторию этого дела, установил на один год сервитут прокладки и эксплуатации высоковольтной линии, но посчитал нецелесообразным устанавливать за него плату, оставив за собственником служащей недвижимости право на обращение с самостоятельным иском о ее определении.

Представляется, что такое разделение исков является в высшей степени необоснованным. Половины проблем не возникло бы, если бы Борский городской суд, разрешая указанный спор, все же счел нужным установить плату за сервитут.

Из текста судебных актов видно, что установленный судебным решением сервитут исключил возможность использования служащей недвижимости в соответствии с первоначальным видом разрешенного использования — для строительства и эксплуатации АЗС, поскольку это не отвечало требованиям безопасности, а также иных строительных норм и правил. Более того, не факт, что собственник вообще сможет эффективно использовать участок при наличии такого сервитута, поскольку судами в принципе не исследовался вопрос о том, как такой сервитут соотносится с требованиями установленных в отношении участка градостроительных регламентов (напомним, что в соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса РФ в отношении

любого участка устанавливается весьма ограниченный перечень видов разрешенного использования).

Между тем служащий земельный участок первоначально приобретался собственником именно для строительства АЗС.

Итак, собственник служащего земельного участка вынужден будет изменить вид разрешенного использования, а также скорректировать свои планы, связанные с земельным участком. Это ограничение, причем ограничение очень серьезное для собственника.

И судебным актом Борского городского суда это ограничение было установлено, но собственнику служащей недвижимости не была назначена никакая компенсация.

Такое положение дел никак нельзя признать допустимым.

Нельзя признать собственника служащей недвижимости защищенным потому, что после судебного решения, обременившего его земельный участок сервитутом, он, собственник, вправе обращаться с самостоятельным иском об определении условий сервитута. Это перераспределяет бремя доказывания.

Если первоначально именно истец, требующий установления сервитута, должен обосновывать плату за сервитут и доказывать, что в направленном соседу предложении об установлении сервитута была указана разумная цена, то при разделении дела на два — (1) об установлении сервитута и (2) об определении платы за сервитут — обязанность обосновать плату за сервитут целиком и полностью возлагается на истца по второму делу. На него же возлагаются и расходы, связанные с таким доказыванием. Таким образом, судебным решением, установившим сервитут, но не определившим плату за него, собственника ограничивают в его праве владеть и пользоваться его земельным участком по своему усмотрению, но не предоставляют за это никакой компенсации, и для того, чтобы истребовать эту компенсацию, собственник вынужден нести дополнительные расходы.

Представляется, что такое толкование ст. 274 ГК противоречит как минимум двум принципам



гражданского права — принципу неприкосновенности собственности и принципу недопустимости произвольного вмешательства в частные дела (ст. 1 ГК).

Конституционный Суд однажды определил, что принцип неприкосновенности частной собственности включает в свое нормативное содержание конституционные гарантии недопустимости произвольного лишения имущества либо несоразмерного ограничения права собственности<sup>2</sup>.

||| Ограничение свободы собственника установленным без его согласия частным сервитутом без одновременного определения платы за сервитут выступает именно чрезмерным и необоснованным ограничением.

Для достижения баланса между интересами собственника господствующего земельного участка и собственника служащего земельного участка вопросы установления сервитута и определения платы за него должны решаться одновременно, т.е. в одном судебном акте.

В иностранной литературе отмечается, что наиболее желательны для общества сервитуты, предоставленные добровольно. Сервитуты, установленные по принуждению, допустимы лишь тогда, когда лицо, их установившее, получило достаточное вознаграждение, так, чтобы установление сервитута не становилось вымогательством<sup>3</sup>.

Итак, установление частного сервитута без определения платы за сервитут видится в высшей степени нецелесообразным.

<sup>2</sup> Постановление КС РФ от 24.02.2004 № 3-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений статей 74 и 77 Федерального закона „Об акционерных обществах“, регулирующих порядок консолидации размещенных акций акционерного общества и выкупа дробных акций, в связи с жалобами граждан, компаний „Кадет Истеблишмент“ и запросом Октябрьского районного суда города Пензы».

<sup>3</sup> См.: *Cantley B.G. Environmental Preservation and the Fifth Amendment: The Use and Limits of Conservation Easements by Regulatory Taking and Eminent Domain // Hastings West-Northwest Journal of Environmental Law & Policy. 2014. Vol. 20. No. 215. URL: <http://ssrn.com/abstract=2387923> (дата обращения: 19.10.2015).*

Второе, на что необходимо обратить внимание в анализируемом Определении, — это разница между платой за постоянный и за временный сервитут.

Обобщая, можно сказать, что судебные акты первой и апелляционной инстанций, построенные на применении Временных методических рекомендаций, взыскивали в качестве платы за сервитут разницу между стоимостью участка, не обремененного сервитутом, и стоимостью участка, обремененного сервитутом.

В отсутствие Временных методических рекомендаций судебная практика 2015 г. тоже иногда исходит из идеи о том, что плата за сервитут должна компенсировать неудобства, причиненные собственнику.

В такой компенсации, однако, наблюдается существенная разница между сервитутом временным и постоянным. Если сервитут устанавливается на определенный срок, то есть возможность рассчитать убытки, которые будут причинены собственнику за весь период действия сервитута. Если же сервитут бессрочный, то можно лишь рассчитать убытки, которые будут причиняться собственнику служащей недвижимости ежемесячно.

Например, в одном из дел истца требовала установить сервитут для целей обеспечения стоянки, проезда и подъезда автотранспорта (легкового и грузового) к месту выполнения погрузочно-разгрузочных работ (к своему помещению).

Эксперт учел, что для целей погрузочно-разгрузочных работ потребуется стоянка грузового транспорта.

Основной конфликт касался порядка внесения платы за сервитут. Истица настаивала на том, что плата за сервитут должна вноситься помесячно, суд же в соответствии с экспертным заключением и доводами ответчика посчитал допустимым установить сервитут на пять лет и взыскать плату за сервитут единовременно<sup>4</sup>. Мотивы апелляционной жалобы истцы понятны: внести единовременно плату за следующие пять лет пользования сервитутом не слишком просто; к тому же можно предположить, что за этот срок может измениться вид деятельности истцы и ей уже не потребуется проезд грузового транспорта.

<sup>4</sup> См.: постановление Шестого ААС от 04.12.2014 № 06АП-5720/2014 по делу № А73-4790/2013.

Обобщение судебной практики показывает, что суды практически не объясняют своего выбора между периодическими платежами и единовременной платой за сервитут, почти целиком полагаясь в этом на заключение эксперта.

Между тем эксперты (обычно — оценщики) зачастую весьма разнообразно подходят к исчислению потерь. Одни из них полагают, что обременение в виде сервитута влечет снижение рыночной стоимости участка, и, соответственно, исчисляют потери собственника в размере разницы между рыночными ценами на участок без сервитута и вместе с ним. Другие же, используя доходный подход, вычисляют коэффициент капитализации и, по сути, приравнивают размер платы за сервитут к арендной плате. В результате этого одни собственники служащего участка получают фиксированную сумму, а другие — периодическую. Можно ли связывать собственника участка, обремененного сервитутом, одним из названных подходов? Как представляется, вряд ли, ибо с учетом вышеизложенного именно собственник должен иметь возможность выбирать, какого рода потери имеют для него более серьезное значение.

Возвращаясь к комментируемому Определению, отметим, что суд первой инстанции установил единовременную плату за сервитут, суд апелляционной инстанции также согласился с тем, что плата за сервитут должна быть единовременной.

Учитывая срок сервитута — один год — такой порядок оплаты более, чем понятен. Однако сервитут, установленный Борским городским судом, по сути своей таков, что потребность собственника господствующей недвижимости в пользовании служащей недвижимостью не будет полностью удовлетворена за один год. Ему потребуется пользоваться служащей недвижимостью и дальше (по крайней мере, обратное не было отражено в судебных актах ни одного из судов).

Обычно периодические платежи больше соответствуют интересам собственника господствующей недвижимости. Но, как уже было сказано, едва ли его мнение в данном случае может быть определяющим.

Тут возникает еще одна проблема. В одних судебных актах молчаливо признается, что собственник служащей недвижимости имеет право на вознаграждение

за то, что сосед пользуется его земельным участком. В других судебных актах, напротив, речь идет строго о возмещении собственнику служащей недвижимости минимальных потерь, связанных с установлением сервитута.

Так, по одному из дел, рассмотренных арбитражными судами в 2015 г., суд согласился с расчетом платы за сервитут, который представил истец, требующий установления сервитута. Истцом взята за основу плата по налогу за 1 м<sup>2</sup> (которую уплачивает ответчик), помноженная на площадь сервитута и поделенная на количество лиц, для которых испрашивается сервитут (три собственника, владельцы трех примыкающих участков)<sup>5</sup>. С апелляционной жалобой обращался ответчик, который указал, что суд первой инстанции необоснованно отказал в назначении экспертизы с целью определить плату за сервитут, но, к сожалению, экспертиза так и не была назначена.

В 2012 г. Президиум ВАС РФ в Постановлении от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010 отметил, что «плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам)».

Эта же позиция отражена во многих судебных актах первой и второй инстанций<sup>6</sup>.

Она видится, безусловно, верной.

Собственник служащей недвижимости имеет право на разумное вознаграждение за ограничение своей свободы частным сервитутом. Поскольку всякий сервитут ограничивает собственника служащей недвижимости, то представляется, что размер разумного вознаграждения стоит соизмерять с теми выгодами, которые не будут получены из-за установления сервитута, и, конечно, с теми расходами, которые установление сервитута за собой повлечет.

<sup>5</sup> См.: постановление Четвертого ААС от 15.04.2015 по делу № А10-5014/2014.

<sup>6</sup> См., напр.: постановление Восьмого ААС от 21.05.2015 по делу № А70-11384/2013.



В этой части Временные методические рекомендации закрепляли достаточно продуманное решение, устанавливая, что плата за сервитут должна включать в себя и размер реального ущерба, причиненного собственнику, и размер упущенной выгоды.

Также вполне обоснованно во Временных методических рекомендациях предполагалось учитывать временный характер сервитута. «В случае, когда пользование чужим земельным участком в результате установления сервитута имеет характер временного занятия земельного участка (например, при установлении публичных сервитутов для временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ; для проведения дренажных работ на земельном участке; при установлении частных сервитутов для прокладки линий электропередачи, связи, трубопроводов; обеспечения водоснабжения, мелиорации), соразмерная плата за сервитут определяется с учетом особенностей временного занятия земельного участка, а именно невозможности для собственника земельного участка, обремененного сервิตутом, в течение определенного периода времени осуществлять свои права в отношении земельного участка» (п. 2.3).

Эта концепция (назовем ее условно убыточной концепцией) стала объектом критики в Определении Верховного Суда.

Отмечено, что нижестоящие суды неверно исходили из того, что «размер платы за сервитут фактически является размером убытков и должен определяться как разница между стоимостью земельного участка до установления сервитута и стоимостью земельного участка после установления сервитута». В Определении также подчеркивается, что «законодательство определяет плату за сервитеут как плату за пользование земельным участком (а не как убытки от снижения стоимости земельного участка в связи с возникновением ограничений)».

Однако с чем связана такая критика?

Сам по себе учет убытков, причиненных собственнику установлением сервитеута, не столь уж необоснован. Во многих возмездных договорах плата за сервитеут именно так и определяется.

Определение размера убытков, причиненных собственнику установлением сервитеута, не означает, что вместо иска об установлении сервитеута суд разрешает требование о возмещении убытков.

В данном случае определение размера убытков, причиненных собственнику служащей недвижимости установлением сервитеута, представляет собой только промежуточную меру при установлении размера разумного вознаграждения.

Зачастую в судебных актах эта промежуточная мера прямо оговаривается, причем не всегда сопровождается ссылкой на Временные методические рекомендации. Например, Восьмой ААС, определяя плату за сервитеут проезда и прохода, отметил, что в состав платы за право проезда и прохода в зависимости от обстоятельств спора допустимо также включать расходы собственника обремененного участка на создание условий для реализации истцом своего права ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия в надлежащем техническом состоянии и т.д.<sup>7</sup>

Таким образом, по нашему глубочайшему убеждению, плата за сервитеут должна быть установлена таким образом, чтобы покрывать убытки собственника, причиненные установлением сервитеута и, сверх того, предоставлять собственнику служащей недвижимости вознаграждение за налагаемую на него обязанность бездействия. А установление сервитеута всегда означает, что собственник служащей недвижимости обязан не препятствовать осуществлению сервитеута<sup>8</sup>.

Следовательно, соразмерная плата за сервитеут — это плата, размер которой никак не меньше, чем размер убытков, причиненных собственнику.

Учет убытков собственника служащей недвижимости при определении платы за сервитеут позволяет не допустить обогащения собственника господствующей недвижимости за счет собственника служащей недвижимости.

<sup>7</sup> Постановление Восьмого ААС от 21.05.2015 по делу № А70-11384/2013.

<sup>8</sup> См.: Франчози Дж. Институциональный курс римского права / отв. ред. Л.Л. Кофанов. М., 2004. С. 327.

Судебное решение об установлении сервитута и без того чревато неким принудительным альтруизмом, когда свободу собственника служащей недвижимости ограничивают в пользу собственника господствующей недвижимости. Если при этом плата за сервитут не покроет убытков, причиненных собственнику служащей недвижимости, ограничение станет чрезмерным.

Следовательно, необходимость учитывать убытки, причиненные установлением сервитута при определении платы за сервитут, — это не требование Временных методических рекомендаций. Это — требование здравого смысла.

Совершенно другой аспект, упомянутый в Определении, состоит в том, что сервитут в этом деле был установлен в качестве временного, а убытки были рассчитаны без учета временного характера сервитута. Это, несомненно, ошибка, и в Определении правильно отмечается, что плату за сервитут необходимо рассчитывать с учетом его временного характера.

Однако ошибочным здесь, наверное, нужно в первую очередь признать решение суда общей юрисдикции об установлении сервитута прокладки и эксплуатации высоковольтной линии в качестве временного (на один год).

Из материалов дела следует, что строительство подстанции на соседнем участке еще ведется и близится к завершению.

Из того, что сервитут установлен судебным решением, также следует, что иной вариант проведения высоковольтной линии, чем по спорному служебному земельному участку, отсутствует.

Возникает риторический, но вполне закономерный вопрос: что же изменится через год? Появится другая возможность оборудования высоковольтной линии, и линия, установленная на земельном участке, будет демонтирована? Весьма сомнительно. По крайней мере, из текста судебных актов это не следует.

Никаких гарантий того, что ограничения права собственности на служащий земельный участок через год будут устраниены, решение Борского городского суда, устанавливющее сервитут, не содержит.

Отчеты оценщика показывают, что оставшейся после установки высоковольтной линии площади земельного участка недостаточно для использования участка согласно виду его разрешенного использования — для строительства и эксплуатации АЗС. К тому же АЗС, расположенная под высоковольтной линией, как уже было сказано, не будет отвечать требованиям безопасности.

В связи с этим очевидно, что через год возникнет вопрос об установлении сервитута на новый срок, и на это обращает внимание экономическая коллегия:

«В то же время, учитывая временный (срочный) характер сервитута, определение платы в виде убытков от снижения стоимости земельного участка, в отношении которого установлен сервитут, ведет к возникновению неосновательного обогащения на стороне истца при необходимости продления сервитута на последующее время».

Представляется, что установление сервитута в качестве временного невозможно без обоснования причин. В данном же деле сервитут был установлен в качестве временного, но в таких условиях, когда было заведомо ясно, что через год потребность в сервитуте не иссякнет.

И это привело лишь к тому, что собственник служащей недвижимости вынужден получать по частям возмещение тех убытков, которые были причинены ему единовременно, ибо немедленно после установления сервитута использование служащей недвижимости в соответствии с видом ее разрешенного использования стало невозможным.

Данное дело весьма показательно. Оно отражает прежде всего то, как серьезно может быть ограничено право собственности на служащую недвижимость необдуманным установлением сервитута.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11 по делу № А45-12892/2010 отмечалась исключительность такого способа защиты, как иск об установлении сервитута: «Сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении



содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживающего земельного участка».

Иными словами, сервитут — это крайняя мера, и в ситуации, когда соглашение о сервите не достигнуто, следует очень осторожно относиться к иску об установлении сервите.

Насколько допустимо удовлетворение иска об установлении сервите тогда, когда сервите неизбежно потребует изменения вида разрешенного использования служащей недвижимости?

Ведь в анализируемом деле уже при разрешении иска об установлении сервите можно было увидеть, что вид разрешенного использования служащего земельного участка придется менять.

Закрепленное п. 2 ст. 274 ГК правило о том, что «обременение земельного участка сервите не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком», можно толковать и так, что сервите не должен лишать собственника служащей недвижимости права пользоваться его земельным участком в соответствии с видом разрешенного использования этого участка. А именно эта возможность была исключена решением Борского городского суда вследствие установления сервите.

В эксплуатации подстанции и высоковольтной линии есть, бесспорно, публичный интерес. Этот интерес честно отмечается в определении о передаче дела для рассмотрения в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного Суда РФ: «публичный интерес поддержания энергетической безопасности общества и государства».

Но если было необходимо занять земельный участок так, что использование его в соответствии с установленным видом разрешенного использования становилось невозможным, ради удовлетворения публичного интереса поддержания энергетической безопасности общества и государства, то почему не обсуждался вопрос об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд?

В соответствии со ст. 49 Земельного кодекса (ЗК) РФ размещение объектов федеральных энергетических систем, объектов энергетических систем регионального значения, линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий, объектов систем электроснабжения федерального, регионального или местного значения являются основанием для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, а ст. 56.8 ЗК и ст. 279 ГК определяют размер компенсации, которая должна быть выплачена собственнику земельного участка при изъятии.

Установление сервите в судебном порядке должно подчиняться тем же принципам: предварительная уплата равносенного возмещения.

В данном же деле собственник служащей недвижимости использовал сервите скорее как дешевую замену более сложного и дорогого изъятия земельного участка для публичных нужд.

В последовавшем затем иске об определении платы за сервите суды испытывали понятные затруднения, поскольку сервите уже был установлен так, что земельный участок был одновременно «изъят, но не на совсем», т.е. использование его в соответствии с первоначальным видом разрешенного использования было очевидно невозможным, но при этом в судебном акте было сказано, что сервите установлен только на год.

Проблемы, которые испытали суды при установлении сервите, были предопределены, во-первых, установлением сервите на время, тогда как из ситуации следовала необходимость постоянного сервите, а во-вторых, тем, что суд, устанавливающий сервите, не сопоставил испрашиваемый сервите с видом разрешенного использования служащего земельного участка.

Это обстоятельство позволяет еще раз обратить внимание на то, что плата за сервите должна быть установлена тем же судебным решением, которым удовлетворяется иск об установлении сервите.

И наконец, третья явная проблема в данном деле заключается в следующем: а можно ли теперь, когда Временные методические рекомендации как норма-

тивный акт признаны недействующими, использовать их при определении платы за сервитут?

Казалось бы, коль скоро как нормативный акт эти Рекомендации признаны недействующими, то и пользоваться ими невозможно.

Однако невозможность их использования приведет к существенному дефициту методик оценки, так как в свое время все наработанные методики оценки платы за сервитут были последовательно аккумулированы в Рекомендациях.

За пять лет до того, как перед Верховным Судом РФ был поставлен вопрос о том, что Временные методические рекомендации не были официально опубликованы, Минэкономразвития России в письме от 03.11.2009 № Д23-3607 «Об установлении сервитута на земельный участок» четко и недвусмысленно констатировал, что «Временные методические рекомендации не были зарегистрированы Минюстом России и опубликованы в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009 „Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации“, и в связи с этим не подлежат обязательному применению (курсив наш. — Е.О., Р.Т.)».

Однако, несмотря на это письмо, оценщики спокойно применяли Временные методические рекомендации, что обычно не вызывало вопросов у судов.

Причин тому, как представляется, две.

Первая из них состоит в том, что нормативно-правовой акт вообще не может называться «рекомендацией», поскольку сам смысл нормативно-правового регулирования заключается в обязательности, а не в «рекомендательности» соответствующих положений. На это неоднократно указывал ранее и Верховный Суд РФ, например, еще в Определении от 19.11.2002 № КАС02-597.

Кроме того, применение позиции Верховного Суда как в принципе запрещающей использовать любые официальные методические рекомендации, если они не опубликованы в качестве нормативного правового акта, обрушило бы почти всю научно-методическую

базу регулирования земельных правоотношений, поскольку тем же «пороком неопубликованности» страдают очень многие подобные документы, в том числе системообразующие.

Среди них можно назвать:

- приказ Минюста России от 26.07.2004 № 132 «Об утверждении Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации сервитутов на земельные участки»;
- распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»;
- Методические рекомендации по выделу земельных участков в счет земельных долей» (одобрены Минсельхозом России 23.01.2003, протокол № 3);
- распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003);
- приказ Госстроя от 22.05.2013 № 180/ГС «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке региональных программ развития жилищного строительства»;
- приказ Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»;
- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003).

И этот перечень — далеко не исчерпывающий.

Вторая же причина прямо вытекает из первой и состоит в том, что методические рекомендации вообще при-



меняются не в качестве нормативно-правового акта, а в качестве именно «научно-методического пособия».

Ведь если проанализировать позицию Верховного Суда, можно увидеть, что какой-либо коренной ошибочности в методике оценки платы за сервитут, утвержденной Временными методическими рекомендациями, он не усмотрел.

Следовательно, пользуясь предусмотренным ст. 14 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» правом самостоятельно применять методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки, оценщик может использовать предусмотренные Рекомендациями подходы и без прямой ссылки на них как на нормативный правовой акт.

Важно лишь, чтобы оценщик полноценно обосновал выбор именно того способа (метода, подхода) оценки, который предусмотрен Рекомендациями, и невозможность применения иных способов.

Суд же, в свою очередь, оценивает отчет оценщика в совокупности с другими доказательствами и доводами сторон.

Неверно считать Временные методические рекомендации обязательными к применению, но также неверно и категорически отказываться от использования изложенных в них методик.

Итак, для определения соразмерной платы за сервитут могут быть предложены следующие правила: плата за сервитут должна покрывать убытки, причиненные собственнику служащей недвижимости установлением сервитута; при определении платы за сервитут следует учитывать характер сервитута (вре-

менный или постоянный), плата за сервитут должна включать не только возмещение убытков собственника господствующей недвижимости, но и соразмерное вознаграждение за выполняемую собственником служащей недвижимости обязанность пассивного типа.

## References

Cantley B.G. “Environmental Preservation and the Fifth Amendment: The Use and Limits of Conservation Easements by Regulatory Taking and Eminent Domain”. Hastings West-Northwest Journal of Environmental Law & Policy. 2014. Vol. 20. No. 215, available at: <http://ssrn.com/abstract=2387923> (accessed 19 October 2015).

Franciosi D. The Institutional Course of Roman Law [*Institucionnyy kurs rimskego prava*] (in Russian). Moscow, Statut, 2004. 428 p.

## Information about the authors

### Elena A. Ostanina

Associate Professor at the Civil Law and Process Department of the Law Faculty of the Chelyabinsk State University, PhD in Law (129 Brat'ev Kashirinykh, off. 315, 454001 Chelyabinsk; e-mail: elenaostanina@mail.ru).

### Roman A. Taradanov

Lawyer of Integrated Consulting Company (Chelyabinsk) (52-b, Troitskiy tract, 454053, Chelyabinsk; e-mail: romanT92@yandex.ru).