Современное российское законодательство разрешает обладателю как вещного, так и обязательственного права на земельный участок осуществлять на этом участке строительство с приобретением права собственности на построенный объект недвижимости. Обладание застройщиком (будущим правообладателем недвижимости) любым из возможных прав на чужой земельный участок порождает разнообразные вопросы и проблемы на практике. Сегодня поговорим о сервитутных отношениях и регулирующие эти отношения нормы.

При наличии разных собственников у земельного участка и расположенного на нем здания, сооружения (в том числе будущего) наиболее общим и обоснованным с позиции российского законодательства правом на земельный участок является право аренды. Договор аренды может быть заключен на часть земельного участка, что немаловажно в рассматриваемой ситуации. Но нельзя забывать, что одним из базовых принципов гражданского законодательства является принцип свободы договора и понуждение к его заключению возможно, только если обязанность заключить договор предусмотрена федеральным законом или добровольно принятым обязательством (ст. 421 ГК РФ). Соответственно, нормы об аренде в данной ситуации не решают практическую проблему принудительного обеспечения интересов субъектов общественного отношения.

Единственное право на земельный участок, которое может быть установлено принудительно, - право ограниченного пользования (сервитут). В то же время существующая на практике ситуация, когда будущего собственника возводимого здания, сооружения и собственника соответствующего земельного участка связывает сервитут, неправильная. Содержание права на застраиваемый земельный участок включает правомочие владения и правомочие пользования хотя бы потому, что застройщик в процессе строительства не только эксплуатирует земельный участок, но и должен обезопасить место строительства, а ограничение доступа на строительную площадку осуществляется путем возведения забора, что, как известно, составляет реализацию **правомочия владения**.

По своей правовой природе сервитут не связан с лишением собственника обременяемого земельного участка возможности владеть и пользоваться им, в том числе определенной его частью (более или менее значительной). Еще в римском праве действующие правила о сервитуте связывали его с правомочием пользования: сервитуты не могли находиться во владении, не были связаны с ним. Исходя из классических представлений юристов сервитут правомочие владения не включает.

Казалось бы, с теоретических позиций очевидно, что сервитуарий, обладающий правом ограниченного **пользования** земельным участком, не может строить наземные объекты недвижимости на обремененном участке, приобретать на них право собственности и производить дальнейшую эксплуатацию. В юридической литературе высказывается мнение, что "по действующему законодательству при сервитуте никаких возможностей по строительству на чужом земельном участке не предусмотрено"[[1]](#footnote-1). В то же время положения действующих нормативных правовых актов дают основания для иного вывода.

Здесь необходимо сделать оговорку. В зависимости от их расположения относительно земной поверхности и их основного назначения сооружения могут быть надземными, наземными, подземными и объектами смешанного типа. Надземными объектами являются эстакады, теплотрассы и подобные сооружения, расположенные на некоторой (порой значительной) высоте от земной поверхности; наземные объекты составляют различного рода автомобильные и железные дороги и иные сооружения, находящиеся непосредственно на земной поверхности; подземные объекты располагаются ниже земной поверхности (в том числе занятой водным объектом) - это тоннели, метрополитены, газопроводы, объекты инженерных коммуникаций и др. Объекты смешанного типа представлены чаще всего вещами, объединяющими разнородные недвижимые вещи, предполагающие использование их по общему назначению (например, единый недвижимый комплекс). Так, к магистральным нефтепроводам относятся трубопроводы с комплексом подземных, наземных и надземных сооружений, предназначенных для транспортирования товарной нефти на расстояние более 50 км.

Наиболее остро вопрос для собственника земельного участка возникает при размещении **наземных недвижимых объектов.**

Например, как подчеркнул Пятнадцатый ААС, "нахождение подземных инженерных коммуникаций на земельных участках не порождает каких-либо вещных прав в отношении данных земельных участков у собственников инженерных коммуникаций по смыслу п. 6 ст. 90 ЗК РФ. Земельные участки могут предоставляться только для эксплуатации наземных объектов трубопроводного транспорта"[[2]](#footnote-2). Минэкономразвития России также обратило внимание регистраторов на то, что если из проектной документации, заключений органов, уполномоченных выдавать разрешение на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, следует, что сооружение представляет собой совокупность наземных и подземных элементов, то представления на государственную регистрацию прав на такие объекты недвижимости правоустанавливающих документов на земельные участки, под поверхностью которых размещаются подземные части такого сооружения, не требуется[[3]](#footnote-3).

Развитие правовых норм, допускающих строительство на условиях сервитута, происходило постепенно и достигло апогея в 2018 г.

Законодатель сначала в нормативных правовых актах об автомобильных дорогах <7> определил случаи, когда правом, достаточным для возведения зданий, сооружений, является сервитут. Появление норм о строительстве объектов дорожного сервиса (автозаправочных станций, автостанций, автовокзалов, гостиниц, кемпингов, мотелей, пунктов общественного питания, станций технического обслуживания и т.п.) обладателем частного сервитута можно объяснить желанием государства предложить решение проблемы, возникающей тогда, когда сам владелец автомобильной дороги (как правило, исполнительный орган государственной власти или местная администрация) не обладает достаточными материальными средствами для возведения объектов недвижимости, **необходимых** и предназначенных для обслуживания участников дорожного движения по пути следования. Поэтому и полномочия собственника земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) при заключении соглашений об установлении частных сервитутов осуществляют владельцы автомобильных дорог (см. п. 4.1 ст. 25 Закона об автодорогах).

Наряду с правовым регулированием отношений в сфере автомобильных дорог и дорожной деятельности в "ситуационном законодательстве", имеющем временный характер и направленном на решение исключительно узких задач, также появились нормы, обеспечивающие возможность на условиях сервитута возводить разнообразные линейные объекты, временные и вспомогательные сооружения. Речь идет о законодательстве о XXII Олимпийских зимних играх и XI Паралимпийских зимних играх 2014 г. в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта; о форуме "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 г. и развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества; о чемпионате мира по футболу FIFA 2018 г. и Кубке конфедераций FIFA 2017 г.; об особых экономических зонах.

С 1 марта 2015 г. вступили в силу изменения ЗК РФ, закрепившие возможность установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка (ст. 39.23).

Если отойти от специальных норм, то в первоначальной редакции ст. 274 Гражданского кодекса (ГК) РФ было определено, что сервитут может устанавливаться для обеспечения прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Теперь, вслед за специальным законодательством, в абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ закреплено, что сервитут может устанавливаться для обеспечения строительства, реконструкции и (или) эксплуатации **линейных объектов[[4]](#footnote-4)**, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В последние годы российское законодательство в значительной степени направлено на либерализацию правового регулирования предпринимательства, что выражается в стремлении государства снизить административные ограничения в осуществлении деятельности. Так, с 2015 г. в ЗК РФ появился новый институт - использование публичных земельных участков без предоставления и без установления сервитута. Применительно к теме статьи привлекает внимание возможность использования земельных ресурсов без вещного или обязательственного права (в том числе без установления сервитута) для размещения линейных сооружений, указанных в специальном перечне[[5]](#footnote-5). Но следует учесть, что этот перечень ограничен линиями и сооружениями, которые являются временными, вспомогательными или в соответствии с законом субъекта РФ не требуют выдачи разрешения на строительство. К сожалению, ЗК РФ все больше утрачивает свою природоохранную значимость и осуществляет детальное (местами излишнее) правовое регулирование землепользования.

Рассматривая вопрос о правовом режиме линейных объектов и правовом статусе размещающих их лиц, неизбежно приходишь к выводу, что в большинстве случаев линейные объекты, такие как газопроводы, трубопроводы, линии электропередачи и некоторые другие, принадлежат частным лицам и только в силу социальной, общественной значимости, монополистического характера соответствующего вида деятельности отношения **по их эксплуатации** находятся под особым контролем государства и подвергаются специальному правовому регулированию. Поскольку владельцем таких объектов являются частные лица, то государство и не должно устанавливать для них особые преференции в принудительности ограничения частных земельных участков.

Иными словами, государство с учетом общего принципа недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, который адресован всем субъектам права и является гарантией свободы осуществления прав и свобод человека и гражданина, не может устанавливать в законе очевидный приоритет интересов будущих владельцев частных линейных объектов (пусть даже эксплуатация таких объектов имеет общественное значение) перед законными интересами собственника частного земельного участка. Что же мы видим?

С 1 сентября 2018 г. в законодательство были внесены значительные изменения в части публичных сервитутов, не вполне отвечающие принципам соразмерности и справедливости, допускающие перекос интересов. Они были связаны с необходимостью сокращения сроков и снижения стоимости услуг на оформление линейных объектов. Как подчеркивали в пояснительной записке <11> разработчики законопроекта, значительная часть линейных объектов строится с нарушением установленного порядка (оформления прав либо технологического присоединения объектов потребителей). В целях решения существующих на практике проблем и был предложен публичный сервитут как основной способ возникновения прав на земельные участки для размещения линейных объектов. Соглашаясь с тем, что при размещении большинства линейных сооружений общественно важные цели действительно имеют место, все же отметим, что их достижение через применение новых норм ставит под угрозу частные интересы собственников земельных участков и не позволяет говорить о сбалансированности интересов участвующих в соответствующих отношениях лиц.

В силу ст. 39.37 ЗК РФ публичный сервитут может быть установлен как на земельный участок (участки), так и на землю[[6]](#footnote-6) для размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В отличие от ранее действовавшего законодательства публичный сервитут устанавливается не законом (иным нормативным актом РФ, субъекта РФ или органа местного самоуправления), а административным правовым актом - решением соответствующего органа. Отсюда - важные правовые последствия, причем связанные не только с разной юридической силой и порядком принятия этих актов, но и с исключением из процедуры установления публичного сервитута общественных слушаний, которые в ранее действующей редакции ст. 23 ЗК РФ были предусмотрены.

Общественные обсуждения и публичные слушания - механизм обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков, зданий, сооружений. Конституционный Суд РФ признал, что публичные слушания предоставляют каждому, кого может затронуть предполагаемое решение органа и должностного лица, возможность участвовать в его обсуждении независимо от наличия специальных знаний либо принадлежности к определенным организациям и объединениям[[7]](#footnote-7).

В связи с новыми нормами земельно-градостроительные решения о размещении линейных сооружений на условиях публичного сервитута в значительной степени лишены открытости и будут приниматься без участия граждан (включая правообладателей недвижимости).

Хотя в пояснительной записке к проекту Федерального закона N 187920-7 разработчики отметили, что "предлагаемый подход не отрицает применения всех имеющихся в законодательстве РФ способов информирования населения в целом и конкретных правообладателей земельных участков о будущем размещении объектов", на самом деле это не совсем так. Без обсуждения общественности остались вопросы размещения объектов регионального и федерального значения, поскольку соответствующие документы по территориальному планированию не являются предметом общественных обсуждений или публичных слушаний. Кроме того, хотя документация по планировке и проходит рассматриваемую информационно-обеспечительную стадию, но: а) Правительство РФ может устанавливать случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовки документов по планировке территории (п. 5 ч. 3 ст. 41 ГрК РФ); б) в отдельных случаях общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся (см. ч. 5.1 ст. 46 ГрК РФ). Более того, основанием для строительства линейных сооружений являются программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, для которых также не требуются общественные обсуждения или публичные слушания.

Тем самым нарушается один из принципов земельного законодательства, предусматривающий участие граждан, общественных и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю (подп. 4 п. 1 ст. 1 ЗК РФ), а также один из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности, провозглашающий участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности и обеспечение свободы такого участия (п. 5 ст. 2 ГрК РФ).

Новыми нормами ЗК РФ о публичном сервитуте, как представляется, нарушается и иное принципиальное положение, закрепленное не только в ГК, но и в Конституции РФ, - принцип неприкосновенности права собственности: "Каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права".

Проиллюстрировать попирание данного принципа можно на ряде новых положений ЗК РФ.

Во-первых, подп. 4 п. 1 ст. 39.41, подп. 6 п. 4 ст. 39.43 ЗК РФ допускают, что установление публичного сервитута может приводить не просто к существенному затруднению использования земельного участка (его части) и (или) расположенной на нем недвижимости, но и к полной невозможности использования объекта (объектов) в течение определенного срока. Срок затруднения/невозможности использования (при возникновении таких обстоятельств) - необходимый элемент ходатайства заинтересованного лица об установлении публичного сервитута, решения об установлении сервитута и соглашения о соответствующем сервитуте. Максимально он составляет три месяца для отдельных видов использования земельных участков (жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества) и один год - как общее правило. Целый год (!) собственник в результате строительства, реконструкции размещения линейного объекта на его земельном участке (части) может быть лишен правомочия владения, пользования, обладая фактически голым правом собственности.

Кроме того, после активных градостроительных действий на земельном участке возникает сооружение, и ограничения прав собственника земельного участка (если сказать прямо, то это - лишение возможности владения и пользования соответствующей частью участка) сохраняются. Проблемы размещения таких объектов связаны и с наличием во многих случаях зон с особыми условиями использования, режим которых также предполагает определенные ограничения. Интересно отметить, что закон содержит указание на обязанность обладателя публичного сервитута по сносу инженерного сооружения по истечении срока сервитута - не позднее 49 лет (ст. 39.45, подп. 11 п. 4 ст. 39.43, п. 8 ст. 39.50 ЗК РФ). И такая норма порождает вопрос о том, насколько возводимые сооружения можно признавать недвижимостью, объектом капитального строительства. Ведь последние отличаются от временных, некапитальных объектов бессрочностью своего существования. Во всяком случае в период создания не предполагается их снос, иначе разве можно говорить о недвижимом характере таких объектов? Даже несмотря на заложенную законодателем срочность возведенных объектов (срок, кстати, может быть продлен), ограничение прав на земельный участок при существовании линейного сооружения имеет существенный характер.

Во-вторых, о попирании прав и законных интересов правообладателя недвижимости свидетельствуют и нормы о том, что если он не подпишет соглашение об осуществлении публичного сервитута в 30-дневный срок (в частности не предложит иные условия) и не оспорит решение об установлении публичного сервитута в суде, то обладатель публичного сервитута, внесший плату за публичный сервитут в депозит нотариуса, вправе осуществлять публичный сервитут, в том числе выполнять необходимые работы в соответствии с графиком и сроками, которые предусмотрены предложенным им проектом соглашения. Как известно, собственник в силу ст. 262 ГК РФ вправе огородить земельный участок либо иным способом ясно обозначить, что вход на участок без его разрешения не допускается. Если меры по огораживанию были приняты, то, конечно, заинтересованное лицо может обратиться к механизму принудительного использования земельного участка для размещения сооружений только при наличии соответствующего судебного решения.

В-третьих, в части земельно-процессуальных норм правообладатель земельного участка и (или) иной недвижимости также оказывается в невыгодном положении. Несмотря на то что он является обладателем вещного, казалось бы, стабильного и "защищенного" права, именно он, а не лицо, которое имеет всего лишь интерес в размещении линейного объекта, вынужден предпринимать активные процессуальные действия:

а) он обращается в суд о понуждении к заключению соглашения о сервитуте, при этом рассмотрение судом требования не препятствует осуществлению публичного сервитута (п. 12 ст. 39.47 ЗК РФ);

б) если решение о публичном сервитуте оспаривается правообладателем обременяемой недвижимости, то при отрицательном для него решении суда в течение семи рабочих дней с момента вступления решения в законную силу обладатель публичного сервитута может внести плату за публичный сервитут в депозит нотариуса и приступить к осуществлению публичного сервитута.

Эти положения показывают, что сейчас в ЗК РФ имущественная сторона ограничения использования земельного участка (главное - компенсировать собственнику его неудобства) приоритетна настолько, что нивелируется сама сущность права собственности. Соблюдая одно из конституционных положений о предварительности и, возможно, равноценности возмещения, мы нарушаем иное базовое положение - о необходимости наличия конституционно защищаемых целей и их соответствия характеру ограничений. Возможно, понимая это, в п. 5 ст. 39.39 ЗК РФ законодатель запретил (за отдельными исключениями) установление публичного сервитута под размещение линейных сооружений на земельных участках, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства.

Какие следуют выводы?

Несмотря на буквальное определение сервитута, в том числе сервитута для строительства и эксплуатации объекта недвижимости, как права ограниченного **пользования** земельным участком, сервитуарию при возведении и последующем обслуживании возведенного наземного объекта недвижимости принадлежит и правомочие владения.

Такой вывод имеет и практическое значение для решения вопроса о вещно-правовых исках, которые может предъявлять владеющий сервитуарий на основании ст. 305 ГК РФ, - особенно в связи с тем, что в юридической литературе существуют различные точки зрения о способах защиты прав сервитуария.

Еще в работе В.И. Курдиновского <17> справедливо выделялись следующие отличительные черты сервитута (в сравнении с "легальными ограничениями"): при сервитутах ограничение власти собственника есть следствие (оборотная сторона) чужого частного права; сервитут ставит границы уже возникшему праву собственности, стесняет собственника; сервитут носит условный и временный характер. Последний признак, определяющий сервитут как временный, вызывает сомнения в применимости его к тем сервитутам, которые обеспечивают создание объекта недвижимости на служебном участке. И право собственности, и недвижимость - правовые категории, которые характеризуются стабильностью и постоянством. Ограничение права собственности на служащий земельный участок в целях строительства сооружений в дальнейшем неизбежно влечет и необходимость сервитута для эксплуатации, возможно и ремонта, реконструкции возведенного объекта. Тем самым такой сервитут **постоянен**. О его относительно временном характере можно говорить только применительно к случаю отпадения обстоятельств, вызвавших необходимость установления сервитута (например, невозможности проведения коммуникаций иным образом). Нельзя не отметить и то, что для собственника сооружения (сервитуария) важна долгосрочность и стабильность его права на земельный участок, на котором расположена принадлежащая ему недвижимость.

По правовой природе сервитут не направлен и не предполагает прекращение всякого права использования обремененной частью земельного участка, в то время как реализация, материальное воплощение предоставленного сервитуарию права на застройку земель - строительство **наземного** объекта - имеет своим последствием фактическую невозможность использования застроенной части земельного участка его правообладателем. Строительство сервитуарием зданий (объектов дорожного сервиса), сооружений в целом противоречит сервитутным отношениям, и существование соответствующих норм - результат политического решения.

В то же время нельзя сказать, что при возведении наземного объекта недвижимости собственник служебного земельного участка абсолютно лишается своих правомочий по владению и пользованию принадлежащим ему объектом собственности, поскольку последним является земельный участок, а, надо полагать, обременение в рассматриваемом случае налагается только на часть земельного участка (которая самостоятельным объектом собственности не является). Но строительство недвижимости на земельном участке всегда имеет фактические и правовые последствия. В этом случае земная поверхность трансформируется, поскольку при расположении на земельном участке наземного объекта собственник участка уже не может пользоваться соответствующей частью (как минимум очень длительный срок). Такое изменение объекта вызвано обременением земельного участка, связано с ограничением права собственности и компенсируется через плату за сервитут.

Закрепление в российском законодательстве возможности сервитуария строить на служебном земельном участке объект недвижимости с приобретением права собственности на него свидетельствует об отступлении от известного с римских времен принципа superficies solo cedit.

Впрочем, стоит признать, что правовому разрыву права собственности на земельный участок и права собственности на возведенную недвижимость способствуют не только (да и не столько) нормы о сервитуте, сколько правовое регулирование застройки земель в целом. Такой подход законодателя не благоприятствует повсеместному появлению в российской практике единого объекта недвижимости или появлению в российском праве (по аналогии с Германским гражданским уложением) земельного участка "в широком смысле", включающего в свой состав и все объекты недвижимости, расположенные на нем.

Чаще всего линейные сооружения находятся под или над земной поверхностью, и их наличие, например, в стесненных условиях городской застройки объективно обусловлено необходимостью. Характер застройки, протяженность расположения линейных сооружений (зачастую нахождение на значительном количестве земельных участков, имеющих различных собственников) определяют сложность оформления иных прав на земельные участки (собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное пользование). Но вместе с тем (и это работа законодателя в перспективе) должно быть предложено иное ограниченное вещное право, правовая природа которого в большей степени отвечает возможности использования чужого земельного участка для строительства линейного и подобного сооружения. Возможно, это - обсуждаемое в юридической литературе и предусмотренное в одном из законопроектов изменений ГК РФ[[8]](#footnote-8) право застройки. Но тогда должны быть специальные нормы о праве застройки, которые бы учли протяженность размещаемого объекта и обеспечили правовое регулирование специфических отношений по размещению общественно значимых объектов. В законопроекте сейчас этого нет.

Если предложение новой вещно-правовой конструкции для строительства зданий, сооружений на чужом земельном участке и его реализация в российском законодательстве - вопрос будущего, то задача сегодняшнего дня - обеспечить сбалансированное правовое регулирование. Именно (и только) независимый суд может оценить правомерность ограничения права собственности с позиции наличия публичной цели, общественного интереса, соразмерности и справедливости при установлении приоритета интересов заинтересованных в строительстве линейных сооружений лиц перед основным экономическим и базовым конституционным правом - правом частной собственности на земельный участок и (или) иное недвижимое имущество. Соответственно, хотя нормы ЗК РФ только вступили в силу, они требуют кардинального изменения в части переложения бремени инициирования судебного разбирательства (со всеми вытекающими процессуальными последствиями) с правообладателя частного земельного участка и (или) иной недвижимости на другую сторону; запрета осуществления хозяйственной деятельности на чужом земельном участке до получения согласия от его собственника или соответствующего судебного решения.

Таким образом, активные изменения земельного законодательства, направленные на обеспечение либерализации предпринимательской деятельности, не всегда позволяют достичь баланса интересов в праве, законодательстве. Такой баланс предполагает нахождение тонкой грани между часто противоположными (по целевой направленности, содержанию) публичными и частными интересами и его обеспечение всеми средствами правового механизма. Как представляется, содержание новой главы V.7 ЗК РФ ("Установление публичного сервитута в отдельных целях") и сопутствующих изменений других правовых норм не позволяет сделать вывод о достижении искомого баланса.

Новые нормы создают базис для перекоса, дисгармонии интересов. Причем не в пользу, например, частных или, напротив, публичных интересов, а исключительно внутри частной сферы: речь идет о приоритете законного интереса одного частного лица (правообладателя недвижимого имущества) перед интересами другого частного лица (обладателя публичного сервитута) под прикрытием наличия публичного интереса. Между тем пределами неприкосновенности права собственности являются только публичные интересы и (или) права третьих лиц.

Помощник прокурора

Каргатского района К.М. Улицкая

1. Афанасьев И.В. Сравнительно-правовой анализ сервитута и аренды как прав пользования чужой вещью // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2017. N 1. С. 134. [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление Пятнадцатого ААС от 14.06.2017 N 15АП-6875/2017 [↑](#footnote-ref-2)
3. Письмо Минэкономразвития России от 04.03.2016 N 6013-ПК/Д23и. [↑](#footnote-ref-3)
4. **Линейное сооружение** (как объект недвижимости) предлагаем определять как линейно-протяженную правомерно возведенную строительную систему - сооружение, предназначенное для выполнения производственных процессов различного вида, перемещения людей и грузов [↑](#footnote-ref-4)
5. Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 [↑](#footnote-ref-5)
6. Не обсуждая здесь правовую природу публичного сервитута и не вдаваясь в существующую дискуссию о его месте в системе ограничений прав, нельзя не заметить, что вещное право на недвижимость предполагает индивидуальный объект. [↑](#footnote-ref-6)
7. Определение КС РФ от 15.07.2010 N 931-О-О. [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановлением Государственной Думы от 16.11.2012 N 1150-6 ГД "О порядке рассмотрения проекта Федерального закона N 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в связи со значительным количеством поправок к данному законопроекту был определен особый порядок его рассмотрения в качестве самостоятельных законопроектов. В части вещных прав - это законопроект N 47538-6/5. [↑](#footnote-ref-8)