



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ16-113

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 октября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по искам Максимовой М.А., А.А., Федосеевой М.А. и других к Территориальному управлению Росимущества по Краснодарскому краю, ФБУ «Санаторно-курортный комплекс «Сочинский» Министерства обороны Российской Федерации и Министерству обороны Российской Федерации о предоставлении права ограниченного пользования земельным участком (сервитута),

по кассационной жалобе представителя Министерства обороны Российской Федерации – Стручковой Е.А. на решение Хостинского районного суда г. Сочи от 13 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 мая 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителей Министерства обороны Российской Федерации – Дудина С.А., Кикеевой Л.А., представителя

ФГБУ «Санаторно-курортный комплекс «Сочинский» Министерства обороны – Костановой Е.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Максимовой М.А., Федосеевой М. – Ульянова П.С., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

истцы обратились в суд с вышеназванным иском, указывая, что являются собственниками жилых помещений в коттеджном городке микрорайона «Бытха» по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], дома [REDACTED]. Проход и проезд к принадлежащим истцам жилым помещениям и местам общего пользования возможен только через соседний участок (кадастровый номер [REDACTED], предоставленный ФГКУ Санаторно-Курортный комплекс «Сочинский» Министерства обороны Российской Федерации на праве постоянного бессрочного пользования. С декабря 2005 года ответчик перекрыл подъездную дорогу к коттеджному городку. Поскольку в досудебном порядке достичь соглашения об установлении сервитута не удалось, истцы в окончательном варианте исковых требований просили суд обязать ответчиков предоставить истцам и членам их семей для прохода и проезда право ограниченного пользования (сервитута) земельным участком, расположенным по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] (кадастровый номер земельного участка [REDACTED]) под существующей подъездной автомобильной дорогой шириной от 4 до 5 метров и протяженностью 180 м.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи от 13 февраля 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 мая 2015 г., исковые требования удовлетворены, ответчики обязаны предоставить собственникам помещений в жилых домах № [REDACTED] по [REDACTED], и членам их семей для прохода и проезда право ограниченного пользования (сервитута) земельным участком под существующей подъездной автодорогой, пролегающей через территорию ФБУ Санаторно-Курортный комплекс «Сочинский» Министерства обороны Российской Федерации, в существующих пределах общей длиной 140,92 метра в пределах ширины дороги от 3,83 до 6,86 метра общей площадью 722,7 кв.м с указанием координат.

В кассационной жалобе представителя Министерства обороны Российской Федерации – Стручковой Е.А. ставится вопрос об отмене решения Хостинского районного суда г. Сочи от 13 февраля 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 мая 2015 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 9 сентября 2016 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения были допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Судами установлено, что Российская Федерация является собственником земельного участка площадью 237 415 кв.м, расположенного по адресу [REDACTED], предоставленного ФГКУ Санаторно-Курортный комплекс «Сочинский» Министерства обороны Российской Федерации на праве постоянного бессрочного пользования.

Земельный участок площадью [REDACTED] кв. м для жилой застройки в микрорайоне [REDACTED] в [REDACTED] районе г. [REDACTED] предоставлен администрацией г. Сочи ООО «Стройтрансгаз» по договору аренды от 28 сентября 2000 г. сроком на 49 лет.

В последующем ООО «Стройтрансгаз» передало свои права и обязанности арендатора ООО «Бизнесстренд» по договору от 28 марта 2014 г.

Определением Хостинского районного суда Краснодарского края от 20 ноября 2014 г. по делу назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «Центр экономических и правовых экспертиз».

Согласно заключению экспертизы от 4 декабря 2014 г. организация проезда по землям Министерства обороны Российской Федерации не связана с затратами по организации проезда, при этом возможна организация иных проездов, но связанных с затратами по их организации.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции сослался на выводы судебной строительно-технической экспертизы, согласно которым фактически существует только один вариант подъезда к комплексу жилых домов истцов.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено, что при рассмотрении споров об установлении сервитута следует учитывать следующее.

Пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса оговаривает примерный перечень случаев, предполагающих установление сервитута, а также вводит критерии оценки иных потребностей, при наличии которых собственник недвижимости может требовать предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом.

Из указанной нормы права следует, что 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.

В связи с этим при рассмотрении дел соответствующей категории в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса, 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.

Проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых возможно предоставление названного ограниченного вещного права, поэтому судам при рассмотрении настоящего иска в этой части следует определить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права.

В отношении иных требований истца, касающихся объема и содержания права ограниченного пользования чужим участком, судам необходимо выяснить, связаны ли они с теми потребностями, в обеспечение которых, исходя из конкретных обстоятельств спора и принципа разумности, допустимо установление частного сервитута.

Согласно пункту 5 статьи 274 Гражданского кодекса собственник участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также пунктом 6 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, в тех случаях, когда в деле имеются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим имуществом, судам необходимо в соответствии с приведенными положениями определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обремененного земельного участка.

Плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

В состав платы за право проезда и прохода в зависимости от обстоятельств спора допустимо также включать расходы собственника обремененного участка на создание условий для реализации истцом своего права ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия в надлежащем техническом состоянии и т.д.

Поскольку суд, пришедший к выводу о необходимости установления сервитута, при наличии спора не связан доводами его сторон, касающимися порядка использования участка, он 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 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации может назначить проведение экспертизы.

Положениями статьи 131 Гражданского кодекса и нормами статей 2, 12, 27 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что сервитут подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

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 Гражданского кодекса. По этой причине в резолютивной части соответствующего судебного акта должны быть приведены все условия, на которых суд устанавливает сервитут.

Указанные выше требования закона судом выполнены не были.

Устанавливая сервитут, суд не указал, является ли рассматриваемый случай исключительным, а предоставление такого права истцам единственным способом обеспечения основных потребностей как собственников недвижимости.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации суду при рассмотрении настоящего иска следовало определить, имеется ли у истцов возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права о сервитуте, однако судом этого сделано не было.

Ограничившись формальным указанием на то, что проезд к принадлежащим истцам жилым помещениям и местам общего пользования возможен только через участок, предоставленный ФГКУ Санаторно-Курортный комплекс «Сочинский» Министерства обороны Российской Федерации, судом в нарушение положений статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дана оценка проведенному в рамках рассмотрения настоящего дела экспертному заключению, согласно которому технически возможны иные варианты прокладки новой дороги, ведущей к коттеджному городку микрорайона «Бытха» по адресу: [REDACTED], где расположены жилые дома истцов.

Не содержат материалы дела и доказательств, свидетельствующих о том, что дорога, являющаяся предметом сервитута, фактически пригодна для движения и маневрирования автомобильного транспорта.

Не указан судом и конкретный круг лиц, наделенных возможностью пользования сервитутом, поскольку из резолютивной части решения суда не ясно, кто входит в состав членов семей истцов.

Отсутствует указание на срок действия сервитута, а также не определен судом размер платежей, подлежащих внесению собственнику обремененного земельного участка, предусмотренный пунктом 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, судом не соблюдены требования, предъявляемые к рассмотрению данной категории дел, что привело к тому, что фактически возникший спор не был разрешен судом по существу.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Хостинского районного суда г. Сочи от 13 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 мая 2015 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и рассмотреть дело в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Хостинского районного суда г. Сочи от 13 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 мая 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи