



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ18-39

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 декабря 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Юрьева Виктора Петровича к Буровой Юлии Викторовне об установлении бессрочного сервитута, установлении платы за сервитут, возложении обязанности демонтировать часть забора, по встречному иску Буровой Юлии Викторовны к Юрьеву Виктору Петровичу о признании действий незаконными, возложении обязанности демонтировать систему водоотведения (канализации), проложенную по земельному участку Буровой Ю.В., приведении земельного участка в первоначальное состояние

по кассационной жалобе Буровой Ю.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 4 апреля 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Юрьева В.П. и его представителя Сорокина А.В., просивших кассационную жалобу отклонить,

установила:

Юрьев В.П. обратился в суд с иском к Буровой Ю.В. об установлении бессрочного сервитута, установлении платы за сервитут, возложении обязанности демонтировать часть забора, указав в обоснование заявленных требований, что является собственником квартиры площадью 55,5 кв.м, земельного участка общей площадью 900 кв.м, нежилого помещения – летней

кухни общей площадью 80 кв.м, гаража общей площадью 80 кв.м, расположенных по адресу: [REDACTED], дом 10, [REDACTED].

Собственником смежного земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], 10 а, площадью 601 кв.м, является Бурова Ю.В.

В настоящее время Юрьев В.П. не имеет возможности использовать принадлежащий ему на праве собственности гараж, а также обслуживать расположенную рядом выгребную яму, находящиеся на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке, так как при существующей ширине пространства между кухней литера «В» и забором, установленным Буровой Ю.В. вдоль границы между их земельными участками, технически не возможен проезд автомобиля к его гаражу и проезд ассенизаторской машины к выгребной яме.

Бурова Ю.В. искивые требования не признала и обратилась со встречным иском к Юрьеву В.П. о возложении обязанности демонтировать систему водоотведения (канализации), проложенную по ее земельному участку, приведении земельного участка в первоначальное состояние, указав, что является собственником жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED], 10 а. В 2013 году она огородила свой земельный участок, добровольно отступив от границы участка на 4 метра по ширине своего участка для прохода (проезда) Юрьеву В.П., однако последний возвел на данной территории навес, используемый для хранения автомобилей.

В 2013 году (когда участок истицы еще не был огорожен) ответчик без ее согласия и соблюдения проекта проложил по земельному участку канализационные трубы, повредив бетонное покрытие двора. Канализационные трубы проложены на небольшом углублении и Бурова Ю.В. не имеет возможности использовать свой земельный участок по назначению, а в случае прорыва канализации, все фекальные стоки окажутся у нее во дворе, а потому она возражает против дальнейшего сохранения данной канализации у себя во дворе.

В 2015 году в результате реконструкции находившегося на границе земельных участков сарая Юрьев В.П. возвел новую постройку – гараж, который изначально не мог использоваться по назначению, так как проезду к нему препятствовала летняя кухня литера «В». При возведении гаража Юрьев В.П. понимал, что не сможет пользоваться данным строением по указанному назначению даже при наличии сервитута.

Решением Минераловодского городского суда Ставропольского края от 22 декабря 2017 г. в удовлетворении первоначального и встречного исков отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 4 апреля 2018 г. решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении первоначальных исковых требований отменено. В данной части по делу принято новое решение об удовлетворении заявленных Юрьевым В.П. исковых требований.

В кассационной жалобе Булова Ю.В. просит отменить указанное апелляционное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 8 ноября 2018 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 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении заявленных Юрьевым В.П. требований, суд первой инстанции исходил из того, что имеется техническая возможность обустройства проезда к принадлежащему истцу объекту недвижимости без установления сервитута и ограничения прав Буловой Ю.В.

Отменяя решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований Юрьева В.П. и принимая в этой части новое решение об удовлетворении первоначального иска, суд апелляционной инстанции указал, что заключением судебной землеустроительной экспертизы установлена невозможность проезда без установления сервитута к указанным истцом объектам со стороны ул. [REDACTED], и постановил установить бессрочный сервитут на часть земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], дом 10 а, площадью 601 кв.м, принадлежащего на праве собственности Буловой Ю.В., для обеспечения проезда к гаражу и выгребной канализационной яме, принадлежащим на праве собственности Юрьеву В.П.; возложить на Булову Ю.В. обязанность в срок не позднее 1 месяца с момента вступления в законную силу решения Минераловодского городского суда

Ставропольского края от 22 декабря 2017 г. разобрать 16 метров металлического ограждения по правой меже ее земельного участка, демонтировать металлические опоры ограждения, разобрать бетонный фундамент ограждения, разобрать ограждение клумбы, разобрать отмостку здания летней кухни литера «В», установить ограждение земельного участка в соответствии с предложенным вариантом сервитута. Стоимость сервитута установлена судом в размере 454 руб. в год.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

В силу пункта 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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

Таким образом, сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право,

обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживающего земельного участка.

Между тем, устанавливая сервитут, суд апелляционной инстанции не указал, является ли рассматриваемый случай исключительным, а предоставление такого права истцу – единственным способом обеспечения основных потребностей как собственника недвижимости.

При рассмотрении настоящего иска суду апелляционной инстанции следовало определить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу без установления сервитута, однако судом этого сделано не было.

Ограничившись формальным указанием на то, что проезд к принадлежащим истцу гаражу и выгребной яме возможен только через участок, собственником которого является Бурова Ю.В., судом второй инстанции в нарушение положений статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дана оценка проведенному в рамках рассмотрения настоящего дела экспертному заключению, согласно которому технически возможны иные варианты обустройства проезда к гаражу Юрьева В.П. через его земельный участок с использованием технического проезда со стороны ул. Железноводской.

Отменяя решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований Юрьева В.П., судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда не указала, по каким мотивам она отвергла выводы суда первой инстанции об отсутствии оснований для установления сервитута ввиду наличия у Юрьева В.П. возможности обустройства проезда иным способом, и не отразила эти мотивы в апелляционном определении.

Кроме того, предоставляя истцу в порядке сервитута право пользоваться земельным участком ответчицы, суд апелляционной инстанции возложил на последнюю обязанность за свой счет демонтировать расположенные на ее же земельном участке металлическое ограждение, его опоры и бетонный фундамент, ограждение клумбы и отмостку здания летней кухни. При этом суд не учел, что по смыслу пункта 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации расходы, связанные с установлением сервитута, возлагаются на лицо, в пользу которого сервитут установлен.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 4 апреля 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи