УСЛОВИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА

1. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.)

2. [Постановление](garantF1://70072108.0) Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11

Условиями для установления сервитута в судебном порядке являются :

1) наличие между собственниками земельных участков спора, препятствующего подписанию соглашения о сервитуте;

Достаточным основанием для обращения в суд лица, требующего установления сервитута, является недостижение сторонами соглашения об установлении или условиях сервитута, то есть возникновение между ними спора. Направление дополнительно претензии в случае недостижения сторонами соглашения об установлении сервитута или его условиях не требуется. (п. 1 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.)

2) п.7. Сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом). (п. 7 ОБЗОРА ВС)

Выявленная судом в ходе рассмотрения этого спора **объективная невозможность** удовлетворения потребностей истца иным образом, кроме как путем наделения его правом ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут может быть установлен судом **в исключительных случаях**, **когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости**. Судам при рассмотрении иска в этой части следует определить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права. (ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11)

# [Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22 августа 2014 г. N Ф08-5747/14 по делу N А32-13004/2013](garantF1://40504080.0)

Предприниматель требует в судебном порядке установить частный сервитут прохода (проезда) по части участка общества (по территории рынка) для обеспечения нормальной деятельности принадлежащего ей здания (магазина) и надлежащей эксплуатации этого же объекта, относящегося к объектам культурного наследия. Следовательно, фактически на разрешении суда поставлены требования об установлении двух сервитутов (сервитута прохода (проезда) и сервитута эксплуатации здания).

**С целью установления возможных вариантов проезда (подъезда) транспортных средств к объекту истца через земельный участок ответчика судом первой инстанции назначалась строительно-техническая экспертиза.**

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, оценив их по правилам [статьи 71](garantF1://12027526.71) Кодекса, суды первой и апелляционной инстанции установили, что **истица не доказала отсутствие у нее возможности проезда к принадлежащему ей объекту через территорию ответчика без установления сервитута.** При этом у предпринимателя имеется и иная возможность доступа к магазину (через территорию общего пользования - ул. Свердлова).

**3)**  8. Не подлежит установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием. (п. 8 ОБЗОРА ВС)

СИТУАЦИЯ С СИЛОВЫМ КАБЕЛЕМ ПО ТЕРРИТОРИИ ЗЕМ УЧАСТКА

**4)** 9. При наличии нескольких вариантов прохода (проезда) к земельному участку через соседний земельный участок суду следует исходить из необходимости обеспечить баланс интересов сторон и установить сервитут на условиях, наименее обременительных для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут. (п. 9 ОБЗОРА ВС)

Сервитут должен быть **наименее обременительным для ответчика**, 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 обслуживающего земельного участка. В связи с этим при рассмотрении дел соответствующей категории в порядке, предусмотренном [п. 3 ст. 274](garantF1://10064072.2743) ГК РФ, суды должны исследовать 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, учитывая его исключительный характер. (ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11)

5) 10. Удовлетворяя исковые требования об установлении сервитута, суд должен определить все условия, на которых он устанавливается, а именно: сведения о земельных участках, для обеспечения использования которого установлен сервитут и который обременен сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сферу действия, срок, условия о плате, виды работ, если сервитут устанавливается для проведения ремонтных и иных работ, и пр. . (п. 10 ОБЗОРА ВС)

*Суд, исходя из баланса интересов сторон, не лишен возможности* ***самостоятельно*** *при наличии имеющихся разногласий определить условия предоставления истцу права ограниченного пользования чужим земельным участком*. Суд **может самостоятельно определить оптимальные условия сервитута**, в том числе маршрут проезда и прохода, который бы не только соответствовал интересам истца, но и был бы наименее обременительным для собственника обслуживающего земельного участка. При необходимости разрешения судом вопросов, касающихся отдельных условий сервитута и возможных вариантов его установления, которые требуют специальных знаний (например, в области организации дорожного движения, оценочной деятельности), суд в соответствии с положениями [ст. 82](garantF1://12027526.82) АПК РФ может назначить проведение экспертизы. (ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11)

6) **В** **п.** 11. ОБЗОРА говорилось, что отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (до 1 января 2017 г. - в государственном кадастре недвижимости) сведений о части земельного участка, обременяемого сервитутом, не препятствует государственной регистрации сервитута, кроме случаев, установленных законом.

При этом ВС ссылался на то, что ст. 27 ФЗ о Гос рег прав на недвиж и сделок с ним не содержала обязательного требования о кадастровом учете части земельного участка в случае заключения соглашения о сервитуте.

Однако, Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в ст. 44 УСТАНОВИЛ:

4. Государственная регистрация сервитута, предусматривающего право ограниченного пользования частью земельного участка, осуществляется *в отношении части земельного участка,* ***учтенной*** *в ЕГРН*, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части. Государственный кадастровый учет части земельного участка осуществляется одновременно с государственной регистрацией сервитута, которым предусмотрено право ограниченного пользования такой частью без соответствующего заявления.

7) П. 3 Не может быть установлен сервитут для обеспечения прохода или проезда к самовольной постройке, в том числе к новому объекту, возникшему в результате самовольной реконструкции недвижимого имущества. (п. 3 ОБЗОРА ВС)

**8) Нарушение ответчиком прав истца** (например, совершение ответчиком действий, ограничивающих или затрудняющих доступ истца к имуществу) **не входит в предмет доказывания по спору об установлении сервитута**.

Необходимость подтверждения нарушений прав собственности истца, не связанных с лишением владения, **характерна для негаторных требований**, которые, однако, *не могут применяться с целью предоставления этому лицу права пользования чужим земельным участком и подменять таким образом иск об установлении сервитута*. (ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11)

**Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 15 октября 2014 г. N Ф08-7046/14 по делу N А53-22912/2013** недопустимость смешения исков об установлении сервитута и основанных на положениях статьи 304 Гражданского кодекса. Нарушение ответчиком прав истца не входит в предмет доказывания по спору об установлении сервитута, при этом сервитут обеспечивает длящееся взаимодействие сторон, также в силу своего возмездного характера обеспечивает компенсацию собственнику участка связанных с проходом и проездом через его участок неудобств. Положения статьи 304 Гражданского кодекса не могут применяться в целях предоставления лицу права пользования чужим земельным участком и подменять таким образом иск об установлении сервитута, предусмотренный статьей 274 Кодекса.

ПРОБЛЕМА:

Арендатор земельного участка не может требовать установления сервитута

**Письмо Министерства сельского хозяйства РФ от 27 июля 2017 г. N АХ-15-23/9348 :** согласно правовой позиции, отраженной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.01.2015 N 308-ЭС14-7676 по делу N А53-22912/2013 лицо, использующее земельный участок по договору аренды, в силу положений статьи 274 Гражданского кодекса не обладает правом предъявления к собственнику соседнего земельного участка требований по установлению сервитута, поскольку арендатор земельного участка не является обладателем вещного права.

Не вправе требовать установления сервитута и лицо, которое использует земельный участок на основании разрешения уполномоченного органа, в порядке, предусмотренном статьей 39.1 Земельного кодекса, поскольку такое лицо также не является обладателем соответствующего вещного права.

В Проекте изменений ГК ппредусматривается возможность лица, владеющего и пользующего вещью на каком-либо вещном праве требовать установления сервитута.

**Афанасьев Илья Владимирович** «СЕРВИТУТ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» дис. Канд.юрид.наук: п. 2 Положений выносимых на защиту:

поскольку договором аренды в настоящий момент частично регулируется право застройки, в качестве временной меры, до принятия соответствующих изменений законодательства, в соответствии с принципами равенства, автономии воли и свободы договора участников гражданского оборота за арендаторами следует закрепить право на установление сервитутов, если иное прямо не установлено в договоре аренды.

9) Наличие между сторонами обязательственных правоотношений не исключает возможности установления сервитута, который обеспечивает больше правовых гарантий и, являясь по своей правовой природе ограниченным вещным правом, сохраняется при переходе участков, обремененных таким правом, в собственность других лиц. (ВАС РФ от 28.02.2012 N 11248/11)