

DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2022.124.27>

## РАСЧЕТ СОРАЗМЕРНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЧАСТНЫЙ СЕРВИТУТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Научная статья

Николаева И.О.<sup>1,\*</sup>, Ложкина Д.О.<sup>2</sup>, Николаев А.А.<sup>3</sup><sup>1</sup> ORCID : 0000-0001-5781-8063;<sup>3</sup> ORCID : 0000-0003-1730-0870;<sup>1,2,3</sup> Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург, Российская Федерация

\* Корреспондирующий автор (nikolaevaio[at]m.usfeu.ru)

**Аннотация**

Условия современного экономического оборота диктуют необходимость в дополнении существующих правовых конструкций новыми, более актуальными для текущего положения вещей. Когда отношения участников общества не были столь развиты, как сейчас, они действительно могли обходиться примитивными конструкциями пользования чужим имуществом. Примером такой простой формы реализации необходимости в пользовании могут послужить правоотношения аренды. Однако потребности людей разнообразны, и далеко не все цели могут достигаться путем использования арендной формы пользования имуществом, в этой связи обусловлен повышенный интерес к вопросу того, чем является сервитут.

Субъекты гражданских, земельных и административных правоотношений не всегда вполне точно осознают, чем является сервитутное обременение на самом деле. Многие и вовсе путают его с арендой. Позиция законодателя, отраженная в ст. 274 ГК РФ, сформировавшая мнение о том, что сервитут есть ограниченное право пользования чужой собственностью, и вовсе сделала положение дел «туманным». Ибо определение не исчерпывает всех качеств конструкции. Не вполне ясны вопросы о том, в чем разница между публичным и частным сервитутом, является ли объектом только земельный участок или иная недвижимость, как определяется соразмерная плата за пользование обременением.

Дать ответы на все вопросы в рамках статьи возможным не представляется. Мы рассмотрим лишь последний, связанный с оценкой стоимости за пользование чужим земельным участком. Вопрос будет рассмотрен на примере, в котором сервитут был наложен на земли Министерства Обороны РФ, не обладающие статусом отдельной категории земель.

**Ключевые слова:** сервитут, объект недвижимости, земельный участок, ограниченное право пользования, сервитутарий, обременение.

## CALCULATION OF PROPORTIONATE PAYMENT FOR PRIVATE EASEMENT OF A LAND PROPERTY

Research article

Nikolaeva I.O.<sup>1,\*</sup>, Lozhkina D.O.<sup>2</sup>, Nikolaev A.A.<sup>3</sup><sup>1</sup> ORCID : 0000-0001-5781-8063;<sup>3</sup> ORCID : 0000-0003-1730-0870;<sup>1,2,3</sup> Ural State Forest Engineering University, Ekaterinburg, Russian Federation

\* Corresponding author (nikolaevaio[at]m.usfeu.ru)

**Abstract**

The conditions of modern economic turnover dictate the need to supplement the existing legal structures with new ones, more relevant to the current state of affairs. When relations of society's participants were not as developed as they are now, they could really make do with primitive constructions of the use of someone else's property. An example of such a simple form of realization of the usage can serve as legal relations of rent. However, human needs are varied and not all purposes can be achieved through the use of a lease form of property, hence the increased interest in the question of what constitutes an easement.

The subjects of civil, land and administrative legal relations are not always quite aware of what an easement encumbrance actually is. Many even confuse it with a lease. The legislator's position, reflected in Art. 274 of the Civil Code of the Russian Federation, which formed the notion that an easement is a limited right to use other people's property, has made the state of affairs "obscure". For the definition does not cover all the qualities of the structure. It is not quite clear what the difference is between a public and a private easement, whether the object is only a land plot or other real estate, and how the proportional payment for the use of the encumbrance is determined.

It is impossible to give answers to all the questions within this article. We will discuss only the last one, related to the assessment of the value for the use of another's land property. The issue will be examined using an example in which an easement was imposed on lands of the Russian Federation Ministry of Defense, which do not have the status of a separate land category.

**Keywords:** easement, real estate, land property, restricted right of use, easement, encumbrance.

**Введение**

В ходе мониторинга рынка земельных участков и иных видов недвижимости Свердловской области было обращено внимание как на имущество, входящее в один объект недвижимости, так и на существующее раздельно.

Результаты анализа показали, что сервитутная форма обременения встречается не слишком часто. Однако важность её наличия даже в минимальном количестве ситуаций достаточно высока. Ведь «городская среда» из-за обилия различных инженерных сетей и коммуникаций вряд ли может обходиться без такой правовой конструкции.

Нормативная база о сервитуте представлена не только положениями ст.274 ГК РФ, но и рядом норм из Земельного кодекса. Так, обратившись к содержанию нормативно-правовых актов, можно выделить некоторые особенности сервитута: ограниченное пользование не лишает возможности собственника участка распоряжаться своим имуществом, сервитут может бы как срочным, так и бессрочным, а само обременением не может являться предметом купли-продажи.

Во взаимосвязи с основными признаками обременения и анализом рынка недвижимости мы приходим к выводу, что « типовые » сервитуты не оказывают значительного влияния на стоимость имущества. Исключением являются лишь наиболее обременительные формы. Вывод следует и такой, что ряд физических и юридических лиц стараются избегать покупки подобной недвижимости. Наиболее часто срок сервитута является равным периоду в 49 лет, а ежемесячная плата существует, покуда наличествует сервитут.

Относительно вопроса платы за сервитут можно выделить наиболее приблизительные критерии, которые влияют на её размер. В частности, имеет значение соразмерность материальной выгоде, которую мог бы получить собственник, а также интенсивность использования земельного участка сервитуарием и характер обременения [1], [2].

В случаях, когда сервитут устанавливается для права проезда или прохода, то исходя из конкретных условий, допустимо включить в стоимость расходы собственника земельного участка на формирование условий для реализации сервитута. Под условиями понимаются дорожные покрытия, на которые потратился собственник, а также привлеченная им охрана для контрольно-пропускного режима [3], [4].

Как отмечалось ранее, важно положение о том, что сервитут не может быть ни предметом купли-продажи, ни предметом залога. Не может он и передаваться иным лицам, кроме собственников того земельного участка, который по отношению к «служащему» участку является «господствующим». Аналогичной позиции придерживается и законодатель в положениях ст.257 ГК РФ [5].

Объектом научного исследования в рамках данной статьи являются основные критерии, в соответствии с которыми проводится оценка стоимости сервитутного обременения для следующих линейных объектов:

Часть равная 116 кв.м у земельного участка с кадастровым номером 66:41:0204008:870 и площадью 47665 кв.м (рис. 1);

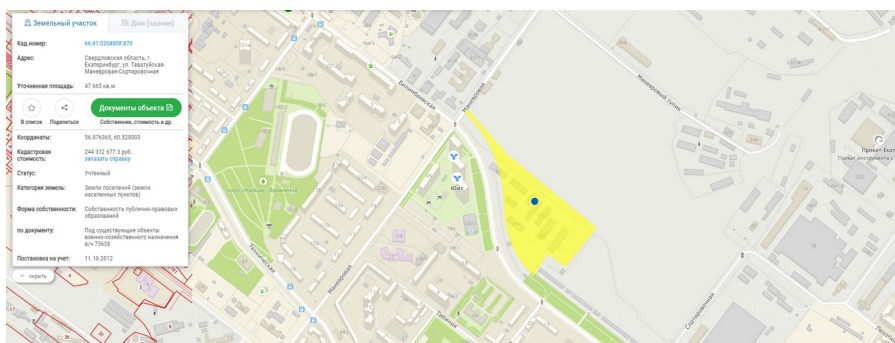


Рисунок 1 - Местоположение земельного участка с кадастровым номером 66:41:0204008:870  
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2022.124.27.1>

Часть земельного участка площадью 4945 кв.м и кадастровым номером 66:41:0204008:869, а общей площадью 452524 кв.м (рис.2);

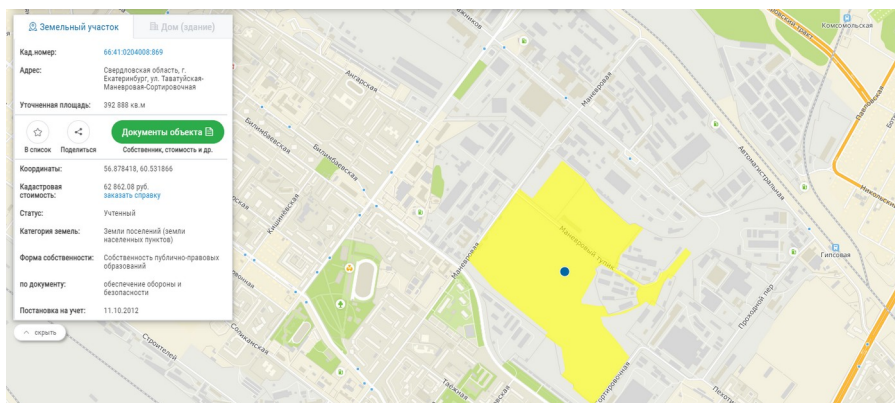


Рисунок 2 - Местоположение земельного участка с кадастровым номером 66:41:0204008:869  
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2022.124.27.2>

Часть площадью 2170 кв.м, входящая в состав земельного участка площадью 15919 кв.м и кадастровым номером 66:41:0204008:871 (рис.3);

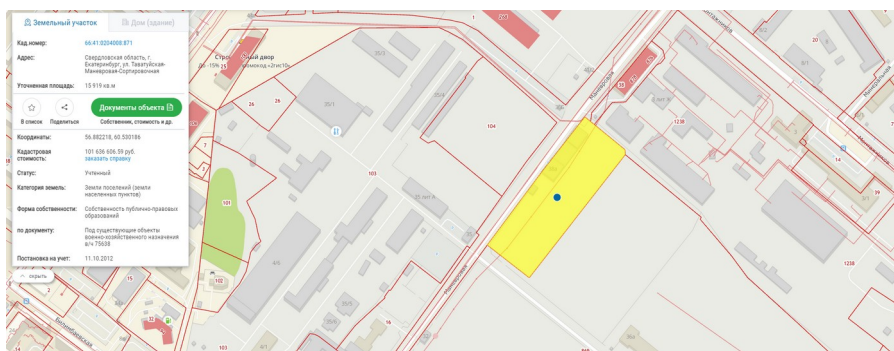


Рисунок 3 - Местоположение земельного участка с кадастровым номером 66:41:0204008:871  
DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2022.124.27.3>

### Оценка стоимости сервитута земельных участков

Земельные участки, являющиеся объектом текущего исследования, представляют собой особые территории военно-хозяйственного назначения. В этой связи доступ к данным участка является ограниченным [4].

В конкретном случае объекты оценки не соответствуют критериям рыночной стоимости. В частности, они не могут быть представлены на публичном конкурентном рынке, следовательно, не могут и быть предметами купли-продажи.

Относительно вопроса о сделке, которая обуславливает установление соразмерной платы за сервитут, можно отметить, что её характер является вынужденным, а порядок оплаты нигде не установлен. Обращаясь же к положениям ст.7 ФЗ №135 можно прийти к выводу, что установлению подлежит именно рыночная стоимость объекта оценки.

Настоящая ситуация предусматривает, что все факторы ценообразования имеют под собой рыночный «фундамент». Иными словами, величина соразмерной платы за ограниченное право пользования земельным участком формируется на базе рыночного образования специальной компенсационной выплаты, которая полагается за те неудобства и стеснения в правах, которые вынужден претерпевать собственник земельного участка из-за действий сервитутария [6].

Говоря о рыночной стоимости, здесь понимается не значение денежного выражения объекта в экономических отношениях на открытом рынке. Напротив, такой подход неприменим к объекту данного исследования, поскольку п.2 ст.275 ГК РФ предусматривается, что сервитут не является самостоятельным объектом сделки. В данном случае под рыночной стоимостью понимается количество ценообразующих факторов сервитута.

Значения, которые имеют место в составе соразмерной платы за сервитутное обременение, носят характер постоянных. В то время как затраты, являющиеся индивидуальными и возникающие в ходе осуществления предпринимательской деятельности, следует рассматривать на основе конкретных договоров, в которых учитывается степень их использования [8].

Высокий уровень изменчивости и «непостоянства» рынка диктует необходимость исходить не только из первоначальной информации и прогнозов экспертов. Напротив, необходимо рассчитывать стоимость с учетом всех конкретных обстоятельств, а не только поверхностных. Только такой подход приведёт к точному определению цены.

Диаметрально противоположная ситуация привела бы к тому, что сервитут начал бы рассматриваться как ценообразующий фактор, а оферты были бы наполнены указаниями на него. Незначительное влияние типового сервитута на объекты недвижимости демонстрирует сегодня отсутствие корректной методологической системы для расчета стоимости сервитута. Существующая ныне методика не претендует на звание исчерпывающей. Она не подсчитывает отдельные составляющие особенностей установления сервитута к конкретному объекту недвижимости [9], [10].

В соответствии с позицией аналитиков рынка недвижимости складывается полноценная картина ситуации. Так, утверждается, что предельным размером скидки является значение в 10%. Средняя цена на риэлторские услуги находится в диапазоне от 2-5% от цены сделки. В целом можно прийти к выводу, что плата за сервитут является величиной, в определенной степени эквивалентной скидке и не превышающей 5-8% от общей стоимости сделки.

Так, косвенная оценка единовременной соразмерной платы за сервитут земельного участка равняется значениям представленным в таблице 1. А процентные значения находятся в том же ценовом диапазоне, который был озвучен ранее.

Таблица 1 - Косвенная оценка единовременной соразмерной платы

DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2022.124.27.4>

Кадастровый номер	Площадь	Кадастровая стоимость	Расчет сервитута	Коэффициент	Коэффициент
-------------------	---------	-----------------------	------------------	-------------	-------------

	кв.м	руб	-	5%	8%
66:41:0204008:8 70	116	1117,3	129607	6480	10369
66:41:0204008:8 69	4945	1117,3	5525049	276252	442004
66:41:0204008:8 71	2170	1117,3	2424541	121227	193963

Обратим внимание, что в случае, если мы будем учитывать при расчетах не кадастровую стоимость объекта, а рыночную, то большинство ситуаций при повышенной стоимости рыночной над кадастровой продемонстрируют противоположную картину.

### Заключение

Таким образом, полученный в ходе исследования результат демонстрирует лишь средний показатель стоимости сервитута и не может претендовать на звание истины в последней инстанции. Поскольку на практике существование обременения может сильно отличаться от тех вариантов, что были проанализированы в ходе данной работы.

### Конфликт интересов

Не указан.

### Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

### Conflict of Interest

None declared.

### Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

### Список литературы / References

1. Юридический справочник землепользователя / под ред. Д.В. Литвинова, Д.С. Некрестьянова. – СПб., 2022. – 360 с.
2. Морозов А.М. Установление права сервитута с учетом реформирования земельных отношений в России на примере линейного объекта / А.М. Морозов, И.О. Николаева, К.Ф. Ижова и др. // Актуальные направления научных исследований XXI века: теория и практика. - 2015. - № 6 (17). - С. 13-18.
3. Пироженко А.В. Прогнозирование рынка жилой недвижимости Ямало-ненецкого автономного округа / А.В. Пироженко, И.О. Николаева // Наука, образование, инновации: актуальные вопросы и современные аспекты : сборник статей IV Международной научно-практической конференции. - Пенза : Наука и Просвещение, 2020. - С. 66-70.
4. Ананьев А.Г. Право собственности и иные вещные права: общие положения / А.Г. Ананьев, М.В. Хлыстов; под науч. ред. В.А. Рыбакова; Ряз. гос. ун-т им. С.А. Есенина. – Рязань, 2014. – 112 с.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.07.2022) // Консультант Плюс. - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/) (дата обращения: 29.08.2022).
6. Краснова Т.С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве / Т.С. Краснова. – Москва : М-Логос, 2020. – 255 с.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.07.2022) // Консультант Плюс. - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 29.08.2022).
8. Земельное право / сост. Т.Э. Зульфугарзаде. — М.: РЭУ им. Г. В. Плеханова, 2011. - 372 с.
9. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для академического бакалавриата / С. А. Боголюбов. – Москва : Юрайт, 2019. - 255 с.
10. Ерофеев Б.В. Земельное право: учебник для профессионального образования / Б.В. Ерофеев; под науч. ред. Л.Б. Братковской. – Москва : Юрайт, 2020. - 537 с.
11. Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации : постановление Правительства РФ от 04.04.2002 N 214 // Консультант Плюс. - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_36170/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36170/) (дата обращения: 29.08.2022).
12. Сапёров С.А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений. Оборот и использование недвижимости / С.А. Сапёров. — Москва : Юрайт, 2022. — 394 с.

### Список литературы на английском языке / References in English

1. Juridicheskij spravochnik zemlepol'zovatelja [Land User Legal Directory] / ed. by D.V. Litvinova, D.S. Nekrest'janova. – SPb., 2022. – 360 p. [in Russian]
2. Morozov A.M. Ustanovlenie prava servituta s uchetom reformirovanija zemel'nyh otnoshenij v Rossii na primere linejnogo ob'ekta [Establishing the right of easement taking into account the reform of land relations in Russia on the example of a linear object] / A.M. Morozov, I.O. Nikolaeva, K.F. Izhova et. al // Aktual'nye napravlenija nauchnyh issledovanij XXI veka: teorija i praktika [Current directions of scientific research of the XXI century: theory and practice]. - 2015. - № 6 (17). - P. 13-18. [in Russian]

3. Pirozhenko A.V. Prognozirovaniye rynka zhiloy nedvizhimosti Jamalo-neneckogo avtonomnogo okruga [Forecasting the residential real estate market of the Yamalo-Nenets Autonomous Okrug] / A.V. Pirozhenko, I.O. Nikolaeva // Nauka, obrazovanie, innovacii: aktual'nye voprosy i sovremennye aspekty [Science, education, innovation: current issues and modern aspects] : collection of articles of the IV International Scientific and Practical Conference. - Penza : Nauka i Prosveshhenie, 2020. - P. 66-70. [in Russian]
4. Anan'ev A.G. Pravo sobstvennosti i inye veshhnye prava: obshhie polozheniya [Ownership and other rights in rem: general provisions] / A.G. Anan'ev, M.V. Hlystov; ed. by V.A. Rybakov; Ryazan State University named after S.A. Yesenin. – Rjazan', 2014. – 112 p. [in Russian]
5. Gradostroitel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 N 190-FZ (s izm. i dop., vstup. v silu s 14.07.2022) [The Town-planning Code of the Russian Federation of 29.12.2004 N 190-FZ (with amendments and additions, intro. effective from 07/14/2022)] // Konsul'tant Pljus [Consultant Plus]. - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/) (accessed: 29.08.2022). [in Russian]
6. Krasnova T.S. Avtonomija voli i ee ogranichenie v servitutnom prave [Autonomy of the will and its limitation in servitude law] / T.S. Krasnova. – Moscow : M-Logos, 2020. – 255 p. [in Russian]
7. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 25.10.2001 N 136-FZ (s izm. i dop., vstup. v silu s 14.07.2022) [The Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 N 136-FZ (with amendments and additions, intro. effective from 07/14/2022)] // Konsul'tant Pljus [Consultant Plus]. - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (accessed: 29.08.2022) [in Russian]
8. Zemel'noe pravo [Land Law] / comp. by T.Je. Zul'fugarzade. — M. : Plekhanov Russian University of Economics, 2011. - 372 p. [in Russian]
9. Bogoljubov S.A. Zemel'noe pravo: uchebnik dlja akademicheskogo bakalavriata [Land law: a textbook for academic undergraduate studies] / S. A. Bogoljubov. – Moscow : Jurajt, 2019. - 255 p. [in Russian]
10. Erofeev B.V. Zemel'noe pravo: uchebnik dlja professional'nogo obrazovanija [Land law: textbook for vocational education] / B.V. Erofeev; ed. by L.B. Bratkovskoj. – Moscow : Jurajt, 2020. - 537 p. [in Russian]
11. Ob utverzhdenii Polozhenija o gosudarstvennoj jekspertize zemleustroitel'noj dokumentacii [On approval of the Regulations on State expertise of land management documentation] : Resolution of the Government of the Russian Federation of 04.04.2002 N 214 // Konsul'tant Pljus [Consultant Plus]. - URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_36170/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36170/) (accessed: 29.08.2022). [in Russian]
12. Sapjorov S.A. Pravovoe regulirovanie zemel'nyh i gradostroitel'nyh otnoshenij. Oborot i ispol'zovanie nedvizhimosti [Legal regulation of land and town-planning relations. Turnover and use of real estate: textbook for universities] / S.A. Sapjorov. — Moscow : Jurajt, 2022. — 394 p. [in Russian]