



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-434-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Данелян Анжелы Аванесовны к Харексян Эмме Атомовне об устранении препятствий в пользовании земельным участком, по встречному иску Харексян Эммы Атомовны к администрации муниципального образования г. Сочи об установлении сервитута и об утверждении проекта соглашения об установлении сервитута

по кассационной жалобе Данелян Анжелы Аванесовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителя Данелян А.А. – Гамисония Д.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы,

установила:

Данелян А.А. обратилась в суд с иском к Харексян Э.А. о возложении на ответчика обязанности устранить препятствия в пользовании земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED], освободив земельный участок от построек и ограждения.

Харексян Э.А. предъявлен встречный иск к администрации г. Сочи об установлении бессрочного права ограниченного пользования (сервитута) частью земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию г. Сочи и находящегося в пользовании на основании договора аренды у Данелян А.А., в целях организации прохода и проезда к принадлежащим Харексян Э.А. земельному участку с кадастровым номером [REDACTED] и жилому дому на условиях, предусмотренных в представленном проекте соглашения об установлении сервитута. Просила суд также утвердить проект соглашения об установлении сервитута, установить плату за сервитут.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 1 октября 2024 г. исковые требования Данелян А.А. удовлетворены частично: на Харексян Э.А. возложена обязанность устранить препятствия в пользовании земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], расположенным по адресу: [REDACTED], путем освобождения земельного участка от хозяйственных построек, ограждения.

Встречный иск Харексян Э.А. к администрации г. Сочи об установлении сервитута оставлен без рассмотрения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2025 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований Харексян Э.А. об установлении сервитута, в данной части принято новое решение об удовлетворении требований Харексян Э.А.

В пользу Харексян Э.А. в целях организации прохода и проезда к принадлежащим ей земельному участку с кадастровым номером [REDACTED] и жилому дому установлено право бессрочного ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию г. Сочи и находящегося в пользовании на основании договора аренды от 29 марта 2001 г. № 184 у Данелян А.А., в соответствии с координатами характерных точек, отраженных на рисунке № 12 экспертного заключения судебной землеустроительной

экспертизы от 19 апреля 2024 г. № СЭ-2024/319. В пользу Данелян А.А. установлена плата за сервитут в размере 10 000 руб. в год не позднее 25 числа первого месяца оплачиваемого года. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Данелян А.А. просит отменить апелляционное и кассационное определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 15 декабря 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании договора аренды от 29 марта 2001 г. № 184, заключенного между администрацией Адлерского района г. Сочи и В [REDACTED] К.М., последний являлся арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 500 кв.м по адресу [REDACTED], срок аренды – 49 лет.

На основании соглашения от 9 октября 2008 г. о переводе прав и обязанностей по договору аренды арендатором земельного участка является Данелян А.А.

Указанный земельный участок принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город-курорт Сочи.

Смежным по отношению к земельному участку с кадастровым номером [REDACTED] является земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащий на праве собственности Харексян Э.А.

Между сторонами имеется спор по фактическим границам земельных участков.

Суд первой инстанции, руководствуясь статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, установив, что возведенное Харексян Э.А. ограждение, а также хозяйственные постройки частично располагаются на земельном участке, находящемся в пользовании Данелян А.А., пришел к выводу о наличии оснований для возложения на Харексян Э.А. обязанности устранить препятствия в пользовании земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] путем освобождения его от хозяйственных построек и ограждения.

Оставляя без рассмотрения встречный иск Харексян Э.А. к администрации г. Сочи об установлении сервитута, суд первой инстанции исходил из того, что Харексян Э.А. не соблюден досудебный порядок урегулирования спора.

Суд первой инстанции также отметил, что заявленные Харексян Э.А. требования об установлении сервитута не являются встречными, поскольку не направлены к зачету первоначального требования, а имеют своей целью сохранение в своем пользовании незаконно занятой части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]; администрация г. Сочи не является истцом по первоначальному иску.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда в части оставления без рассмотрения встречного иска, принял во внимание заключение судебной экспертизы от 19 апреля 2024 г. и пришел к выводу, что установление сервитута в отношении испрашиваемого Харексян Э.А. земельного участка является единственной возможностью проезда к принадлежащему ей земельному участку, а следовательно, единственным возможным способом реализации последней своих прав по использованию земельного участка (подъезда к нему).

Суд апелляционной инстанции отметил, что Харексян Э.А. приобрела земельный участок в 2002 году на основании договора купли-продажи в существующих границах с капитальными ограждениями, которые после приобретения не изменялись; пользуется данным земельным участком с существующими фактическими границами более 20 лет.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций в части встречного требования об установлении бессрочного права

ограниченного пользования Харексян Э.А. согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 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).

В пункте 6 указанной статьи установлено, что в случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством. В этом случае к лицу, которому предоставлен земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут, применяются правила, предусмотренные статьями 274, 275 и 276 Гражданского кодекса Российской Федерации для собственника такого земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 данного кодекса.

В случае, если находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение либо в аренду или безвозмездное пользование на срок более чем один год, соглашение об установлении сервитута заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка. При этом согласие в письменной форме уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется, если данной статьей или договором аренды либо договором безвозмездного пользования не предусмотрено иное (пункт 1 статьи 39²⁴ Земельного кодекса Российской Федерации).

Арендатор вправе заключать соглашение об установлении сервитута на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка (пункт 4 статьи 39²⁴ Земельного кодекса Российской Федерации).

Действующее законодательство не содержит требования о соблюдении обязательного досудебного порядка урегулирования спора об установлении сервитута (пункт 1 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г., далее – Обзор).

Таким образом, суд первой инстанции ошибочно оставил без рассмотрения встречные требования Харексян Э.А. об установлении сервитута

в связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора, поскольку достаточным основанием для обращения в суд лица, требующего установления сервитута, является недостижение сторонами соглашения по условиям сервитута, то есть возникновение между ними спора.

Удовлетворяя встречные требования, предъявленные к администрации, и устанавливая право ограниченного пользования (сервитут) в пользу Харексян Э.А. на часть земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в аренде у Данелян А.А., суд апелляционной инстанции не учел специального регулирования, а также условий договора аренды от 29 марта 2001 г. № 184, заключенного на срок 49 лет, согласно которым на заключение соглашения об установлении сервитута с арендатором участка (Данелян А.А.) не требуется согласия уполномоченного органа.

По общим правилам сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом) (пункт 7 Обзора).

В случае доказанности наличия проезда на земельный участок с территории общего пользования либо его отсутствие по причинам, связанным исключительно с действиями самого истца, в установлении испрашиваемого сервитута должно быть отказано, а при наличии нескольких вариантов проезда к земельному участку через соседний земельный участок суду следует исходить из необходимости обеспечения баланса интересов и установить сервитут на условиях наименее обременительных для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут (пункты 7 и 9 Обзора).

Согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В соответствии с статье 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации эксперт дает заключение в письменной форме (часть 1).

Заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 названного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда (часть 2).

Из представленного заключения эксперта от 19 апреля 2024 г. № СЭ-2024/319 в редакции дополнения от 27 апреля 2024 г. следует, что имеется наложение фактических границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и учтенных границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадь наложения составляет 108,66 кв.м. В целях приведения границ участков к фактическому пользованию необходимо демонтировать ограждение, установленное между участками, при этом организовать проезд к жилому дому, расположенному на земельном участке

с кадастровым номером [REDACTED] 1 (собственник Харексян Э.А.), возможно только со стороны ул. [REDACTED] через земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] (арендатор Данелян А.А.).

Вместе с тем в исследовательской части экспертного заключения отражены фрагменты публичной кадастровой карты, которые использовались экспертом, с указанием учтенных границ спорных земельных участков, из которых следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в границах с координатами поворотных точек Н1; Н2; Н8; Н10; Н11 не имеет смежных сформированных и находящихся на кадастровом учете земельных участков, поскольку они относятся к земельным участкам общего пользования (пункт 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, судебные инстанции не обеспечили оценку совокупности всех имеющихся в деле доказательств, ограничившись формальным указанием эксперта на возможность установления сервитута в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в аренде у Данелян А.А.

Кроме того, из представленных сведений о спорных земельных участках следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] в границах координат Н1; Н2 граничит с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED] и не имеет общих границ с земельным участком с кадастровым номером [REDACTED], что может служить определяющим обстоятельством для оснований установления испрашиваемого сервитута.

Кроме того, делая вывод об отсутствии у Харексян Э.А. альтернативного доступа для проезда к своему земельному участку с кадастровым номером [REDACTED], судебные инстанции не рассмотрели вопрос о необходимости привлечения к участию в деле всех смежных землепользователей для определения оптимальных условий установления сервитута, исходя из разумного баланса интересов сторон, с тем, чтобы ограниченное вещное право обеспечивало только необходимые нужды истца и не создавало существенных неудобств для собственника обремененного земельного участка.

Из содержания судебной экспертизы также следует, что альтернативные варианты проезда через другие смежные участки не были предметом исследования.

Согласно статье 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд прекращает производство по делу в случае, если имеется вступившее в законную силу и принятое по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям решение суда.

При рассмотрении спора по делу № 2-1697/21 в удовлетворении иска Харексян Э.А. к Данелян А.А. об установлении сервитута с целью проезда к земельному участку с кадастровым номером [REDACTED] было отказано,

при этом установлено, что заявителем не было доказано отсутствие иной возможности реализовать свое право пользования объектом.

Учитывая, что соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в публичной собственности, подлежит заключению с арендатором (Данелян А.А.), судам надлежало обсудить вопрос о наличии или отсутствии оснований для прекращения производства по настоящему делу в части встречных требований Харексян Э.А. об установлении сервитута в отношении того же земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

Кроме того, как следует из резолютивной части апелляционного определения, при удовлетворении встречного иска Харексян Э.А. сервитут установлен на части земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в соответствии с координатами характерных точек, отраженных в заключении эксперта, однако указанный участок принадлежит самому заявителю на праве собственности, тогда как требования касались относительно другого участка с кадастровым номером [REDACTED], находящегося в аренде у Данелян А.А.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 20 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 15 мая 2025 г. в части встречного требования об установлении бессрочного права ограниченного пользования Харексян Э.А. отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи