

Семнадцатый арбитражный
апелляционный суд

Одобен президиумом
Семнадцатого арбитражного
апелляционного суда 26.08.2016

Анализ судебной практики
рассмотрения дел, связанных с
установлением сервитута

Анализ судебной практики рассмотрения дел, связанных с установлением сервитута, подготовлен в соответствии с утвержденным планом работы Семнадцатого арбитражного апелляционного суда на второе полугодие 2016 года, а также письмом Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 27.07.2016 №7-ВС-5576/16 с целью выявления вопросов, вызывающих затруднения при рассмотрении споров и требующих разъяснения Верховным Судом Российской Федерации.

Правовую основу регулирования отношений по сервитуту составляют положения статей 274, 277 Гражданского кодекса Российской Федерации¹.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

В [Постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.2012 N 11248/11 содержится разъяснение о том, что [пункт 1 статьи 274](#) ГК РФ оговаривает примерный перечень случаев, предполагающих установление сервитута, а также вводит критерии оценки иных потребностей, при наличии которых собственник недвижимости может

¹ Далее – ГК РФ.

требовать предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом.

Статьей 277 ГК РФ предусмотрено установление сервитута в отношении здания, сооружения и другого недвижимого имущества, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Таким образом, исходя из положений указанных норм, сервитут устанавливается судами в исключительных случаях, когда предоставление права ограниченного пользования является единственной способом обеспечения нужд истца как собственника недвижимости.

При этом основанием для предъявления в суд соответствующего требования является недостижение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка соглашения об установлении или условиях сервитута (пункт 3 статьи 274 ГК РФ).

Лицо, требующее установления права ограниченного пользования соседним участком, не обязано доказывать факт чинения препятствий в пользовании имуществом, а должно обосновать необходимость предоставления ему ограниченного права пользования соседним участком для определенных целей при условии отсутствия достигнутого между сторонами соглашения о пользовании таким земельным участком.

В рамках пересмотра дела №А50-13196/2011 Арбитражный суд Уральского округа отменил судебные акты нижестоящих судов, с указанием на то, что в предмет доказывания по спору об установлении сервитута не входит нарушение ответчиком прав истца, поскольку необходимость подтверждения нарушений прав собственности истца, не связанных с лишением владения, характерна для требований, основанных на положениях [статьи 304](#) ГК РФ, которые, однако, не могут применяться с целью предоставления этому лицу права пользования чужим земельным участком и

подменять таким образом иск об установлении сервитута, предусмотренный [статьи 274 ГК РФ](#)².

При рассмотрении дел об установлении сервитута подлежит исследованию вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование истца и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывается назначение господствующего земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, определяются реальные потребности собственника господствующего земельного участка в пользовании служащим земельным участком.

Так, сервитут устанавливается судом для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, принадлежащий ответчику, поскольку является единственным способом обеспечить доступ истца к принадлежащему ему недвижимому имуществу³.

Поскольку проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых возможно установление сервитута, суду следует определить является ли предоставление этого права единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости и отсутствуют ли иные альтернативные способы их проведения.

По делу № А60-21669/2012 суды удовлетворили требования об установлении частного сервитута, поскольку проход и проезд к принадлежащим истцу объектам недвижимости были возможны только по дороге, проложенной через земельные участки ответчиков, данная дорога являлась единственным пожарным проездом к указанным объектам, истец был

² Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2015 №Ф09-1112/15 по делу №А50-13196/2011.

³ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2016 №17АП-1883/2016, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.07.2016 №Ф09-7383/16 по делу №А60-48199/2015; Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2015 №17АП-13603/2014, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.07.2015 №Ф09-4509/15 по делу №А60-23295/2014.

лишен возможности пользоваться принадлежащим ему имуществом без установления сервитута⁴.

При этом установив наличие нескольких различных путей проезда к недвижимому имуществу (господствующей вещи), суд должен привлечь к участию в деле как соответчиков по ходатайству сторон или с согласия истца собственников иных соседних земельных участков (альтернативных служащих земельных участков), поскольку рассмотрение дела о предоставлении сервитута без участия таких лиц в качестве ответчиков невозможно⁵.

Отменяя судебные акты нижестоящих инстанций по делу №50-13196/2011, Арбитражный суд Уральского округа указал на то, что разрешая спор об установлении сервитута, суды не рассмотрели вопрос о привлечении в качестве ответчиков всех собственников участков, которые могут быть затронуты при установлении сервитута по иному варианту, не определили условия сервитута⁶.

Кроме того, осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен ([часть 5 статьи 23](#) Земельного кодекса Российской Федерации⁷), поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживаемого земельного участка.

Наличие иного (альтернативного) доступа к земельному участку и (либо) отсутствие доказательств, что доступ к объектам недвижимости может

⁴ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.09.2014 №17АП-8785/2014, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 26.11.2014 №Ф09-7989/14 по делу №А60-21669/2012.

⁵ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.2012 N 11248/11.

⁶ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2015 №Ф09-1112/15 по делу №А50-13196/2011.

⁷ Далее – ЗК РФ.

быть обеспечен посредством установления испрашиваемого сервитута, влечет отказ в удовлетворении заявленных требований⁸.

В рамках дела № А60-26380/2013 об установлении сервитута на использование части соседнего земельного участка для проезда, судом первой инстанции отказано в удовлетворении требований. Подтверждая законность и обоснованность решения суда первой инстанции, апелляционный суд исходил, в том числе из того, что земельный участок, принадлежащий на праве аренды истцу, имел самостоятельный подъезд, расстояние от зданий складов, принадлежащих истцу, до границы земельных участков, принадлежащих ответчикам, свидетельствовало о достаточности для обеспечения доступа истца к собственному имуществу⁹.

Согласно части 3 статьи 274 ГК РФ решение суда является основанием для государственной регистрации сервитута. В связи с чем в резолютивной части соответствующего судебного акта должны быть приведены все условия, на которых судом устанавливается сервитут.

Так, при пересмотре дела №А50-13196/2011 Арбитражный суд Уральского округа, в том числе обратил внимание судов нижестоящих инстанций на то, что при удовлетворении требований и установлении сервитута в резолютивной части судебного акта следует указывать точные пространственные характеристики сервитута, относящиеся к сфере его действия, которые необходимы и достаточны для внесения изменений данного вещного права в ЕГРП¹⁰.

⁸ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2014 №17АП-8006/2013, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.02.2015 №Ф09-12352/13 по делу №А50-100/2013; Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2016 №17АП-4439/2016 по делу №А60-44039/2015; Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2016 №17АП-3531/2016 по делу №А60-49571/2015.

⁹ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.04.2014 №17АП-1881/2014, Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 18.07.2014 №Ф09-4199/14 по делу №А60-26380/2013. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 19.01.2015 №309-ЭС14-7696 отказано в передаче кассационной жалобы истца для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

¹⁰ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24.03.2015 №Ф09-1112/15 по делу №А50-13196/2011.

Кроме того, при необходимости разрешения судом вопросов, касающихся отдельных условий сервитута и возможных вариантов его установления, которые требуют специальных знаний, суд в соответствии с положениями статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации может назначить проведение экспертизы.

При рассмотрении дела № А60-26754/2012 судами трех инстанций требования об установлении сервитута были признаны обоснованными, право ограниченного пользования, а также описание конкретных параметров установлены на основании выводов эксперта¹¹.

Одним из обстоятельств, подлежащих установлению, является и плата за сервитут. Собственник обремененного участка при установлении сервитута, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также [пунктом 6 статьей 23 ЗК РФ](#).

Так, при пересмотре судебных актов нижестоящих инстанций по делу №А60-49919/2014 по спору об установлении частного сервитута в отношении частей земельного участка, Арбитражный суд Уральского округа признал правомерными выводы судов о том, что обеспечение прохода и проезда к недвижимому имуществу истца невозможно без обременения имущества ответчика (птицефабрики), сервитут обеспечивает только необходимые нужды истца, не создает существенных неудобств для ответчика, определена плата за сервитут путем включения всех затрат ответчика, связанных с обеспечением прохода и проезда истцов к объектам недвижимости¹².

Обстоятельства, подлежащие установлению при рассмотрении требований о предоставлении права ограниченного пользования нежилыми

¹¹ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.04.2013 №17АП-9573/2012, Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24.07.2013 №Ф09-11097/12 по делу №А60-26754/2012.

¹² Постановление Семнадцатого арбитражного суда от 07.04.2016 №17АП-13390/2015, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.08.2016 №Ф09-5598/16 по делу №А60-49919/2014.

помещениями, соответствуют предмету доказывания в отношении земельных участков.

Отменяя судебные акты нижестоящих инстанций и направляя дело №А60-13972/2015 на новое рассмотрение, суд кассационной инстанции указал, что, отказывая в удовлетворении требования, суды не установили, на удовлетворение каких нужд направлено заявленное требование, имеется ли у заявителя возможность доступа к своему имуществу без установления сервитута, связаны ли его требования с теми потребностями, в обеспечение которых допустимо установление частного сервитута¹³.

Таким образом, при рассмотрении споров об установлении сервитута суд, руководствуясь критериями законности и справедливости, исследуя все обстоятельства дела, устанавливает сервитут, соблюдая баланс интересов, при этом указывая в судебном акте существенные условия, на которых предоставляется право ограниченного пользования.

Вместе с тем настоящий анализ позволил выявить вопросы, вызывающие затруднения при рассмотрении дел указанной категории и требующие разъяснения Верховным Судом Российской Федерации.

1. Вправе ли собственник обратиться в суд с требованием об установлении сервитута в отношении своего земельного участка в пользу собственника иного объекта недвижимости, осуществляющего ограниченное пользование земельным участком?

По общему правилу лицами, имеющими право на обращение в суд с иском об установлении сервитута, являются собственники господствующей и служащей вещи. При этом наличие соответствующего права подлежит доказыванию.

¹³ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.01.2016 №Ф09-11268/15 по делу №А60-13972/2015.

Однако в судебной практике отсутствует единая позиция о том, кто вправе обратиться в суд с данным требованием.

Согласно первому подходу право требовать установления ограниченного пользования чужим земельным участком имеет только то лицо, которому сервитут необходим для использования принадлежащего ему имущества, в интересах которого устанавливается сервитут. При этом нельзя обязать пользоваться имуществом в случае отсутствия волеизъявления субъекта¹⁴.

Существует и иная позиция, согласно которой собственник, чье имущество фактически используется иным лицом, также не лишен права предъявить иск об установлении сервитута.

Согласно статьям 12, 15 и 304 ГК РФ и статьям 57, 60 и 62 ЗК РФ интересы собственника земельного участка обеспечиваются посредством требования устранения всяких нарушений прав собственников, не связанных с лишением владения; возмещения убытков, причиненных ограничением прав собственника земельного участка; восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Если, исходя из фактических обстоятельств конкретного дела, защита прав и охраняемых законом интересов собственника земельного участка невозможна без определения содержания прав и обязанностей лиц, имеющих право пользования его земельным участком, собственник земельного участка не лишен возможности обратиться в суд с соответствующим иском.

Таким образом, действующее законодательство, в том числе статья 274 ГК РФ, направленная на защиту прав лица, не являющегося собственником участка, в отношении которого испрашивается установление сервитута, рассматриваемая в системной взаимосвязи с иными положениями гражданского и земельного законодательства, предусматривает необходимые

¹⁴ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2015 №17АП-3243/2015 №А60-50038/2014.

правовые механизмы для эффективной защиты прав собственников земельных участков.

Поскольку у будущего хозяина служащего участка также может возникнуть интерес в установлении сервитута как для точного определения своих обязанностей, так и для установления платы (в частности, в ситуации, когда собственник объекта недвижимости фактически пользуется чужим участком и пресечь его действия фактически невозможно), с учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 02.07.2013 N 1046-О, допускающей возможность обращения в суд с иском об установлении сервитута любой из сторон, при предъявлении такого требования собственником земельного участка установлению подлежат обстоятельства о том, могут ли быть защищены права и охраняемые законом интересы такого лица иными предусмотренными действующим законодательством способами, а при установлении объективной невозможности удовлетворения потребностей истца иным образом, кроме как путем определения содержания прав и обязанностей лица, имеющего право пользования его земельным участком, рассмотреть заявленные требования по существу, в том числе исследовать все варианты обеспечения нормальной эксплуатации объекта недвижимого имущества ответчика без установления сервитута¹⁵.

2. Какие параметры должны влиять на стоимость сервитута? И как определять плату за пользование земельными участками на условиях сервитута?

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом,

¹⁵ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.08.2015 №Ф09-5219/15 по делу №А60-50038/2014.

требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Следовательно, в тех случаях, когда в деле имеются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим имуществом, судам необходимо определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обремененного земельного участка.

Ранее определяя величину соразмерной платы за право ограниченного пользования земельным участком, суды руководствовались Временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденными Росземкадастром 17 марта 2004 года.

Решением Верховного Суда РФ от 18 декабря 2014 года N АКПИ14-1093 методические рекомендации признаны недействующими в силу отсутствия регистрации в установленном порядке Министерством юстиции Российской Федерации. Вопрос о том, можно ли величину соразмерной платы за сервитут определять как размер убытков, которые причины собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, разрешен Верховным Судом Российской Федерации не был.

В настоящее время действующим законодательством не урегулирована методика определения размера платы за сервитут.

Вместе с тем можно выделить разные подходы к определению платы за пользование земельным участком.

Так, в первом подходе при определении оплаты за сервитут суды допускают использование положений Методических рекомендаций¹⁶.

При втором подходе плата за сервитут определяется аналогично арендной плате за пользование земельным участком, находящимся в публичной собственности¹⁷.

¹⁶ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2015 №17АП-17992/2014, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14.08.2015 №Ф09-4768/15 по делу №А50-8760/2014.

¹⁷ Постановление Семнадцатого арбитражного суда от 07.04.2015 №17АП-13603/2014, Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20.07.2015 №Ф09-4509/15 по делу №А60-23295/2014.

Согласно третьему подходу плата за сервитут должна быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут. В состав платы за право проезда и прохода в зависимости от обстоятельств спора допустимо также включать расходы собственника обремененного участка на создание условий для реализации истцом своего права ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия в надлежащем техническом состоянии и т.д.¹⁸.

В рекомендациях, выработанных Научно-консультативным советом при Арбитражном суде Уральского округа в 2015 году, была изложена позиция о том, что плата за сервитут должна быть соразмерна материальной выгоде, которую мог получить ответчик как собственник земельного участка, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

¹⁸ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 19.02.2016 №Ф09-12043/15 по делу №А50-26111/2013.