

СЕРВИТУТЫ: ПОНЯТИЕ И ВИДЫ

Федоров Сергей Владимирович

студент, Московский финансово-промышленный университет "Синергия", РФ, г. Москва

Байбарин Андрей Андреевич

научный руководитель, Московский финансово-промышленный университет "Синергия", РФ, г. Москва

Введение

Сервитут – это право гражданина (граждан) пользоваться частью земельного участка для общественных (личных) нужд, правообладателем которого является третье и (или) незаинтересованное лицо.

Частный сервитут от публичного отличаются количеством лиц и целями использования частью и (или) частями земельного (-ых) участка (-ов) принадлежащего (-их) на праве другому (-им) лицу (-ам).

Ещё в Древнем Риме, в рассвет юридического права, сервитут имел важное значение для соглашения соседей на использование частей их земельных участков.

К сегодняшнему дню сложилась обобщенная судебная практика по установлению сервитутов, часть которой мы рассмотрим в настоящей статье.

Основная часть

(обзор судебной практики)

Перед рассмотрением судебной практики остановимся на понятиях и видах сервитута.

Сервитут, наряду с правом собственности, является вещным правом и устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Правила и порядок предоставления и установления сервитута определены статьями 274-276 ГК РФ.

В соответствии с Гражданским кодексом собственник земельного участка или другой недвижимости вправе требовать от собственника(-ов) соседнего(-их) земельного(-ых) участка(-ов) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут устанавливается, чаще всего, для беспрепятственного прохода и (или) проезда через соседний земельный участок, а также для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим его установления, и собственником соседнего участка. Сведения о сервитуте подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается в суде по иску лица, требующего установления сервитута.

Сервитут не снимается до тех пор, пока имеет свою актуальность и его права передаются при изменении собственников недвижимого имущества.

Сервитут бывает публичным и частным.

Публичный сервитут устанавливается для общих целей, например для прохода через земельный участок к водоёму для его использования неограниченным количеством лиц.

Частный сервитут устанавливается для использования ограниченного круга лиц, которые используют проход к своим участкам для собственных нужд.

На сегодняшний день судебная практика имеет достаточное разъяснение для установления сервитута.

В тоже время перед обращением в суд необходимо попытаться самостоятельно договориться с пользователем земельного участка, на котором планируется установление сервитута, в том числе, с привлечением органа местного самоуправления.

В случае невозможности договориться самостоятельно, - выход по разрешению спора остается только через суд.

Рассмотрим некоторые практики, связанные с действиями над сервитутом.

1. В первом рассматриваемом варианте рассмотрим отказ суда в установлении сервитута.

Гражданин Борисов обратился с иском в суд к гражданину Гаврилову об установлении сервитута на земельный участок, принадлежащий Гаврилову.

Из доводов Борисова следует, что проезд к его земельному участку проще осуществить через земельный участок Гаврилова, который и был ранее. Ранее земельный участок не использовался Гавриловым и Борисов беспрепятственно более 5 лет использовал его для проезда к своему участку. Более того, Борисов осуществил подсыпку проезда гравием, осуществлял покос проезда и чистку от снега.

Гаврилов объясняет, что ограждение своего земельного участка он установил в соответствии со сведениями, внесенными в ЕГРН. Учитывая, что назначение участка «для ведения садоводства» Гаврилов завез чернозем и высадил на ранее судействуемый проезд саженцы плодовых деревьев. Также Гаврилов предлагает использовать Борисову существующие дороги и проезды, через которые можно Борисову беспрепятственно проехать к его участку.

Борисов с доводами Гаврилова не согласился, так как проезд через существующие дороги и проезды увеличивает его маршрут более чем на 2 км.

В соответствии с решением суда Борисову отказано в установлении сервитута ввиду существующей возможности проезда к участку.

Это действительно правомерное решение суда об отказе в установлении сервитута, так как не всегда желание гражданина об установлении сервитута на чужой земельный участок бывает обоснованным.

2. В следующем рассматриваемом варианте рассмотрим несколько схожее дело, но рассмотренное судом в пользу истца.

Гражданин Куцев обратился с иском в суд об установлении сервитута на земельный участок Ковалева.

Из доводов Куцева следует, что ранее он пользовался более 8 лет частью земельного участка Ковалева для прохода и проезда к своему земельному участку. До этого земельный участок был заброшен и не использовался Ковалевым. За это время Куцев благоустроил проезд к своему земельному участку и использовал его без согласования с Ковалевым.

После того, как Ковалев начал использование своего земельного участка, Кущеву не представляется возможным пройти или проехать к своему участку, так как он окружен другими земельными участками.

В данном случае позиция суда встала на стороне Кущева и принято решение об установлении сервитута на участок Ковалева. Стоимость за сервитут был взят за основу от независимой экспертизы с учетом действующих рыночных цен за использование земельных участков.

3. Решение суда об установлении публичного сервитута.

В суд обратилась администрация муниципального района на установление сервитута для прохода неограниченного круга лиц к общественному колодцу через земельный участок, находящийся в собственности юридического лица ООО «Велес».

Ранее жители деревни Стайкино пользовались общественным колодцем, где, на взгляд жителей деревни, вода лучшего состава, чем в других колодцах. Проход был беспрепятственным до тех пор, пока ООО «Велес» не купил земельный участок у ООО «Сириус» и не начал его освоение, как следствие, проход стал возможен только через заболоченную местность, через которую в весеннее время и в период обильных дождей пройти невозможно.

Судом принято решение об установлении публичного сервитута для прохода граждан к водному источнику.

Заключительная часть

Выбирая земельный участок, необходимо провести всесторонний его анализ на предмет отсутствия признаков установления сервитута другими лицами или органами власти, а в случае его установления или признаков установления рассчитать риски и последствия такого (частного или публичного) сервитута для дальнейших целей использования земельного участка его правообладателем.

Список литературы:

1. Конституция РФ
2. Гражданский Кодекс РФ
3. Земельный Кодекс РФ
4. "Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017)
5. Консультант плюс
6. Сервитут как институт графического права. Учебное пособие. Кузнецов А.Н.
7. Римское право. Курс лекций. Суслов А.А.
8. Земельное право: учебник, 2024, Юнити-Дана