

Азиатско-Тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2024. Т. 26, № 4. С. 149–156.
Pacific Rim: Economics, Politics, Law, 2024, vol. 26, no. 4, pp. 149–156.

Научная статья

УДК 347.26:347.453.031(470+571)

<https://doi.org/10.24866/1813-3274/2024-4/149-156>

О некоторых проблемах защиты прав арендатора при установлении публичного сервитута

Айсылу Тагировна Гаймалеева^{1,2✉}, Павел Александрович Ступин¹

¹Уфимский университет науки и технологий, Уфа, Российская Федерация

²Башкирская академия государственной службы и управления
при Главе Республики Башкортостан, Уфа, Российская Федерация

✉ lillas@yandex.ru

Аннотация. В настоящей статье исследуются проблемные вопросы, возникающие при установлении публичного сервитута в отдельных целях на земельный участок, в отношении которого заключен договор аренды. Установление публичного сервитута может влиять на возможность использования арендатором земельного участка по назначению в соответствии с условиями аренды. Действующим законодательством не предусмотрены специальные механизмы защиты прав арендатора в такой ситуации. Авторами анализируется судебная практика, в соответствии с которой суды признают право арендатора на подачу искового заявления об оспаривании установления публичного сервитута в отдельных целях. Отдельное место в исследовании занимают вопросы о внесении платы за публичный сервитут и об уведомлении об установлении такого сервитута арендатора.

Ключевые слова: публичный сервитут, собственник, арендатор, земельный участок, вещное право

Для цитирования: Гаймалеева А.Т., Ступин П.А. О некоторых проблемах защиты прав арендатора при установлении публичного сервитута // Азиатско-Тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2024. Т. 26, № 4. С. 149–156.

About some problems of protecting the rights of the tenant when establishing a public easement

Aisylu T. Gaimaleeva^{1,2,✉}, Pavel A. Stupin²

¹Ufa University of Science and Technology, Ufa, Russian Federation

²Bashkir Academy of Public Administration and Administration under the Head of the Republic of Bashkortostan, Ufa, Russian Federation

✉ lillas@yandex.ru

Abstract. This article examines the problematic issues that arise when establishing a public easement for a leased land plot. The establishment of a public easement may affect the tenant's ability to use the land for its intended purpose in accordance with the terms of the lease. The current legislation does not provide for special mechanisms to protect the rights of the tenant in such a situation. The authors analyze judicial practice in which the courts recognize the tenant's right to file a claim challenging the establishment of a public easement. An individual place in the study is occupied by the issues of payment for a public easement and notification of the establishment of such an easement.

Keywords: public easement, owner, tenant, land plot, property law

For citation: Gaimaleeva A.T., Stupin P.A. About some problems of protecting the rights of the tenant when establishing a public easement. *PACIFIC RIM: Economics, Politics, Law*, 2024, vol. 26, no. 4, pp. 149–156. (In Russ.).

Исходя из положений п. 2 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ), публичный сервитут устанавливается на земельный участок в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков. В 2018 году в ЗК РФ была введена глава об установлении публичного сервитута в отдельных целях (в рамках настоящей статьи авторы под публичным сервитутом понимают публичный сервитут в отдельных целях). Включение в российское законодательство норм о публичном сервитуте вызвало разные реакции. Представители юридического научного сообщества в основном негативно восприняли новые положения, в частности указывая на их противоречие нормам Конституции РФ и ЗК РФ. В то время как представители органов государственной власти положительно оценили введенные изменения [1].

Специальное правовое регулирование публичного сервитута в отдельных целях приводит к ряду практических и теоретических проблем, в частности к определению возможностей арендатора земельного участка защищать свои права в отношении

арендуемого участка. В рамках настоящей работы под публичным сервитутом авторы будут понимать публичный сервитут, установленный в отдельных целях и регулируемый главой V.7 ЗК РФ.

В первую очередь, необходимо отметить, что сервитут является ограниченным вещным правом. Согласно п. 2 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) сервитут является обременением недвижимого имущества. В отношении публичного сервитута Е.А. Суханов указывает, что данная правовая конструкция представляет собой не сервитут, а ограничение права собственности на земельный участок [2, с. 124]. Схожей точки зрения придерживается А.В. Копылов, который указывает, что публичный сервитут не относится к категории прав на чужие вещи, а составляет только пределы реализации права собственности [3, с. 61–62].

В противовес позиции, изложенной выше, М.Н. Маленина указывает, что частный и публичный сервитуты характеризуются как вещное право на чужое имущество [4, с. 30–37]. В судебной практике не исследуется вопрос о том, является ли публичный сервитут сервитутом в вещно-правовом смысле, как правило, суды ограничиваются ссылками о том, что требование об оспаривании публичного сервитута подразумевает спор о праве [5].

Также хотелось бы отметить, что в «Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации» (далее по тексту – Концепция) предлагается закрепить перечень сервитутов. Среди предполагаемых сервитутов имеется предложение о коммунальном сервитуте [6]. Полагаем, что коммунальный сервитут и публичный сервитут, установленный в интересах, например, единого оператора газификации для строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов систем газоснабжения, имеют много общего.

И.В. Афанасьев указывает, что имеются следующие основания, в связи с чем публичный сервитут является ограничением права собственности: 1) публичный сервитут не является чьим-то субъектным правом; 2) отсутствие господствующей вещи; 3) императивность публичного сервитута и практически независимость от воли собственника земельного участка, в отношении которого он устанавливается; 4) установление на основании норм публичного права [7, с. 111–112]. Если брать пример с публичным сервитутом, установленным в интересах оператора газификации для эксплуатации линейных объектов, то данный сервитут является субъективным правом такого оператора газификации, а также имеется господствующая вещь – линейный объект газоснабжения. Однако стоит отметить, что зачастую на момент установления публичного сервитута господствующая вещь еще не создана и имеется только намерение по ее строительству, для чего и устанавливается публичный сервитут. Относительно императивности публичного сервитута следует отметить, что в ст. 39.44 ЗК РФ имеются основания для отказа в установлении публичного сервитута. В частности, одним из оснований является невозможность использования земельного

участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества. Также стоит отметить, что и при частном сервитуте собственник земельного участка не всегда согласен на установление такого сервитута. Довод о том, что публичный сервитут устанавливается на основании норм публичного права, сложно опровергнуть, но полагаем, что, исходя из наименования сервитута и его целей, возникновение его из норм ЗК РФ обосновано.

В рамках настоящей работы авторы не ставили перед собой цель определить правовую природу публичного сервитута, однако полагают необходимым отметить о наличии в теории права разных точек зрения о том, является ли публичный сервитут фактически сервитутом или нет, поскольку это может влиять на способы защиты прав арендатора земельного участка, на который устанавливается сервитут.

Исходя из действующего законодательства публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа на основании ходатайства об установлении публичного сервитута. Все основания для отказа в установлении публичного сервитута перечислены в ЗК РФ. Несмотря на тот факт, что публичный сервитут устанавливается на основании решения уполномоченного органа, законом предусмотрено обязательное заключение соглашения об осуществлении сервитута земельного участка. Сторонами такого соглашения являются обладатель публичного сервитута и собственник земельного участка, находящегося в частной собственности, или арендатор, землепользователь, землевладелец земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

С учетом вышеизложенного арендатор земельного участка, находящегося в частной собственности, не может влиять на заключение соглашения об осуществлении сервитута. Установление публичного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности и переданного по договору в аренду, затрагивает права арендатора. В связи с тем, что арендатор такого земельного участка в силу закона не указан как сторона соглашения об осуществлении сервитута, то договорные способы защиты своего права на стадии заключения соглашения об осуществлении сервитута ему недоступны.

Одним из традиционных признаков вещных прав является признак приоритета. Как отмечает Е.А. Суханов, арендатор вещи как субъект обязательственного права не может противопоставлять свое право ее сервитуарию – субъекту вещного сервитута [2, с. 26]. Исходя из данного умозаключения можно ошибочно предположить, что арендатор не вправе оспаривать само наличие публичного сервитута, но это неверно.

Во-первых, по общему правилу любое лицо, чьи права и законные интересы нарушаются, имеет право на судебную защиту, во-вторых, в ЗК РФ указывается, что правообладатель земельного участка имеет право на оспаривание решения в суде в течение 30 дней с момента получения соглашения об осуществлении публичного

сервитута. В соответствии с официальной дефиницией, данной в самом ЗК РФ, арендатор земельного участка входит в число правообладателей.

Возможность оспаривания арендатором самого решения об установлении публичного сервитута связано со следующей сложностью. Законодатель устанавливает срок на обжалование решения об установлении публичного сервитута в 30 дней с момента получения соглашения об осуществлении сервитута, но, как было указано выше, не каждый арендатор является стороной такого соглашения. Таким образом, на практике возможна ситуация, при которой сложно будет определить, в какой срок арендатору необходимо обратиться в суд за защитой. Исходя из формулировки закона относительно срока обжалования можно предположить, что он является пресекательным, что порождает массу проблем.

Законодатель не указывает, что собственник земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, обязан уведомить об этом арендатора. Как правило, только при заключении договора собственник гарантирует свободу передаваемого имущества от прав третьих лиц. Исходя из закона и положений ст. 10 ГК РФ полагаем, что собственник обязан уведомить арендатора о появлении публичного сервитута. Стоит отметить, что проблематично установить момент, когда у собственника возникает обязанность сообщить о сервитуте: в момент, когда собственнику становится известно о намерении установить публичный сервитут, или в момент получения соглашения об осуществлении сервитута.

Открытым остается вопрос о способе защиты прав арендатора. В случае если арендатор не может использовать земельный участок (например, арендуется часть земельного участка, попадающая под действия публичного сервитута), арендатор обладает правом на расторжение договора аренды по причине невозможности использования имущества или правом на оспаривание решения об осуществлении сервитута, а возможно, ему доступны оба способа защиты. Кроме того, статья 39.48 Земельного кодекса РФ предусматривает возможность арендатору, землепользователю, землевладельцу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, возместить убытки, причиненные невозможностью исполнения договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, прекращением прав на земельный участок в случае невозможности или существенного затруднения использования земельного участка и (или) расположенного на таком земельном участке объекта недвижимого имущества в течение срока осуществления сервитута.

Авторы считают разумным возможность защищать свои права договорными способами в рамках заключенного договора аренды от уменьшения арендной платы вплоть до досрочного расторжения такого договора, а также взыскания убытков. В то же время не видится формальных препятствий для оспаривания арендатором установления публичного сервитута в отношении арендуемого земельного участка.

Напротив, ст. 305 ГК РФ предоставляет арендатору право защищать свое владение виндикационным и негаторным исками, при наличии такой возможности, предоставленной законодателем, с учетом этого видится, что арендатор может оспаривать сам факт установления публичного сервитута и доказывать, что его установление нарушает его права. Указанная позиция подтверждается Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 28.09.2021 по делу № А33-5744/2021, где истец ФГУП «РТПС» в лице филиала «Красноярский краевой радиотелевизионный передающий центр» обратился в суд с заявлением о признании незаконным распоряжение администрации города Красноярска в части установления публичного сервитута, указывая на нарушение своих прав и законных интересов как арендатора земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут. Судом установлено, что ПАО «Россети Сибирь» обосновало необходимость установления публичного сервитута. При этом суд указал, что принадлежность испрашиваемого земельного участка на праве аренды не является основанием для отказа в установлении сервитута. Доказательств того, что установление публичного сервитута в границах, указанных в ходатайстве, повлечет невозможность использования заявителем земельного участка согласно его назначению и разрешенному использованию «для обеспечения деятельности организации объектов связи», в материалы дела не представлено, а также не представлены доказательства невозможности использования или существенного затруднения в использовании указанного земельного участка для осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут. Указанное повлекло за собой отказ в удовлетворении кассационной жалобы арендатора земельного участка, на который был установлен публичный сервитут.

Аналогично дело было решено и в постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2022 № 07АП-5512/2022(2) по делу № А03-6391/2022, где суд указал на отсутствие доказательств у истца – арендатора земельного участка того, что публичный сервитут создает препятствия в использовании земельного участка. При этом публичный сервитут был установлен на часть земельного участка, что свидетельствует о том, что подобный способ защиты может быть использован арендатором и в отношении части занимаемого им земельного участка.

Еще одни проблемным вопросом является определение того, кому должна вноситься плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности, переданного в аренду. В таком случае арендатор платит собственнику арендную плату. В соответствии с положениями закона пользователь сервитута также платит собственнику за сервитут. Соответственно, собственник земельного участка получает два платежа, в то время как арендатор не может использовать земельный участок в соответствии с условиями аренды. Полагаем, что в ситуации, при которой собственник получает арендные платежи и плату за сервитут, без изменений условий договора аренды, на стороне собственника земельного

участка будет возникать неосновательное обогащение. Арендатор, в случае сохранения арендных правоотношений, на наш взгляд, имеет право на уменьшение размера арендной платы. Требовать передачи платы за осуществление сервитута арендатор, на наш взгляд, не может. Данное предположение является неверным, поскольку арендатор не является стороной соглашения об осуществлении сервитута.

Подводя итог, необходимо отметить, что судебная практика подтверждает право арендатора на подачу иска об оспаривании установления публичного сервитута. Вопрос внесения платы за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в аренде, должен решаться договорными способами, с учетом недопустимости неосновательного обогащения одной из сторон договора и с учетом фактической возможности по использованию земельного участка арендатором. В случае невозможности использования арендованного имущества по назначению в связи с установлением публичного сервитута арендатор имеет право на досрочное расторжение договора аренды по общему правилу, предусмотренному в ст. 620 ГК РФ.

Список источников

1. Новая жизнь публичных сервитутов / А. Иванов, М. Бочаров, Е. Суханов, А. Завьялов, А. Рыбалов, Г. Землякова, Е. Поветкина, М. Церковников, О. Жаркова, Д. Некрестьянов, Р. Бевзенко // Закон. 2018. № 10. С. 17–37.
2. Суханов Е.А. Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. М.: Статут, 2019. 508 с.
3. Копылов А.В. Вещные права на землю. М.: Статут, 2000. 255 с.
4. Маленина М.Н. Публичный лесной сервитут // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 6. С. 30–37.
5. Постановление Арбитражного суда Московского округа. Дело № А41-18923/20 от 31 мая 2021 г. URL: <https://base.garant.ru>.
6. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 г.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/.
7. Афанасьев И.В. Сервитут в гражданском праве: монография. М.: Юрайт, 2023. 154 с.

References

1. Ivanov A., Bocharov M., Sukhanov E., Zavyalov A., Rybalov A., Zemlyakova G., Povetkina E., Tserkovnikov M., Zharkova O., Nekrestyanov D., Bevenko R. Novaya zhizn' publichnyh servitutov [New life of public easements]. *Zakon*, 2018, no. 10, pp. 17–37.

2. Sukhanov E.A. Grazhdanskoye pravo: uchebnik: v 4 t. T. 2: Veshchnoye pravo. Nasledstvennoye pravo. Intellektual'nyye prava. Lichnyye neimushchestvennyye prava. [Civil law: textbook: in 4 volumes. Vol. 2: Property law. Inheritance law. Intellectual rights. Personal non-property rights]. Moscow, 2019. 508 p.
3. Kopylov A.V. Veshchnyye prava na zemlyu [Property rights to land]. Moscow, 2000. 255 p.
4. Malenina M.N. Publichnyy lesnoy servitut [Public forest easement]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika*, 2011, no. 6, pp. 30–37.
5. Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District Case No. A41-18923/20 dated May 31, 2021. URL: <https://base.garant.ru>. (In Russian).
6. Concept for the development of civil legislation of the Russian Federation. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/. (In Russian).
7. Afanasiev I.V. Servitut v grazhdanskom prave [Servitude in civil law: monograph]. Moscow, 2023. 154 p.

Информация об авторах / Information about the authors

А.Т. Гаймалеева – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права Института права Уфимского университета науки и технологий, декан юридического факультета Башкирской академии государственной службы и управления при Главе Республики Башкортостан (Уфа, Российская Федерация).

✉ lillas@yandex.ru

A.T. Gaimaleeva – Candidate of Law Sciences Associate Professor of the Department of Civil Law at the Institute of Law of the Ufa University of Science and Technology, Dean of the Faculty of Law of the Bashkir Academy of Public Administration and Administration under the Head of the Republic of Bashkortostan (Ufa, Russian Federation).

П.А. Ступин – аспирант кафедры гражданского права Института права Уфимского университета науки и технологий (Уфа, Российская Федерация).

✉ stupin-pavel@mail.ru

P.A. Stupin – Postgraduate student of the Chair of Civil Law at the Institute of Law of the Ufa University of Science and Technologies (Ufa, Russian Federation).

Статья поступила в редакцию / The article received 21.06.2024;
 одобрена после рецензирования / revised 23.10.2024;
 принята к публикации / accepted 22.11.2024