

Научная статья

Original article

УДК 625.7

DOI 10.55186/25876740_2022_6_3_8

**ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ НА
ЗЕМЛЯХ ПОД ФЕДЕРАЛЬНЫМИ АВТОМОБИЛЬНЫМИ ДОРОГАМИ
FEATURES OF THE ESTABLISHMENT OF PUBLIC EASEMENTS ON LANDS
UNDER FEDERAL HIGHWAYS**



Иванов Николай Иванович, д.э.н., заведующий кафедрой экономической теории и менеджмента ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», E-mail: nickibut@yandex.ru

Кашин Андрей Львович, аспирант (соискатель) кафедры экономической теории и менеджмента, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, E-mail: kashin.andrei@mail.ru

Ivanov Nikolay Ivanovich, Doctor of Economics, Head of the Department of Economic Theory and Management of the State University of Land Management, E-mail: nickibut@yandex.ru

Kashin Andrey Lvovich, Postgraduate student (applicant) of the Department of Economic Theory and Management, State University of Land Management, E-mail: kashin.andrei@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются особенности установления публичных сервитутов на землях автомобильных дорог общего пользования

федерального значения, необходимый комплект документов для принятия решения об установлении публичного сервитута, особенности подготовки описания местоположения границ публичного сервитута и порядок расчета платы за публичный сервитут.

Abstract. The article discusses the features of the establishment of public easements on the lands of public highways of federal significance, the necessary set of documents for making a decision on the establishment of a public easement, the specifics of preparing a description of the location of the boundaries of a public easement and the procedure for calculating the fee for a public easement.

Ключевые слова: публичный сервитут, земли под автомобильными дорогами общего пользования федерального значения, Росавтодор, описание местоположения границ, плата за публичный сервитут

Keywords: public easement, lands under public highways of federal significance, Rosavtodor, description of the location of borders, payment for public easement

Публичный сервитут — это вид земельного сервитута, который устанавливается каким-либо законом или нормативно-правовым актом в случаях необходимости соблюдения интересов государства, органов местного самоуправления или местного населения, не предусматривающих изъятие земельных участков.

Исходя из тематики данной статьи, будет рассмотрен публичный сервитут в разрезе федеральных автомобильных дорог.

В соответствии со статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации публичный сервитут на земельных участках под дорогами федерального значения может устанавливаться следующих случаях:

- размещение инженерных коммуникаций таких как тепловые сети водопроводные сети, сети электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, газопроводов, нефтепроводов и других подобных коммуникаций в случае, если эти объекты

пересекают какие-либо объекты федерального, регионального или местного значения (устанавливается на срок от 10 до 49 лет);

- для складирования строительных и иных материалов, размещения временных или вспомогательных сооружений, которые необходимы для обеспечения строительства и реконструкции объектов федерального, регионального или местного значения (устанавливается на срок строительства или реконструкции);

- при устройстве пересечения автомобильных дорог с железными дорогами общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, примыкание автомобильных дорог автомобильным дорогам разного значения (например: региональной к федеральной) и в других подобных случаях (устанавливается на срок от 10 до 49 лет);

- размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях (устанавливается на срок от 10 до 49 лет);

- при проведении инженерных изысканий с целью подготовки документации по планировке территории, которая будет предусматривать размещение линейных объектов различного значения (устанавливается на срок не более 1 года). [1]

Самый частый случай установления публичных сервитутов — это проходящая через полосу отвода федеральной автомобильной дороги какая-либо инженерная коммуникация, например, линия связи или трубопровод и т.д., но также бывают случаи, когда федеральная автомобильная дорога пересекается либо железнодорожными путями общего пользования, либо, к примеру, с региональной автомобильной дорогой. В первом случае публичный сервитут является возмездным, во втором случае, если обращается государственная организация, то безвозмездный (к примеру, региональное управление автомобильных дорог какой-либо области). В данной статье рассмотрим оба случая.

Следует отметить, что рассмотрением документов и последующим изданием распоряжений об установлении публичного сервитута в полосе отвода федеральных автомобильных дорог занимается Федеральное дорожное агентство (Росавтодор).

В соответствии с приказом Министерства транспорта Российской Федерации № 297 комплект документов для установления публичных сервитутов в случаях прокладки инженерных коммуникаций, которые пересекают полосу отвода федеральных автомобильных дорог содержит следующий комплект документов: заявление на установление публичного сервитута; документ, подтверждающий полномочия заявителя, в случае если это юридическое лицо, то выписка ЕГРЮЛ или доверенность, если физическое лицо, то документ, удостоверяющий личность; договор и технические условия, заключенные между собственником коммуникаций и собственником федеральной автомобильной дороги (федеральное казенное учреждение, у которого находится в постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок под полосой отвода автомобильной дороги); выписка из ЕГРН на участок дороги, через который будет проходить инженерная коммуникация; согласие собственника федеральной автомобильной дороги; схема границ публичного сервитута. [2]

Комплект документов для установление публичного сервитута с целью устройства пересечения автомобильной дороги с иным объектом регионального или муниципального значения (о которых говорилось выше) должен содержать следующие документы: ходатайство об установлении публичного сервитута; схема границ публичного сервитута; соглашение между заявителем и собственником федеральной автомобильной дороги; выписки из ЕГРН на земельные участки, которые обременяются публичным сервитутом; документ, подтверждающий полномочия заявителя; распоряжение об утверждении соответствующим органом власти документации по планировке территории. [1]

Один из ключевых документов при установлении публичного сервитута — это схема границ его действия. Далее будут рассмотрены требования к

графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, которые утверждены приказом Минэкономразвития России от 10.10.2018 № 541.

[4]

Согласно пункту 10 приказа, схемы, используемые для формирования файлов описания границ в формате XML (XML-схемы), признаются введенными в действие со дня их размещения на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Рассмотрим пример и особенности описания местоположения границ публичного сервитута по каждому разделу. Данный сервитут являлся безвозмездным, так как в Росавтодор обратилось Управление автомобильных дорог города Тюмени, и в данном случае пересекаются Тюменская окружная автомобильная дорога с федеральной автомобильной дорогой Р402 Тюмень - Ишим - Омск. Сведения об объекте представлены в таблице 1.

Таблица 1. Сведения об объекте

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	<i>Российская Федерация, Тюменская область, г.Тюмень</i>
2	Площадь объекта \pm величина погрешности определения площади ($P \pm \Delta P$), м ²	<i>9925.00 \pm 35.00</i>
3	Иные характеристики объекта	<i>Для размещения окружной автомобильной дороги города Тюмени. Согласно сведениям ЕГРН имеются пересечения со следующими земельными участками: 72:23:0225001:173 (Земельный участок (территории) общего пользования), 72:23:0231002:81 (Земельный участок (территории) общего пользования), входящие в единое землепользование с кадастровым номером 72:23:0000000:67</i>

В данном разделе описываются сведения о публичном сервитуте такие как: адрес в соответствии с выпиской ЕГРН, площадь публичного сервитута, а также

иные характеристики т.е. кадастровый номер, может так же описываться вид разрешенного использования, и категория земельного участка, на котором планируется публичный сервитут.

Таблица 2. Сведения о местоположении объекта

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат: <i>Местная система координат Тюменской области (зона 1)</i>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначения характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_i), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначения характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_i), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

После определения координат картометрическим методом описываются координаты характерных точек границ в каталоге координат, обязательно указывается метод их определения, система координат, а также средняя квадратическая погрешность. К данному разделу есть обязательное требование, так как публичный сервитут – площадной объект, а не линейный координаты характерных точек обязательно должны быть замкнуты.

Таблица 3. Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

Раздел 3

Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта							
1. Система координат :-							
2. Сведения о характерных точках границ объекта							
Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Изменённые (уточнённые) координаты, м		Метод определения координат	Средняя квадратиче- ская погрешнос- ть положения характерно- й точки (M _t), м	Описание обозначе- ния точки на местност- и (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта							
-	-	-	-	-	-	-	-

Данный раздел заполняется в случае уточнения или изменения границ объекта.

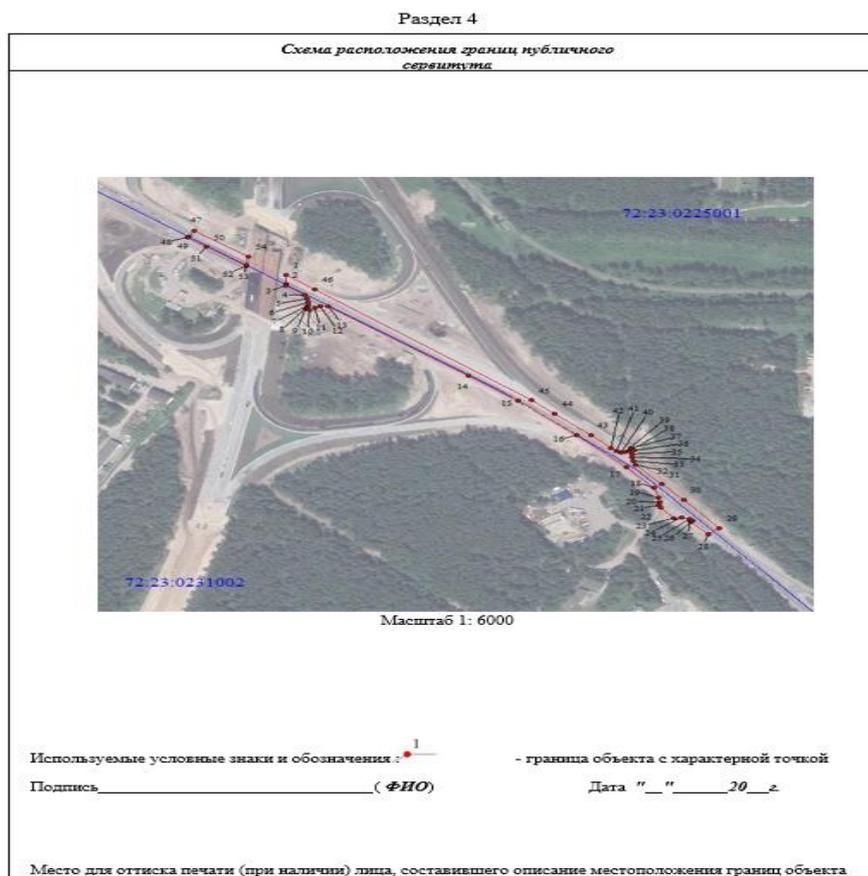


Рисунок 1. Схема расположения границ публичного сервитута при устройстве пересечения дорог

Схема расположения оформляется в виде, совмещенном с картографической основой. Как видно из схемы публичный сервитут многоконтурный и состоит из двух контуров, следовательно, первый контур начинается с 49 характерной точки ей и замыкается, второй контур начинается с 3 характерной точной ей и замыкается.

На схеме расположения указываются:

- проектные границы публичного сервитута и характерные точки;
- установленные границы административно-территориальных образований (в случае если границы публичного сервитута пересекают границы административно-территориальных образований);

- проектное местоположение инженерного сооружения (в случае если публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в целях размещения инженерного сооружения);
- границы и кадастровые номера земельных участков (при их наличии), в отношении которых испрашивается публичный сервитут;
- используемые условные знаки и обозначения;
- масштаб. [4]

Описание местоположения границ не обязательно прикладывать к комплекту документов на установление публичного сервитута, но оно является важным документом для установления его как ЗОУИТа в Росреестре, и на его основе подготавливается схема границ публичного сервитута, которая является приложением к распоряжению Росавтодора.

Далее рассмотрим пример установления возмездного публичного сервитута при пересечении Федеральной автомобильной дороги инженерной коммуникацией, также рассмотрим порядок исчисления платы за публичный сервитут.

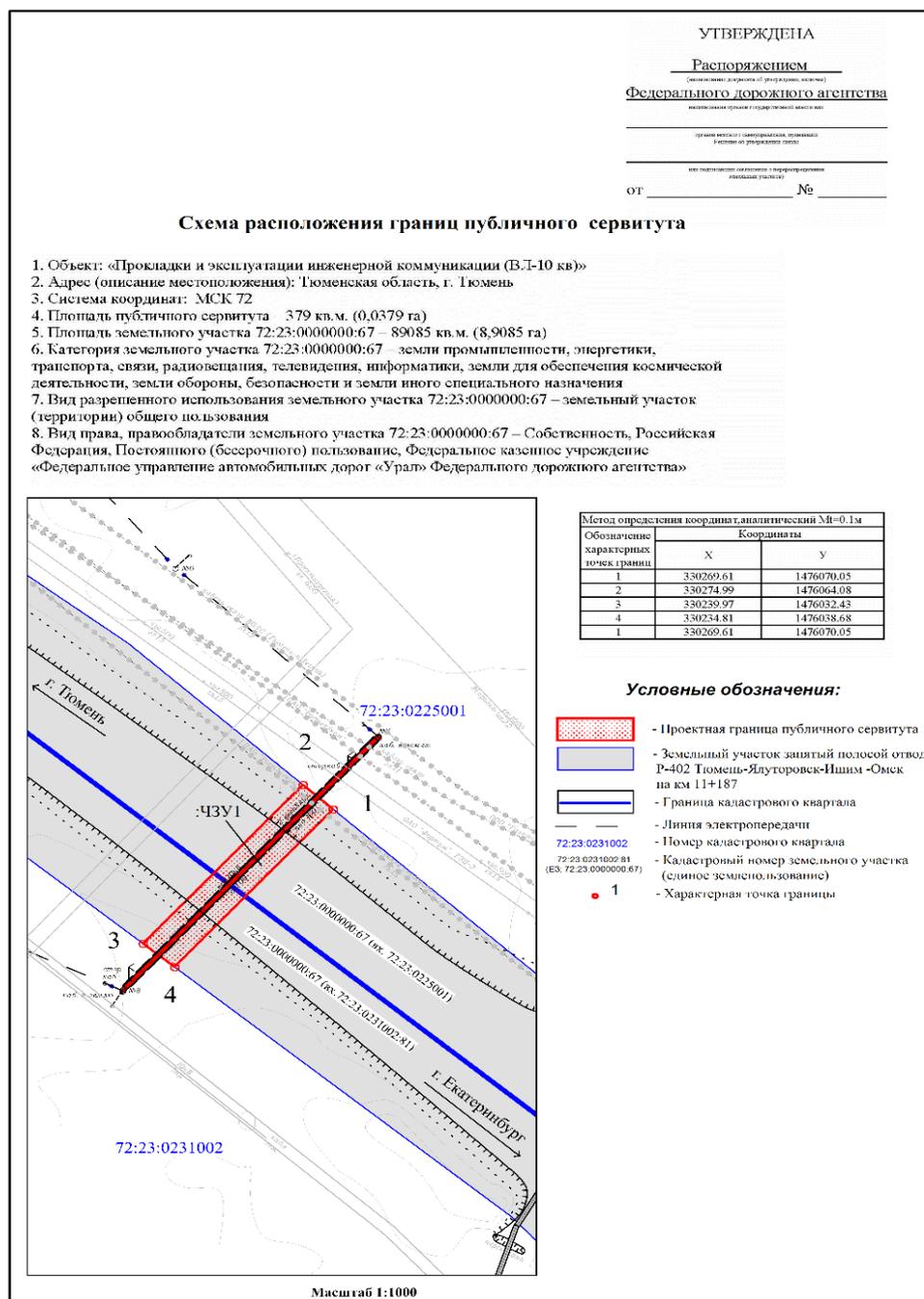


Рисунок 2. Схема расположения границ публичного сервитута при прокладке инженерной коммуникации

На данной схеме изображено прохождение инженерной коммуникации через земельный участок, расположенный под федеральной автомобильной дорогой. На схеме видно, что публичный сервитут устанавливается с целью прохождения высоковольтной линии 10 киловольт. Данная схема является

приложением к распоряжению Росавтодора об установлении публичного сервитута.

Схема составлена в соответствии с 541 приказом Министерства экономического развития РФ и полностью ему соответствует. [4]

Далее в соответствии с этой схемой и площадью публичного сервитута будет рассмотрен порядок расчета его стоимости. В соответствии с приказом Минтранса РФ от 05.09.2014 г. № 240 размер платы за публичный сервитут определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,12 процента кадастровой стоимости земельного участка в год. [3] Для удобства составим таблицу 4.

Таблица 4. Расчёт стоимости публичного сервитута

Исходная Площадь земельного участка	89 085 кв.м	-
Кадастровая стоимость исходного земельного участка	52 978 849,50 Р	-
Площадь земельного участка, обременяемая сервитутом	379 кв.м	-
Кадастровая стоимость обременяемой части участка (руб.)	$52\,978\,849,50/89\,085*379=225\,391,30\text{ Р}$	Кадастровая стоимость делится на площадь ЗУ по дорогой и умножается на площадь действия публичного сервитута, тем самым мы получаем кадастровую стоимость части участка, которая им обременяется
Плата за публичный сервитут (руб. в год)	$225\,391,30*0,12\%=270,47\text{ Р}$	Кадастровая стоимость образуемой части умножается на 0,12%, тем самым получаем годовую плату за публичный сервитут

Таким образом рассчитывается плата за публичный сервитут.

После издания распоряжения об установлении публичного сервитута заявитель заключает соглашение с федеральным казенным учреждением являющимся пользователем федеральной трассы, где прописываются предмет,

условия, порядок установления публичного сервитута, плата за публичный сервитут, срок действия и так далее. После заключения соглашения владелец инженерной коммуникации имеет право производить ее переустройство, перенос или прокладку на землях федеральной собственности.

В сфере публичных сервитутов существует важная проблема, они совсем не отражены на публичной кадастровой карте (ПКК) Росреестра, хотя устанавливаются они как ЗОУИТ, которые отражены на ПКК. Также распоряжение Росавтодора «Об установлении публичного сервитута...» публикуется на официальном сайте Росавтодора, это подразумевает что эти данные открыты. В результате наличие публичного сервитута можно увидеть только в выписке из ЕГРН. Стоит отметить, что это является большим упущением со стороны Росреестра, все учтенные объекты и зоны (если это не является закрытой информацией) должны учитываться на ПКК. Для примера, на рисунке 3 будет представлен скриншот с ПКК Росреестра. [7]



Рисунок 3. Участок Новорижского шоссе на ПКК

В левой и правой части на рисунке 3 видно как федеральную дорогу пересекают линии электропередач объекта электросетевого хозяйства: ВЛ 110 кВ Кубинка - Ивановская II с отпайками (слева) и кабель линейно-кабельного сооружения связи: Волоконно-оптическая линия связи «Москва-Смоленск на территории Истринского муниципального района Московской области. Сетевые компании владельцы должны были заключить с владельцем дороги (ФКУ

«Центравтомагистраль») соглашение об установлении публичного сервитута, скорее всего так и было сделано и учтено в Росреестре, но на ПКК данная информация не отображается. [7]

Поэтому целесообразно выдвинуть предложение Росреестру учитывать публичные сервитуты на публичной кадастровой карте. Это наглядно будет показывать владельцу дороги в каких местах они установлены, а в каких требуется заключать соглашение, также это облегчит работу проектировщикам при подготовке проектов планировки территории в ином случае им приходится запрашивать отдельные схемы расположения публичных сервитутов, что удлиняет сроки работ. Также это будет полезно для самих владельцев коммуникаций, при возникновении каких либо вопросов они смогли бы оперативно проверить информацию об установлении публичного сервитута на конкретном участке дороги.

В данной статье были рассмотрены особенности установления публичных сервитутов в полосе отвода федеральных автомобильных дорог, рассмотрены примеры возмездного и безвозмездного публичного сервитута, указан состав комплекта документов для той или иной цели установления публичного сервитута, были описаны особенности описания местоположения границ публичного сервитута и подготовки схемы границ публичного сервитута, а также рассмотрен метод расчета платы за публичный сервитут. Также выделена проблема отсутствия на публичной кадастровой карте Росреестра публичных сервитутов и пути ее решения.

Список источников

1. «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс»
2. Приказ Министерства транспорта РФ от 10 августа 2020 г. N 297 «Об утверждении Порядка подачи и рассмотрения заявления об установлении

публичного сервитута...» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс»

3. Приказ Минтранса России от 05.09.2014 N 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 28.10.2014 N 34478) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс»

4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.10.2018 № 541 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения» [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс»

5. Завьялов Алексей Александрович "ПУБЛИЧНЫЕ" СЕРВИТУТЫ // Имущественные отношения в РФ. 2019. №9 (216). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/publichnye-servituty> (дата обращения: 01.05.2022).

6. Кирилин Андрей Васильевич К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ СЕРВИТУТОВ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ // Государственная служба и кадры. 2020. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-pravovom-regulirovanii-servitotov-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 01.05.2022).

7. <https://pkk.rosreestr.ru>

References

1. «Zemel'ny`j kodeks RF» ot 25.10.2001 N 136-FZ (red. ot 16.02.2022) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.03.2022) [E`lektronny`j resurs] // Spravochnaya pravovaya sistema «Konsul'tant plyus»

2. Prikaz Ministerstva transporta RF ot 10 avgusta 2020 g. N 297 «Ob utverzhdanii Poryadka podachi i rassmotreniya zayavleniya ob ustanovlenii publichnogo

servituta...» [E`lektronny`j resurs] // Spravochnaya pravovaya sistema «Konsul`tant plyus»

3. Prikaz Mintransa Rossii ot 05.09.2014 N 240 «Ob utverzhdenii Poryadka opredeleniya platy` za publichny`j servitut v otnoshenii zemel`ny`x uchastkov v graniczax polos otvoda avtomobil`ny`x dorog (za isklyucheniem chastny`x avtomobil`ny`x dorog) v celyax prokladki, perenosa, pereustrojstva inzhenerny`x kommunikacij i ix e`kspluatatsii» (Zaregistrovano v Minyuste Rossii 28.10.2014 N 34478) [E`lektronny`j resurs] // Spravochnaya pravovaya sistema «Konsul`tant plyus»

4. Prikaz Ministerstva e`konomicheskogo razvitiya Rossijskoj Federacii ot 10.10.2018 № 541 «Ob ustanovlenii trebovanij k graficheskomu opisaniyu mestopolozheniya granicz publichnogo servituta, tochnosti opredeleniya koordinat xarakterny`x toчек granicz publichnogo servituta, formatu e`lektronnogo dokumenta, sodержashhego ukazanny`e svedeniya» [E`lektronny`j resurs] // Spravochnaya pravovaya sistema «Konsul`tant plyus»

5. Zav`yalov Aleksej Aleksandrovich "PUBLIChNY`E" SERViTUTY` // Imushhestvenny`e otnosheniya v RF. 2019. №9 (216). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/publichnye-servituty> (data obrashheniya: 01.05.2022).

6. Kirilin Andrej Vasil`evich K VOPROSU O PRAVOVOM REGULIROVANII SERViTUTOV V ROSSIJSKOM GRAZhdANSKOM PRAVE // Gosudarstvennaya sluzhba i kadry`. 2020. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-pravovom-regulirovanii-servitutov-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave> (data obrashheniya: 01.05.2022).

7. <https://pkk.rosreestr.ru>

© Иванов Н.И., Кашин А.Л., 2022 *International agricultural journal* №3, 1085-1099.

Для цитирования: Иванов Н.И., Кашин А.Л. Особенности установления публичных сервитутов на землях под федеральными автомобильными дорогами//*International agricultural journal* №3, 1085-1099.