



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ25-450-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,
судей Горохова Б.А. и Жубрина М.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании заявление Шиндина Алексея Владимировича о процессуальном правопреемстве по делу по иску Буханько Валентины Алексеевны к Глибкович Наталье Евгеньевне о признании договора недействительным, определении порядка пользования земельным участком, устранении препятствий в пользовании помещением и земельным участком и по встречному иску Глибкович Натальи Евгеньевны к Буханько Валентине Алексеевне о признании договора купли-продажи в части недействительным

по кассационной жалобе представителя Шиндина Алексея Владимировича – Яценко Вячеслава Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2025 г. и определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 июня 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя Беловой Г.Л. – Курочкиной Е.Д., полагающей кассационную жалобу подлежащей

отклонению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Шиндин А.В. обратился в суд с заявлением о процессуальном правопреемстве по делу по иску Буханько В.А. к Глибкович Н.Е. о признании договора недействительным, определении порядка пользования земельным участком, устранении препятствий в пользовании помещением и земельным участком и по встречному иску Глибкович Н.Е. к Буханько В.А. о признании договора купли-продажи в части недействительным, мотивируя тем, что определением Первомайского районного суда г. Краснодара от 17 декабря 2010 г. утверждено мировое соглашение, по условиям которого Буханько В.А. предоставляет Глибкович Н.Е. право ограниченного пользования (сервитут) на подсобное помещение первого этажа № 1 площадью 40,2 кв. м, находящееся в жилом доме литеры «Е» площадью 195 кв. м, по адресу: [REDACTED] 5, необходимое Глибкович Н.Е. для осуществления проезда на земельный участок, на котором находится принадлежащий ей на праве собственности жилой дом, литера «А», с пристройками, а также для пользования коммуникациями, предназначенными для эксплуатации указанного жилого дома. 20 марта 2017 г. Буханько В.А. продала жилой дом, литера «Е», Беловой Г.Л. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2022 г. в удовлетворении исковых требований Беловой Г.Л. к Глибкович Н.Е. о прекращении сервитута и об определении порядка пользования земельным участком отказано. Определением Первомайского районного суда г. Краснодара от 24 января 2023 г. произведена замена выбывшей стороны Буханько В.А. на ее правопреемника Белову Г.Л. Поскольку по договору купли-продажи от 9 апреля 2024 г. Глибкович Н.Е. продала жилой дом Шиндину А.В., заявитель просил суд в порядке правопреемства произвести замену Глибкович Н.Е. на него.

Определением Первомайского районного суда г. Краснодара от 20 января 2025 г. заявление Шиндина А.В. удовлетворено.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2025 г. определение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявления Шиндина А.В. отказано.

Определением Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 июня 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель Шиндина А.В. – Яценко В.А. ставит вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 24 ноября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

При рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом, определением Первомайского районного суда г. Краснодара от 17 декабря 2010 г. между Буханько В.А. и Глибкович Н.Е. утверждено мировое соглашение, по условиям которого Буханько В.А. предоставляет Глибкович Н.Е. право ограниченного пользования (сервитут) подсобным помещением первого этажа № 1 площадью 40,2 кв. м, находящимся в жилом доме, литера «Е», площадью 195 кв. м, расположенном по адресу: [REDACTED] (далее – жилой дом, литера «Е»), необходимое Глибкович Н.Е. для осуществления проезда на земельный участок, на котором находится принадлежащий ей на праве собственности жилой дом, литера «А», с пристройками (далее – жилой дом, литера «А»), а также для пользования коммуникациями, предназначенными для эксплуатации данного жилого дома. Сервитут является частным, постоянным. Переход права собственности (аренды) на строение, литера «Е», или на его часть к другому

лицу не влечет за собой прекращение сервитута или носит обязательный характер для последующих собственников. За установленный сервитут Глибкович Н.Е. уплачивает Буханько В.А. единовременную денежную компенсацию в размере 500 000 руб. Производство по делу по иску Буханько В.А. к Глибкович Н.Е. о признании договора недействительным, определении порядка пользования земельным участком, устранении препятствий в пользовании помещением и земельным участком и по встречному иску Глибкович Н.Е. к Буханько В.А. о признании договора купли-продажи в части недействительным прекращено.

20 марта 2017 г. Буханько В.А. продала жилой дом, литера «Е», Беловой Г.Л.

Запись об обременении жилого дома, литера «Е», частным сервитутом, срок действия которого не ограничен, была внесена в ЕГРН 28 марта 2017 г.

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 10 июня 2020 г. исковые требования Беловой Г.Л. к Глибкович Н.Е. о прекращении сервитута и об определении порядка пользования земельным участком удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2022 г. решение суда первой инстанции от 10 июня 2020 г. отменено, в удовлетворении иска Беловой Г.Л. к Глибкович Н.Е. о прекращении сервитута и об определении порядка пользования земельным участком отказано.

Определением Первомайского районного суда г. Краснодара от 24 января 2023 г. удовлетворено заявление Глибкович Н.Е. о замене стороны по гражданскому делу № [REDACTED] (Буханько В.А.) ее правопреемником Беловой Г.Л.

По договору купли-продажи от 9 апреля 2024 г. Глибкович Н.Е. продала жилой дом, литера «А», Шиндину А.В. В пункте 20 этого договора указано на то, что жилой дом, литера «Е», обременен частным сервитутом, установленным в соответствии с мировым соглашением от 17 декабря 2010 г.

Удовлетворяя заявление Шиндина А.В. о процессуальном правопреемстве, суд первой инстанции указал, что установленный сервитут является постоянным, переход права собственности на строение, литера «Е», к другому лицу не влечет за собой прекращение сервитута.

Отменяя определение суда первой инстанции и отказывая в замене Глибкович Н.Е. правопреемником Шиндиным А.В., суд апелляционной

инстанции сослался на то, что условиями мирового соглашения не предусмотрен переход права ограниченного пользования (сервитута) при переходе права собственности на объект недвижимости, для обеспечения права пользования которым был установлен сервитут; соглашение об установлении сервитута между Беловой Г.Л. и Шиндиным А.В. не заключалось.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции, указав, что нуждаемость в установлении сервитута определяется индивидуальными потребностями лица, в пользу которого такой сервитут установлен, кроме того, Шиндин А.В. не лишен возможности разрешить вопрос об установлении сервитута в том числе, при наличии спора, в судебном порядке.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные акты апелляционной и кассационной инстанций приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 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 разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Пунктом 1 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу, если иное не предусмотрено данным кодексом.

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 (пункт 2 статьи 275 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 277 Гражданского кодекса Российской Федерации применительно к правилам, предусмотренным статьями 274–276 названного кодекса, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

В соответствии со статьей 276 Гражданского кодекса Российской Федерации сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен (пункт 1), и в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка (пункт 2).

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 (пункт 6 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.).

Правопреемство в материальном правоотношении является основанием для процессуального правопреемства.

Согласно части 1 статьи 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном решением суда правоотношении (смерть гражданина, реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга и другие случаи перемены лиц в обязательствах) суд допускает замену этой стороны ее правопреемником. Правопреемство возможно на любой стадии гражданского судопроизводства.

В силу статьи 216 Гражданского кодекса Российской Федерации сервитут наряду с правом собственности является вещным правом.

Сервитут как вещное право устанавливается в отношении земельного участка (здания, сооружения и другого недвижимого имущества) и сохраняется при переходе права собственности на него; сервитут следует судьбе объекта недвижимого имущества, для использования которого он был установлен, если иное не установлено.

Из материалов настоящего гражданского дела следует, что сервитут был установлен ввиду невозможности использования жилого дома, литера «А», и необходимых для его эксплуатации коммуникаций без обременения

жилого дома, литера «Е», для проезда на земельный участок, на котором расположен жилой дом, литера «А».

При этом указаний на какие-либо иные обстоятельства, свидетельствующие о появившейся с момента установления сервитута возможности доступа к земельному участку с расположенным на нем жилым домом, литера «А», без использования части помещения первого этажа № 1 дома, литера «Е», принадлежащего Беловой Г.Л., материалы дела не содержат.

С заявлением о прекращении сервитута собственник жилого дома, литера «А», не обращался. Кроме того, в заключенном между Глибкович Н.Е. и Шиндиным А.В. договоре купли-продажи жилого дома, литер «А», содержалось указание об обременении дома, литера «Е», сервитутом.

Вступившим в законную силу апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2022 г. было отказано в удовлетворении иска Беловой Г.Л. (собственника обремененного сервитутом жилого дома, литера «Е») об отмене сервитута.

В связи с изложенным выше вывод суда первой инстанции о том, что поданное Шиндиным А.В. заявление о процессуальном правопреемстве подлежало удовлетворению, является правильным. Оснований для отмены судебного акта у суда апелляционной инстанции не имелось.

Суд кассационной инстанции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Шиндина А.В., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда 3 апреля 2025 г. и определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 июня 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с оставлением в силе определения Первомайского районного суда г. Краснодара от 20 января 2025 г.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 апреля 2025 г. и определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 июня 2025 г. отменить.

Оставить в силе определение Первомайского районного суда г. Краснодара от 20 января 2025 г.

Председательствующий

Судьи

