Научная статья

Original article

УДК 332.3 + 347.261

СЕРВИТУТ В ПОЛОСЕ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ

EASEMENT IN THE RAILWAY RIGHT-OF-WAY

Рулева Наталья Петровна, к.э.н, доцент кафедры «Землепользования и кадастров» ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва, na.ruleva@mail.ru

Емельянова Екатерина Михайловна, аспирант 1 года обучения кафедры землепользования и кадастров, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва, kateme1996@gmail.com

Natalia Petrovna Ruleva, Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Land Use and Cadastre, State University of Land Management, Moscow, na.ruleva@mail.ru

Emelyanova Ekaterina Mikhailovna,1-year postgraduate student of the Department of Land Use and Cadastre, State University of Land Management, Moscow, kateme1996@gmail.com

Аннотация

В статье рассматривается вопрос о праве ограниченного пользования чужим земельным участком в полосе отвода железных дорог. Установлено, что с точки зрения предназначения сервитуты, устанавливаемые в отношении земельных участков, составляющих полосу отвода железных дорог, носят публично-правовой характер.

Annotation

The article deals with the issue of the right of limited use of someone else's land in the railway right-of-way. It is established that, from the point of view of the purpose, the easements established in relation to the land plots that make up the railway right-of-way are of a public-legal nature.

Ключевые слова: сервитут, железные дороги, земельный участок, полоса отвода железных дорог, автомобильные дороги, кадастровая система.

Keywords: easement, railways, land plot, railway right-of-way, highways, cadastral system.

Потребности современного общества требуют, с одной стороны, наиболее эффективного использования земли отдельными заинтересованными сторонами, а с другой стороны, установили множество ограничений и правил в интересах общества. Таких ограничений неуклонно становится все больше, и они применяются в различных сферах.

Кадастры составляют ядро систем управления земельными ресурсами, постепенно превращаясь в инструменты разработки, предоставляющие многоцелевую информацию, связанную с землей. Кадастр должен предоставлять точные и фактические данные о правах собственности и ограничениях, свидетельствовать об изменениях, возникающих в результате реализации процесса планирования. Современный кадастр и управление земельными ресурсами регистрируют публично-правовые ограничения для обеспечения полноты различных сделок.

Например, в Швейцарской кадастровой системе, состоящей из земельной книги и кадастровой съемки, регистрация публично-правовых ограничений осуществляется в отдельном реестре. В то же время, земельный реестр содержит положения частного права, касающееся отдельных земельных участков, а кадастр публично-правовых ограничений содержит положения публичного права. Проводится различие между частным и публичным правом: положения частного права согласовываются между

двумя сторонами, тогда как положения публичного права являются результатом решений, принятых законодателем или властями.

Кадастр публично-правовых ограничений Швейцарии на землевладение является официальной системой, предоставляющей информацию о наиболее важных публично-правовых ограничениях на землевладение. Данный кадастр значительно упрощает поиск информации о публично-правовых ограничениях на землевладение. Это также обеспечивает более высокую степень правовой определенности благодаря предоставлению обязательной информации. От этого комплексного инструмента выигрывают не только собственники земли, но и различные игроки рынка недвижимости, а также органы власти и публичные администрации.

При публично-правовых ограничениях на землевладение возможности использования частных и государственных земель ограничены одним или несколькими правовыми положениями. Владельцы должны соблюдать условия, установленные правительствами и другими органами власти. Это означает соблюдение множества актов, постановлений и официальных ограничений – так называемых публично-правовых ограничений прав собственности на землю. Этими ограничениями могут быть: комплексные планы развития, законы о зонировании, строительные нормы и правила, линии строительства, линии, определяющие минимальное расстояние до лесов, водоохранные зоны, карты опасных зон и т. д.

Публично-правовое ограничение землевладения вытекает из решений законодателя или органов власти и является юридически обязательным для собственника имущества. Здесь общественные интересы имеют приоритет над частными. Другими словами: публичное право имеет приоритет над частным правом.

Ограничение публичного права на землевладение обычно включает геоданные и применимые правовые положения. Он также содержит информацию о применимых правовых основах, а также дополнительную информацию и разъяснения.

В Швейцарии существует множество публично-правовых ограничений на землевладение. На начальном этапе его разработки к 2020 году в Кадастр публично-правовых ограничений были включены 17 наиболее важных ограничений из восьми секторов (территориальное планирование; автострады; железные дороги; аэропорты; шум; загрязненные участки; охрана подземных вод; леса) в соответствии с федеральным законодательством, а к 2023 году добавятся еще шесть ограничений:

- в разделе территориальное планирование «зоны планирования»;
- под водой - «пространство, отведенное для воды»;
- под лесами понимаются «лесные заповедники»;
- под электроснабжением «резервные зоны для линий электропередачи, строительные линии для высоковольтных линий электропередачи».

В Российской Федерации сервитут является одним из видов ограниченных вещных прав, который закреплен в Гражданском кодексе. Сервитут - право лица (лиц) на ограниченное пользование чужим земельным участком [1]. В рамках правоприменительной практики под сервитутом понимаются обстоятельства, согласно которым одна из сторон по договоренности, получает от другой стороны разрешение и допуск на использование своего земельного участка, находящегося в собственности [6].

Система правового регулирования сервитутов носит комплексный характер, который выражается в сочетании гражданского и земельного законодательства. Все это проявляется в применении единого объекта для гражданского и земельного права - земельного сервитута, разделенного по субъектному критерию на частный и публичный. На рисунке 1 отражены характеристики земельного сервитута: по видам, субъектам, основаниям установления, сроку действия. Гражданское законодательство регулирует только частные сервитуты, тогда как земельное – частные и публичные. Взаимосвязь гражданского и земельного права определяется едиными принципами возникновения, государственной регистрации, осуществления и прекращения сервитутов.

Согласно Гражданскому кодексу РФ сервитут относится к числу вещных прав на недвижимость. Вместе с тем в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»все сервитуты регистрируются в Едином государственном реестре недвижимости как ограничение (обременение) права собственности, что по мнению некоторых авторов является определенным противоречием нормам ГК РФ. В целом это противоречие в законодательстве не влияет на суть сервитута, поскольку обладателю сервитута важно его содержание, а не то, в какой форме он регистрируется.

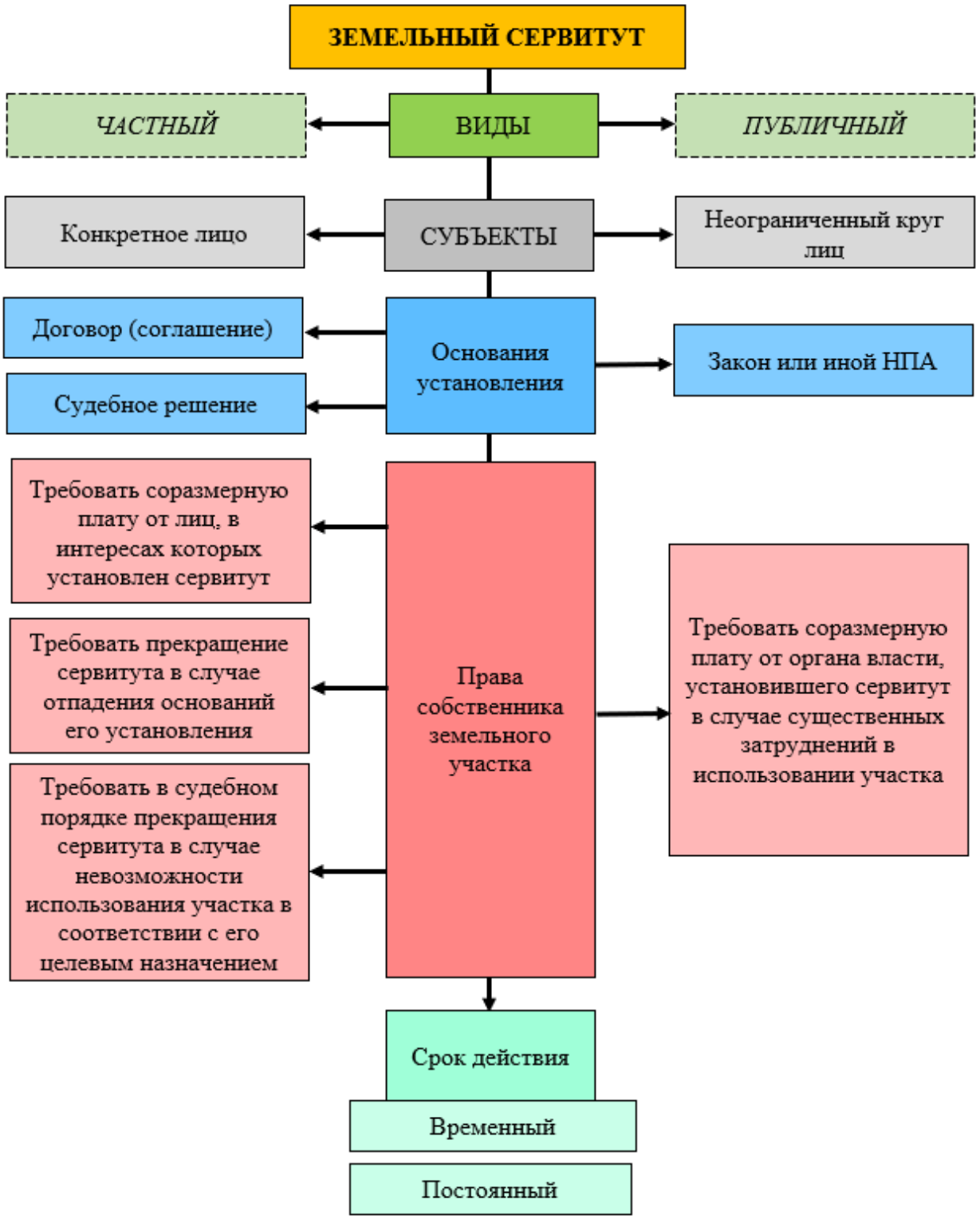


Рисунок 1. Общая характеристика земельного сервитута.

Публичный сервитут устанавливается законом Российской Федерации в интересах государства, местного административного аппарата или жителей. Согласно Земельному кодексу Российской Федерации одной из целей установления публичного сервитута является обеспечение устройства

пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги (рис. 2) [1].

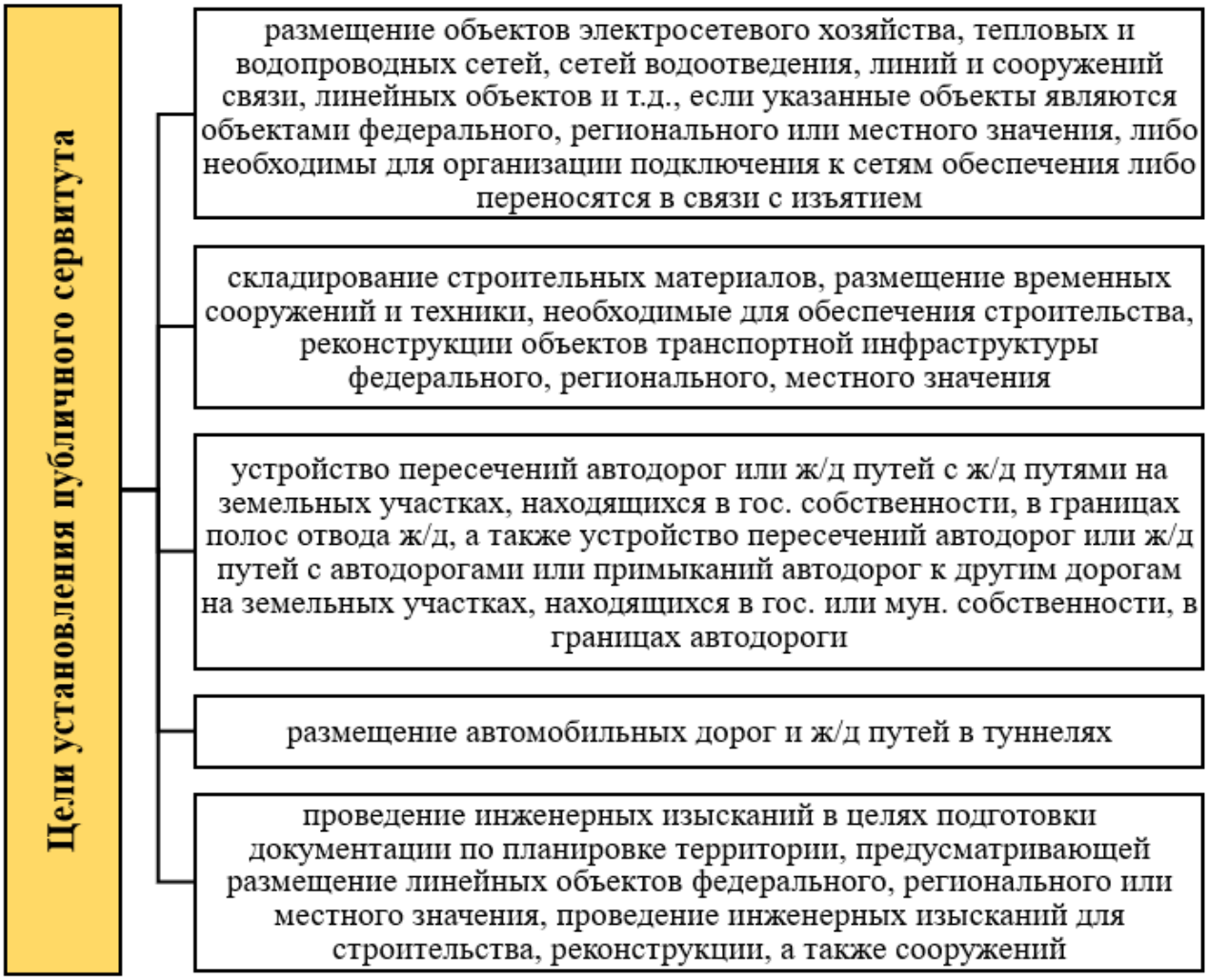


Рисунок 2. Цели установления публичного сервитута.

В зависимости от правового режима земель, к которым относится соответствующий земельный участок, сервитут имеет свои особенности. В связи с тем, что к числу крупнейших землепользователей в Российской Федерации относятся организации железнодорожного транспорта, важную

практическую значимость имеет рассмотрение сервитутных отношений в сфере использования земель железнодорожного транспорта. Условия установления публичного сервитута отражены на рисунке 3.



Рисунок 3. Условия установления публичного сервитута.

Обязанность землепользователей обеспечивать интересы третьих лиц и предоставлять им право ограниченного пользования частью земельных участков полосы отвода установлена законодательством наряду с установлением запретов на отдельные виды деятельности в полосе отвода железных дорог. Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2006 г. N 264 определены основания установления сервитутов в полосе отвода железной дороги. Например, арендатор (ОАО "РЖД") земельного участка обязан обеспечивать беспрепятственный переезд (переход) через железнодорожные пути в местах железнодорожных переездов (переходов) [6].

Исходя из практики, при выполнении комплекса кадастровых работ на основании государственного контракта для регистрации права собственности в отношении автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения выявляются пересечения участков автодорог с землями железнодорожного транспорта. В связи с этим, в соответствии с техническим заданием необходимо выполнить кадастровые работы по обнаруженным в ходе выполнения комплекса кадастровых работ пересечениям границ земельных участков, занимаемых автомобильными дорогами с земельными участками, занимаемыми объектами РЖД, газопроводами, нефтепроводами и т. д. для оформления сервитутов (соглашений) на пересечениях дорожных сооружений в соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и действующим законодательством.

Подготовка документов для оформления сервитутов (соглашений) на пересечениях автомобильных дорог с земельными участками, занимаемых объектами РЖД осуществляется в виде формирования схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории (рис. 4).

В данной схеме указывается:

- местоположение публичного сервитута;

- площадь и координаты земельного участка для установления сервитута;

- метод определения координат;

- схема месторасположения границ сервитута.

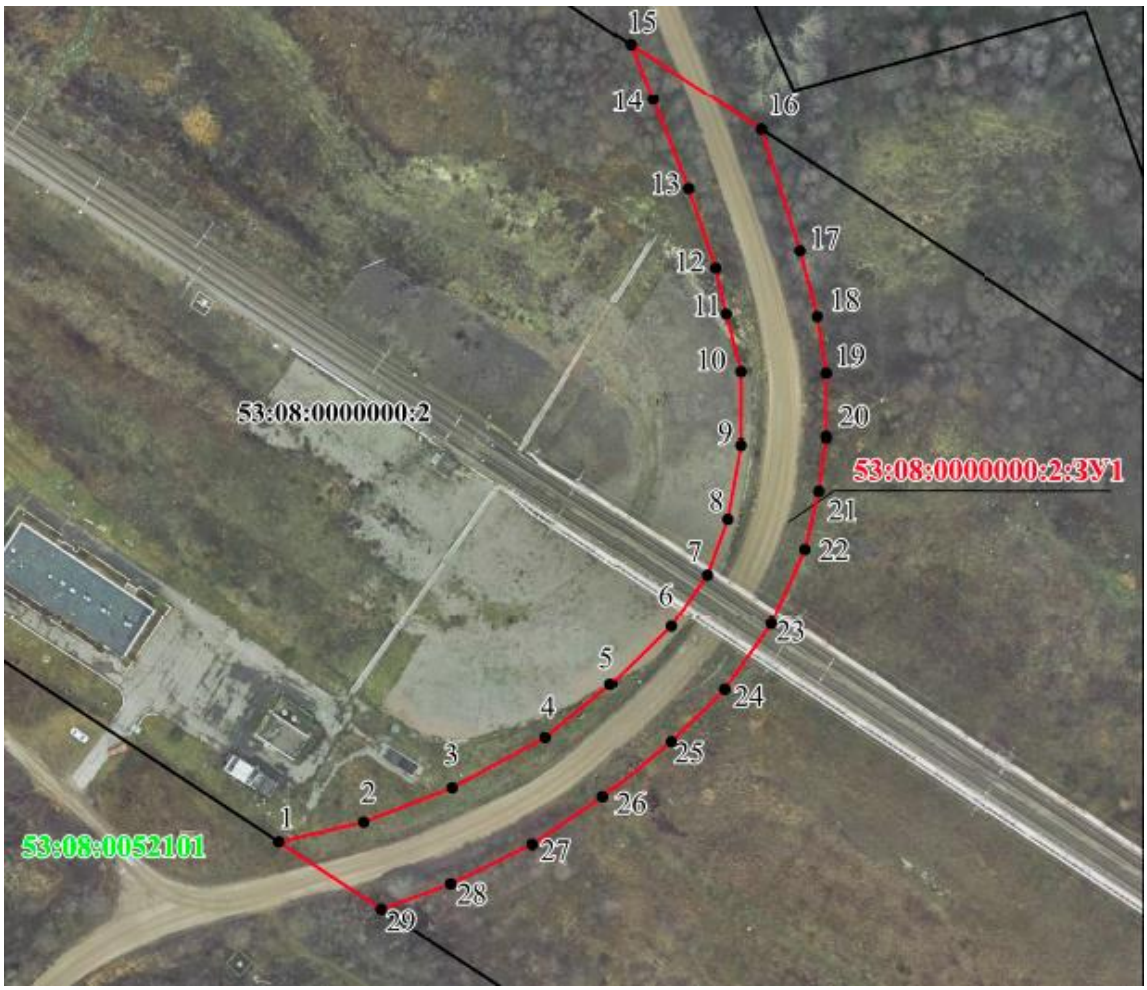


Рисунок 4. Фрагмент схемы месторасположения границ сервитута.

Сервитут в полосе отвода железных дорог по форме и целям его установления является публичным, поскольку его установление предусмотрено федеральным законодательством в целях обеспечения безопасности эксплуатации железнодорожного транспорта.

Сервитуты, устанавливаемые в отношении земельных участков, составляющих полосу отвода железных дорог, носят публично-правовой характер. Особенностью публичных сервитутов является то, что их правовое регулирование осуществляется преимущественно актами специального законодательства.

Анализируя две системы установления публичных сервитутов, Российскую и Швейцарскую, можно сделать вывод, что в обеих странах прослеживается государственный приоритет устройства территорий, а значит и установления сервитута.

Таким образом, правовой институт сервитута является важным правовым средством управления земельными участками в полосе отвода железных дорог, как объекта с более строгим правовым режимом использования. Теоретическое осмысление данного правового института и его практическое применение призваны служить установлению законности и правопорядка в сфере землепользования в полосе отвода железных дорог.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ – URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ – URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
4. Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» – URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_40443/
5. Лащенов А.В., Гаврилюк М.Н. О нормировании предельных размеров земельных участков // Государство и право. 2004. №7.
6. Гайбатова К.Д., Айгумова М.М. Сервитуты в российском гражданском праве // Государственная служба и кадры. 2019. №1.
7. Краснова В.И. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) / В.И. Краснова // Теоретический и практический потенциал современной науки: сборник научных статей. – Москва: Издательство "Перо", 2019. – С. 233-237.
8. Колиева А.Э. Земельный сервитут в современном российском законодательстве / А.Э. Колиева, А.А. Хачатурян // Эпоха науки. – 2020. – № 22. – С. 123-126.

9. Чернобай Е.Ю. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) в полосе отвода железных дорог // Юрист. 2013. №4.

Literature

1. Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 N 136-FZ – URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/
2. The Civil Code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 N 51-FZ – URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
3. Federal Law "On State registration of real estate" dated 13.07.2015 N 218-FZ – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/
4. Federal Law No. 17-FZ of 10.01.2003 "On Railway Transport in the Russian Federation" – URL:https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_40443/
5. Lashchenov A.V., Gavrilyuk M.N. On the rationing of the maximum size of land plots // State and law. 2004. No.7.
6. Gaibatova K.D., Aigumova M.M. Easements in Russian civil law // State service and personnel. 2019. No.1.
7. Krasnova V.I. The right of limited use of someone else's land (easement) / V.I. Krasnova // Theoretical and practical potential of modern science: a collection of scientific articles. – Moscow: Publishing House "Pero", 2019. – pp. 233-237.
8. Kolieva A.E. Land easement in modern Russian legislation / A.E. Kolieva, A.A. Khachaturian // The era of science. – 2020. – No. 22. – pp. 123-126.
9. Chernobai E.Yu. The right of limited use of someone else's land plot (easement) in the right-of-way of railways // Lawyer. 2013. No. 4.

© Рулева Н.П., Емельянова Е.М., 2022 Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №6/2022.

Для цитирования: Рулева Н.П., Емельянова Е.М. СЕРВИТУТ В ПОЛОСЕ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ // Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №6/2022