

# Сервитут для обеспечения проезда и прохода: как его установить в судебном порядке и взыскать судебные расходы

Споры по установлению сервитута сохраняют свою актуальность. В силу разных причин появляются земельные участки, не имеющие выхода к местам общего пользования. Чтобы использовать их по назначению, собственникам нужно получить возможность прохода, проезда через смежные участки. Сервитуты востребованы и в тех случаях, когда необходимо обслуживать линейные объекты или иную недвижимость. Сервитут можно установить по соглашению сторон или в судебном порядке, если договориться с владельцем участка не удалось. Суды при разрешении споров об установлении сервитутов учитывают баланс интересов сторон и обременяют земельный участок сервитутом, только если иной возможности для проезда истца со своего земельного участка нет. Что учитывают суды в таких спорах, как устанавливают цену сервитута, а также чем руководствуются при присуждении судебных расходов, читайте в материале.



Сергей МАТЮШЕНКОВ,  
адвокат, управляющий  
партнер адвокатского  
бюро BGMP



Евгения ПЕШКОВА,  
адвокат, партнер  
адвокатского бюро BGMP

Если не удалось договориться с собственниками соседних земельных участков об установлении сервитута, приходится обращаться в суд. А в суде нужно доказать, что ограниченное использование чужого земельного участка — это единственный возможный способ для реализации своих прав. Основные правовые позиции, касающиеся установления сервитутов, подробно рассмотрены Верховным судом РФ в Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2017).

Обратимся к анализу конкретного судебного дела, чтобы понять, какие обстоятельства рассматриваются в суде при разрешении споров об установлении сервитутов.

## пример из практики

Торговый центр, установив забор, перекрыл проход/проезд к смежному земельному участку. Так как при покупке участка сервитут не был установлен, а альтернативного заезда не существовало, предприниматели фактически лишились возможности осуществлять свою деятельность. В судебном споре истцу удалось не только доказать необходимость установления сервитута при активном сопротивлении ответчиков, но и взыскать судебные расходы в заявленной сумме более миллиона рублей. После того как первая и апелляционная инстанции подтвердили удобный

для истцов план проезда, кассация вернула дело на новое рассмотрение по нескольким причинам:

- не были рассмотрены все возможные варианты прохода и проезда к участку истцов;
- не дана оценка возможности организации проезда через земли общего пользования;
- не проверены расчеты платы за сервитут;
- не определены характеристики транспорта, проезжающего через чужие земельные участки.

На втором круге рассмотрения дела истцы добились установления первоначального варианта сервитута, с которым согласились все последующие инстанции. В результате они получили возможность беспрепятственно проходить/проезжать к своему земельному участку, а также возобновить свою деятельность. Кроме того, с проигравшей стороны в полном объеме были взысканы расходы, понесенные в рамках судебного разбирательства (проведение экспертизы, подготовка межевого плана, расходы на услуги представителя).

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31.10.2019 по делу № А41-17405/2016

## ВАЖНОСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ В ДЕЛЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТА

В спорах об установлении сервитута судебная землеустроительная экспертиза имеет огромное значение. Именно

экспертам необходимо определить все возможные пути проезда и прохода к земельному участку, оценить их затратность и удобство. Кроме того, только обладая профессиональными знаниями, можно рассчитать площадь части участка, необходимую для достижения целей установления сервитута, ее границы (координаты). Эксперты рассчитывают и стоимость сервитута, опираясь на специальные методики и нормативные акты.

В подобных делах назначение экспертизы обязательно, и суды при вынесении решений опираются на это заключение. Поэтому юристам необходимо занимать активную позицию при назначении судом экспертизы и ходатайствовать о постановке перед экспертами своих вопросов. Если какие-либо задачи оставлены без внимания, необходимо просить суд о назначении дополнительной экспертизы.

В вышеупомянутом деле № А41-17405/2016 Арбитражный суд Московского округа дважды назначал судебную экспертизу — при первом и втором рассмотрении дела. В повторном экспертном заключении, которое смогло удовлетворить кассационную инстанцию, были отражены характеристика объектов исследования, методика и технология, оценки использованных аналогов, применимость подходов к определению возможности установления сервитута, его площади и границ, нормативное обоснование площади и размера платы за сервитут. Также оно содержало графическое и табличное представленные выводы.

## КАКИЕ УСЛОВИЯ СЕРВИТУТА ОБЯЗАН УСТАНОВИТЬ СУД

Когда сервитут устанавливается по соглашению сторон, они самостоятельно определяют все его условия в договоре. В случае возникновения спора эти условия определяет суд в своем решении. Поэтому важно предоставить суду достаточно информации для принятия обоснованного решения.

В постановлении по вышеуказанному делу суд кассационной инстанции указал, что все необходимые условия были установлены судом первой инстанции:

- срок действия сервитута (бессрочный);
- режим сервитута (ежедневно, круглосуточно);
- координаты и площадь части участка, обремененной сервитутом;
- годовая стоимость.

В деле была установлена и максимальная грузоподъемность грузовых автомобилей — 3,5 тонны. Это важное условие, так как чрезмерная нагрузка на асфальтовое покрытие при проезде транспортных средств с большей грузоподъемностью может привести к его повреждению, а это повлечет дополнительные убытки для собственников смежных земельных участков. При подготовке исков это тоже необходимо учитывать, так же как и установленные ограничения для проезда грузового транспорта.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНЫ СЕРВИТУТА

Стоимость сервитута представляет собой плату за пользование участком (п. 4 ст. 274 ГК РФ).

Его цена должна быть соразмерна доходу, который собственник мог получить, если бы обременение не было установлено, например, сдавая участок в аренду третьим лицам. Большинство судов придерживаются указанной позиции.

Например, в одном из дел суд согласился с экспертом и установил плату за сервитут в размере рыночной стоимости права пользования земельным участком (см., например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.07.2020 по делу № А41-39356/2019). На размер платы за сервитут влияют характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут (см. решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.02.2020 по делу № А56-88637/2018).

При расчете соразмерной платы за сервитут суд может учесть затраты собственника участка, обремененного сервитутом, на ремонт и содержание асфальтовых дорог, затраты на обеспечение пропускного режима, размер подлежащего уплате земельного налога (см. постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2020 по делу № А41-38538/2014).

Как правило, плата за сервитут устанавливается на основании обоснованных расчетов экспертов, назначенных судом (см. решение Арбитражного суда Новосибирской области от 26.09.2018 по делу № А45-36946/2017).

В одном из дел Верховный суд РФ отменил судебные акты, так как в них плата за сервитут была определена как разница между стоимостью земельного участка до установления сервитута и его стоимостью после появления обременения. Верховный суд подчеркнул, что цена сервитута — это не возмещение убытков собственника земельного участка, не снижение его рыночной стоимости, а плата за пользование частью чужого земельного участка (Определение Верховного суда РФ от 11.06.2015 по делу № А43-11824/2013).

#### БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ СТОРОН

Судебная практика исходит из того, что сервитут — это обременение земельного участка, несомненно, снижающее его стоимость. Он создает определенные неудобства для собственника, поэтому при его установлении должны быть максимально учтены все возможные способы доступа к смежному участку. Сервитут

устанавливается тогда, когда других вариантов нет либо они являются нецелесообразными.

В уже упомянутом деле апелляционная инстанция подчеркнула, что главное при рассмотрении таких споров — сохранить баланс интересов сторон. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживающего земельного участка (см. постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2017 по делу № А41-17405/2016).

В приведенном деле эксперты предложили два способа прохода и проезда: через спорные участки и через муниципальный участок. Последний был признан нецелесообразным, так как там планировалось организовать сквер, а также рядом располагалось место для детского отдыха. Поэтому проезд через участки ответчиков был признан оптимальным.

Отдельно добавим, что истцы неоднократно обращались в местную администрацию за предоставлением необходимой информации. В результате при рассмотрении дела в суде администрация, участвующая в деле в качестве третьего лица, предоставила отзывы, поддерживавшие позицию истца. Было доказано, что истцам необходимо получить право проезда и прохода через смежные участки и что установление сервитута именно с такими условиями оптимально для ответчиков.

Суд, пришедший к выводу о необходимости установления сервитута, при наличии спора не связан доводами его сторон, касающимися порядка использования участка, в связи с чем может самостоятельно определить оптимальные условия сервитута, в том числе маршрут проезда и прохода, который бы не только соответствовал интересам истца, но и был бы удобным для собственника обслуживающего земельного участка (см. решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.02.2020 по делу № А56-88637/2018).

Суд откажет, если в границах сервитута включен весь земельный участок ответчика (см. постановление Арбитражного суда Московского округа

от 06.02.2020 по делу № А41-56608/2018). Суд также откажет в иске, если испрашиваемая часть земельного участка проходит через весь смежный участок и препятствует использованию его по назначению (см. постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26.12.2018 по делу № А19-9450/2018).

#### ВЗЫСКАНИЕ СУДЕБНЫХ РАСХОДОВ

Следует отметить, что в вышеупомянутом деле № А41-17405/2016 заявление о взыскании судебных расходов было рассмотрено уже после основного дела. Истцы понесли расходы на услуги представителей в размере 1 140 000 руб., расходы на оплату экспертизы в размере 75 000 руб., а также на составление межевого плана для подачи заявления о государственной регистрации сервитута в размере 34 000 руб. Указанные суммы подлежали взысканию с ответчиков.

Чем руководствуются суды при определении размера судебных расходов? Пленум Верховного суда РФ в постановлении от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» выработал следующие критерии, позволяющие считать расходы на оплату услуг представителя разумными:

- их размер соответствует оплате, взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные услуги;
- судом должны учитываться количество заявленных требований, сложность дела, объем оказанных услуг и другие обстоятельства.

Чтобы определить сложность дела, следует вспомнить критерии, выработанные еще ВАС РФ (см. информационное письмо Президиума ВАС РФ от 01.07.2014 № 167 «Рекомендации по применению критериев сложности споров, рассматриваемых в арбитражных судах Российской Федерации»):

- вид и сложность самого спора;
- устоявшаяся судебная практика;
- количество заявленных требований;
- количество и длительность судебных заседаний, проведение экспертиз, допросы свидетелей и специалистов;
- количество инстанций, повторное рассмотрение дела.

Какие аргументы в деле № А41-17405/2016 позволили убедить суд в присуждении

**В спорах об установлении сервитута судебная землеустроительная экспертиза имеет огромное значение. Именно экспертам необходимо определить все возможные пути проезда и прохода к земельному участку, оценить их затратность и удобство. Кроме того, только обладая профессиональными знаниями, можно рассчитать площадь части участка, необходимую для достижения целей установления сервитута, ее границы (координаты). Эксперты рассчитывают и стоимость сервитута, опираясь на специальные методики и нормативные акты**

истцу заявленных расходов? При рассмотрении дела судом был учтен значительный объем оказанных услуг:

- дело рассматривалось дважды во всех трех инстанциях;
- было проведено значительное количество судебных заседаний;
- защитник подготовил большое количество документов.

В приведенном споре размер оплаты услуг представителя был обусловлен количеством проведенных судебных заседаний и количеством судебных инстанций, то есть был обоснован. Специфика, сложность судебного процесса обусловили привлечение в дело высококачественных специалистов. Ответчики не смогли опровергнуть доводы истцов.

Также в анализируемом деле важным аргументом для суда явилось и то, что стоимость услуг представителя была соразмерна ценам на услуги адвокатов в регионе.

Суды не считают чрезмерными расходы на представителя, которые равны взыскиваемой сумме или даже превышают ее, если только сумма таких расходов обоснована сложностью, длительностью рассмотрения дела, а расценки юриста не выше стоимости юридических услуг в регионе (см. постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 18.09.2019 по делу № А65-35427/2017).

А вот если издержки превышают среднюю стоимость аналогичных юридических услуг в определенной местности, то суды посчитают их чрезмерными (см. постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 05.09.2019 по делу № А58-1193/2018).

И еще один важный довод в исследуемом деле, который помог взыскать расходы на представителя в заявленном размере, — их надлежащее оформление. Факт несения услуг подтвержден необходимыми документами. Были представлены договор на оказание юридических услуг и акты сдачи-приемки. Реальность несения расходов истцами подтверждена первичными документами (квитанции к приходно-расходному ордеру).

Анализируемое дело является подтверждением того, что даже для сравнительно небольших компаний при грамотном подходе взыскать судебные расходы полностью реально. Использование указанной практики по взысканию расходов на представителя с проигравшей стороны может помочь избежать ошибок и добиться положительного судебного решения.

**ПРИНЯТЬ  
К СВЕДЕНИЮ**

Рассматривая заявление о взыскании судебных расходов, суд учитывает сложность дела об установлении сервитута. Например, в деле о взыскании задолженности по договору поставки суд снизил расходы на представителя в шесть раз (со 120 000

до 20 000 руб.), так как оно несложное, не требовало длительного времени для подготовки документов, назначения экспертиз, по подобным спорам имеется большое количество судебной практики (см. постановление Арбитражного суда Московского округа

от 09.10.2020 по делу № А40-213876/2019). В другом деле о взыскании задолженности взыскиваемые судебные расходы были снижены со 167 500 до 35 000 руб., так как оно рассматривалось только в суде первой инстанции (см. постановление Арбитражного суда

Северо-Западного округа от 21.10.2020 по делу № А56-56312/2019). В деле № А74-5847/2018 расходы на представителя были снижены с 521 000 до 277 000 руб. Суд учел, что, несмотря на то что дело прошло три инстанции, спор по существу не рассматривался.