

Частный сервитут в российском гражданском праве: основные черты

КУЗНЕЦОВА Любовь Викторовна, главный юрисконсульт правового департамента ОАО «ГМК «Норильский никель», кандидат юридических наук

Законодательство определяет сервитут как ограниченное вещное право — право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций, иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Практика отношений и судебных споров, обусловленных установлением различного рода сервитутов и защитой прав участников соответствующих правоотношений, чрезвычайно широка и многообразна. Вместе с тем многочисленные проблемы, связанные в том числе с особенностями отдельных видов сервитутов, характером отношений, в которых интересы субъектов гражданского оборота могут быть обеспечены только путем установления сервитута, а также с местом сервитута в системе гарантий прав собственников имущества, до настоящего времени остаются нерешенными и порождают различные вопросы.

Ключом к их решению является анализ наиболее существенных и общих для любых видов сервитута характеристик. Оценка последних позволит заложить своеобразный фундамент для правильного понимания более частных проблем, каковых применительно к рассматриваемому правовому институту существует немало.

Попробуем обозначить и систематизировать основные черты такого гражданско-правового яв-

ления, как сервитут. Выделим: (1) объективность и исключительность сервитута, (2) его превентивность, (3) минимальность обременения имущества при возникновении сервитута и (4) особую процедуру его установления.

Объективность и исключительность сервитута. Данные характеристики, определяемые двумя наиболее существенными условиями установления сервитута, необходимо рассматривать в неразрывном единстве, учитывая их тесную взаимосвязь и взаимообусловленность, одновременно понимая, что они представляют собой вполне самостоятельные аспекты оцениваемых правоотношений. *Объективность* сервитута определяется соответствующим (объективным) характером интереса субъекта (сервитуария) в установлении ограниченного права пользования чужим имуществом, тем, что такой его интерес обусловлен не субъективным восприятием данным лицом собственных потребностей, а их реальным существованием.

Исключительность сервитута определяется тем, что указанные объективные по своему характеру потребности сервитуария (объективный интерес как результат осознания указанных потребностей) не могут быть удовлетворены никаким иным образом, кроме как путем установления ограниченного вещного права пользования чужим недвижимым имуществом, т. е. установления сервитута.

Необходимость рассматривать названные условия в неразрывной связи определяется тем, что ни одно из них не может существовать без другого и каждое является логическим продолжением предыдущего.

Исключительность в вопросе удовлетворения потребностей сервитуария только установлением ограниченного вещного права пользования другим недвижимым имуществом определяется объективным характером таких потребностей и, наоборот — содержательно такие объективные потребности состоят в осознанной необходимости установления сервитута.

Итак, основное правило установления сервитута широко воспринято отечественной судебной практикой. Оно состоит в том, что сервитут устанавливается лишь тогда, когда интересы управомоченного лица — обладателя прав на недвижимое имущество (сервитуария) не могут быть обеспечены без установления сервитута (абз. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут изначально предполагается законодателем как вынужденная мера, призванная обеспечить защиту интересов участников гражданских правоотношений, прежде всего собственников недвижимого имущества в случаях, когда иные средства и способы защиты невозможны (в силу свойств и качеств самого имущества) либо исчерпаны (в силу требований применимой в конкретных случаях юридической формы).

Именно эти два критерия, один из которых определяется особенностями материальными (физическими), а второй — правовыми, характеризуют ситуации необходимого и обоснованного установления сервитута.

Невозможность обеспечения нужд собственника имущества иным образом, кроме как установлением сервитута, вне зависимости от того, носит такая невозможность фактический или правовой характер, должна быть в первую очередь объективной. Если лицо, требующее установления сервитута, ссылается на невозможность использования принадлежащего ему имущества без установления рассматриваемого ограниченного вещного права, но при этом

объективно имеется иной способ использования такого имущества (без ограничения прав и законных интересов собственника недвижимого имущества, в отношении которой требуется установление сервитута), в таком требовании должно быть отказано¹.

Таким образом, установление возможности (или невозможности) обеспечения нужд и интересов собственника недвижимого имущества, требующего установления сервитута, каким-либо иным способом (т. е. без его установления) во всех случаях должно признаваться ключевым элементом предмета доказывания при рассмотрении споров соответствующей категории. На это обстоятельство справедливо обращается внимание и в судебной практике². При этом в случае возникновения неоднозначных ситуаций необходимым может оказаться назначение соответствующих строительно-технических, землеустроительных, экономических и иных экспертиз³. Целесообразность или нецелесообразность, экономическая или социальная выгода как результат установления сервитута в данной категории споров значения, как правило, не имеют. Важна лишь невозможность обеспечения защищаемых законом прав и законных интересов иным, кроме установления соответствующего ограниченного вещного права, образом.

¹ См., например, постановление ФАС Северо-Западного округа от 5 июня 2009 г. по делу № А42-2393/2008.

² См., например, постановление ФАС Поволжского округа от 30 января 2008 г. по делу № А55-132/2007.

³ Например, по одному из дел основанием решения об установлении сервитута явилось заключение эксперта, согласно которому подъезд к зданию лица, требующего установления сервитута, должен обеспечиваться исключительно по сложившейся транспортной схеме, которая в создавшихся условиях являлась единственно возможной. См. постановление ФАС Северо-Западного округа от 29 марта 2010 г. по делу № А56-52296/2008.

На практике в подавляющем большинстве случаев основанием установления сервитута оказывается констатация обстоятельств *фактической (физической или материальной) невозможности* обеспечения нужд субъекта права без установления такого ограниченного вещного права, как сервитут, т. е. невозможности, обусловленной качествами и свойствами имущества. Речь идет о невозможности проезда или прохода к объекту недвижимого имущества, реже — о невозможности использования недвижимого имущества или отдельных его частей (элементов), например фасада здания, или выполнения необходимых собственнику помещения строительных (ремонтных) работ в отношении принадлежащей ему недвижимости⁴.

При этом довольно часто позиция ответчика, возражающего против установления сервитута, основана на допустимости внесения в недвижимое имущество истца таких конструктивных изменений, при которых окажется возможной реализация прав в отношении указанного имущества без обременения недвижимости ответчика (например, организация альтернативного входа, прохода, подъездных путей к недвижимому имуществу лица, требующего установления сервитута, таким образом, чтобы при этом не было вовлечено имущество ответчика). Подобный путь решения проблемы использования имущества может оказаться неудобным, невыгодным или неприемлемым для субъекта, претендующего на установление сервитута. Возникает обоснованный вопрос: какими критериями следует руководствоваться для обеспечения баланса интересов истца и ответчика в рассматриваемой ситуации?

Если очевидна фактическая (физическая) возможность внесения со-

ответствующих конструктивных изменений в недвижимость лица, требующего установления сервитута, необходимо учитывать следующее.

Во-первых, нужно ориентироваться на допустимость или недопустимость совершения соответствующих действий с точки зрения закона.

ООО «Принт-Экспресс», являясь собственником складских помещений, обратилось в суд с требованием об установлении сервитута на земельный участок, принадлежащий на праве аренды ООО «Агромонтаж».

Дав оценку обстоятельствам дела, суды пришли к выводу, что проезд и проход к находящимся в собственности истца земельному участку и объекту недвижимого имущества возможен только через смежный земельный участок. Суды при этом указали, что организация проезда к недвижимому имуществу истца, минуя территорию общества «Агромонтаж», потребует внесения конструктивных изменений в здание складских помещений, являющееся памятником архитектуры. Такая реконструкция приведет к значительному видоизменению фасада и ухудшению архитектурного облика этого здания. Поэтому требования об установлении сервитута были удовлетворены правомерно⁵.

Во-вторых, при решении вопроса о возможности и целесообразности внесения конструктивных изменений в недвижимость истца необходимо учитывать соразмерность возможных неудобств, которые будут (или могут быть) причинены собственнику при установлении в отношении его имущества сервитута, и тех убытков, с которыми для субъекта, требующего установления сервитута в отношении чужой недвижимости, будет связано конструктивное изменение собственной. Конечно, руководствоваться тем, что такие изменения вовсе не должны повлечь для

⁴ См., например, постановление ФАС Уральского округа от 20 февраля 2008 г. по делу № А47-12374/06.

⁵ См. определение ВАС РФ от 17 сентября 2009 г. № ВАС-10747/09 по делу № А62-5376/2008.

субъекта, заявляющего иск об установлении сервитута, какие-либо дополнительные убытки, невозможно. Однако с точки зрения соблюдения принципа равенства участников гражданского оборота чрезвычайно важным представляется исходить из того, что такие убытки должны быть соразмерны признанной законодателем необходимости защитить, не допустить обременения прав собственника имущества, в отношении которого заявлено требование об установлении сервитута.

Сказанное означает, что необходимые расходы лица на изменение собственного имущества для обеспечения себе возможности использовать его без установления сервитута должны отвечать (соответствовать) тем выгодам, которые получает другой собственник от того, что его имущество не обременяется сервитутом. Таким образом, каждый раз при рассмотрении конкретного спора необходимо оценивать и соотносить расходы потенциального сервитутария и те выгоды, которые получит собственник недвижимости от того, что его имущественные права не будут соответствующим образом ограничены.

Если существует техническая возможность обеспечить использование имущества без установления сервитута (т. е. минуя чужую недвижимость), но такое решение будет связано для собственника с весьма значительными убытками по переделке (перестройке, перепланировке и т. п.) собственного имущества, сопоставимыми, например, со стоимостью самого имущества, в установлении сервитута не может быть отказано.

Таким образом, требование об установлении сервитута может быть отклонено: когда требующий установления сервитута собственник может использовать принадлежащее ему имущество без соответствующего обременения чужой недвижимости; когда такое использование не обусловлено для собственника никакими дополнительными убытками

или будет обусловлено только объективно необходимыми, соразмерными расходами на конструктивное изменение (переделку) собственного недвижимого имущества.

Не менее значимой может быть и так называемая *правовая невозможность* использования имущества без установления ограниченного вещного права. Названной проблеме почти не уделяется внимания в литературе. Между тем ее значение для рассматриваемой тематики существенно. Коротко выразить суть правовой невозможности можно следующим образом: сервитут подлежит установлению только в том случае, если отношения сторон не урегулированы (не могут быть урегулированы) в рамках обязательственных правоотношений. Другими словами, считать установление сервитута объективно необходимым можно в том числе тогда, когда беспрепятственное пользование имуществом не может быть обеспечено в рамках обязательства, т. е. в результате заключения сторонами гражданско-правового договора того или иного вида, а не соглашения о сервитуте (например, договора аренды, безвозмездного пользования, договора об оказании услуг и т. п.).

Сущность такой правовой невозможности использования лицом принадлежащего ему недвижимого имущества без установления сервитута определяется тем, что одни и те же материальные, имущественные потребности участников гражданского оборота могут быть удовлетворены посредством разнообразных правовых инструментов и механизмов — как вещно-правовых, так и обязательственных. При этом предпочтение часто следует отдавать именно обязательственному пути решения проблемы. И дело здесь не только в том, что в случае с обязательством имеет место согласованная воля сторон соответствующих отношений. Она может быть и в случае установления сервитута как ограниченного вещного права, зачастую имеющего

в своем основании добровольное соглашение сервитуария и собственника. Признать приоритет обязательственно-правовых механизмов над вещно-правовыми необходимо в следующих случаях:

во-первых, если между сторонами уже существуют обязательственные правоотношения по поводу определенного имущества; говорить о возможности заключения ими относительно того же имущества соглашения о сервитуте недопустимо⁶;

во-вторых, сервитут не должен устанавливаться в ситуациях, когда отношения сторон объективно могут быть урегулированы посредством вступления соответствующих лиц в обязательственные правоотношения.

Данный вывод может быть обусловлен не только указанием на то закона или иного нормативного акта, но и стремлением обеспечить эффективность гражданского оборота. Дело в том, что в основе отношений по пользованию имуществом, как правило, лежит соглашение его участников, будь то соглашение об установлении сервитута или иной гражданско-правовой договор, заключение которого не влечет за собой возникновения ограниченного вещного права на недвижимость. В случаях, когда одно лицо имеет объективную потребность в ограниченном (во времени и (или) в пространстве) пользовании имуществом другого лица исключительно для обеспечения возможности извлечения полезных свойств и качеств собственного имущества, заключение гражданско-правового договора, порождающего обязательство между указанными лицами, может оказаться более предпочтительным благодаря в первую очередь гибкости данного механизма, многообразию форм взаимодействия и возможности избежать необходимости государственной регистрации прав на недвижимое иму-

щество и сделок с ним. В качестве таких договоров могут выступать договоры возмездного оказания услуг (например, на организацию пропускного режима, движения на территории, осуществление технического обслуживания и эксплуатации недвижимости и т. п.), договоры безвозмездного пользования или аренды (например, при передаче недвижимого имущества: здания, помещения, земельного участка или их части, в том числе для прохода, проезда, иного использования недвижимости другого лица), любые другие соглашения и договоры, в том числе смешанные.

Вместе с тем участники соответствующих правоотношений свободны в выборе тех или иных средств и механизмов их урегулирования, а значит, могут остановить свой выбор и на сервитуте. Если собственник имущества, в отношении которого заявлен иск об установлении сервитута, возражает относительно закрепления соответствующего вещного права на принадлежащую ему вещь, то суд, рассматривая спор, должен убедиться, что отношения сторон не могут быть урегулированы в рамках какого-либо обязательства, не связанного для участников с возникновением ограниченного вещного права на чужое имущество, и предложить сторонам, в том числе в рамках примирительных процедур, решить возникший спор заключением соответствующего договора. Одновременно стоит отметить, что возможность разрешения ситуации посредством обязательственных механизмов сама по себе не может служить основанием для отказа в иске об установлении сервитута. Подтверждение отмеченному можно обнаружить и в судебной практике⁷.

Итак, основным принципом и условием установления сервитута должно считаться правило, согласно

⁶ См., например, постановление ФАС Московского округа от 21 сентября 2004 г. № КГ-А40/7763-04.

⁷ См. определение ВАС РФ от 19 ноября 2009 г. № ВАС-13138/09 по делу № А54-5310/2008-С9.

которому сервитут может устанавливаться лишь в тех случаях, когда иные правовые механизмы разрешения конфликта интересов собственника недвижимого имущества и сервитуария отсутствуют или стороны не реализовали свое право на их использование.

Превентивность сервитута. Эта характерная черта тесно связана с предыдущими, однако имеет несколько иной, специфический акцент. Превентивность состоит в том, что сервитут устанавливается вне связи с какими-либо действиями (бездействием) собственника недвижимости, нарушающими права и (или) законные интересы сервитуария. Требование об установлении сервитута может быть заявлено до нарушения, т. е. может иметь и превентивный характер.

Независимо от того, препятствует ли собственник недвижимости своими действиями (бездействием) пользованию недвижимостью другому собственнику или свободно допускает такое пользование, последний вправе требовать установления в отношении чужого имущества ограниченного вещного права в свою пользу в виде сервитута. Такой вывод можно сделать исходя из содержания норм, регулирующих отношения, связанные с установлением сервитута, в частности из ст. 274 ГК РФ, которой определяются случаи возможного, допустимого установления сервитута в отношении чужого земельного участка (для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута). При этом оговорка о том, что сервитут может устанавливаться лишь в случае воспрепятствования пользованию и против такого воспрепятствования, отсутст-

вует. Сказанное не означает, что сервитут не подлежит установлению в тех ситуациях, когда собственник, в отношении имущества которого заявлено требование об установлении сервитута, создает какие-либо препятствия в пользовании лицу, заявившему соответствующее требование. Однако оно означает, что сервитуарий вовсе не обязан обосновывать необходимость установления сервитута тем, что в отношении него допущены нарушения в виде создания тех или иных препятствий в пользовании принадлежащим ему имуществом.

Таким образом, вопрос о том, препятствует ли собственник обременяемого сервитутом земельного участка (иной недвижимости) другому лицу (сервитуарию) в пользовании им своей недвижимостью, не имеет правового значения для решения вопроса об установлении сервитута или отказе в его установлении.

По одному из дел ФАС Северо-Западного округа, в частности, указал следующее: «Сервитут по своему правовому содержанию — это право ограниченного пользования соседним земельным участком, а не способ защиты права собственности путем устранения препятствий в пользовании недвижимым имуществом».

Согласно п. 1 ст. 274 ГК РФ основанием для установления сервитута является не наличие препятствий в пользовании недвижимым имуществом, а необходимость обеспечения нужд собственника недвижимости.

В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ основанием для предъявления в суд соответствующего требования является отказ собственника соседнего земельного участка от установления сервитута либо недостижение соглашения об условиях сервитута.

Следовательно, собственник недвижимости, требующий установления сервитута, не обязан доказывать факт чинения собственником соседнего земельного участка препятствия в пользова-

нии имуществом, а должен обосновать необходимость предоставления ему ограниченного права пользования соседним участком для определенных целей при условии недостижения соглашения об условиях такого пользования во внесудебном порядке»⁸.

Изложенная выше позиция суда о том, что требование об установлении сервитута не является способом защиты права собственности путем устранения препятствий в пользовании недвижимым имуществом, неверна. На это указывается, в частности, и в п. 2 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которому иск об установлении сервитута рассматривается в одном ряду с исками об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений, не связанных с лишением владения, о признании права и освобождении имущества от ареста.

Соответствующее требование может быть заявлено как в случае состоявшегося нарушения права собственности, так и тогда, когда нарушений не было. Требование об установлении сервитута не обязательно носит характер способа защиты права собственности при его нарушении, оно может выступать средством предупреждения.

В судебной практике встречается и противоположное мнение. Отказывая в установлении сервитута по одному из дел, ФАС Северо-Кавказского округа мотивировал принятое решение тем, что «из материалов дела не следует, что ответчик препятствует истцу в осуществлении проезда и прохода к своим

объектам собственности»⁹. Существуют и другие подобные примеры¹⁰.

Учитывая изложенное, особое значение приобретает разрешение вопроса о конкуренции иска об установлении сервитута с другими исками, направленными на защиту права собственности, и в особенности — с требованиями, основанными на ст. 304, 305 ГК РФ.

Разграничение ситуаций признания исков названных категорий (иска об установлении сервитута и иска, заявляемого в порядке ст. 304 ГК РФ) можно проводить по следующим основаниям.

Во-первых, главное различие названных исков состоит в том, что, заявляя требования об установлении сервитута, вовсе не обязательно доказывать нарушение прав собственника, в том числе создание этому собственнику тех или иных препятствий в пользовании имуществом. Что касается негаторного иска, то здесь ситуация прямо противоположная: кроме общей для данных исков необходимости доказывания наличия у истца права собственности и подтверждения владения (если применимо) нужно доказать еще и факт противоправного создания ответчиком препятствий в осуществлении истцом правомочий по пользованию и (или) распоряжению имуществом¹¹. Для иска об установлении сервитута этот факт в предмет доказывания не входит. Именно поэтому нельзя утверждать, что требования об установлении сервитута следует относить к категории негаторных исков¹².

⁹ Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 26 февраля 2009 г. по делу № А63-11748/2007.

¹⁰ См., например, постановление ФАС Северо-Западного округа от 29 марта 2010 г. по делу № А56-52296/2008.

¹¹ См.: Особенности рассмотрения дел в арбитражном процессе / отв. ред. А. А. Арифулин, И. В. Решетникова. М., 2005. С. 125.

¹² Там же.

⁸ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 2 марта 2007 г. по делу № А21-577/2005-С2.

Таким образом, первое основание разграничения указанных исков состоит в том, что они имеют разные предметы доказывания при рассмотрении соответствующих споров в суде.

Во-вторых, рассматриваемые иски имеют разный характер с точки зрения принятой в теории права классификации исков. Иск об установлении сервитута относится к искам о признании или установительным искам, а негаторные — к искам о присуждении¹³. Другими словами, рассматриваемые иски следует отличать еще и по их последствиям.

Судебное решение по искам о признании, в том числе решение об установлении сервитута, не ведет к действиям по принудительному исполнению, так как в нем нет указаний на присуждение чего-либо истцу.¹⁴ Соответственно, если после установления ограниченного вещного права в виде сервитута права сервитуария по пользованию чужим имуществом будут нарушаться, в том числе собственником такого имущества (а равно и любыми другими лицами), сервитуарий будет вправе обратиться с иском об устранении ответчиком допущенных нарушений, в том числе и с иском, заявляемым в порядке ст. 304 ГК РФ.

В-третьих, существуют различия между негаторным иском и иском об установлении сервитута по субъектному составу. В случае с иском, предъявляемым в порядке ст. 304 ГК РФ, круг субъектов — потенциальных участников спора — значительно шире, чем в спорах о сервитутах.

Так, в качестве истцов, предъявляющих негаторные иски, могут выступать две категории лиц: собственники, владеющие имуществом

(индивидуально-определенной вещью), и лица, владеющие имуществом на ином законном основании¹⁵. По искам об установлении сервитута (в частности, в отношении земельных участков) истцами в силу прямого указания закона (ст. 274 ГК РФ) могут выступать собственники недвижимости, лица, которым земельный участок был предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, а также иные лица в случаях, предусмотренных федеральными законами¹⁶.

Таким образом, основные различия между двумя рассматриваемыми исками характеризуются перечисленными выше критериями. По крайней мере два из них основаны на особенностях сервитута как меры превентивного характера. Эти особенности также подтверждают, что несвязанность сервитута с нарушением со стороны собственника чужого недвижимого имущества прав лица, требующего установления сервитута, является одним из существенных условий такого установления.

Минимальность обременения сервитутом имущества, в отношении которого он установлен. Смысл данного принципа лучше всего выражен в п. 5 ст. 23 ЗК РФ: осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Расширяя и перефразируя данное правило, можно сформулировать рассматриваемое условие установления сервитутных отношений следующим образом: установление сервитута должно происходить в таких случаях и таким образом, чтобы его осуществление было наименее обременительным для имущества,

¹³ См.: Особенности рассмотрения дел в арбитражном процессе / отв. ред. А. А. Арифюлин, И. В. Решетникова. М., 2005. С. 124.

¹⁴ См.: Мясникова Н. Ю. Виды исков в гражданском судопроизводстве. Саратов, 2002. С. 39.

¹⁵ См.: Особенности рассмотрения дел в арбитражном процессе / отв. ред. А. А. Арифюлин, И. В. Решетникова. С. 124.

¹⁶ См., например, постановление ФАС Северо-Западного округа от 20 июля 2009 г. по делу № А42-6825/2006.

в отношении которого такой сервитут установлен.

При разрешении споров о сервитуте суд должен руководствоваться не только нуждами и потребностями истца в установлении ограниченного права пользования чужим недвижимым имуществом, но в той же степени необходимостью обеспечения баланса интересов участников соответствующих отношений, важностью установления сервитута на таких условиях, чтобы при его осуществлении права собственника указанного имущества не были нарушены или несоразмерно ограничены данным обременением.

Таким образом, главный тезис следует сформулировать следующим образом: собственник имущества, обременяемого сервитутом, не должен быть стеснен в возможностях осуществления принадлежащих ему правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, а если установление сервитута невозможно без такого стеснения, последнее должно быть минимальным.

Основанием рассматриваемой характерной черты сервитута следует считать правило о том, что обременение сервитутом недвижимого имущества не лишает собственника такого имущества прав владения, пользования и распоряжения последним (п. 2 ст. 274 ГК РФ). И если возможность собственника владеть или распоряжаться имуществом сервитут никак не ограничивает, то правомочие пользования требует особого внимания и установления повышенных гарантий, в том числе и при рассмотрении споров об установлении сервитута. Собственник в любом случае должен сохранить возможность пользоваться принадлежащим ему имуществом с минимальными ограничениями такой возможности. При этом важным является вопрос: какие именно ограничения допустимо считать минимальными? На наш взгляд, *минимальными можно считать ограничения, без установления которых сервитут*

потеряет правовой и хозяйственный смысл. Только такие ограничения следует оценивать как объективно необходимые в ситуации установления сервитута.

При оценке ограничений, с которыми сопряжено установление сервитута, следует учитывать и те из них, которые не затрагивают непосредственно собственника соответствующего имущества, а обращены, например, к его арендаторам. Введение тех или иных несоразмерных ограничений применительно к арендаторам имущества, в отношении которого установлен сервитут, неизбежно повлечет для собственника такого имущества в его обязательственных отношениях с арендаторами необходимость устранения соответствующих ограничений, а следовательно, будет сопряжено с дополнительными убытками.

Несоразмерные ограничения прав собственника при установлении сервитута в отношении его имущества могут служить основанием для заявления требования о прекращении сервитута. Пункт 2 ст. 276 ГК РФ предусматривает, что в том случае, когда принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с его целевым назначением, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.¹⁷

В подобных ситуациях, на наш взгляд, должно быть отказано в требовании об установлении сервитута, т. е. уже при решении этого вопроса должны отсекаются ситуации, при которых несоразмерным окажется ограничение прав собственника, в частности если принадлежащий ему земельный участок не сможет использоваться в соответствии с его целевым назначением. Таким обра-

¹⁷ См., например, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 апреля 2010 г. по делу № А21-2194/2008.

зом, суд во всех случаях рассмотрения споров об установлении сервитута в целях соблюдения баланса интересов участников рассматриваемых отношений должен определить степень и характер ограничения прав собственника имущества при установлении в отношении последнего сервитута и обеспечить минимизацию таких ограничений.

Процедурные условия установления сервитута. Главная особенность специфического порядка установления сервитута состоит в том, что он может быть установлен на основании договора — свободного соглашения между сервитуарием и собственником недвижимости, в отношении которой он устанавливается.

Как известно, одной из отличительный черт любых вещных прав является то обстоятельство, что «перечень (виды) и содержание вещных прав императивно, исчерпывающим образом (*numerus clausus*) определяются законом, исключающим какие-либо возможности появления новых, неизвестных ему видов вещных прав либо какого бы то ни было изменения их содержания»¹⁸. Однако это не противоречит договорному основанию сервитута. Как верно отмечается в теории, «в договорных... (обязательственных) отношениях стороны могут создать права, не предусмотренные никаким законом (п. 1 ст. 8 ГК), а содержание обязательственных прав, возникающих из договоров, обычно определяется усмотрением сторон, которые могут варьировать его в конкретных ситуациях. Например, арендатор в зависимости от соглашения с арендодателем может иметь или не иметь правомочие распоряжения арендованным имуществом (путем сдачи его в субаренду,

осуществления его перенайма, отдачи арендных прав в залог и т. п.) (п. 2 ст. 615 ГК), тогда как обладатель сервитутного или залогового права никоим образом не может изменить его содержание даже по соглашению с собственником вещи»¹⁹.

Таким образом, несмотря на то что в основании возникновения сервитутных правоотношений может лежать добровольное соглашение сторон об установлении сервитута, такое соглашение не изменяет предусмотренного законом содержания рассматриваемого ограниченного вещного права и не отменяет его вещно-правового характера.

В случае недостижения сторонами соглашения по вопросу установления сервитута соответствующий спор подлежит рассмотрению в суде. Законом предусмотрены только две возможности установления частного сервитута: *договор или решение суда*. Иные юридические факты, кроме соглашения сторон или соответствующего решения суда, не могут быть основанием сервитутных правоотношений, хотя в практике правоотношений, хотя в практике частный сервитут устанавливается, например, актами государственной власти или местного самоуправления²⁰.

В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ спор об установлении сервитута разрешается судом по иску лица, требующего его установления, только в случае недостижения соглашения об этом. Обязательным условием обращения в суд в рассматриваемом случае будет соблюдение истцом (потенциальным сервитуарием) досудебного порядка разрешения конфликта: обращение к собственнику недвижимого имущества с предложением заключить соглашение об установлении сервитута. Необ-

¹⁸ Гражданское право: учебник: в 4 т. / под ред. Е. А. Суханова. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. М., 2008. С. 123.

¹⁹ Там же.

²⁰ Постановление ФАС Московского округа от 16 августа 2004 г. по делу № КГ-А40/-6690-04.

ходимость такого обращения оценивается в качестве обязательного досудебного разрешения спора, чему есть множество примеров в судебной практике²¹.

Установление обязательного досудебного порядка разрешения спора об установлении сервитута обусловлено, на наш взгляд, следующими обстоятельствами:

во-первых, интересами процессуальной экономии;

во-вторых, возможностью в рамках соглашения обеспечить максимальную согласованность обеих сторон и соблюсти баланс их интересов;

в-третьих, возможностью разрешить вопрос о пользовании чужим имуществом в обязательственном порядке без установления соответ-

ствующего ограниченного вещного права.

Таковы основные черты ограниченного права на чужое недвижимое имущество — сервитута. Проведенный анализ позволяет, с одной стороны, охарактеризовать этот сложный правовой институт, которому пока еще недостаточно уделяется внимания в отечественной науке, а с другой — определить место сервитута и в обороте, и в гражданском праве.

Библиографический список

Гражданское право: учебник: в 4 т. / под ред. Е. А. Суханова. Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. М., 2008.

Мясникова Н. К. Виды исков в гражданском судопроизводстве. Саратов, 2002.

Особенности рассмотрения дел в арбитражном процессе / отв. ред. А. А. Арифалин, И. В. Решетникова. М., 2005.

²¹ См., например, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23 марта 2009 г. по делу № А41-16576/08.

