

## **Обзор судебной практики Двадцатого арбитражного апелляционного суда по рассмотрению споров, связанных с установлением сервитута на земельные участки**

### ***1. Правовое регулирование установления сервитута на земельные участки***

Положения, устанавливающие право ограниченного пользования чужим земельным участком, содержатся, в частности, в Гражданском кодексе Российской Федерации (ст.ст. 274-276 ГК РФ), в Земельном кодексе Российской Федерации (ст. 23 ЗК РФ, в том числе содержащая понятие «публичный сервитут»).

На современном этапе гражданское законодательство претерпевает значительные изменения, что отражается и на правовом регулировании сервитута.

С 01.03.2015 вступили в силу изменения, в соответствии с которыми дополнен перечень условий для установления сервитута – для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием.

Кроме того с 01.03.2015 в ЗК РФ введена новая глава V.3 «Установление сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Также с 01.04.2015 вступили в действие положения, согласно которым со дня прекращения прав на изъятый земельный участок прежнего правообладателя прекращается сервитут.

Установление сервитута является крайней мерой, применяемой только в случае, если нужды собственника земельного участка или другой недвижимости нельзя обеспечить другим способом.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.2012 № 11248/11, 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 обслуживаемого земельного участка.

Пункт 3 статьи 274 ГК РФ предполагает исследование судом по иску лица, требующего установления сервитута всех возможных путей проезда к недвижимому имуществу (господствующей вещи) и не ограничивает количество таких альтернативных вариантов. Задачей суда является выбор варианта, наиболее экономичного (менее затратного) для собственника господствующей вещи и

наименее обременительного для собственников служащего земельного участка, то есть соблюдение баланса интересов сторон (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.06.2013 № 16033/12).

Конституционный Суд Российской Федерации также неоднократно указывал на то, что статья 274 Гражданского кодекса Российской Федерации направлена на поддержание баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 22.03.2012 № 510-О-О, от 24.09.2012 № 1562-О, от 02.07.2013 № 1046-О).

Как правило, частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка или других участков. Соглашение оформляется письменно и подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 3 ст. 274 ГК РФ; п. 9 ст. 23 ЗК РФ; ст. 27 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ)).

При этом необходимо отметить, что с 01.03.2015 в п. 1 ст. 27 Закона о регистрации добавлено правило, согласно которому заявление о государственной регистрации сервитута, установленного в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе подать не только собственник земельного участка, но и лицо, которому земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения либо безвозмездного пользования или аренды на срок более чем один год.

В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (ст. 23 ЗК РФ).

В отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, плата за сервитут определяется на основании Постановления Правительства РФ от 23 декабря 2014 г. № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности», которыми установлена ставка 0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута. Размер платы может быть

определен как разница между рыночной стоимостью участка до и после установления сервитута. В случае если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади этой части земельного участка в соответствии с Правилами.

В соответствии с п. 2.1 Плана работы суда на второе полугодие 2016 года отделом судебной статистики, правовой информатизации, кодификации и систематизации законодательства проведено обобщение судебной практики Двадцатого арбитражного апелляционного суда по рассмотрению споров, связанных с установлением сервитута на земельные участки, за период с 01.01.2014 по 30.06.2016.

Целью обобщения является выявление правоприменительных проблем и спорных вопросов, возникающих при рассмотрении данной категории дел, выработка единообразных подходов к их разрешению.

## ***2. Судебная практика Двадцатого арбитражного апелляционного суда***

### ***2.1. Споры об установлении сервитута на земельный участок***

**При предъявлении требований об установлении сервитута истец должен доказать невозможность доступа к принадлежащему ему на праве собственности объекту без использования земельного участка ответчика (дело № А09-11100/2012).**

Индивидуальные предприниматели П. и С. обратились в суд с иском к Управлению имущественных и земельных отношений области об установлении сервитута на земельный участок (для осуществления проезда и прохода к принадлежащим им складу и земельному участку) и об установлении размера платы за право такого пользования в соответствии с постановлением администрации.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции, исходя из того, что истцы не представили доказательств, однозначно свидетельствующих о невозможности проезда к принадлежащему им на праве собственности объекту без использования земельного участка ответчика.

Судом установлено, что в настоящее время проезд и проход к земельному участку и зданию склада осуществляется через соседний участок, находящийся в распоряжении Управления и переданный в бессрочное пользование учреждению здравоохранения.

В рамках проведенной на стадии апелляционного производства судебной экспертизы установлено, что наиболее оптимальным вариантом, обеспечивающим доступ к зданию склада и земельному участку, принадлежащим

предпринимателям, является вариант, обеспечивающий доступ к указанным объектам через земельные участки, находящиеся в собственности третьего лица. Между тем истцы не заявляли требований об установлении альтернативных вариантов сервитута к иным собственникам на иные земельные участки.

При этом прохождение по земельному участку ответчика крупногабаритных транспортных средств будет нарушать не только использование по целевому назначению спорного земельного участка, но права и интересы учреждения, которое является социально значимым для населения.

В связи с этим суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что установление сервитута через участок ответчика не представляется возможным.

*Постановлением АС Центрального округа от 19.01.2015 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.*

**Принятие обеспечительной меры в виде запрета ограничивать доступ заявителю путем беспрепятственного проезда по земельному участку согласно схемам проезда не свидетельствует о разрешении спора об установлении сервитута по существу в случае, если ранее спорный земельный участок уже использовался заявителем для доступа к принадлежащим ему объектам (дело № А09-2061/2014).**

В рамках дела по иску предпринимателей к управлению имущественных отношений и обществу об установлении права ограниченного пользования (сервитута) земельным участком судом первой инстанции приняты обеспечительные меры в виде запрета обществу совершать действия по ограничению доступа предпринимателей и их контрагентов, в том числе на автотранспортных средствах, к принадлежащим предпринимателям на праве собственности земельным участкам.

Впоследствии истцы обратились с заявлением о замене обеспечительных мер конкретизировав виды действий по запрету, в том числе просили запретить ограничивать доступ:

- путем беспрепятственного перемещения по земельному участку общества согласно схем проезда автотранспорта;
- путем беспрепятственного проезда через въездные ворота, расположенные на земельном участке;
- путем вскрытия въездных ворот, расположенных на земельном участке;
- путем демонтажа (полного или частичного) препятствия-ограждения, установленного между принадлежащими предпринимателям земельными участками и земельным участком общества, либо иного препятствия.

Суд первой инстанции частично удовлетворил заявление, запретив обществу ограничивать доступ предпринимателей и их контрагентов, в том числе на автотранспортных средствах, по беспрепятственному проезду через въездные ворота и перемещению по земельному участку общества согласно схемам проезда.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, указав, что обстоятельства, послужившие основанием для принятия вышеуказанной обеспечительной меры, не отпали; утверждение истцов о том, что ранее проезд к принадлежащим им участкам осуществлялся исключительно через спорный земельный участок, ответчиком не опровергнуто.

Отклоняя довод общества о том, что, заменив обеспечительную меру, суд по существу разрешил спор, предоставив истцам право пользования земельным участком, принадлежащим ответчику, суд апелляционной инстанции указал, что само по себе указание суда на проезд по земельному участку ответчика в соответствии со схемой, составленной с прежними собственниками земельного участка, не свидетельствует о разрешении спора по существу, а направлено на сохранение существующего положения до рассмотрения дела.

**Обращаясь с иском о признании незаконным отказа ответчика в выдаче письменного решения о согласовании производства земляных работ, истец выбрал ненадлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку возникшие между сторонами разногласия, связанные с невозможностью прокладки и эксплуатации линии электропередачи, пересекающей коммуникации, находящиеся на балансе у ответчика, могут быть разрешены только в случае предъявления самостоятельного иска об установлении сервитута (дело № А09-9078/2014).**

Общество обратилось в суд с иском к партнерству о признании незаконным отказа в выдаче письменного решения о согласовании производства земляных работ. Истец ссылаясь на то, что он обратился к партнерству с заявлением о согласовании производства земляных работ при прохождении ЛЭП, пересекающих коммуникации водопотребления и водоотведения, находящиеся на балансе ответчика. Однако партнерством отказано в согласовании в связи с тем, что предлагаемая трасса прокладки кабеля располагается в охранной зоне ВЛ 0,4 кВ, принадлежащей партнерству.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска, придя к выводу о том, что обществом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, который не приведет к его восстановлению.

Апелляционный суд поддержал позицию суда первой инстанции, указав, что возникшие в данном случае разногласия, связанные с невозможностью прокладки и эксплуатации линии электропередачи, могут быть разрешены только при проверке в судебном порядке возможности установления права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута) в случае предъявления истцом самостоятельного иска в суд.

Следовательно, истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права. Признание незаконным решения ответчика в соответствии с п. 1 ст.1 и ст. 12 ГК РФ не приведет в рассматриваемом случае к восстановлению прав истца, поскольку само по себе такое признание не будет способствовать

беспрепятственной реализации права истца на строительство линии электропередач. У общества, осуществляющего строительство блокированного жилого дома, действительно, есть интерес в доступе к электрическим сетям в целях использования электрической энергии для нужд жилого дома. В то же время обеспечение такого интереса не может основываться на произвольном вторжении в имущественную сферу другого лица – партнерства и нарушении его права собственности.

По общему правилу равновесие между правом собственности одного лица и имущественным интересом другого лица может быть основано только на соглашении с таким собственником.

При ином подходе, ответчик, являясь собственником недвижимого имущества (земельных участков) вправе требовать от истца внесения соразмерной платы за пользование его имуществом.

При наличии соответствующих условий заинтересованное лицо вправе требовать установления сервитута.

*Постановлением АС Центрального округа от 25.06.2015 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.*

**Наличие между сторонами обязательственных правоотношений по пользованию земельным участком (например, договора на право пользования транспортными сетями) не исключает возможности установления сервитута (дело № А23-3588/2015).**

**При разрешении преддоговорного спора, одной стороной которого является орган, наделенный властными полномочиями, в том числе, в отношении условий договора, устанавливающих сервитут, подлежит утверждению редакция, предложенная другой стороной (как слабой стороной в договоре), в случае если она не противоречит и корреспондирует нормам действующего законодательства (дело № А23-4984/2013).**

Общество обратилось в суд с иском к администрации о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка, изложив абз. 2 п. 12 договора в следующей редакции: «С целью обеспечения действия сервитута, в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации покупатель обязан обеспечить на территории действия сервитута проход или проезд через земельный участок; использование земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры; размещение на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним».

Как установлено судом первой инстанции, администрация направила обществу для ознакомления и подписания договор купли-продажи земельного участка. Не согласившись с редакцией абз. 2 п. 12 данного договора, истец направил ответчику протокол разногласий. Однако ответчик отказался от принятия

предложенной истцом редакции договора. При этом администрация ссылалась на п. 2 ст. 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», в соответствии с которым публичный сервитут регистрируется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности; сведения о наличии в отношении публичного сервитута, сохраняемого при переходе прав, относятся к обязательным условиям договора купли – продажи, а не к тем условиям, которые устанавливаются сторонами договора по взаимному соглашению.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что предложенная истцом редакция абз. 2 п. 12 договора не противоречит действующему законодательству и не нарушает права и законные интересы ответчика.

Согласившись с выводами суда первой инстанции, на основании п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и его пределах» и учитывая наличие у администрации властных полномочий, что влечет признание общества слабой стороной в договоре, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что изменение условий, корреспондирующих ч. 3 ст. 23 ЗК РФ, является недопустимым. Апелляционным судом также учтено, что общество в предложенной им редакции договора просило об установлении не публичного, а частного сервитута.

Апелляционный суд принял во внимание, что нормы действующего законодательства (ст. 32 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», ст. ст. 23, 33, 35, 36, 40, 41 ЗК РФ) не были нарушены, таким образом, утвержденная судом редакция п. 12 договора не противоречит нормам законодательства.

*Постановлением АС Центрального округа от 17.09.2014 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.*

**Требование собственника объекта недвижимого имущества об ограничении прав собственника земельного участка в виде предоставления беспрепятственного прохода (проезда) к зданию истца квалифицируется как иск об установлении сервитута и не может защищаться правилами, установленными статьей 304 ГК РФ (дело № А54-3773/2015).**

ЗАО «М» обратилось в суд с иском к ООО «П» об обязанности не чинить препятствия в пользовании нежилым зданием (зданием телятника).

Указывая на доказанность материалами дела факта чинения работниками ООО «П» препятствия в пользовании ЗАО «М» принадлежащим последнему зданием, суд первой инстанции признал негаторные требования истца к ответчику обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении исковых требований, исходя из следующего.

Как установлено судом, земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество истца, принадлежит не ответчику, а третьему лицу.

Таким образом, право истца в рассматриваемом случае может быть защищено с использованием правового механизма установленного статьей 274 ГК РФ, поскольку удовлетворение исковых требований ЗАО «М», основанных на статье 304 ГК РФ, и направленных, по сути, на безвозмездное пользование принадлежащем третьему лицу земельным участком, в итоге приведет к нарушению прав последнего.

Учитывая право истца как собственника здания обратиться с иском к третьему лицу как к собственнику земельного участка, на котором находится здание ЗАО «М», об установлении частного сервитута и его право обратиться с предложением о заключении договора аренды земельного участка или его части, необходимого для эксплуатации здания, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о ненадлежащем способе защиты права, выбранного истцом.

Необходимость подтверждения нарушений прав собственности истца, не связанных с лишением владения, характерна для требований, основанных на положениях статьи 304 ГК РФ, которые, однако, не могут применяться с целью предоставления этому лицу права пользования чужим земельным участком и подменять таким образом иск об установлении сервитута, предусмотренный статьей 274 ГК РФ.

**Сервитут может быть установлен судом по требованию собственника земельного участка, используемого иным лицом для доступа к принадлежащему ему имуществу (дело № А62-7453/2012).**

Общество обратилось в суд с иском к предпринимателю об установлении сервитута на часть земельного участка, принадлежащего обществу, в пользу предпринимателя, об установлении размера платы за сервитут, а также о взыскании неосновательного обогащения в счет оплаты за сервитут и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования.

Апелляционный суд оставил без изменения решение суда первой инстанции.

Отклоняя довод предпринимателя о том, что истец не может быть признан заинтересованным лицом по иску об установлении сервитута, суды указали, что поскольку из имеющихся в материалах дела доказательств следует, что истец является собственником земельного участка, в целях возможности использования которого необходимо установление сервитута, а ответчик использует часть этого земельного участка, но уклоняется от внесения платы за пользование сервитутом, указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии нарушений прав и законных интересов истца, подлежащих судебной защите.

**Целью установления сервитута путем проезда через земельный участок является обеспечение исключительно потребности организации по проходу и проезду к своей территории (в том числе, обеспечение доступа сотрудников в здание, проезд специализированного транспорта) и не предполагает проезд к зданию автотранспортных средств клиентов этой организации (дело № А68-10965/2012).**

Банк обратился в суд с иском к товариществу собственников жилья об установлении права ограниченного пользования (сервитута) земельным участком для обеспечения проезда и прохода к офисному зданию.

Суд первой инстанции, посчитав отсутствующими иные альтернативные варианты проезда и прохода истца к своему имуществу, пришел к выводу о наличии оснований для установления сервитута на земельном участке товарищества.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции.

При этом суд апелляционной инстанции отметил, что установление частного сервитута имеет своей целью обеспечить исключительно потребности банка по проходу и проезду к своей территории. К таким потребностям, в частности, относится обеспечение доступа сотрудников в здание, поскольку банк может пользоваться своим имуществом только через них, а также проезд специализированного транспорта (например, инкассаторских автомобилей) (письмо Центрального банка Российской Федерации от 23.03.2009 № 38-Т «О соблюдении требований при перевозке и инкассации денежной наличности»), поскольку при работе с наличностью необходимо соблюдение мер осторожности.

В то же время установление сервитута не предполагает проезд к зданию банка автотранспортных средств его клиентов, поскольку не будет отвечать требованиям установления сервитута для банка. Проезд автомобилей клиентов банка обеспечивает собственные нужды этих лиц по получению банковских услуг, но не потребности банка по его проходу (проезду) в целях эксплуатации своего имущества. Само по себе оказание банком услуг для клиентов не является условием установления сервитута для других лиц. Остановка транспортных средств клиентов банка должна осуществляться в специально отведенных местах стоянок автомобилей, без использования чужого земельного участка, не отведенного для этих целей, которым в данном случае является земельный участок товарищества.

**Использование чужого земельного участка для обследования газопровода, осуществляющего газификацию жилого дома, сотрудниками специализированной организации, предполагает возможность установления не частного, а публичного сервитута в интересах населения на основании п. 3 ст. 23 ЗК РФ (дело № А68-911/2014).**

Общество обратилось в суд с иском заявлением к газораспределительной организации (ЗАО «Т») об установлении права ограниченного срочного

пользования (сервитут) земельным участком. Общество ссылалось на то, что поскольку с 2013 года представители организации систематически требуют прохода на территорию, находящуюся в собственности общества, для эксплуатации и контроля за газопроводными трубами, то использование находящегося в собственности истца земельного участка должно осуществляться на основании частного сервитута.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении исковых требований, руководствуясь следующим.

Суды установили, что газопровод низкого давления, осуществляющий газификацию жилого дома, был построен и введен в эксплуатацию в 1973 году для обеспечения интересов жильцов.

В соответствии с постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 18.03.2003 № 9 «Об утверждении Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления» работники ЗАО «Т» обязаны осуществлять ежемесячный обход трасс газопровода, расположенных на спорном земельном участке.

С учетом изложенного в настоящем случае может быть установлен публичный сервитут в интересах населения, поскольку газопровод, проходящий через земельный участок, принадлежащий обществу, используется ЗАО «Т» не для собственных нужд, а в интересах населения.

Более того судами установлено, что газопровод находится в непосредственной близости от границы земельного участка и тем самым не ограничивает права собственника по его владению и пользованию. Газопровод является подземным и не затрудняет использование части земельного участка, расположенного над ним. Следовательно, обследование газопровода сотрудниками ответчика не препятствует осуществлению обществом хозяйственной деятельности.

## *2.2. Споры о взыскании платы за сервитут*

**Изменения кадастровой стоимости земельного участка, в отношении которого установлено право ограниченного пользования, не является основанием для изменения платы за сервитут, согласованной сторонами (дело № А09-1232/2015).**

Общество обратилось в суд с иском к предприятию о взыскании соразмерной платы за пользование земельным участком, включающей сумму, уплаченную обществом в виде налога на земельный участок в размере 1,5 % от кадастровой стоимости участка.

Частично удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанции исходили из фиксированного размера платы, установленного сторонами в соглашении об установлении сервитута.

Отказывая в остальной части требований, суды указали: поскольку со дня подписания соглашения о сервитуте истец не обращался к ответчику об изменении условий спорного соглашения, одностороннее изменение истцом условия договора о размере платы за сервитут не может быть признано правомерным.

На основании изложенного апелляционный суд отклонил довод жалобы о том, что соразмерная плата за пользование обремененным сервитутом земельным участком должна увеличиться в связи с увеличением кадастровой стоимости земельного участка, как противоречащий соглашению об установлении сервитута.

*Постановлением АС Центрального округа от 02.09.2015 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.*

**При отсутствии сведений о том, что объект, в целях доступа к которому подлежит установлению сервитут, будет располагаться на земельном участке бессрочно, установление единовременного сервитута недопустимо, так как может привести к нарушению баланса в отношениях сторон. В таком случае установление единовременной платы за постоянный (бессрочный) сервитут также нецелесообразно (дело № А09-9612/2013).**

Предприниматель обратилась в суд с иском к организации связи о применении последствий недействительности ничтожной сделки и устранении препятствий в пользовании земельным участком, ссылаясь на расположение на нем линии связи, ограничивающей ее права в фактическом использовании данного земельного участка.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования. При этом, определяя размер платы за такое пользование, суд руководствовался решением органа местного самоуправления о стоимости аренды неразграниченных земель.

Поскольку истец был не согласен с указанным размером, определением апелляционного суда по делу назначена оценочная экспертиза, в результате которой определен размер единовременной платы за постоянный (бессрочный) сервитут.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции считает нецелесообразным установление единовременной платы за постоянный (бессрочный) сервитут, поскольку сведений о том, что спорный объект будет располагаться на участке истца бессрочно, не представлено.

Принимая во внимание вероятность будущего переноса линии связи в другое место, установление единовременного сервитута нарушило бы баланс в отношениях сторон.

В то же время, принимая во внимание, что плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам), апелляционная инстанция признала возможным исходить из

содержащихся в экспертном заключении сведений о размере годовой арендной платы за спорный участок (в пределах охранной зоны).

Определение платы за сервитут, исходя из условий ранее действовавшего договора аренды спорного участка, является неправильным, поскольку участок в аренду предоставлялся для целей строительства в ином размере (всей площади, превышающей размер охранной зоны).

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции изменил решение суда первой инстанции в части установления платы за сервитут.

*Постановлением АС Центрального округа от 22.05.2015 постановление апелляционной инстанций оставлено без изменения.*

**Законодательством не установлена обязанность суда при рассмотрении спора об установлении сервитута и платы за него определять порядок индексации указанной платы.**

**Данный вопрос в соответствии со статьей 274 ГК РФ и статьей 23 ЗК РФ может быть предметом отдельного судебного разбирательства, если стороны самостоятельно не смогут договориться об установлении иного порядка и размера платы за сервитут (дело № А68-13205/2014).**

**Самостоятельная корректировка судом размера платы за пользование сервитутом, определенной экспертом, недопустима без указания мотивов непринятия платы в установленном экспертами размере (дело № А23-4191/2014).**

Предприниматель обратился в суд с иском к обществам о предоставлении права прохода, проезда (в том числе крупногабаритной техники) через земельные участки, принадлежащие ответчикам, путем установления постоянного частного сервитута, об обязанности частично демонтировать ограждение между земельными участками и об установлении платы за пользование сервитутом.

Суд первой инстанции частично удовлетворил исковые требования. При этом суд определил плату за пользование сервитутом в ином размере, чем определено заключением судебной экспертизы.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции в части установления платы за пользование сервитутом и определил ее в размере, установленном экспертами, исходя из следующего.

Суд первой инстанции, приняв заключение экспертов в качестве надлежащего доказательства, должен был исходить из размера платы за пользование сервитутом, указанной в данном заключении без внесения каких-либо самостоятельных корректировок.

В противном случае суд первой инстанции согласно статье 170 АПК РФ должен был мотивировать причины непринятия соразмерной платы за пользование сервитутом в размере, установленном экспертным заключением, и привести в

решении нормативное обоснование установления иной величины соразмерной платы за пользование сервитутом, отличной от платы, определенной экспертами.