

13.08.2018 | Особенности установления сервитута на земельный участок под МКД

Правовое регулирование сервитута осуществляется гражданским законодательством. Одним из актуальных вопросов является установление сервитута на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (МКД). Сервитут является разновидностью обременения права ограниченного пользования. Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В соответствии с ч. 5. ст. 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке. Также, в соответствии с п. 7 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не допускается запрет на обременение земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае необходимости обеспечения свободного доступа лиц к объектам недвижимого имущества, входящим в состав многоквартирного дома и существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Понятие сервитута и особенности его установления

Сервитут — это право ограниченного пользования чужим земельным участком (либо другой недвижимостью, в рамках настоящей статьи под сервитутом будем понимать

только земельные участки).

В соответствии с п. 1 ст. 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).

Лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) называются обладателями сервитута (абз. 6 п. 3 ст. 5 ЗК РФ). При этом, обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут может быть установлен как по соглашению сторон, так и в судебном порядке (п. 3 ст. 274 ГК РФ), инициатором установления сервитута может быть, как владелец земельного участка, на территории которого подлежит установлению сервитут, так и собственник соседнего участка, в интересах которого подлежит установлению сервитут.

Одной из сторон сервитута выступают собственники помещений МКД и земельного участка, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ установлено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, согласие (несогласие) на установление сервитута на принадлежащем им участке или же установление сервитута на соседнем участке может быть принято только общим собранием собственников МКД.

Дополнительно отметим позицию Верховного Суда РФ относительно трактования п. 1 ст. 274 ГК РФ, которым предусмотрено, что за установлением сервитута вправе обратиться собственник участка, в интересах которого сервитут устанавливается. В соответствии с п. 12 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ от 26 апреля 2017 г. (далее — Обзор ВС РФ) с требованием об установлении сервитута вправе обратиться и собственник земельного участка, на котором расположен принадлежащий иному лицу линейный объект, возведенный после возникновения частной собственности на указанный земельный участок. Статья 274 ГК РФ не ограничивает право собственника земельного участка обратиться к собственнику линейного объекта, возведенного после возникновения частной собственности на указанный земельный участок, с требованием об установлении сервитута в случае недостижения согласия о его установлении или

условиях соглашения.

В абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ указано, что 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.**

Это является, пожалуй, самым главным основанием для установления сервитута или для отказа в его установлении.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 28 февраля 2012 г. № 11248/11 по делу № А45-12892/2010 указано следующее: «Сервитут может быть установлен судом **в исключительных случаях**, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. 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».

Пункт 10 Обзора ВС РФ определяет **примерный перечень условий, на которые необходимо обратить внимание при установлении сервитута или отказе в его установлении, 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 прочее. Суд, пришедший к выводу о необходимости установления сервитута, должен определить все условия сервитута, в том числе маршрут проезда и прохода, который не только соответствовал бы интересам истца, но и был 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 статьи 79 ГПК РФ, может назначить проведение экспертизы».

Установление сервитута ни в коей мере не должно препятствовать использовать свой земельный участок и расположенные на его территории объекты собственнику участка, поскольку и так причиняет определенные неудобства и ограничения. В соответствии с п. 5 ст. 23 ЗК РФ осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

При этом, **при наличии нескольких вариантов** прохода (проезда) к земельному участку через соседний земельный участок следует исходить из необходимости обеспечить **баланс интересов сторон** и установить сервитут на условиях, **наименее обременительных** для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут. При наличии нескольких реальных вариантов прохода (проезда) к земельному участку сервитут должен быть прежде всего наименее обременительным для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут. (п. 9 Обзора ВС РФ).

В п. 7 Обзора ВС РФ справедливо отмечено, что сервитут подлежит установлению в той ситуации, когда **собственник лишен объективной возможности обеспечить проход (проезд) к своему зданию иным способом без установления сервитута**. Если же невозможность проезда на участок лица не связана с какими-либо объективными причинами, а вызвана исключительно действиями самого лица, основания для установления сервитута отсутствуют.

Важно отметить, что **не подлежит установлению сервитут**, если его условиями **собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок** в соответствии с разрешенным использованием (п. 8 Обзора ВС РФ). В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута (п. 2 ст. 276 ГК РФ).

При требовании установления сервитута, при согласии на его установление или подачи искового заявления в суд об установлении сервитута следует заранее предусмотреть, имеется ли иная возможность доступа к земельному участку. Из анализа указанных положений следует, что значение имеет обоснованная **необходимость и невозможность** обеспечения прохода (проезда), строительства, реконструкции или ремонта объектов, иных нужд **без установления права ограниченного пользования**.

Регистрация сервитута

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и **подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество**. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Основанием для государственной регистрации сервитута при наличии спора между собственником недвижимости и лицом, претендующим на получение права ограниченного пользования этим имуществом, является **решение суда**, принятое в соответствии с пунктом 3 статьи 274 ГК РФ. По этой причине в резолютивной части соответствующего судебного акта должны быть приведены все условия, на которых суд устанавливает сервитут. (п 10 Обзора ВС РФ).

В п. 11 Обзора ВС РФ суд отмечает, 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. Когда закон прямо не устанавливает обязанность поставить на кадастровый учет часть земельного участка, для государственной регистрации сервитута достаточно представления документов, отражающих сферу действия сервитута и его содержание, необходимых для внесения информации в публичный реестр.

Согласно п. 1–2 ст. 275 ГК РФ, если иное не предусмотрено непосредственно ГК РФ, **сервитут сохраняется в случае перехода прав** на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. **Также сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом** лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Сервитут может быть срочным или постоянным (п. 4 ст. 23 ЗК РФ). Срок будет зависеть от того, для каких целей устанавливался сервитут, при их достижении (например, при проведении работ по реконструкции) обременение сервитутом должно быть прекращено.

Так, по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, **сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований**, по которым он был установлен (п. 1 ст. 276 ГК РФ). Однако, как отмечает Верховный Суд РФ в Обзоре ВС РФ, такая формулировка не означает, что сервитут не может быть прекращен по требованию собственника земельного участка, для обеспечения использования которого установлен сервитут, в случае, когда объективно потребность в использовании чужого земельного участка отпала. То есть, если основания, по которым установлен сервитут, отпали, с требованием о прекращении сервитута вправе обратиться в суд как собственник

земельного участка, обремененного сервитутом, так и собственник земельного участка, для обеспечения использования которого установлен сервитут.

Отметим, что срок действия сервитута (в том числе и бессрочность) должны быть указаны при его регистрации.

Различия установления публичного и «частного» сервитутов

В теории сервитут подразделяют на публичный и частный. В законодательстве существует два понятия: сервитут и публичный сервитут, понятие «частный сервитут» отсутствует. Вместе с тем, для того чтобы отделить публичный сервитута от сервитута и не запутаться, в данной статье мы будем использовать понятие «частный», которое будем применять во всех случаях, кроме установленных для публичного сервитута.

Публичный сервитут от частного отличает способ установления.

Публичный сервитут устанавливается **законом или иным нормативным правовым актом** Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

П. 3 ст. 23 ЗК РФ предусматривается **возможность установления публичных сервитутов для:** прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним; проведения дренажных работ на земельном участке; забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства); временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других

работ.

Отметим, что данный перечень оснований является исчерпывающим и установление публичного сервитута по иным основаниям не разрешено. Не запрещено по указанным выше основаниям устанавливать «частный» сервитут по соглашению сторон или в судебном порядке. Более того, у органа государственной (муниципальной) власти нет обязанности по установлению публичного сервитута; сервитут устанавливается по усмотрению соответствующего органа и является его правом.

В п. 4 Обзора ВС РФ Суд указал, что в отсутствие нормативного правового акта об установлении публичного сервитута собственник линейного объекта вправе обратиться к собственнику земельного участка, на котором расположен указанный объект, за установлением сервитута в целях эксплуатации и ремонта линейного объекта.

Таким образом, Верховный Суд РФ допускает при одних и тех же условиях установление как публичного сервитута в интересах местного населения, так и «частного» сервитута в пользу собственника инженерных сетей.

Дополнительно отметим, что бывают случаи «установления» публичных сервитутов решениями органами власти без осуществления регистрации в установленном законом порядке. Верховный суд РФ указал, что само по себе отсутствие государственной регистрации публичного сервитута не является препятствием для рассмотрения и разрешения судом административного иска о признании недействующим нормативного правового акта, установившего данный сервитут (п. 35 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2018), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 28 марта 2018 г). Таким образом, если будет органом власти (государственным, муниципальным) будет установлен сервитут и не зарегистрирован — это не лишает прав собственников МКД обратиться в суд с оспариванием такого решения.

Частным сервитутом является установление права ограниченного пользования частными лицами. При установлении «частного» сервитута необходимо обязательно руководствоваться указанными выше особенностями сервитута с целью недопустимости чрезмерного ограничения прав собственника земельного участка, который сервитутом обременяется.

Примером может служить следующая ситуация: собственник земельного участка для прокладки линии электропередачи, проведения коммуникаций к своему участку может заключить договор с собственником соседнего земельного участка, через который будет осуществляется проведение таких коммуникаций, и установить сервитут. Примером публичного сервитута является следующий вариант: через частную территорию, на которой располагаются жилые дома, необходимо провести коммуникации на территорию муниципалитета или же на другую частную территорию (муниципалитет в данном случае

может установить сервитут в целях интереса населения).

Отметим, что помимо размещения каких-либо коммуникаций, лицо их установившее, должно иметь возможность на их обслуживание, ремонт и реконструкцию, надлежащее техническое обслуживание.

Различия установления платы за публичный и «частный» сервитут

При определении размера платы за сервитут имеет значение то, является ли сервитут публичным или «частным».

Установление размера платы при «частном» сервитуте

П. 5 ст. 274 ГК РФ установлено, что собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, **соразмерную плату** за пользование участком.

Земельное законодательство также устанавливает, что собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать **соразмерную плату** от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. В случаях, если установление публичного сервитута **приводит к существенным затруднениям** в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату (п. 6–7 ст. 23 ЗК РФ).

Таким образом законодатель наделяет правом при установлении сервитута устанавливать плату за пользование части земельного участка. При этом споры зачастую касаются не столько установления платы за сервитут, а сколько ее размера.

Вопрос алгоритма или методики определения размера платы, особенно в отношении срочных сервитутов, остается открытым. Законодательно не закреплено, как именно должен определяться размер платы, за исключением требования соразмерности интересам лиц, чьи права ограничиваются. Размер платы должен устанавливаться адекватно, а не из принципиальности или вредности собственника земельного участка, обремененного сервитутом. Он должен реально зависеть от ограничений и неудобств, которые претерпевают собственники земельного участка в случае установления сервитута. При несогласии размера платы вопрос необходимо будет решать в суде, которым будет принято решение о соотношении соразмерности платы за сервитут и возможности наименьшего обременения собственника земельного участка.

П. 12 Обзора ВС РФ указывается, что плата за сервитут определяется исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей. Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом. В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами. При этом необходимо в том числе учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком. Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежей в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов сторон необходимо учитывать конкретные условия пользования и объем сервитута.

В случае, если, например, произошло увеличение объема ограничения его прав, увеличилось количество использования земельного участка (стало в несколько раз больше проходить единиц техники и пр.), условиями сервитута может быть предусмотрен

порядок изменения платы. Каждая из сторон вправе обратиться в суд с требованием об изменении размера платы (увеличении или уменьшении) в случае изменения объема ограничений прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом (п. 13 Обзора ВС РФ).

Установление размера оплаты при публичном сервитуте

При публичном сервитуте порядок определения размера платы может устанавливаться отдельными нормативными актами.

В частности, в отношении полосы отвода автомобильной дороги в соответствии с п. 3–4 Порядка определения платы за публичный сервитут в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций и их эксплуатации, утвержденного Приказом Минтранса России от 05 сентября 2014 г. № 24 (Зарегистрирован в Минюсте России 28 октября 2014 г. № 34478) размер платы за такой публичный сервитут определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как 0,12% кадастровой стоимости земельного участка в год. В случаях, если публичный сервитут предполагает использование части земельного участка, плата за публичный сервитут определяется пропорционально площади указанной части земельного участка.

Также существует специфический сервитут, который не подлежит государственной регистрации. Так, согласно п. 6 ст. 18 Федерального закона от 05 апреля 2013 г. № 43 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации — городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, плата за установление сервитута устанавливается в размере от 0,1 процента до трех процентов кадастровой стоимости части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут.

Размер платы также может устанавливаться нормативным актом государственного или муниципального органа власти, установившем сервитут. В случае неустановления такой платы или несогласия с такой платой не запрещено обращение в суд для определения соразмерной и справедливой платы, если права владельца земельного участка существенно нарушаются.

При установлении платы за сервитут необходимо учитывать разницу между сервитутом временным и постоянным. Если сервитут устанавливается на определенный срок, то есть возможность рассчитать убытки, которые будут причинены собственнику за период действия сервитута. Если же сервитут бессрочный, то можно лишь рассчитать убытки,

которые будут причиняться собственнику служащей недвижимости за определенные периоды, например, ежемесячно.

Установление собственниками помещений МКД ограниченного пользования земельным участком

Установление ограниченного пользования не является сервитутом, не требует государственной регистрации, однако его часто путают с сервитутом. Наиболее часто складывающаяся ситуация — возможность огородить территорию земельного участка МКД от доступа третьих лиц.

Если участок не ограничен сервитутом (например, отсутствует право прохода через данный участок), установление мер по охране и пропускному режиму на территорию МКД вполне допустимо. Проблема зачастую связана не с самой возможностью установления, а с позицией собственников нежилых помещений, которым для ведения предпринимательской деятельности важен свободный и беспрепятственный доступ клиентов к их помещениям.

В качестве примера приведем одно из дел, в котором была разрешена указанная ситуация.

Общим собранием собственников помещений МКД было принято решение о том, что в целях безопасности, сохранности общего домового имущества и благополучного санитарного состояния дворовой территории круглосуточно должны быть закрыты ворота и работать домофон с ограничением доступа на дворовую территорию третьих лиц. Предприниматель парикмахерской, расположенной в МКД, полагал, что установление такого ограничения существенным образом нарушает его права и мешает осуществлению предпринимательской деятельности. Однако суд указал на недоказанность факта нарушения прав предпринимателя, поскольку проход в помещение работникам и клиентам обеспечивается через калитку в воротах, ключи от которой, а также технические средства для осуществления связи через домофон у предпринимателя имелись (Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 09 декабря 2015 г. по делу № А56-70228/2014, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 30 мая 2008 г. по делу № А56-13904/2007).

Поэтому, если на земельном участке под МКД нет сервитутов, общее собрание собственников имеет право принять решение об установлении ограждений, пропускного режима, шлагбаума и прочих ограничениях.

Автор: Отруцкая Т.В.