



МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION



Научная статья

УДК 349.41

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-3-68-74>

**Правовое регулирование процесса установления публичного сервитута
как эффективный метод управления земельными ресурсами на муниципальном уровне**

К.В. Тихонова, К.В. Ялова (Кашеева)

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация

Рассмотрен механизм установления публичного сервитута. Применение такой услуги на муниципальном уровне обусловлено необходимостью предоставления земельных участков частной и государственной (муниципальной) собственности для общественных нужд. Анализ правового регулирования установления публичного сервитута позволил выявить положительные и отрицательные факторы применения данной услуги в общественных целях, а также определить уровень ее востребованности в муниципальных образованиях.

Ключевые слова: публичный сервитут, муниципальное образование, земельные ресурсы, схема расположения земельного участка, муниципальная услуга, частная собственность, государственная или муниципальная собственность, инженерные сети

Для цитирования. Тихонова К.В., Ялова К.В. (Кашеева) Правовое регулирование процесса установления публичного сервитута как эффективный метод управления земельными ресурсами на муниципальном уровне. *Экономика и экология территориальных образований*. 2025;9(3):68–74. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-3-68-74>

Research Article

Legal Regulation of Establishing Public Easement as an Efficient Tool of Land Resource Management at the Municipal Level

Kseniya V. Tikhonova, Kseniya V. Yalova (Kashcheeva)

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The paper studies the mechanism of establishing a public easement. The use of this legal tool at the municipal level is induced by the need to allocate private and state (municipal) land plots for public purposes. The analysis of the legal framework governing the establishment of public easements made

it possible to identify the positive and negative factors in the use of this mechanism for public purposes, as well as determine the level of municipalities' demand in it.

Keywords: public easement, municipality, land resources, land plot layout, municipal service, private property, state or municipal property, utility networks

For Citation. Tikhonova KV, Yalova (Kashcheeva) KV. Legal Regulation of Establishing Public Easement as an Efficient Tool of Land Resource Management at the Municipal Level. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2025;9(3):68–74. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2025-9-3-68-74>

Введение. Земельные ресурсы считаются основным показателем для муниципального образования, определяющим его экономический и экологический потенциал. На сегодняшний день крупной проблемой является дефицит земель государственной неразграниченной собственности, что усложняет прокладку инженерных сетей и делает невозможным доступ к ним, затрудняет размещение дорог, выполнение других общественно значимых работ, которые невозможно осуществить без изъятия земель у собственников. Процедура установления публичного сервитута позволяет решить эти проблемы, при этом учитываются как интересы собственников земельных участков, так и потребности общества. Ведь его установление разрешает точечное использование земельного участка, при котором не затрагиваются права собственника и достигаются цели публичных интересов.

Эффективность применения и использования процедуры установления публичного сервитута, как упорядоченного и согласованного метода управления земельными ресурсами на муниципальном уровне, зависит от четкости и прозрачности применяемых нормативно-правовых актов.

Правоприменительная практика установления публичного сервитута. Формирование публичного сервитута регулируется Земельным кодексом Российской Федерации, в главе V.7 которого понятно и лаконично изложена данная процедура [1]. Установление публичного сервитута возможно только органом местного самоуправления (органом исполнительной власти) в отношении интересов собственников инженерных коммуникаций, организации, осуществляющей ремонт и размещение таких коммуникации, и др.

Необходимо отметить, что установление публичных сервитутов в пользу конкретных организаций возможно, если все эти объекты имеют федеральное, региональное или местное значение [2].

Одной из распространенных целей установления публичного сервитута является реконструкция существующего линейного объекта [3]. Организация обязана подать в уполномоченный орган ходатайство об установлении публичного сервитута, указав в нем сведения об организации, срок установления публичного сервитута, основания его установления (проект организации строительства, документ, подтверждающий право собственности, документы по планировке территории), сведения об обременяемых земельных участках и документы, прилагаемые к ходатайству. Основным документом, прилагаемым к ходатайству, является описание местоположения границ публичного сервитута с указанием координат точек и схемы расположения. Примеры схем с полным расположением публичного сервитута и листом с детальным изображением приведены на рис. 1, 2.

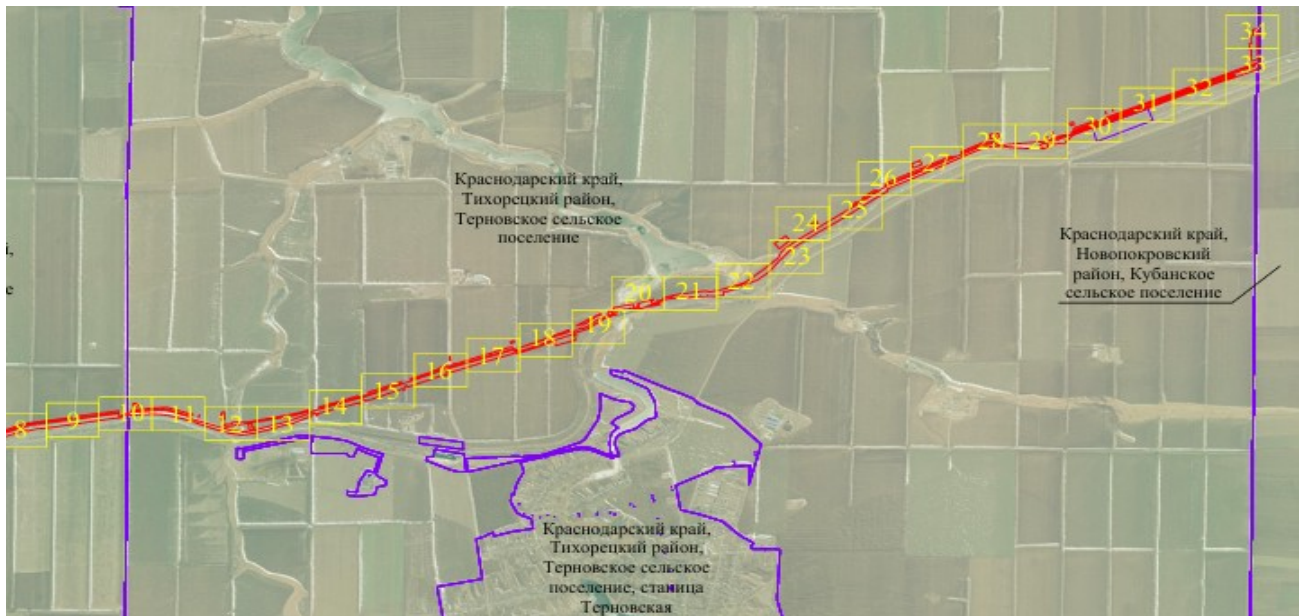


Рис. 1. Изображение публичного сервитута

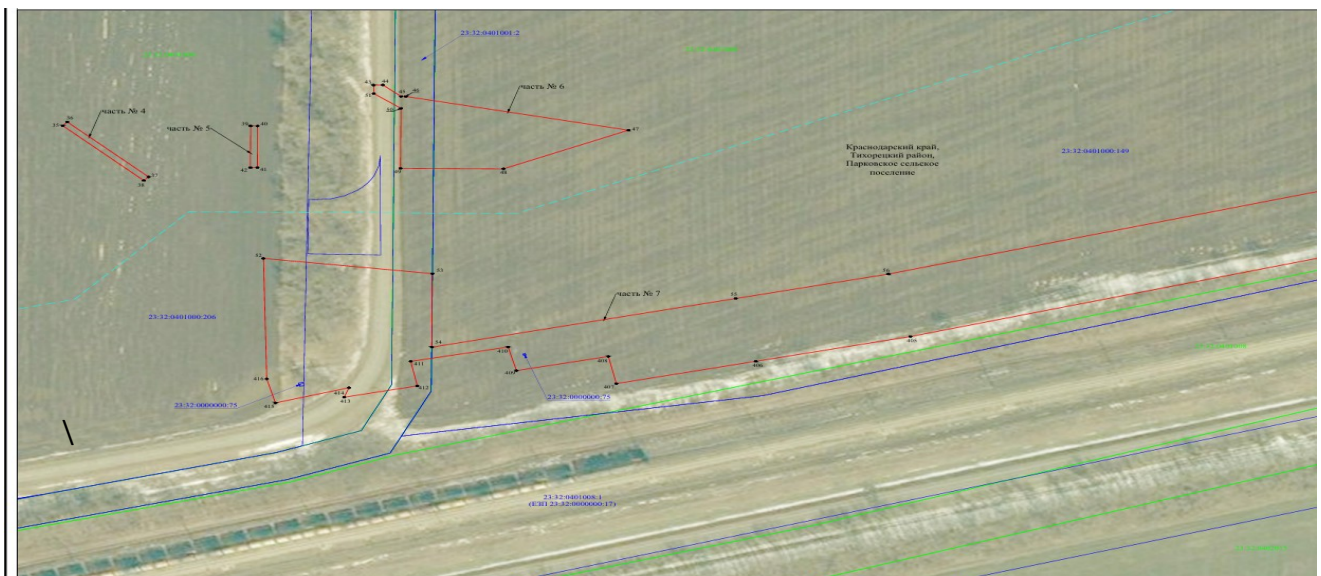


Рис. 2. Лист 3 детального изображения публичного сервитута

Рассматриваемый пример имеет 1114 характерных точек, пролегает через 33 земельных участка и входит в границы девяти кварталов, где он расположен на землях государственной неразграниченной собственности.

Уполномоченный орган, в свою очередь, обязан при помощи органов Росреестра заказать выписки о зарегистрированных правах на земельные участки, указанные в ходатайстве, определить их территориальную принадлежность и права третьих лиц. Орган власти вправе распоряжаться лишь землями государственной неразграниченной собственности, а если участок обременен правами третьих лиц, то организация, заинтересованная в установлении публичного сервитута, самостоятельно договаривается с таким лицом об установлении платы.

Если уполномоченный орган не имеет оснований для отказа в установлении публичного сервитута, определенных статьей 39.44 Земельного кодекса Российской Федерации, то в срок не более семи дней со дня поступления ходатайства он обязан сообщить в средствах массовой информации о возможном установлении публичного сервитута. Такое сообщение должно содержать информацию об органе, уполномоченном на установление публичного сервитута, об организации, заинтересованной в его установлении, сведения об обремененных земельных участках.

С момента опубликования сообщения необходимо выдержать паузу в 15 дней для ознакомления с ним граждан и устранения возможного конфликта интересов. Далее уполномоченный орган подготавливает проект установления публичного сервитута.

Проект установления публично сервитута состоит из постановления органа местного самоуправления и четырех приложений к нему. Постановление об установлении публичного сервитута имеет четкое содержание и структуру, регулируемые статьей 39.43 ЗК РФ.

Приложение 1 к решению об установлении сервитута состоит из перечня земельных участков. В Приложении 2 содержится описание местоположения границ публичного сервитута. В Приложении 3 представлен расчет платы за установление публичного сервитута на землях неразграниченной собственности (для подготовки данного приложения разработан порядок расчета, сформированный в таблицу, приведенную на рис. 3). В Приложении 4 дан график выполнения работ на землях государственной неразграниченной собственности.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Месторасположение земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь земельного участка, обременяемая публичным сервитутом, кв. м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Кадастровая стоимость части земельного участка, обременяемая публичным сервитутом	Ставка, %	Годовой размер платы, руб.	Размер платы за весь период действия публичного сервитута (17 месяцев), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	23:32:04010 01:2	Краснодарский край, Тихорецкий район, Парковский сельский округ, автомобильная дорога «Подъезд к пос. Урожайный», секция 13 контур 2, секция 11 контур 2	127261,0	1694,0	1880917,58	25037,32	0,01	2,50	3,54
2	23:32:00000 00:705	Краснодарский край, Тихорецкий район, в границах Фастовецкого Терновского, Крутого, Парковского сельских объектов	50577,0	1030,95	1126855,56	22969,57	0,01	2,30	3,26

Рис. 3. Порядок расчета за земельные участки неразграниченной собственности

Ставка оплаты публичного сервитута мала — 0,01 % от кадастровой стоимости части земельного участка, обремененной публичным сервитутом. Благодаря этому процедура установления публичного сервитута является достаточно востребованной.

Плату за земли неразграниченной собственности для рассматриваемого примера, расположенного в границах Тихорецкого района Краснодарского края, рассчитывают согласно приказу департамента имущественных отношений Краснодарского края № 2448 от 26 сентября 2022 года «Об утверждении средних уровней кадастровой стоимости в разрезе оценочных групп для земельных участков по муниципальным образованиям (городским округам) Краснодарского края» (рис. 4).

№ п/п	Кадастровый квартал	Месторасположение квартала	Площадь земель, обременяемая публичным сервитутом, кв. м	Средние уровни кадастровой стоимости в разрезе оценочных групп (руб/кв.м)	Оценочные группы земельных участков.	Кадастровая стоимость земель, обремененных публичным сервитутом	Ставка, %	Годовой размер платы, руб.	Размер платы за весь период действия публичного сервитута (17 месяцев), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	23:32:0501000	Краснодарский край, Тихорецкий район, Терновское сельское поселение	2002,0	51,78	«Объекты инфраструктуры»	103663,56	0,01	10,37	14,69
2	23:32:0501006	Краснодарский край, Тихорецкий район, Терновское сельское поселение	4973,0	51,78	«Объекты инфраструктуры»	257501,94,57	0,01	25,75	36,48

Рис. 4. Расчет платы за государственные неразграниченные земли

Утвержденное постановление в обязательном порядке публикуется в средствах массовой информации и направляется заявителю с полным комплектом выписок на земельные участки. Далее осуществляется его государственная регистрация в органах Росреестра либо заявителем, либо органом, принявшим решение об установлении.

Благодаря установлению публичного сервитута государство вправе временно использовать участки, обременённых правами третьих лиц (собственность, аренда и т. д.) [4], а также предоставлять их в ограниченное пользование в общественных целях, что очень важно для организации нормальной жизнедеятельности населения, ведь, например, при проведении газопровода или его реконструкции необходимо задействовать большие площади земли (рис. 1), причем для этих целей не нужны целые участки, а лишь их часть, и поэтому установление сервитута не повлечет за собой обязательного изъятия таких земель для государственных нужд.

Чтобы соблюдался баланс интересов публичных и частных лиц, за правообладателями земельных участков, в отношении которых устанавливается публичный сервитут, сохраняется полный комплекс мер защиты их прав и законных интересов, в том числе требование платы за установление сервитута, оспаривание решения об установлении сервитута, требование изъятия земельного участка, возмещения убытков [5].

Заключение. Установление публичного сервитута — особенный механизм, с помощью которого соблюдается баланс между общественными нуждами и частной собственностью, он позволяет использовать участки без их изъятия и принуждает заинтересованное в установлении публичного сервитута лицо приводить земли в пригодное для использования по целевому назначению состояние. При этом предоставление земель из государственной собственности также упрощается, ведь установление публичного сервитута в большинстве случаев временно, оно не ограничивает дальнейшую передачу такого же участка третьим лицам в различных целях, при этом государство пополняет бюджет за счет установления публичного сервитута, помогая решить проблемы прокладки коммуникаций, доступа к воде, размещения объектов инфраструктуры, что, в свою очередь, очень важно для развития территорий и государства в целом.

Список литературы / References

1. Земельный кодекс Российской Федерации. № 136-ФЗ от 25.10.2001. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 24.11.2025).

Land Code of the Russian Federation. *Federal Law No. 136-FZ of October 25, 2001*. (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed: 24.11.2025).

2. Маркин С.В., Маркина М.В. Особенности установления на земельном участке публичного сервитута. *Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление*. 2022;3(142):100–103.

Markin SV, Markina MV. Features of Establishing a Public Easement on a Land Plot. *Nauka i obrazovanie: khozyaistvo i ehkonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie (Science and Education: Economy and Economics; Entrepreneurship; Law and Management)*. 2022;3(142):100–103. (In Russ.)

3. Погребная О.В., Шишова А.А. Установление публичного сервитута в целях строительства линейного объекта. В: *Сборник статей международной научно-практической конференции DISCOVERY SCIENCE RESEARCH*. Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука»; 2020. С. 222–226.

Pogrebnya OV, Shishova AA. Establishment of a Public Easement for the Construction of a Linear Facility. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference “Discovery Science Research”*. Petrozavodsk: International Center for Scientific Partnership “Novaya Nauka”; 2020. P. 222–226. (In Russ.)

4. Тихонова К.В., Гладкова В.В. Порядок размещения объектов электросетевого хозяйства на землях государственной и муниципальной собственности без предоставления земельных участков и установления сервитутов. В: *Сборник материалов международной научно-практической конференции факультета промышленного и гражданского строительства «Строительство и архитектура-2024»*. Ростов-на-Дону; 2024. С. 403–405.

Tikhonova KV, Gladkova VV. Procedure for the Placement of Electric Grid Facilities on the State and Municipal Lands without the Land Plot Allocation and Establishment of Easements. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Industrial and Civil Engineering “Construction and Architecture – 2024”*. Rostov-on-Don: Don State Technical University; 2024. P. 403–405. (In Russ.)

5. Кашеева К.В., Тихонова К.В. Специфика перераспределения земельных участков с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности. В *Сборник материалов международной научно-практической конференции факультета промышленного и гражданского строительства «Строительство и архитектура-2024»*. Ростов-на-Дону; 2024. С. 370–371.

Kashcheeva KV, Tikhonova KV. Features of Redistributing the State or Municipal Land Plots. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Industrial and Civil Engineering “Construction and Architecture – 2024”*. Rostov-on-Don: Don State Technical University; 2024. P. 370–371. (In Russ.)

Об авторах:

Ксения Владимировна Тихонова, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), ktikhonova@donstu.ru

Ксения Валентиновна Ялова (Кашеева), студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1).

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Kseniya V. Tikhonova, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ktikhonova@donstu.ru

Kseniya V. Yalova (Kashcheeva), Student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation).

Conflict of Interest Statement: the authors declare no conflict of interest.

All authors have read and approved the final manuscript.