

УДК 347.922.62

Установление сервитута на земельный участок в практике применения районных судов Республики Мордовия

Панфилов Михаил Анатольевич

Кандидат педагогических наук, заведующий кафедрой частного права,
Саранский кооперативный институт (филиал),
Российский университет кооперации,
430007, Российская Федерация, Саранск, ул. Транспортная, 17;
e-mail: mpanfiloff69@jandex.ru

Ямашкина Марина Вячеславовна

Кандидат культурологии, доцент кафедры частного права,
Саранский кооперативный институт (филиал),
Российский университет кооперации,
430007, Российская Федерация, Саранск, ул. Транспортная, 17;
e-mail: yamashkinamv@mail.ru

Аннотация

Цель. Целью работы является рассмотрение особенностей установления сервитута на земельный участок районными судами Республики Мордовия в рамках гражданского процесса, а также специфики предоставления сервитута на земельный участок. **Методология.** Методология работы базируется на анализе процедуры установления сервитута в рамках гражданского процесса. **Результаты.** Сервитут представляет собой определенное вещное право и является соответствующим обременением земельных участков. Он должен быть согласован между соответствующими лицами и подлежит обязательной государственной регистрации, а в случае несогласия лиц данный вопрос может решаться только в судебном порядке. При этом может быть назначена судебная экспертиза. **Заключение.** Таким образом, анализ практики районных судов Республики Мордовия за 2016 – первое полугодие 2017 года показал, что данная категория дел рассматривается не так часто. Сервитут на земельный участок может быть установлен только тогда, когда у собственника земельного участка отсутствует иная возможность права пользования своим участком.

Для цитирования в научных исследованиях

Панфилов М.А., Ямашкина М.В. Установление сервитута на земельный участок в практике применения районных судов Республики Мордовия // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 1А. С. 36-41.

Ключевые слова

Республика Мордовия, районный суд, практика рассмотрения, сервитут, собственник земельного участка.

Введение

Сервитут – это вещное право лиц, которые не являются собственниками имущества. Он выступает как право ограниченного пользования земельным участком [Краснова, 2017]. Сервитут является соответствующим обременением земельного участка, но не лишает собственника участка права владеть, пользоваться и распоряжаться этим участком. Смена собственника не является основанием для прекращения сервитута.

Собственник недвижимости имеет право требовать от собственника соседнего земельного участка, в нужных случаях – от собственника иного земельного участка (соседнего участка) предоставить право ограниченного пользования соседним участком (сервитут).

Сервитут согласовывается между лицами и подлежит обязательной государственной регистрации. В случае несогласия спор может быть разрешен судом [Слепенок, 2015].

У собственника земельного участка, отягощенного сервитутом, есть право требования соразмерной платы от лиц, использующих сервитут. Размер такой платы должен соответствовать материальной выгоде приобретателя земельного участка в итоге установления сервитута.

Особенности установления сервитута на земельный участок районными судами Республики Мордовия

При рассмотрении дел, связанных с установлением сервитута на земельный участок, суд должен определить, для каких нужд устанавливается данный сервитут: для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок; для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, либо для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута [Юсупова, 2014].

Сервитут прекращается, если отпадают основания его установления.

Споры об установлении сервитута подсудны районным (городским) судам. Основанием для обращения в суд лица, которое требует установить сервитут, является недостижение сторонами договора об установлении сервитута, то есть возникновение спора.

Установить сервитут в судебном порядке – значит выяснить объективную невозможность удовлетворить потребности истца другим путем, кроме признания за ним права ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут при этом должен быть как можно менее обременительным для собственника участка, и суду следует учитывать интересы обеих сторон. Если сервитут лишает собственника земельного участка права использовать его по назначению, то он не подлежит установлению. При установлении сервитута суд должен определить сумму платежей, выплачиваемых собственнику обремененного участка.

Как правило, по данным категориям дел назначаются и проводятся экспертизы. При этом у суда есть возможность самостоятельно определить оптимальные условия сервитута, то есть суд не связан доводами сторон.

Решение суда по этому вопросу будет основанием для государственной регистрации сервитута. Резолютивная часть решения должна включать сведения по земельным участкам

(площадь, координаты), описание сервитута, его вид, сферу действия, сроки, условия платежей и т.д.

Данные категории дел в практике судов встречаются не так часто. Районными судами Республики Мордовия за 2016 год и первое полугодие 2017 года рассмотрено семь гражданских дел по установлению сервитута на земельный участок [Сайт Верховного Суда Республики Мордовия, www]: Ленинским районным судом г. Саранска – одно дело, Лямбирским районным судом – два дела, Октябрьским районным судом г. Саранска – два дела, Рузаевским районным судом – одно дело, Атяшевским районным судом – одно дело. При этом из семи дел в пяти представлены требования об установлении проезда и (или) прохода к недвижимому имуществу, в одном – нечинение препятствий в пользовании сервитутом и еще в одном – требование собственника земельного участка к владельцу газопровода обеспечить за плату доступ ответчика к объектам газового хозяйства.

По шести из семи рассмотренных дел приняты судебные решения об отказе в удовлетворении исковых требований. По четырём делам основанием для отказа послужило установление судом возможности обеспечения нужд собственника без установления сервитута, в одном случае в удовлетворении иска отказано потому, что предложенная истцом версия установления сервитута является для ответчика более обременительной, и еще в одном случае отказ явился результатом того, что обременение на земельный участок было определено раньше.

Только в одном из поступивших дел сервитут был установлен, но не решением суда, а определением об утверждении мирового соглашения сторон. Так, по делу № 2-386/2016 Ленинский районный суд г. Саранска определением производства по делу прекратил и утвердил мировое соглашение, по условиям которого К. установлено право бессрочного ограниченного пользования (сервитут) на часть земельного участка ответчиков в целях обеспечения возможности прохода и проезда транспортных средств [Сайт Ленинского районного суда г. Саранска Республики Мордовия, www].

В удовлетворении исковых требований было отказано по делу № 2-3082/2016 Октябрьского районного суда г. Саранска и по делу № 2-1613/2016 Рузаевского районного суда.

Из представленных на обобщение дел четыре обжаловано в апелляционном порядке, из них по одному делу решение отменено.

По делу № 2-2/2016 Атяшевского районного суда истцы А., Б., В. обратились в суд к Г. с требованием об установлении сервитута на часть земельного участка, указав, что они являются собственниками трехквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке, поделенном между собственниками квартир на три участка. Г., являясь смежным землепользователем, самовольно возвела забор, заняв часть мест общего пользования, используемого для проезда. Тем самым Г. чинит истцам препятствия для прохода на принадлежащий им земельный участок и обслуживания жилого дома. В связи с этим А., Б., В. просили установить сервитут на часть земельного участка Г. по одному из вариантов, определенному в экспертном заключении, для обеспечения возможности прохода истцов на принадлежащий им на праве собственности земельный участок, эксплуатации и обслуживания жилого дома; на Г. возложить обязанность снести возведенный забор. Суд первой инстанции не нашел оснований для удовлетворения исковых требований истцов, так как доступ на принадлежащий им земельный участок обеспечен иным способом без установления сервитута.

Апелляционная инстанция оставила решение суда без изменения, указав, что установление сервитута по предложенному истцами варианту является не единственным проходом к земельному участку и не отвечает правовой природе сервитута [Сайт Атяшевского районного суда г. Саранска Республики Мордовия, [www](http://www.sudrf.mor.ru)].

Аналогичны рассмотрения дела № 2-743/2016 Лямбирским районным судом и дела № 2-2465/2016 Октябрьским районным судом г. Саранска. А вот по делу № 2-64/2017 Лямбирского районного суда требования истца об установлении сервитута, наоборот, были удовлетворены. Однако суд апелляционной инстанции не согласился с выводами районного суда, признав обоснованными доводы апелляционной жалобы ответчиков о том, что ввиду отсутствия в их местности подъездных дорог установление сервитута для проезда нецелесообразно. Судебная коллегия отменила решение суда первой инстанции и отказала в удовлетворении предъявленного иска, указав, что при таких обстоятельствах требования истца о предоставлении права ограниченного пользования частью земельного участка ответчиков в определенных границах безосновательно [Сайт Лямбирского районного суда г. Саранска Республики Мордовия, [www](http://www.sudrf.mor.ru)].

Заключение

Изучение практики рассмотрения гражданских дел судами Республики Мордовия показало, что сервитут может устанавливаться лишь в случае отсутствия у собственника земельного участка другой возможности использовать право пользования своим участком. Сервитут должен быть как можно менее обременительным для собственника участка, в отношении которого он установлен. Истец обязан доказать, что доступ к земельному участку не может быть реализован иначе, как через земельный участок ответчика. Сервитуты подлежат защите в суде в случае представления истцом доказательства установления в его пользу сервитута и наличия факта нарушения его права ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут сохраняется при переходе прав на земельный участок, который был обременен сервитутом.

Библиография

1. Боголюбов С.А. (ред.). Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2014. 656 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собрания Рос. Федерации 21.10.1994 // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собрания Рос. Федерации 23.10.2002: одобр. Советом Федерации Федер. Собрания Рос. Федерации 30.10.2002 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 46. Ст. 4532.
4. Краснова Т.С. Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: дисс. ... канд. юрид. наук. СПб., 2017. 263 с.
5. Сайт Атяшевского районного суда г. Саранска Республики Мордовия. URL: <http://atyashevsky.mor.sudrf.ru>
6. Сайт Верховного Суда Республики Мордовия. URL: <http://vs.mor.sudrf.ru>
7. Сайт Ленинского районного суда г. Саранска Республики Мордовия. URL: <http://leninsky.mor.sudrf.ru/>
8. Сайт Лямбирского районного суда г. Саранска Республики Мордовия. URL: <http://lyambirsky.mor.sudrf.ru/>
9. Слепенко Ю.Н. Сервитутное право: основания возникновения и проблемы защиты: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2015. 22 с.
10. Юсупова З.Г. Земельное право. Казань: Познание, 2014. 224 с.

Establishment of easement on the land plot in the practice of the district courts of the Republic of Mordovia

Mikhail A. Panfilov

PhD in Pedagogy,
Head of the Department of private law,
Saransk Cooperative Institute (branch),
Russian University of Cooperation,
430007, 17 Transportnaya st., Saransk, Russian Federation;
e-mail: mpanfiloff69@jandex.ru

Marina V. Yamashkina

PhD in Culturology, Associate Professor,
Department of private law,
Saransk Cooperative Institute (branch),
Russian University of Cooperation,
430007, 17 Transportnaya st., Saransk, Russian Federation;
e-mail: yamashkinamv@mail.ru

Abstract

Objective. The article aims to show the features of establishment of an easement on a land plot by the district courts of the Republic of Mordovia within the framework of the civil process and to consider the specifics of granting an easement to a land plot. **Methodology.** The research methodology is based on the analysis of the procedure for establishing easement in the civil process. **Results.** The author declares that an easement is a certain property law and it is a corresponding real burden. It must be agreed between the relevant persons and it is subject to mandatory state registration. However, in case of disagreement of the persons, this issue can be solved only in the judicial order. In this case, a forensic examination can be appointed. **Conclusion.** The study of the practice of district courts of the Republic of Mordovia for 2016 – the first half of 2017 allows the authors to find that this category of cases is not considered so often. An easement can be established only when the owner of a land plot has no other possibility of using his plot. The results of this article can be used in the educational process in the framework of civil process, civil law, land law to illustrate the relevant processes in society.

For citation

Panfilov M.A., Yamashkina M.V. (2018) Ustanovlenie servituta na ze-mel'nyi uchastok v praktike primeneniya raionnykh sudov Respubliki Mordoviya [Establishment of easement on the land plot in the practice of the district courts of the Republic of Mordovia]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (1A), pp. 36-41.

Keywords

Republic of Mordovia. district court, practice of consideration, easement, land owner.

References

1. Bogolyubov S.A. (ed.) (2014) *Kommentarii k Zemel'nomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii* [Commentary to the Land Code of the Russian Federation], 8th ed., Moscow: Prospekt Publ.
2. Krasnova T.S. (2017) *Prinuditel'nost' i avtonomiya voli v servitutnom pra-ve. Dokt. Diss.* [Forcedness and autonomy of will in servitude law. Doct. Diss.]. Saint Petersburg.
3. *Sait Atyashevskogo raionnogo suda g. Saranska Respubliki Mordoviya* [The site of the Atyashevsky District Court of the city of Saransk of the Republic of Mordovia]. Available at: <http://atyashevsky.mor.sudrf.ru> [Accessed 17/02/18].
4. *Sait Leninskogo raionnogo suda g. Saranska Respubliki Mordoviya* [The site of the Leninsky District Court of the city of Saransk of the Republic of Mordovia]. Available at: <http://leninsky.mor.sudrf.ru/> [Accessed 18/02/18].
5. *Sait Lyambirskogo raionnogo suda g. Saranska Respubliki Mordoviya* [Site of the Lyambirsky District Court of the city of Saransk of the Republic of Mordovia]. Available at: <http://lyambirsky.mor.sudrf.ru/> [Accessed 11/01/18].
6. *Sait Verkhovnogo Suda Respubliki Mordoviya* [The site of the Supreme Court of the Republic of Mordovia]. Available at: <http://vs.mor.sudrf.ru> [Accessed 19/02/18].
7. Slepёnok Yu.N. (2015) *Servitutnoe pravo: osnovaniya vozniknoveniya i proble-my zashchity. Dokt. Diss. Abstract* [Easement law: grounds for the emergence and protection issues. Doct. Diss. Abstract]. Moscow.
8. Yusupova Z.G. (2014) *Zemel'noe pravo* [Land Law]. Kazan': Poznanie Publ.
9. Grazhdanskii protsessual'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 14.11.2002 № 138-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobraniya Ros. Fede-ratsii 23.10.2002: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobraniya Ros. Federatsii 30.10.2002 [Civil Procedure Code of the Russian Federation No. 138-FZ of November 14, 2002] (2002). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 4532)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 4532)], 46.
10. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii. Chast' pervaya ot 30.11.1994 № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobraniya Ros. Federatsii 21.10.1994 [Civil Code of the Russian Federation. Part one No. 51-FZ of November 30, 1994] (1994). *Sobranie zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii (St. 3301)* [Collected legislation of the Russian Federation (Art. 3301)], 32.