

О некоторых аспектах установления, изменения и прекращения частных сервитутов

Гусев Антон Олегович

Частнопрактикующий юрист, магистр гражданского права Санкт-Петербургского государственного университета

В статье анализируются вопросы, связанные с судебной практикой разрешения споров о частных сервитутах, приведена общая характеристика частных сервитутов в гражданском праве Российской Федерации, описаны правоотношения из частного сервитута, включая сложные или спорные позиции гражданского права относительно сервитутов, а также представлен обзор судебной практики по сервитутным спорам. Такое явление, как частный сервитут, рассмотрено через фокус его динамики, исследованы особенности и нюансы установления, изменения и прекращения частных сервитутов.

Ключевые слова: судебные споры, Единый государственный реестр недвижимости, ЕГРН, недвижимость, недвижимое имущество, реестр недвижимости, земельные участки, сервитуты, установление сервитута, изменение сервитута, прекращение сервитута, арбитражные суды, вещно-правовые иски.

Вступление

25 октября 2024 года автор статьи принял участие в большой юридической конференции, организованной компанией «КАДИС», на тему «Объекты недвижимости: защита интересов правообладателя». Выступление автора было посвящено судебным спорам, связанным с «жизненным циклом» частных сервитутов в виде их установления, изменения и прекращения.

Сервитуты существуют в отечественном правовом порядке уже достаточно длительное время, есть научные исследования и накопленный объем судебной практики разрешения споров. Нам представляется, что изучение какого-либо явления или института именно в его динамике может выявить проблемные моменты в понимании этого явления или его яркие характерные черты, способные больше о нем рассказать. Руководствуясь этими соображениями, мы и сформулировали тему настоящей работы.

Сделаем оговорку о том, что данная статья посвящена именно частным сервитутам в современном российском гражданском праве. Публичные сервитуты представляют собой правовые явления несколько иного порядка, и изучать их следует отдельно.

Обратимся к исследованию частных сервитутов через призму выбранного подхода и постараемся выделить характерные черты, закономерности и новые грани этого явления в его динамике, то есть учитывая особенности установления, изменения и прекращения частных сервитутов.

Общая характеристика частных сервитутов

Под частным сервитутом в российском гражданском праве подразумевается ограниченное вещное право пользования чужим объектом недвижимости (служащим объектом), которое принадлежит правообладателю смежного или соседнего объекта недвижимости и обусловлено необходимостью (объективными нуждами господствующего объекта недвижимости).

Под частным сервитутом подразумевается ограниченное вещное право пользования чужим объектом недвижимости

Ограниченность пользования недвижимой вещью при установлении сервитута состоит в том, что право сервитутария не препятствует сервитутодателю владеть, пользоваться и распоряжаться вещью, а только стесняет его в осуществлении правомочия пользования¹.

Как ограниченное вещное право частный сервитут обладает свойством следования, то есть способностью сохраняться в неизменном виде при смене собственника недвижимой вещи². Об этом напрямую говорит пункт 1 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), устанавливая, что сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено данным Кодексом.

Кроме того, в российском гражданском праве сервитут является реальным, то есть устанавливается не в пользу конкретного сервитутария, а в пользу господствующей недвижимости. Сервитут выступает своеобразным бонусом к господствующей недвижимости, а потому не может быть отчужден или заложен в отрыве от отчуждения или передачи в залог этой недвижимости (пункт 2 статьи 275 ГК РФ). В связи с этим справедливо говорить о наличии свойства следования сервитута применительно к господствующей недвижимости: сервитут сохраняется при смене правообладателя господствующей недвижимости и сопровождает эту недвижимость до тех пор, пока не появятся основания для его прекращения³.

ГК РФ предусматривает две формы установления сервитутов в отечественном праве: на основании соглашения сторон и на основании судебного акта (пункт 3 статьи 274 ГК РФ).

Частая причина необходимости установления сервитутов в отечественных реалиях — наличие дефектов межевания земельных участков (отсутствие доступа

¹ Краснова Т. С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве: Монография. М.: М-Логос, 2020. С. 16.

² Алексеев В. А. Свойство следования, обременение недвижимой вещи и система прав на недвижимость // Закон. 2022. № 8. С. 83.

³ Краснова Т. С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2020. № 3. С. 52.

к образованным земельным участкам с земель или с земельных участков общего пользования).

Для сервитутов в России характерна платность: установленное в законе общее правило гласит, что собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком (пункт 5 статьи 274 ГК РФ).

Государственная регистрация частных сервитутов

Гражданское законодательство России предусматривает, что частный сервитут подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН)⁴. Из общего правила есть исключение, предусмотренное пунктом 4 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации⁵.

Частный сервитут подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости

Необходимо отметить ряд особенностей государственной регистрации частных сервитутов в России, которые не способствуют достижению задач и соблюдению принципов открытости, общедоступности и публичной достоверности ЕГРН в этой части. Как отмечает Т. С. Краснова, «во-первых, по общему правилу в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) не вносятся подробные сведения о плате за сервитут, а также сведения о других позитивных обязанностях сторон сервитутного правоотношения; во-вторых, получить сведения об условиях сервитута не так-то просто, по крайней мере для среднестатистического третьего лица такая информация может оказаться недоступной; в-третьих, сведения о

⁴ Пункт 3 статьи 274 ГК РФ, статья 52 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», раздел VII.V Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 07.12.2023 № П/0514.

⁵ В случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

сервитуте отражаются в ЕГРН применительно к служащему, но не к господствующему земельному участку»⁶.

Из требований о государственной регистрации сервитутов и сложности соотнесения динамики сервитутных правоотношений с формальными правилами государственной регистрации возникает большое количество споров. Регистрирующий орган (Росреестр) нередко является активным участником процедур установления, изменения или прекращения сервитутов. Часто уполномоченный регистрирующий орган имеет свою позицию о том, как именно необходимо учитывать в ЕГРН сведения о сервитуте, о правомерности его установления в целом, об отдельных аспектах государственной регистрации сервитутов⁷. Представляется, что это особенность российской правоприменительной практики.

Установление частного сервитута соглашением сторон

Одним из двух способов установления частного сервитута является его установление по соглашению сторон.

Нам представляется, что на практике это должно быть по возможности максимально подробное соглашение, которое детально будет регулировать все аспекты отношений сторон в связи с установлением и действием сервитута.

В качестве ориентира для определения содержания соглашения сторон об установлении частного сервитута можно воспользоваться пунктом 10 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (далее — ВС РФ) 26 апреля 2017 года (далее также — Обзор ВС РФ от 26.04.2017), согласно которому, удовлетворяя иски о установлении сервитута, суд должен определить все условия, на которых он устанавливается, а именно: сведения о земельном участке, для обеспечения использования которого установлен сервитут, и о земельном участке, 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.

Соглашение сторон об установлении сервитута должно максимально подробно регулировать все аспекты их правоотношений

⁶ Краснова Т. С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ. С. 56.

⁷ Постановления Арбитражного суда (далее также — АС) Московского округа от 01.06.2021 по делу № А40-106885/2020, от 04.08.2021 по делу № А40-106906/2020, от 29.06.2020 по делу № А40-212995/2019, от 24.03.2020 по делу № А41-47438/2019, от 31.08.2022 по делу № А41-60727/2021, АС Дальневосточного округа от 03.06.2019 по делу № А24-4939/2018, АС Волго-Вятского округа от 22.05.2018 по делу № А38-9112/2017, АС Северо-Западного округа от 03.07.2020 по делу № А56-60011/2019.

Несмотря на то что указанное разъяснение высшей судебной инстанции относится к иному способу установления частного сервитута — на основании судебного акта, эти правила можно использовать и для определения условий установления частного сервитута по соглашению сторон.

В судебной практике можно обнаружить примеры «смешанного» по сути способа установления частного сервитута — когда он устанавливается в судебном порядке, но при этом на основании мирового соглашения по судебному спору. Один из таких примеров (*определение АС города Москвы от 18.06.2021 по делу № А40-218186/20-64-1525* об утверждении мирового соглашения об установлении частного сервитута) представляется нам формальным образцом подробной детализации условий частного сервитута, на который стоит обратить внимание⁸.

Установление частного сервитута судебным актом

Вторым способом установления частного сервитута является его установление на основании судебного акта. Согласно пункту 3 статьи 274 ГК РФ в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Пункт 1 Обзора ВС РФ от 26.04.2017 разъясняет, что действующее законодательство не содержит требования о соблюдении обязательного досудебного порядка урегулирования спора об установлении сервитута. Лицо, требующее установления сервитута, вправе обратиться в суд, если сторонами не достигнуто соглашение о сервитуте или его условиях.

Данное разъяснение высшей судебной инстанции приводит нас к выводу об отсутствии формального претензионного порядка разрешения спора об установлении частного сервитута. При этом правильным, обоснованным и добросовестным поведением со стороны сервитуария представляется все же необходимость до инициирования судебного спора предложить правообладателю иной недвижимости заключить соглашение об установлении сервитута. В случае недостижения договоренностей спор можно передать на рассмотрение суда.

Если сторонами не достигнуто соглашение об установлении сервитута, спор разрешается в судебном порядке

⁸ Объем судебного акта 30 листов. Мировое соглашение сопровождают 13 приложений. При этом важен не формальный объем «соглашения сторон», а его содержание: в мировом соглашении приведены описание господствующей и служащей недвижимости, изложение возможных вариантов использования служащей недвижимости и перечня допущенных лиц, порядок внесения платы за сервитут и порядок ее индексации, порядок распределения расходов сторон, правила об извещении сторон по взаимоотношениям из сервитута, дополнительные права и обязанности сторон; в приложениях к основному тексту мирового соглашения содержатся схемы границ сервитута, реконструкции зданий, инженерных коммуникаций, движения транспорта и т. д.

При установлении частного сервитута по результатам рассмотрения и разрешения спора суд должен определить все условия, на которых он устанавливается⁹.

Отметим, что ранее была распространена судебная практика, в соответствии с которой сервитуты устанавливались судебными актами со ссылкой на предложенный какой-либо из сторон проект соглашения об установлении сервитута¹⁰.

Нам представляется, что такая форма разрешения иска об установлении частного сервитута была не вполне удачной, поскольку в вынесенном по существу судебном акте, которым был разрешен спор и установлен сервитут, не приводились все его условия (они содержались в проекте соглашения внутри материалов судебного дела и не были доступны иным лицам, ознакомившимся только лишь с судебным актом об установлении сервитута). Это снижало информационные возможности иных лиц (и самих сторон судебного спора по прошествии длительного времени) идентифицировать все важные условия сервитута. Необходимо отметить, что применительно к частным сервитутам и порядку их отражения в ЕГРН и так существуют проблемы и сложности с «опубличиванием» информации: ЕГРН не отражает важные условия сервитута, в том числе режим пользования служащей недвижимостью, плату за сервитут и прочие условия, поэтому третьим лицам (например, интересантам приобретения недвижимости или уполномоченным органам) в полной мере ознакомиться с информацией о сервитуте, установленном соглашением сторон, достаточно затруднительно. В отношении сервитутов, установленных на основании судебных актов, эта проблема хотя бы отчасти решается открытостью и доступностью текстов судебных актов. При этом вышеназванная судебная практика эту проблему не решала, а скорее усугубляла. На наш взгляд, положительное значение имеет то, что при вынесении судебных актов об установлении сервитута суды прекратили ссылаться на проект соглашения, подготовленный одной из сторон, а стали в резолютивной части судебного акта определять все условия сервитута.

Другой схожей формой разрешения иска об установлении частного сервитута, также, по нашему мнению, не вполне удачной, стало вынесение судебных актов об установлении сервитута со ссылкой на вариант размещения сервитута (доступа, прохода/проезда) из экспертного заключения по делу. Это тоже влечет нерепрезентативность и недостаточность информации в судебном акте — в нем отсутствует вся необходимая информация о сервитуте (важная часть этой информации находится внутри судебного дела в тексте заключения экспертизы), что вызывает дополнительные проблемы.

⁹ В соответствии с ранее указанным пунктом 10 Обзора ВС РФ от 26.04.2017.

¹⁰ Решение АС города Москвы от 07.09.2016 по делу № А40-2190/2016, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.10.2010 по делу № А56-85049/2009.

... Одним из подобных примеров является ситуация, приведенная в определении ВС РФ от 04.03.2024 № 305-ЭС23-23415 по делу № А40-224620/2022, про которую необходимо рассказать подробнее.

Ранее в судебном деле № А40-21862/2021 решением арбитражного суда был установлен частный сервитут согласно одному из вариантов экспертного заключения. Сервитуарий (взыскатель) получил исполнительный лист на принудительное исполнение решения суда и передал его в территориальный орган Федеральной службы судебных приставов. В связи с неисполнением исполнительного документа в добровольном порядке с сервитутодателя был взыскан исполнительский сбор. Однако в судебном деле № А40-224620/22 (в рамках которого и было вынесено названное определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ) сервитутодатель (должник) обосновал, что он не имел возможности исполнить требования исполнительного документа в установленный для добровольного исполнения срок, так как по делу № А40-21862/2021 ему пришлось обратиться в суд с заявлением о разъяснении судебного акта об установлении сервитута, по результатам рассмотрения которого было вынесено определение суда с «расшифровкой», то есть перечислением координат (описанием границ части служащего земельного участка, принадлежащего сервитутодателю, необходимой для доступа к господствующим земельному участку и нежилому зданию, принадлежащим сервитуарию). До момента вынесения определения арбитражного суда о разъяснении судебного акта сервитутодатель (должник) был лишен возможности исполнить судебный акт об установлении частного сервитута, поэтому взыскание исполнительского сбора с должника являлось неправомерным.

Описанный в определении высшей судебной инстанции казус, на наш взгляд, наглядно «подсвечивает» проблему неотражения в судебном акте об установлении сервитута всех его условий и того, какие дополнительные сложности это может вызвать. Ссылка в данном случае в решении суда на иной документ представляется неоптимальным вариантом, которого следует избегать. Однако пару слов нужно сказать и о других аспектах этой ситуации. Вызывает сомнение в обоснованности то обстоятельство, что по решению суда об установлении частного сервитута вообще был выдан исполнительный лист. По нашему мнению, иск об установлении частного сервитута, согласно процессуальной классификации исков, — это иск о признании¹¹. В судебных решениях по искам о признании (например, о признании права собственности) исполнительный лист не выдается¹². Мы считаем, что это применимо и к судебным решениям по искам об

¹¹ Осокина Г. Л. Гражданский процесс. Общая часть: Учебник. 3-е изд. М.: Норма, 2013. С. 497–500.

¹² Например, в пункте 9.2 раздела II Инструкции по делопроизводству в арбитражных судах Российской Федерации (первой, апелляционной и кассационной инстанций), утвержденной постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.2013 № 100, отмечено, что по делам, исполнительный лист по которым не выдается (например, по делам о признании), в решении арбитражного суда должны быть указаны

установлении сервитута¹³: после вынесения судебного решения об установлении частного сервитута исполнительный лист не выдается, а «исполнением» судебного акта в форме государственной регистрации сервитута в ЕГРН занимается сервитуарий путем получения решения суда в установленной форме и передачи его в регистрирующий орган. Это не отменяет ранее сделанный нами вывод о том, что в судебных актах об установлении частных сервитутов не следует в резолютивной части ограничиваться ссылкой на заключение эксперта. Просто в судебном казусе, к которому отсылает определение ВС РФ от 04.03.2024 № 305-ЭС23-23415, — в ситуации невыдачи исполнительного листа сервитуарию — с проблемами при государственной регистрации сервитута столкнулся бы не ответчик (сервитуодатель), а истец (сервитуарий).

Наша позиция заключается в том, что в случае удовлетворения иска об установлении частного сервитута задачей суда является определение (с учетом мнения сторон, их аргументов и доказательств) всех условий сервитута, подробного режима обременения недвижимого имущества, а также прав и обязанностей сторон в связи с таким обременением. Полагаем, что судебные споры об установлении частных сервитутов концептуально близки к судебным спорам об урегулировании договорных условий или об урегулировании преддоговорных разногласий (статьи 445, 446 ГК РФ).

Цели сторон судебного спора об установлении сервитута

Цели истца в судебном споре об установлении сервитута

Исходя из ранее отмеченной специфики судебных споров об установлении частных сервитутов можно отметить такую цель для истца (сервитуария), как **установление в судебном порядке максимально подробного и удобного для себя режима сервитута** как ограниченного вещного права на чужую недвижимость.

В качестве примеров того, на что могут обращать внимание истцы (сервитуарии), заявляя и (или) уточняя заявленные иски, приведем формулировки из судебных актов, которые могут представлять интерес как образцы детального подхода к режиму сервитута.

... Например, в постановлении АС Московского округа от 12.02.2024 по делу № А40-43901/2022 отмечено, что в судебном порядке был установлен

сведения, перечисленные в пункте 5 части 1 статьи 13 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

¹³ В тех случаях, когда исковое требование об установлении частного сервитута не было дополнено иными требованиями, например о демонтаже строений или ограждений для реализации сервитута. В иных случаях, когда такие «дополнительные требования» были заявлены, исковое заявление будет также иметь частично природу иска о присуждении: далее в этой части по судебному решению об удовлетворении иска возможна будет выдача исполнительного листа судом.

сервитут для *круглосуточного* прохода и проезда истца, его *сотрудников, арендаторов и их клиентов, а также посетителей* к нежилым помещениям¹⁴.

... Еще одним примером является *решение АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.02.2020 по делу № А56-41076/2014*, которым установлен частный сервитут для прохода, проезда, *остановки для погрузки и разгрузки автотранспорта*.

Другой возможной целью истца (сервитуария) в споре об установлении сервитута может являться **возложение дополнительных обязанностей на ответчика (сервитутодателя)**, например демонтаж строений, ограждений и т. п. В ряде случаев для реализации сервитута будут необходимы подобные действия и может иметь смысл согласовать их в едином судебном споре. При удовлетворении подобных дополнительных притязаний (имеющих, по всей видимости, характер негаторных требований) возможно применение астрента или судебной неустойки на случай неисполнения ответчиком судебного акта¹⁵.

При этом, на наш взгляд, по самому исковому требованию об установлении частного сервитута в случае его удовлетворения установление астрента недопустимо. Это можно объяснить природой иска об установлении сервитута как иска о признании, а не о присуждении¹⁶. Решением суда об установлении сервитута ответчик (сервитутодатель) не принуждается к непосредственному исполнению каких-либо действий, на случай неисполнения которых можно было бы присудить судебную неустойку (часть 4 статьи 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; далее — АПК РФ).

Цели ответчика в судебном споре об установлении сервитута

Обозначая задачи и цели, которые может преследовать ответчик (потенциальный сервитутодатель) в судебном споре, во-первых, можно отметить возражения против иска по существу требований и **«борьбу» за то, чтобы частный сервитут вообще не был установлен**. Так как для сервитута предусматривается исключительная природа, то есть он устанавливается тогда, когда иными способами невозможно обеспечить потребности правообладателя господствующей недвижимости, то задача ответчика заключается в доказывании того, что в реализации потребности истца возможны иные способы.

¹⁴ Обратим внимание, что режим сервитута был установлен круглосуточный, — это может иметь важное значение. Также следует отметить охват сервитутом (правомочием пользования чужим объектом недвижимости в форме прохода и проезда) сотрудников, арендаторов и их клиентов, посетителей господствующей недвижимости — это подчеркивает, что при установлении сервитута возможна значительная детализация.

¹⁵ Постановление АС Северо-Западного округа от 11.03.2020 по делу № А56-28182/2018.

¹⁶ Мы считаем, что природа иска об установлении частного сервитута как иска о признании в данном случае не позволяет присудить астрент за неисполнение решения суда, как и не позволяет суду выдавать исполнительный лист по такому решению.

Второй возможной целью ответчика, так же как и истца (сервитуария), может являться **установление судом максимально подробного и удобного для себя режима сервитута** как ограниченного вещного права на чужую недвижимость. Адекватный режим сервитута и его наименьшая обременительность являются важными аспектами для ответчика, и его процессуальная борьба должна быть направлена на то, чтобы их обеспечить. Это достигается аргументами и доказательственным материалом.

Следующей целью ответчика можно назвать **установление соразмерной платы за сервитут**.

Согласно пункту 12 Обзора ВС РФ от 26.04.2017 «плата за сервитут определяется судом 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 образовавшиеся 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 платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия, и объем сервитута».

Если при рассмотрении судебного спора становится очевидно, что частный сервитут будет установлен, ответчику имеет смысл рассчитать разумные затраты, возникающие у него в связи с обременением его права собственности на служащую недвижимость; учесть иные факторы, влияющие на размер платы за сервитут; определиться с тем, какую форму должна иметь плата за сервитут —

единовременный платеж или периодические выплаты; заявить о необходимости включения в условия сервитута «индексационной оговорки»¹⁷.

Длительность споров об установлении сервитутов и обеспечение иска

Необходимо отметить такую особенность судебных споров об установлении частных сервитутов, как их относительная **длительность**¹⁸. Часто такие судебные дела длятся долго, поскольку возникает необходимость проведения судебной экспертизы или привлечения к участию в деле третьих лиц (правообладателей смежных или соседних объектов недвижимости, иных лиц).

Проблему длительности судебных споров об установлении частных сервитутов в ряде случаев можно нивелировать оперативным средством защиты интересов сервитуария — принятием в судебном порядке **обеспечительных мер, которые позволят в период судебного разбирательства использовать чужой объект недвижимости** (в порядке поддержания status quo).

В судебных актах встречаются различные формулировки о принятии соответствующих обеспечительных мер. Например, суд определяет:

— запретить ответчику чинить препятствия истцу в доступе (проезде) через земельные участки до момента вступления в законную силу решения суда по рассматриваемому делу (*определение АС Вологодской области от 23.12.2022 по делу № А13-13413/2022*);

— обязать ответчика разрешить проход и проезд по дороге с асфальтовым покрытием, проходящей по краю границы принадлежащего ему земельного участка, до разрешения дела по существу (*определение АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.01.2023 по делу № А56-108192/2022*);

— запретить ответчику и иным лицам совершать в отношении земельного участка следующие действия: по демонтажу расположенного на участке межквартального технологического автомобильного проезда (МТАП); по ухудшению состояния расположенного на участке МТАП; по запрету осуществления проезда по МТАП, в том числе путем установления знаков (*определение АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.07.2016 по делу № А56-45992/2016*);

¹⁷ Пункт 13 Обзора ВС РФ от 26.04.2017, постановление АС Уральского округа от 21.12.2022 по делу № А34-11610/2021.

¹⁸ Яркими примерами являются некоторые судебные дела Северо-Западного округа, к которым автор статьи имел отношение: например, в судебном деле № А56-15597/2014 исковое заявление об установлении сервитута принято к производству 16.04.2014, вступление в законную силу судебного акта по существу спора состоялось 18.10.2020; в судебном деле № А56-41076/2014 исковое заявление об установлении сервитута принято к производству 04.07.2014, вступление в законную силу судебного акта по существу спора состоялось 05.08.2020. Оба этих дела не только длительное время рассматривались в арбитражных судах, но и затронули многие важные аспекты сервитутного права.

— запретить ответчику, а также любым иным лицам по его указанию, чинить истцам любого рода препятствия в доступе автомобильного транспорта к объектам недвижимости, расположенным на земельных участках с указанными кадастровыми номерами, через земельный участок и существующий на нем автомобильный въезд. Обязать ответчика пропускать автомобильный транспорт, направляющийся в (из) объекты(-ов) недвижимости, расположенные(-ых) на земельных участках, для чего открыть ворота существующего въезда (определение АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.11.2019 по делу № А56-15597/2014).

В судебных актах, которыми истцам (потенциальным сервитутариям) отказывается в принятии подобных обеспечительных мер, достаточно часто используется аргумент о том, что принятие таких обеспечительных мер по сути своей влечет «удовлетворение иска» об установлении сервитута еще до разрешения судебного дела по существу. Нам такой подход представляется не вполне обоснованным, так как удовлетворение иска об установлении частного сервитута влечет установление сервитута как ограниченного вещного права во всех его условиях, то есть установление режима использования служащей недвижимости, а не только лишь обеспечение временного доступа к чужой недвижимости и ее использования, поэтому удовлетворение иска в подобном случае влечет гораздо большие возможности и гарантии для истца (сервитутария). В то же время обеспечительные меры (и приведенные выше примеры это подтверждают) предоставляют лишь крайне ограниченную возможность использования чужой недвижимости, как правило, без всякой конкретизации, то есть это действительно мера ограниченная, направленная на поддержание status quo в период судебного разбирательства¹⁹.

Изменение частных сервитутов

При рассмотрении изменения частных сервитутов неминуемо возникает вопрос о пределах диспозитивности в данных правоотношениях: насколько стороны свободны в том, чтобы изменить какие-либо условия частного сервитута?

В случае установления частного сервитута по соглашению сторон можно руководствоваться общими положения гражданского законодательства о свободе договора (статья 421 ГК РФ) и свободном изменении договора по соглашению сторон (пункт 1 статьи 450 ГК РФ).

¹⁹ Можно еще отметить, что подобные обеспечительные меры часто принимаются в тех ситуациях, когда ранее использование чужого объекта недвижимости истцом (сервитутарием) уже осуществлялось (например, на основании «неформального соглашения» или без достижения соглашения, в отсутствие препятствий со стороны правообладателя служащей недвижимости), а затем было ограничено ответчиком (собственником служащей недвижимости). В таких ситуациях шансы принятия обеспечительных мер выше, так как для суда более очевиден аспект поддержания status quo и недопущения ущерба для истца, который внезапно оказался лишен возможностей адекватного использования своей недвижимости (господствующей).

На уровне разъяснений высшей судебной инстанции существуют положения, касающиеся отдельных вопросов изменения сервитутов, к которым можно обратиться и от которых можно построить рассуждения. В пункте 13 Обзора ВС РФ от 26.04.2017 отмечено, что 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.

В этом разъяснении даны важные указания о том, в каких обстоятельствах условия сервитута подлежат изменению (в части платы за сервитут), а также о том, кто уполномочен на подачу подобного требования (и сервитуарий, и сервитутодатель).

Очень интересные формулировки для процедуры изменения платы за сервитут приведены в *постановлении АС Уральского округа от 21.12.2022 по делу № А34-11610/2021*: «Из сложившейся судебной практики следует, что заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с иском:

- об указании в условиях сервитута, что плата за пользование подлежит ежегодному изменению на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключено настоящее соглашение;

- увеличению/уменьшению размера платы за сервитут в случае изменения объема ограничений прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом;

- увеличению/уменьшению размера платы за сервитут в случае изменения характера и объема использования обремененного сервитутом земельного участка (увеличены интенсивность движения и грузоподъемность автотранспортных средств обладателя сервитута), увеличения расходов собственника земельного участка по содержанию обремененного земельного участка и т. п.

Указанная правовая позиция содержится в определении ВС РФ от 23 августа 2019 года № 308-ЭС19-13602, определении ВС РФ от 23 июля 2018 года № 306-ЭС18-9554...²⁰

<...>

²⁰ Необходимо отметить, что указанные судебные акты ВС РФ — это не определения, вынесенные на уровне Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, а так называемые отказные определения (определения ВС РФ об отказе в передаче дела и кассационной жалобы на рассмотрение судебной коллегии ВС РФ). Обычно считается, что подобные судебные акты не формируют судебную практику. Но в данном случае АС Уральского округа ссылается на эти определения ВС РФ, так как они вынесены по результатам рассмотрения кассационных жалоб на судебные акты именно этого окружного суда. На наш взгляд, это подчеркивает, что данный окружной суд проводит существенную работу по систематизации своей собственной судебной практики для того, чтобы выявлять и закреплять те правовые позиции, которые удалось выработать в ходе правоприменительной деятельности по разрешению судебных споров.

Учитывая, что плата за сервитут установлена в виде периодических ежегодных платежей на длительный срок, суды пришли к выводу о том, что условие о необходимости индексации ежегодной оплаты обусловлено естественными инфляционными процессами, направлено на сохранение адекватного объема ограничений размера эквивалентного платежа, а потому является обоснованным»²¹.

Приведенные ранее разъяснения ВС РФ и вырабатываемая на их основании судебная практика свидетельствуют о том, что изменение условий частного сервитута (при отсутствии согласия одной из сторон) производится только при доказанности оснований для изменения сервитута: под ними понимаются изменения обстоятельств, влияющих на объем обременения служащего объекта недвижимости. Недоказанность наличия таких оснований влечет судебный отказ в изменении условий частного сервитута²², а их доказанность — удовлетворение иска об изменении условий сервитута.

Изменение условий частного сервитута (при отсутствии согласия одной из сторон) производится только при доказанности оснований для изменения сервитута

Отметим несколько интересных судебных актов с примерами изменения условий ранее установленных частных сервитутов.

... В постановлении Федерального арбитражного суда (далее — ФАС) Северо-Западного округа от 18.10.2013 по делу № А56-71677/2012 приведен пример судебного спора, в котором суды обязали ответчика-сервитутодателя заключить с истцом-сервитуарием дополнительное соглашение о перерасчете платы за сервитут, так как условиями установленного в судебном порядке частного сервитута было предусмотрено, что стороны вправе произвести такой перерасчет на основании Временных методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденных Росземкадастром 17 марта 2004 года²³. Суды отметили, что ранее в судебном порядке был установлен частный сервитут и плата за сервитут «была определена произвольно (без проведения каких-либо расчетов)». С учетом того, что условия сервитута позволяли

²¹ Данную цитату можно считать политико-правовым аргументом для того, чтобы допустить возможность подачи отдельного требования об индексации платы за частный сервитут и об изменении в данной части ранее установленного частного сервитута (ведь, строго говоря, в пункте 13 Обзора ВС РФ от 26.04.2017 нет указания на возможность изменения платы за сервитут по этим основаниям — подобное понимание получено в результате толкования соответствующих разъяснений пункта 13 Обзора ВС РФ от 26.04.2017).

²² Постановления АС Московского округа от 27.05.2021 по делу № А40-311996/2019 и от 09.08.2023 по делу № А41-91198/2021, АС Уральского округа от 13.11.2023 по делу № А47-20064/2022 и от 22.08.2023 по делу № А60-62101/2022.

²³ Решением ВС РФ от 18.12.2014 № АКПИ14-1093 данные Временные методические рекомендации признаны недействующими.

произвести перерасчет платы и истец воспользовался этим правом, иск подлежит удовлетворению, а сервитут — изменению.

... Постановлением АС Центрального округа от 23.07.2018 по делу № А68-8890/2017 удовлетворены иски требования сервитутодателя в части внесения изменений в соглашение об установлении частного сервитута в виде изменения преамбулы соглашения и указания в качестве сервитуария администрации муниципального образования, которая из-за реорганизации муниципальных органов полагала, что она не является правопреемником прежнего сервитуария (иного органа местного самоуправления)²⁴.

... Постановлением АС Восточно-Сибирского округа от 03.04.2024 по делу № А19-7595/2023 признана недействительной часть гражданско-правовой сделки — соглашения о сервитуте в отношении муниципального земельного участка — в части расчета платы за сервитут. В ходе судебного разбирательства сделан вывод о том, что механизм формирования арендной платы за пользование публичными земельными участками по существу аналогичен порядку определения платы за сервитут в отношении таких участков. Следовательно, к плате за частный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, применяются основные принципы установления таких платежей (по аналогии с арендными платежами за публичные земельные участки): принцип экономической обоснованности и принцип предельно допустимой простоты расчета платы. В результате арбитражные суды, руководствуясь статьей 12 ГК РФ, не применили муниципальный нормативный правовой акт, противоречащий нормативным актам более высокого уровня (который не допускал снижения платы за сервитут в случае уменьшения кадастровой стоимости недвижимости), и часть соглашения о сервитуте в виде размера платы признали недействительной сделкой (статья 168 ГК РФ), а сервитут в этой части изменили.

Прекращение частных сервитутов

Прекращению частных сервитутов посвящена статья 276 ГК РФ, которой предусмотрено следующее:

— по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен **ввиду отпадения оснований**, по которым он был установлен (пункт 1 статьи 276 ГК РФ);

²⁴ В указанном судебном деле заявлялось также требование о взыскании платы за сервитут, и, по нашему представлению, в данном случае заявление требования об изменении сервитута и определении этим путем надлежащего сервитуария являлось излишним, поскольку вопрос принадлежности ответчику обязанностей сервитуария все равно должен был быть разрешен в данном деле при рассмотрении вопроса о взыскании задолженности по плате за сервитут.

— 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 (пункт 2 статьи 276 ГК РФ).

Дополнительно по вопросу прекращения сервитутов имеется разъяснение в пункте 6 Обзора ВС РФ от 26.04.2017: 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.

Указанное разъяснение высшей судебной инстанции дает понимание, что управомоченным лицом на заявление судебного требования (субъектом пассивной легитимации) о прекращении сервитута являются и сервитутодатель, и сервитуарий.

Однако ни закон, ни разъяснения высшей судебной инстанции не отвечают на другой вопрос применительно к прекращению сервитутов: где пределы диспозитивности сервитутного правоотношения? Насколько стороны свободны в том, чтобы прекратить частный сервитут или предусмотреть такие условия взаимодействия, которые позволят его прекратить (возможно ли прекращение частного сервитута по иным основаниям, не указанным в статье 276 ГК РФ; возможно ли прекращение частного сервитута исключительно волей одной из сторон соглашения, например, когда в соглашении предусмотрено право на односторонний отказ от договора в соответствии с пунктом 2 статьи 310 ГК РФ)? Однозначные выработанные подходы в этой области отсутствуют. В юридической литературе отмечается, что «вопросы прекращения сервитута являются в отечественном праве очень спорными. Это связано как с лаконичностью статьи 276 ГК РФ, так и с отсутствием единообразной позиции по этому поводу в доктрине и в судебной практике»²⁵.

Нет определенности и в вопросах о том, насколько общие положения договорного права могут предоставлять основания для прекращения частного сервитута (существенное нарушение одной из сторон своих обязательств из соглашения о сервитуте; существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении соглашения об установлении частного сервитута). Отдельные примеры судебной практики показывают, что, например, неоплата сервитута не признается существенным нарушением в отношениях сторон и основанием для прекращения сервитута²⁶. При этом в научных исследованиях признается наличие таких оснований для прекращения сервитута, как *«неисполнение сервитуарием обязанностей, закрепленных за ним устанавливающим сервитут договором (например, невнесение платы)»*²⁷.

²⁵ Краснова Т. С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ. С. 57.

²⁶ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 22.03.2012 по делу № А11-2564/2011.

²⁷ Монахов Д. А. Сервитуты и их судебная защита: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2010. С. 18.

Сложившаяся судебная практика в настоящее время исходит из того, что недоказанность наличия оснований для прекращения частного сервитута, предусмотренных статьей 276 ГК РФ, влечет правомерный отказ в удовлетворении иска о прекращении сервитута²⁸, а доказанность любого из них, например факта отпадения оснований установления сервитута, влечет удовлетворение иска о прекращении сервитута²⁹.

Недоказанность наличия оснований для прекращения частного сервитута влечет отказ в удовлетворении иска о прекращении сервитута, а доказанность любого из них — удовлетворение иска о прекращении сервитута

Обращаясь к проблеме определения границ диспозитивности в правоотношениях сторон по поводу прекращения сервитута, отметим, что, например, ответ на вопрос о возможности одностороннего отказа от сервитута является неоднозначным. Можно представить себе соглашение об установлении сервитута (например, между лицами, ведущими предпринимательскую деятельность), в котором будет предусмотрено право одной из сторон на односторонний немотивированный отказ от договора (пункт 2 статьи 310 ГК РФ). Это соответствует принципу свободы договора. Но как это будет соотноситься с требованиями к сервитутам, в частности с тем, что сервитуты являются объективно необходимыми (объективно обусловленными) для обеспечения адекватного использования господствующей недвижимости?³⁰

Как отмечается в юридической литературе, «систематическое толкование норм статей 274–277 ГК РФ может привести к выводу о том, что российское сервитутное право признает только сервитуты, устанавливаемые в случае их

²⁸ Постановления АС Северо-Кавказского округа от 23.05.2022 по делу № А32-1948/2021, от 28.10.2019 по делу № А32-721/2019 и от 25.08.2020 по делу № А32-39598/2019, АС Северо-Западного округа от 20.03.2019 по делу № А56-17559/2018, АС Уральского округа от 31.07.2020 по делу № А60-1489/2020, АС Западно-Сибирского округа от 10.02.2017 по делу № А70-6485/2016 (однако в данном деле было установлено наличие иного проезда к господствующей недвижимости, что ставит вопрос о правомерности судебного отказа в прекращении сервитута) и от 26.12.2017 по делу № А45-22080/2016, АС Дальневосточного округа от 25.03.2024 по делу № А73-2854/2023, АС Центрального округа от 23.06.2023 по делу № А08-4744/2021.

²⁹ Постановления АС Восточно-Сибирского округа от 15.12.2022 по делу № А33-33637/2021 (установлен факт завершения строительства кабельной линии, иск о расторжении соглашения о сервитуте удовлетворен), АС Западно-Сибирского округа от 08.05.2024 по делу № А46-1789/2023 (установлен факт завершения строительства сетей водопровода, иск о расторжении соглашения о сервитуте удовлетворен), АС Северо-Западного округа от 20.03.2019 по делу № А56-17559/2018.

³⁰ Рудоквас А. Д. Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 4. С. 191–193; Краснова Т. С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ. С. 56.

объективной необходимости для господствующей недвижимости. Если согласиться с таким подходом, то придется заключить, что частные сервитуты, возникающие по соглашению, фактически являются принудительными, поскольку собственник служащего земельного участка соглашается на то, что и так было бы установлено судом»³¹.

Попробуем кратко сформулировать некоторые тезисы о пределах диспозитивности в правоотношениях сторон в вопросах прекращения частного сервитута. Как представляется, здесь нужно учесть ряд аспектов.

Во-первых, в юридической науке имеется представление о том, что ни на одно лицо не может быть возложена обязанность реализовать свое право (имеется в виду право установить сервитут)³². В совокупности с принципом свободы договора это должно, на первый взгляд, приводить нас к выводу, что прекращение частного сервитута соглашением сторон или установление фактически любых условий соглашения сторон о возможностях прекращения сервитута (в том числе немотивированного отказа от сервитута по воле одной из сторон) должно признаваться допустимым. Однако возможна позиция, исходящая из того, что сервитутарий уже реализовал ранее свое право на установление сервитута (заключением соглашения или в судебном порядке), а далее частный сервитут ввиду его объективной обусловленности уже «сопровождает» господствующую и служащую недвижимость и его прекращение невозможно без альтернативных способов обеспечить нужды господствующей недвижимости.

Во-вторых, можно также задуматься, имеется ли публично-правовой интерес в том, чтобы господствующая недвижимость, получившая возможность нормально эксплуатироваться посредством сервитута, не лишалась такой возможности (поскольку в ином случае в гражданском обороте появляется объект недвижимости с сомнительным статусом и существенными недостатками)³³. Можно в целом согласиться, что такой публично-правовой интерес существует.

В итоге, если учесть объективную обусловленность частных сервитутов в отечественном гражданском праве, наличие публично-правового интереса в адекватном обороте недвижимого имущества и отсутствии в обороте объектов недвижимости с существенными недостатками, можно будет прийти к парадоксальному, на первый взгляд, выводу о том, что после установления частного сервитута стороны правоотношений должны быть существенно ограничены в возможностях прекращения сервитута как ограниченного вещного права. Нам представляется важным дальнейшее изучение этой темы, так как в ней ярко проявляет себя правовая природа частных сервитутов и однозначные ответы

³¹ *Краснова Т. С., Жестовская Д. А., Силко Н. С., Лепехина О. И.* Частные и публичные сервитуты при государственной кадастровой оценке земельных участков // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 1. С. 88.

³² *Петровская Т. С.* Правовая природа земельного сервитута // Известия высших учебных заведений. Северо-Кавказский регион. 2008. № 3. С. 103; *Краснова Т. С.* Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве. С. 197.

³³ О наличии публично-правового интереса и его взаимосвязи с инструментарием частных сервитутов см.: *Краснова Т. С., Жестовская Д. А., Силко Н. С., Лепехина О. И.* Указ. соч. С. 94.

на поставленные вопросы дать крайне сложно. Есть также простор для законодательных нововведений или разъяснений судебной практики на уровне высшей судебной инстанции.

По нашему мнению, необходимо отметить еще **проблему формы прекращения частного сервитута** по инициативе одной из сторон в отсутствие согласия другой стороны.

Для частного сервитута, установленного по соглашению сторон, надлежащей формой будет являться иск о расторжении соглашения о сервитуте³⁴ (он же иск о прекращении частного сервитута³⁵). Это соответствует ранее указанным разъяснениям пункта 6 Обзора ВС РФ от 26.04.2017 и, на наш взгляд, соотносится с гражданско-правовыми основаниями расторжения договоров (статья 450 ГК РФ) следующим образом: необходимо рассматривать установленные статьей 276 ГК РФ основания прекращения частного сервитута как частный случай юридического состава существенного изменения обстоятельств (статья 451 ГК РФ).

Для частного сервитута, установленного судебным актом, надлежащей формой будет являться иск о прекращении частного сервитута. Это также соответствует разъяснениям пункта 6 Обзора ВС РФ от 26.04.2017. При этом возникает вопрос: как подобное требование соотносится с тем, что сервитут был установлен судебным актом, и не происходит ли здесь ревизия судебного акта в непредусмотренной для этого форме? Нужно ли как-то сопоставить иск о прекращении частного сервитута (установленного судебным актом) и процессуальные правила о пересмотре судебного акта по новым обстоятельствам (глава 37 АПК РФ, глава 42 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации)? Однозначного ответа на данные вопросы в доктрине отечественного права и в нормативном регулировании не имеется.

Нам представляется, что ревизии судебного акта не происходит, так как это в любом случае рассмотрение нового иска (о прекращении частного сервитута) в новых изменившихся обстоятельствах, которые необходимо будет обосновывать в новом судебном процессе. Имеются примеры судебных актов, подтверждающие именно такой подход³⁶.

³⁴ Постановления АС Восточно-Сибирского округа от 15.12.2022 по делу № А33-33637/2021, АС Западно-Сибирского округа от 08.05.2024 по делу № А46-1789/2023.

³⁵ Постановление АС Северо-Западного округа от 20.03.2019 по делу № А56-17559/2018.

³⁶ Постановление АС Западно-Сибирского округа от 28.11.2022 по делу № А45-7321/2021 (судебными актами по этому делу прекращены частные сервитуты, ранее установленные судебными решениями по делам № А45-24303/2013 и А45-37874/2018, а затем установлены новые частные сервитуты с иными условиями), решение АС Приморского края от 04.12.2015 по делу № А51-21419/2012 (этим судебным актом был прекращен частный сервитут, ранее установленный решением суда общей юрисдикции, ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен).