Обобщена судебная практика по делам, связанным с установлением сервитута на земельный участок

В целях обеспечения единообразного подхода к разрешению судами общей юрисдикции и арбитражными судами дел, связанных с установлением сервитута на земельный участок, Верховный Суд РФ разъяснил:

При решении вопроса, какому суду - общей юрисдикции или арбитражному - надлежит рассматривать дело об установлении, изменении условий, прекращении сервитута, необходимо учитывать в совокупности субъектный состав участников спора и характер правоотношений.

С требованием об установлении сервитута вправе обратиться собственник земельного участка, на котором расположен принадлежащий иному лицу линейный объект, возведенный после возникновения частной собственности на указанный земельный участок.

При этом, сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом).

Не подлежит установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием.

При наличии нескольких вариантов прохода (проезда) к земельному участку через соседний земельный участок суду следует исходить из необходимости обеспечить баланс интересов сторон и установить сервитут на условиях, наименее обременительных для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут.

Плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей.

Изменение размера платы за сервитут можно предусмотреть в соглашении. Это может быть ежегодная корректировка по инфляции. Если порядок изменения платы не прописан в соглашении, стороны все равно могут потребовать увеличить или уменьшить ее через суд.

Кроме того Верховный Суд РФ разъяснил, что для того, чтобы потребовать в суде установления сервитута досудебный порядок не нужен. Если стороны не согласовали установление сервитута или его условия - этого достаточно для обращения в суд.

Помощник прокурора района

юрист 3 класса И.Ю. Римша