

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

Алтаев А.С. Некоторые особенности установления частных сервитутов на земельные участки // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2022. – №8 (август). – АРТ 39-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 347.265

Алтаев Артур Семенович

Студент 2 курса магистратуры, юридический факультет

Всероссийский государственный университет юстиции

(РПА Минюста России)

г. Москва, Российская Федерация

email: arturaltaeff@yandex.ru

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ЧАСТНЫХ СЕРВИТУТОВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Аннотация: В статье рассмотрена правовая природа частных сервитутов, систематизированы особенности установления частных сервитутов на земельные участки. Произведен анализ правоприменительной практики по вопросу установления частного сервитута в судебном порядке, а также условий его установления.

Ключевые слова: сервитут, частный сервитут, установление сервитута, соглашение о сервитуте, судебная практика.

Altaev Artur Semenovich

2nd year Master's student, Faculty of Law
All-Russian State University of Justice
(RPA of the Ministry of Justice of Russia)
Moscow, Russian Federation

SOME FEATURES OF ESTABLISHING PRIVATE EASEMENTS ON LAND PLOTS

Abstract: The article considers the legal nature of private easements, systematizes the features of establishing private easements on land plots. An analysis of law enforcement practice on the issue of establishing a private easement in court, as well as the conditions for its establishment, was made.

Keywords: easement, private easement, establishment of easement, easement agreement, judicial practice.

Согласно ч. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ (далее – «ГК РФ»), сервитутом признается право ограниченного пользования соседним участком, предоставление которого вправе требовать собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) от собственника соседнего земельного участка.

Из п. 2 ст. 274 ГК РФ можно сделать вывод, что сервитут, установленный в отношении земельного участка, является его обременением. Хотя закон не дает определения, что понимается под обременением, представляется, что под ним понимают права третьих лиц на собственность, которые ограничивают права собственника или налагают на него дополнительные обязанности. В

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

частности, данный вывод сделан на основании Определения Конституционного Суда РФ от 21.12.2004 N 425-О.

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, 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.

Согласно п. 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017, сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом).

Таким образом, необходимость в установлении сервитута возникает, когда пользование своим недвижимым имуществом затруднено или вовсе невозможно.

В то же время, согласно позиции, отраженной Конституционным судом РФ в определениях от 23 декабря 2014 г. N 2760-О и от 29 мая 2018 г. N 1181-О, сервитут должен быть направлен на поддержание баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута; при этом и возможность установления сервитута как права ограниченного пользования соседним участком, и пределы такого пользования должны определяться судами в рамках их дискреционных полномочий с учетом фактических обстоятельств конкретного дела, заслуживающих внимания доводов сторон, а также исходя из общеправового принципа справедливости.

Действующее законодательство устанавливает два вида сервитутов: публичный и частный. Согласно п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ, публичный сервитут обеспечивает нужды государства, местного самоуправления или местного населения. Этим публичный сервитут отличается от частных сервитутов, которые устанавливаются в интересах конкретных лиц. В настоящей статье мы рассмотрим некоторые особенности установления частного сервитута.

На практике иногда возникает вопрос: чей соседствующий земельный участок подлежит обременению в виде сервитута? Приведем в пример следующую ситуацию: потенциальный сервитуарий владеет на праве собственности земельным участком, не имеющим доступа к дороге общего пользования. Со всех сторон данный земельный участок окружен другими земельными участками потенциальных сервитутодателей.

Как уже было указано ранее, при обременении земельного участка сервитутом, необходимо учитывать необходимость соблюдения баланса интересов между потенциальными сервитуарием и сервитутодателем, а также тот факт, что сервитут является обременением для собственника соседствующего земельного участка.

Исходя из анализа правоприменительной практики, при наличии альтернативных вариантов установления сервитута через участки разных собственников решение о том, какой именно участок обременить сервитутом, суд принимает исходя из того, какой вариант будет сочтен наименее обременительным.

Например, в судебном споре № А13-13459/2012 решался вопрос об установлении сервитута к земельному участку истца. Данный земельный участок не имел выхода к дороге общего пользования, проход и проезд осуществлялся через земельный участок ответчика. С целью выяснения

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

вопроса о возможности проезда к земельному участку истца через иные смежные земельные участки, суд привлек к участию в деле собственников указанных смежных участков. Также, суд поручил проведение судебной экспертизы на предмет определения траектории проезда и прохода по земельному участку ответчика. Далее, на основании материалов дела, проведенной по делу судебной экспертизы, суд пришел к следующим выводам:

- в течение длительного времени, предшествовавшего обращению истца с требованием в суд об установлении сервитута на спорный земельный участок, проезд к земельному участку истца осуществлялся по дороге, проходящей через земельный участок ответчика;

- сведений о существовании иных подъездов к земельному участку истца, обеспечивающих доступ к нему автомобильного транспорта, материалы дела не содержат;

- существующая лишь потенциально возможность организации подъезда к земельному участку истца через смежный участок принадлежащий иному собственнику (другому ответчику по делу), необходимость проведения значительных по объему, времени и затратам работ по организации такого подъезда свидетельствуют об отсутствии иной реальной возможности у истца пользоваться принадлежащим ему господствующим земельным участком и о невозможности обеспечить его нужды как собственника данного участка иным образом, кроме как через установление сервитута на спорный земельный участок. Аналогичные выводы по вопросам обременительности установления сервитута в отношении иных смежных участков сделаны в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 11.07.2017 N Ф06-22510/2017 по делу N А65-14200/2016, Постановлении ФАС Московского округа от 29.01.2014 N Ф05-16200/2013 по делу N А41-7905/13 и иных судебных актах.

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

Также сделан вывод о наличии еще одного обстоятельства, которое имеет ключевое значение для разрешения спора об установлении сервитута: условие соблюдения действующего законодательства.

Например, анализируя Постановление Арбитражного суда Московского округа от 02.02.2021 N Ф05-23524/2020 по делу N А40-86925/17-135-821, суд приходит к следующему выводу: исходя из правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 20 июля 2010 г. N 2509/10, применять положения статьи 274 ГК РФ при разрешении спора об установлении сервитута суд должен с учетом назначения господствующего земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости определить реальные потребности собственника господствующего земельного участка в пользовании соседним земельным участком, а также установить, могут ли эти потребности быть удовлетворены посредством установления соответствующего сервитута, принимая во внимание характеристики соседнего земельного участка и при условии соблюдения действующего законодательства. Аналогичные выводы сделаны в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.10.2021 N Ф04-5641/2021 по делу N А46-23499/2020, Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 27.12.2013 по делу N А41-17874/09 и иных судебных актах.

Как правило, условие соблюдения действующего законодательства при обременении земельного участка сервитутом, в большей части касается соблюдения положений Постановления Правительства РФ от 23.10.1993 N 1090 «О Правилах дорожного движения» (также – «Правила дорожного движения»). Так, в Определении Верховного Суда РФ от 01.09.2020 N 305-ЭС17-20880 по делу N А41-38538/2014 указывается, что нижестоящие суды исходили из того, что согласно заключению судебной экспертизы

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

установление сервитута по одному из вариантов является наиболее оптимальным и наименее обременительным; поскольку в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности ответчику, расположен действующий железнодорожный переезд, который не соответствует организации и безопасности дорожного движения, установление сервитута через указанный земельный участок для прохода и проезда к земельному участку истца не представляется возможным. Аналогичный вывод сделан в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 20.11.2018 N Ф06-21086/2017 по делу N А55-30823/2015, где суд пришел к обоснованному выводу, что вариант установления сервитута, предлагаемый истцом, не соответствует требованиям Правил дорожного движения, а именно в части невозможности проезда через жилую зону, что в соответствии с п. 17.2 Правил дорожного движения, запрещается.

Исходя из указанных положений, возникает закономерный вопрос: что делать, если к земельному участку отсутствует проезд и проход, а единственный вариант проезда к данному участку может быть совершен только с нарушением Правил дорожного движения? Ответ на данный вопрос найден в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11 по делу N А45-12892/2010, в котором указывается следующее: тот факт, что предложенная истцом сфера действия сервитута не соответствует утвержденной схеме дорожного движения и имеющимся дорожным знакам, сам по себе не может являться безусловным основанием для отказа в иске об установлении права ограниченного пользования земельным участком, если в ходе рассмотрения спора будет установлено отсутствие у обратившегося в суд лица иной возможности проезда и прохода к своему имуществу.

Таким образом, если при разрешении вопроса об установлении сервитута будет выяснено, что к земельному участку отсутствуют пути альтернативного прохода и проезда, нарушение Правил дорожного движения при проезде на земельный участок не может являться основанием для отказа в иске (однако, как мы выяснили ранее, по общему правилу, недопустимо устанавливать сервитут, проезд или проход по которому влечет нарушение требований Правил дорожного движения). В указанном деле суд встал на сторону истца и установил сервитут по предложенному варианту.

Основываясь на вышеперечисленном, можно сделать вывод о том, установление сервитута на земельный участок через смежные земельные участки может зависеть от следующих обстоятельств:

1. Фактически сложившиеся отношения по проезду на части смежного земельного участка как по наиболее близкой траектории проезда со стороны дороги общего пользования;
2. Отсутствие сведений о существовании иных проездов к земельному участку;
3. Существующая лишь потенциально возможность организации подъезда к земельному участку в условиях необходимости проведения значительных по объему, времени и затратам работ по организации такого проезда;
4. Соблюдение действующего законодательства, в частности, Правил дорожного движения, при организации проезда к земельному участку путем установления частного сервитута. В исключительных случаях, например, когда единственным вариантом установления сервитута является организация проезда с нарушением требований действующего законодательства, в условиях отсутствия альтернативных вариантов проезда

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: akademnova.ru

e-mail: akademnova@mail.ru

или прохода к земельному участку, данное требование может быть не актуальным.

Список использованной литературы:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
3. «Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017).

Дата поступления в редакцию: 28.07.2022 г.

Опубликовано: 02.08.2022 г.

© Академия педагогических идей «Новация».

Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2022

© Алтаев А.С., 2022