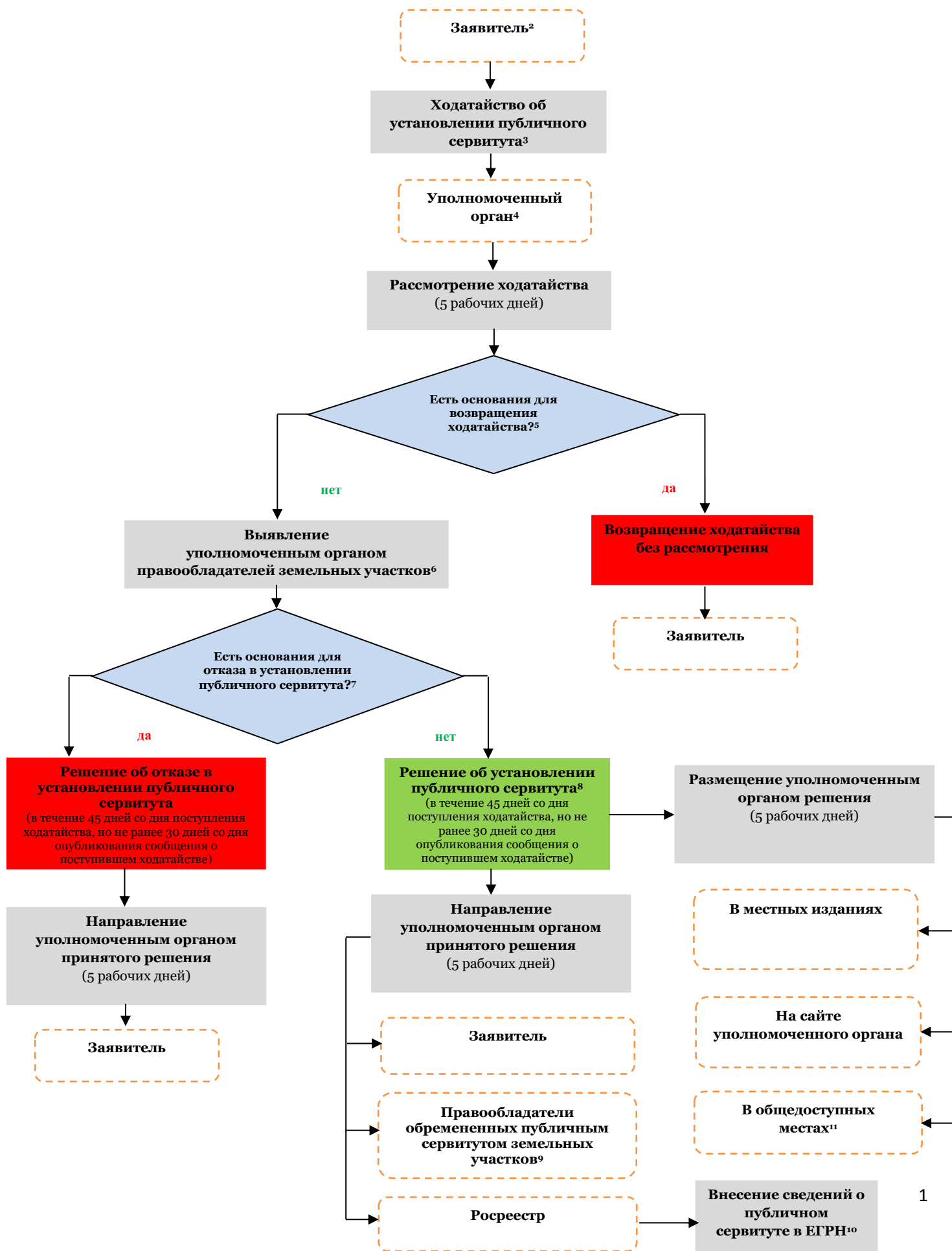


# Механизм установления публичных сервитутов для размещения линейных объектов энергетики<sup>1</sup>



## Комментарии к механизму установления публичных сервитутов для размещения линейных объектов энергетики

<sup>1</sup> 1 сентября 2018 года Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК) будет дополнен новой главой V.7, предусматривающей порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных ст. 39.37 ЗК, в том числе для размещения целого ряда линейных объектов энергетики.

Так, в указанном порядке публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в целях размещения следующих объектов энергетики (именуемых далее – *инженерные сооружения*):

объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, 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, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд.

<sup>2</sup> Лица, имеющие право ходатайствовать об установлении публичного сервитута (далее – *Заявители*), установлены ст. 39.40 ЗК.

В случаях установления публичного сервитута для размещения линейных объектов энергетики к таким лицам могут быть отнесены:

- организация, являющаяся субъектом естественных монополий, - в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, обеспечивающих деятельность этого субъекта, а также для проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение указанных сооружений, инженерных изысканий для их строительства, реконструкции;
- иное лицо, уполномоченное в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, заключенными с органами государственной власти или органами местного самоуправления договорами или соглашениями осуществлять деятельность, для обеспечения которой допускается установление публичного сервитута.

<sup>3</sup> Требования к ходатайству об установлении публичного сервитута (далее – *ходатайство*) и прилагаемым к нему документам закреплены в пп. 1, 2, 3, 5 ст. 39.41 ЗК.

В ходатайстве должны быть, в частности, отражены:

- ✓ срок, в течение которого **использование земельного участка (его части) и (или) расположенного на нем объекта недвижимости** в соответствии с их разрешенным использованием **будет невозможно или существенно затруднено** в связи с осуществлением деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут (при возникновении таких обстоятельств). В указанный срок включается срок строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта инженерного сооружения;
- ✓ обоснование необходимости установления публичного сервитута.

Требования к форме ходатайства об установлении публичного сервитута, содержанию обоснования необходимости его установления, к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, к формату электронного документа, содержащего указанные сведения, должны быть установлены Минэкономразвития России (пп. 4, 7 ст. 39.41 ЗК).

<sup>4</sup> Органы, принимающие решение об установлении публичного сервитута (далее – *уполномоченные органы*) перечислены в ст. 39.38 ЗК:

<i>Уполномоченные органы</i>	<i>Инженерные сооружения, для размещения которых устанавливается публичный сервитут</i>
уполномоченные федеральные органы исполнительной власти	инженерные сооружения федерального значения
уполномоченные исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации	инженерные сооружения регионального значения
органы местного самоуправления городского округа, городского поселения	инженерные сооружения, являющиеся объектами местного значения городского округа, городского поселения
органы местного самоуправления муниципального района	инженерные сооружения, являющиеся объектами местного значения муниципального района, сельского поселения
уполномоченные органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, принимающие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд	инженерные сооружения, переносимые в связи с изъятием земельных участков, на которых они располагались, для государственных или муниципальных нужд

<sup>5</sup> Уполномоченный орган возвращает ходатайство без рассмотрения (с указанием причины принятого решения) при наличии одного из следующих обстоятельств (перечисленных в п. 9 ст. 39.41 ЗК):

- ходатайство подано в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, не уполномоченные на установление публичного сервитута для целей, указанных в ходатайстве;
- заявитель не является лицом, предусмотренным статьей 39.40 ЗК;
- подано ходатайство об установлении публичного сервитута в целях, не предусмотренных статьей 39.37 ЗК;
- к ходатайству об установлении публичного сервитута не приложены документы, предусмотренные пунктом 5 ст. 39.41 ЗК;
- ходатайство об установлении публичного сервитута и приложенные к нему документы не соответствуют требованиям, установленным в соответствии с пунктом 4 ст. 39.41 ЗК.

<sup>6</sup> Выявление правообладателей земельных участков, в отношении которых подано ходатайство, производится следующими способами (предусмотренными ст. 39.42 ЗК):

- направление запроса в орган регистрации прав о правообладателях земельных участков, в отношении которых подано ходатайство;
- извещение правообладателей путем:

- опубликования сообщения о возможном установлении публичного сервитута (далее – *сообщение*) в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов муниципального образования (по месту нахождения земельного участка и (или) земель, в отношении которых подано указанное ходатайство);

- размещения сообщения на официальном сайте уполномоченного органа и официальном сайте указанного муниципального образования;

- размещения сообщения на информационном щите (в границах населенного пункта, на территории которого расположены земельные участки, в отношении которых подано ходатайство, а в случае, если такие земельные участки расположены за пределами границ населенного пункта, на информационном щите в границах соответствующего муниципального образования);

- размещения сообщения в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) в случае, если публичный сервитут предлагается установить в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в

многоквартирном доме (если публичный сервитут испрашивается только в отношении названного земельного участка, то размещение сообщения на информационном щите, а также опубликование сообщения в местных изданиях не производятся).

Правообладатели земельных участков, в отношении которых испрашивается публичный сервитут, если их права не зарегистрированы в ЕГРН, в течение 30 дней со дня опубликования сообщения в местном издании подают в уполномоченный орган заявления об учете их прав (обременений прав) на земельные участки с приложением копий документов, подтверждающих эти права (обременения прав).

7 Исчерпывающий перечень оснований отказа в установлении публичного сервитута (предусмотрен п. 1 ст. 39.44 ЗК):

- в ходатайстве отсутствуют сведения, предусмотренные статьей 39.41 ЗК, или содержащееся в ходатайстве обоснование необходимости установления публичного сервитута не соответствует требованиям, установленным в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 39.41 ЗК;
- не соблюдены условия установления публичного сервитута, предусмотренные статьями 23 и 39.39 ЗК;

**Важно:**

По результатам рассмотрения статьей 23 и 39.39 ЗК можно выявить следующие условия установления публичного сервитута:

- 1) обременение земельного участка публичным сервитутом не должно лишать правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком;
- 2) публичный сервитут должен устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;
- 3) установление публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения должно осуществляться с учетом требований об обеспечении рационального использования земель;
- 4) не допускается установление публичного сервитута в отношении земельных участков, предоставленных или принадлежащих гражданам и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, если это требуется для:
  - подключения (технологического присоединения) зданий, сооружений, расположенных в границах элемента планировочной структуры, в границах которого находятся такие земельные участки, к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - эксплуатации, реконструкции существующих инженерных сооружений;
  - размещения инженерных сооружений, которые переносятся с земельных участков, изымаемых для государственных или муниципальных нужд.

- осуществление деятельности, для обеспечения которой испрашивается публичный сервитут, запрещено в соответствии с требованиями федеральных законов, технических регламентов и (или) иных нормативных правовых актов на определенных землях, территориях, в определенных зонах, в границах которых предлагается установить публичный сервитут;
- осуществление деятельности, для обеспечения которой испрашивается публичный сервитут, а также вызванные указанной деятельностью ограничения прав на землю **повлекут невозможность использования или существенное затруднение** в использовании **земельного участка** и (или) расположенного на нем **объекта недвижимого имущества** в соответствии с их разрешенным использованием **в течение более чем 3 месяцев в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства** (в том числе индивидуального жилищного строительства), **ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, или 1 года в отношении иных**

**земельных участков.** Положения настоящего подпункта не применяются в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам или юридическим лицам;

- осуществление деятельности, для обеспечения которой подано ходатайство об установлении публичного сервитута, повлечет необходимость реконструкции (переноса), сноса линейного объекта или иного сооружения, размещенных на земельном участке и (или) землях, указанных в ходатайстве, и не предоставлено соглашение в письменной форме между заявителем и собственником данных линейного объекта, сооружения об условиях таких реконструкции (переноса), сноса;
- границы публичного сервитута не соответствуют предусмотренной документацией по планировке территории зоне размещения инженерного сооружения;
- установление публичного сервитута в границах, указанных в ходатайстве, препятствует размещению иных объектов, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории;
- публичный сервитут испрашивается в целях реконструкции инженерного сооружения, которое предполагалось перенести в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, и принято решение об отказе в удовлетворении ходатайства об изъятии такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

<sup>8</sup> Требования к содержанию решения об установлении публичного сервитута содержатся в п. 4 ст. 39.43 ЗК.

<sup>9</sup> Решение об установлении публичного сервитута **может быть оспорено** правообладателем земельного участка в суд **до истечения 30 дней со дня получения** правообладателем земельного участка **соглашения об осуществлении публичного сервитута** (п. 9 ст. 39.43).

<sup>10</sup> **Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости** (п. 8 ст. 39.43 ЗК).

<sup>11</sup> В случае, если публичный сервитут установлен в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, копия решения об установлении публичного сервитута размещается также в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома, или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом).