

СЕРВИТУТ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ В САДОВОДЧЕСКОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ

Н.В.ГОРЕЛОВ,
заместитель председателя суда
Минского района

Материал подготовлен с использованием
правовых актов по состоянию
на 30 мая 2019 г.

Истец Е. была собственником земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости в садоводческом товариществе. Собственником смежного земельного участка был У. Доступ к земельному участку Е., заезд в ее гараж был возможен только через территорию земельного участка ответчика. Ответчик препятствовал проезду Е. на ее участок и в гараж, доступу спецтехники. Поэтому Е. просила суд:

- установить бессрочный сервитут на земельном участке ответчика, чтобы обеспечить проход и проезд на территорию истицы;
- установить плату за сервитут в размере 1 базовой величины ежегодно на день выплаты;
- обязать У. не чинить препятствий в проходе и проезде к садовому домику и гаражу, расположенным на земельном участке истицы.

Ответчик в судебном заседании иск не признал, пояснив, что не возражает против установления сервитута, однако необходимо точно определить его границы и установить ежегодную плату, соразмерную кадастровой стоимости обременяемого сервитутом земельного участка.

Рассматривая спор, суд пришел к следующим выводам. Собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях - и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования недвижимым имуществом (сервитута).

Обременение недвижимого имущества сервитутом не лишает собственника прав владения, пользования и распоряжения им. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим этого, и собственником недвижимого имущества и регистрируется в порядке, установленном законодательством о госрегистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешает суд.

Собственник недвижимого имущества, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусматривает законодательство, требовать соразмерной платы за пользование этим имуществом.

Отношения, связанные с правом ограниченного пользования чужим земельным участком (земельным сервитутом), регулирует законодательство об охране и использовании земель. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (земельный сервитут) устанавливается и прекращается в соответствии с законодательством об охране и использовании земель (ст. 268 ГК). Собственник может требовать устранить нарушения его права, даже если они не соединены с лишением владения (ст. 285 ГК).

Документ, являющийся основанием для регистрации возникновения сервитута, должен содержать описание его сущности, границ, а также срок действия и размер платы (если они установлены) (п. 2 ст. 57 Закона о регистрации недвижимости)

Согласно пояснениям сторон, земельные участки ранее составляли единый земельный участок, а садовые домики - единый садовый домик, принадлежавший родителям сторон по делу. На день рассмотрения дела в суде садовые домики фактически представляли собой изолированные помещения в блокированном доме.

Существующие земельные участки стороны сформировали на основании решения райисполкома, при их создании границы на местности не устанавливались.

От земель общего пользования товарищества участок истицы отгораживали земли соседних земельных участков, в том числе земельного участка ответчика. Доступ к участку истицы был возможен либо через земельный участок ответчика, либо через земли другого участка (доступ к запасной калитке на участок истицы), либо через проход во внешнем ограждении товарищества. Однако заезд через этот проход был невозможен из-за отсутствия обустроенных подъездных путей и из-за древесно-кустарниковой растительности, примыкавшей к внешнему ограждению товарищества.

Между сторонами постоянно возникали конфликты, поскольку основной проход и проезд к землям участка Е. осуществлялся через участок У.

Оценив в совокупности представленные сторонами доказательства, суд отказал Е. в удовлетворении иска. Из представленных по запросу суда писем землеустроительной службы, материалов землеустроительных дел следовало, что границы земельных участков сторон по делу были нефиксированными.

В силу положений законодательства это не позволяло восстановить на местности границы и определить местоположение и площадь части земельного участка ответчицы, которую можно было обременить сервитутом.

Данный вывод суда подтверждал ответ Госкомитета судебных экспертиз. Без предоставления каталога координат углов поворота границ спорных земельных участков специалисты не могли дать заключение по вопросу установления границ и стоимости земельного сервитута.

Действий по установлению на местности границ своих земельных участков стороны не предприняли, вопрос об оцифровке границ в садоводческом товариществе не подняли, что не лишило их возможности сделать это в дальнейшем.

Ввиду невозможности определить площадь земельного участка, обременяемого сервитутом, отсутствовала возможность определить размер платы за сервитут. Приводимые сторонами расчеты и обозначение на схеме местоположения части земельного участка, обременяемого сервитутом, на законе и фактических обстоятельствах дела не основывались, имели предположительный характер и не могли лечь в основу решения суда.

Согласно плану границ землепользования садоводческого товарищества и материалам землеустроительных дел участок ответчицы находился со стороны тупикового заезда и полностью отгораживал участок истицы от дороги.

Данный факт не свидетельствовал о том, что ответчик чинил препятствия истице к пользованию принадлежавшим ей участком. Отсутствие доступа к участку истицы через земли общего пользования обуславливалось не активными действиями У., а самим фактом существования земельных участков сторон.

Осуществляя свои права собственности в отношении своего участка, У. не нарушал прав истицы. Обязанность обеспечивать кому-либо проезд или проход через свой участок у него отсутствовала, правовых оснований для ограничения прав собственника путем понуждения У. обеспечить доступ Е. к ее земельному участку гражданское законодательство не предусматривало.

Требование об оспаривании госрегистраций создания спорных земельных участков в существующем виде стороны не заявили, несмотря на разъяснение им такого права, что не лишило любую из сторон возможности реализовать это право в дальнейшем.

Решение суда обжаловалось, но судебная коллегия по гражданским делам Минского областного суда в данной части оставила его без изменений.
