



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КГ19-3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 марта 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Горшкова В.В.,  
судей                                      Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Огарева Василия Митрофановича к администрации Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области об установлении сервитута по кассационной жалобе Огарева Василия Митрофановича на решение Бутурлиновского районного суда Воронежской области от 6 октября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 5 апреля 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Огарев В.М. обратился в суд с иском к администрации Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области об установлении сервитута, просил возложить на ответчика обязанность обеспечить право ограниченного пользования чужим земельным участком, расположенным по адресу: г. [REDACTED], в пользу истца как арендатора смежного земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED]», для прохода и проезда шириной 3,999 (4,0) м.

Решением Бутурлиновского районного суда Воронежской области от 6 октября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением

судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 5 апреля 2018 г., в удовлетворении исковых требований Огарева В.М. отказано.

В кассационной жалобе Огаревым В.М. поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 26 февраля 2019 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке.

При рассмотрении дела судом установлено, что постановлением администрации г. Бутурлиновка Воронежской области от 9 декабря 1998 г. № 1101 Огареву В.М. выделен земельный участок по адресу: [REDACTED], площадью 522 м<sup>2</sup>, в бессрочное пользование для дальнейшей реконструкции существующего здания с целью организации производственного помещения по ремонту бытового и промышленного оборудования.

На основании постановления администрации г. Бутурлиновка Воронежской области от 1 июля 1999 г. № 715 за Огаревым В.М. с той же целью были закреплены земельный участок под выкупленным зданием и участок, требующийся для реконструкции и пристройки, общей площадью 277 м<sup>2</sup>.

Постановлением администрации г. Бутурлиновка Воронежской области от 1 июля 1999 г. № 716 утверждён акт обследования участка для проектирования и строительства существующего здания по улице [REDACTED], [REDACTED], Огареву В.М. разрешено запроектировать реконструкцию существующего здания для организации производственного помещения по ремонту бытового и промышленного оборудования в соответствии с архитектурно-планировочным заданием, выданным главным архитектором района.

Постановлением от 3 апреля 2003 г. № 383 администрация г. Бутурлиновка Воронежской области предоставила Огареву В.М. земельный участок у дома № [REDACTED], площадью 434 м<sup>2</sup>.

Постановлением администрации г. Бутурлиновка Воронежской области от 18 апреля 2003 г. № 440 земельному участку, предоставленному Огареву В.М., присвоен адрес: [REDACTED]».

26 мая 2003 г. между Огаревым В.М. и администрацией г. Бутурлиновка Воронежской области заключён договор аренды № 23 земельного участка по [REDACTED], площадью 434 м<sup>2</sup>, сроком с 26 мая 2003 г. по 26 мая 2052 г.

Постановлением от 20 февраля 2007 г. № 38 администрации Бутурлиновского городского поселения изменён адрес земельного участка, выделенного Огареву В.М.: с ул. [REDACTED] «А» на ул. [REDACTED] «Б».

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций исходили из отсутствия оснований для установления сервитута ввиду наличия у истца иного варианта доступа на земельный участок, предоставленный ему в аренду. При этом суды указали, что на арендованный Огаревым В.М. земельный участок возможен доступ с ул. К [REDACTED], от которой данный участок отгорожен кирпичным забором шириной 4 м, не имеющим, по утверждению ответчика, собственника. В этой связи суды пришли к выводу о том, что истец вправе решить вопрос прохода и проезда на арендованный земельный участок путём монтажа ворот в кирпичном заборе.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Как определено п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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).

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 разрешённым использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности

реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом).

На условиях и в порядке, предусмотренных пп. 1 и 3 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Обращаясь в суд с иском, Огарев В.С. полагал, что его право арендатора имущества нарушено, поскольку он лишён доступа на арендуемый земельный участок, в связи с чем ставил перед судом вопрос об установлении сервитута.

При разрешении вопроса об установлении сервитута суду следует исходить из необходимости обеспечить баланс интересов сторон и установить сервитут на условиях, наименее обременительных для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут (Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.).

Применительно к настоящему случаю суду надлежало установить, может ли быть ограничено право собственника земельного участка по требованию арендатора смежного земельного участка, либо истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, которое может быть восстановлено путём обращения к арендодателю с требованиями устранить препятствия в пользовании арендованным имуществом.

При этом в случае, если суд установит, что истец относится к числу лиц, которым действующим законодательством предоставлена возможность требовать установления сервитута, для правильного разрешения спора суду надлежало достоверно установить, имеется ли у Огарева В.С. возможность реализовать своё право пользования арендованным земельным участком путём монтажа ворот в кирпичном заборе. Материалы настоящего дела не содержат сведения о собственнике данного забора, на чьём земельном участке он находится, на основании чего истец наделён правом осуществлять какие-либо действия с указанным имуществом. Эти существенные обстоятельства судом установлены и оценены в соответствии с требованиями ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не были.

Такого рода сведения могли быть получены только из заключения экспертизы, поскольку суд не является экспертом в области землеустройства, однако экспертиза вопреки требованиям ч. 1 ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом также не назначена.

Допущенные судом первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Бутурлиновского районного суда Воронежской области от 6 октября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 5 апреля 2018 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Бутурлиновского районного суда Воронежской области от 6 октября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 5 апреля 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

