

Кумукова Альбина Казгереевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Принципы сервитута в гражданском праве

Аннотация. В статье автор анализирует общие положения сервитута, его принципы и условия установления. Автор в своих выводах и заключениях опирается на материалы судебной практики.

Ключевые слова: принципы сервитута, применимость сервитута, судебная практика.

Сервитут (лат. *servitus, servitutis*) — право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) регулируется статьей 23 Земельного кодекса РФ [3].

По общему правилу стороны могут договориться о пользовании земельным участком для прохода и проезда к недвижимости одной из сторон, установить плату за сервитут и зарегистрировать право в Росреесте (ст. 274 ГК РФ) [1].

Другой вопрос, когда стороны договориться не могут. Тогда лицу, которому требуется установление сервитута, необходимо обратиться в суд. Суд должен установить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам.

Верховный суд РФ указывает на то, что сервитут устанавливается судом в определенных случаях, например, когда предоставление такого права является единственным и существенным способом обеспечения главных требований истца, который является собственником недвижимого имущества.

Так как для ответчика сервитут должен являться менее обременительным, и поэтому суд, при содержании прав и условий его осуществления, обязан руководствоваться разумного баланса интересов сторон конфликта. Такой подход позволяет ответчикам в таких делах, защититься от нежелательного ограничения своего права, например, предоставить доказательство другой возможности истца получить доступ к своему имуществу.

Расходы по установлению сервитута возлагаются на лицо, в пользу которого установлен сервитут.

Отменяя определение суда апелляционной инстанции, Верховный суд РФ указал, что при рассмотрении настоящего иска суду апелляционной инстанции следовало определить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу без установления сервитута, однако судом этого сделано не было.

Ограничившись формальным указанием на то, что проезд к принадлежащим истцу гаражу и выгребной яме возможен только через участок, собственником которого является Ю.В. Бузова, судом второй инстанции в нарушение положений статьи 67 ГПК РФ [2] не дана оценка проведенному в рамках рассмотрения настоящего дела экспертному заключению, согласно которому технически возможны иные варианты обустройства проезда к гаражу В.П. Петрова через его земельный участок с использованием технического проезда со стороны ул. Железноводской.

Отменяя решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований В.П. Петрова, судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда не указала, по каким мотивам она отвергла выводы суда первой инстанции об отсутствии оснований для установления сервитута ввиду наличия у В.П. Петрова возможности обустройства проезда иным способом, и не отразила эти мотивы в апелляционном определении.

Кроме того, предоставляя истцу в порядке сервитута, право пользоваться земельным участком ответчицы, суд апелляционной инстанции возложил на последнюю обязанность за свой счет демонтировать расположенные на ее же

земельном участке металлическое ограждение, его опоры и бетонный фундамент, ограждение клумбы и отмостку здания летней кухни. При этом суд не учел, что по смыслу пункта 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации расходы, связанные с установлением сервитута, возлагаются на лицо, в пользу которого сервитут установлен [5, с. 217].

Рассмотрим применимость сервитута. К сожалению, это не редкость, когда гражданин, имеющий участок в границах садоводческого или дачного объединения, но не состоящий в членах этого объединения, не может проехать по дорогам объединения на своем автомобиле. Стоит шлагбаум, злой охранник или еще что-нибудь, которое проезд гражданина не разрешает.

В судебной практике встречаются попытки садоводов и дачников, таким образом, отлучаемых от земли, защитить свои права иском к товариществу о нечинении препятствий или иском об установлении сервитута. Оба эти варианта формулировки искового требования являются неправильными [4].

Иск о нечинении препятствий подается при наличии двух условий: самого препятствия и неправомерности действий ответчика. Если землей под дорогой садоводческое товарищество владеет на праве собственности, или эта земля является общей собственностью его членов, товарищество по решению собрания вправе делать на своей земле все, что не запрещено законом. Запрета на установку шлагбаумов на дорогах садоводческого объединения законодательство не содержит. Поэтому, действия объединения, установившего шлагбаум или ворота на дороге, будут признаны судом правомерными, а в удовлетворении требования о нечинении препятствий истцу будет отказано.

Применительно к садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям закон № 66-ФЗ от 15.04.1998 являлся (утратил силу) специальным, т.е. содержит правовые нормы, имеющие в таких объединениях большую силу, по сравнению с другими нормативными правовыми актами. Пусть главная суть и договора пользования и соглашения о сервитуте одна (пользование чужим имуществом), но их конкретное юридическое содержание разное. Так, сервитут подлежит государственной

регистрации и является обременением, сохраняющимся при переходе права собственности, а договор пользования подобными условиями не сопровождается. Ограничения цены договора пользования общим имуществом указаны в законе № 66-ФЗ от 15.04.1998 (утратил силу), но ограничений платы за сервитут в ГК РФ не установлено. Как видно, сервитут не является аналогом договора пользования, и при явном указании в законе на оформление отношений сторон (СНТ – индивидуал) договором пользования, такой договор не может быть замещен установлением сервитута.

Таким образом, правильным способом защиты прав гражданина, которого на автомобиле не пускают на дороги садоводческого или дачного объединения, будет обращение в суд с иском к этому объединению о возложении обязанности заключить договор, при соблюдении предписанных главой 28 ГК РФ досудебных процедур [1].

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.05.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32 (часть I). 5 декабря.

2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532. 18 ноября.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 13.07.2020) (с изм. от 13.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147. 29 октября.

© 4. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://constitution.garant.ru> (дата обращения: 24.06.2020).

5. Алексеев С.С., Васильев А.С., Голофаев В.В., Гонгало Б.М. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-

практический). Части первая, вторая, третья, четвертая / Под ред. С.А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2010.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 4