

# **НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ УСТАНОВЛЕНИЯ СЕРВИТУТА НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ В ЦЕЛЯХ БОРЬБЫ С ПОЖАРАМИ**

**А.М. Сулейманов, кандидат педагогических наук.**

**Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России.**

**Г.Ш. Бибарсова, кандидат педагогических наук;**

**Д.В. Степынин, кандидат военных наук, доцент.**

**Военная академия связи им. маршала Советского Союза С.М. Буденного**

Исследован порядок установления сервитута на земельный участок, условия установления сервитута в целях соблюдения противопожарного режима, определение платы за сервитут.

*Ключевые слова:* сервитут, плата за сервитут, проезд пожарных машин, границы смежных участков, судебные споры

## **SOME QUESTIONS ABOUT ESTABLISHMENT AN EASEMENT ON THE LAND FOR FIRE FIGHTING**

A.M. Suleymanov. Saint-Petersburg university of State fire service of EMERCOM of Russia.

G.Sh. Bibarsova; D.V. Stepynin. Military academy of telecommunications Marshal S.M. Budyonny

In this articles explored order for establishment an easement on the land, conditions for establishment an easement in order to comply with the fire regime, the definition of payment for easement.

*Keywords:* easement, payment for easement, travel of fire trucks, borders of adjacent sites, litigation

Несмотря на некоторое снижение количества пожаров в 2017 г. они наносят существенный экономический урон и приводят к человеческим жертвам. Так с января по сентябрь 2017 г. в Российской Федерации произошло 94 911 пожаров, прямой материальный ущерб от которых составил 11 120 775 тыс. руб., во время которых погибло 5 226 чел. [1]. Так в результате пожара, произошедшего 3 декабря 2017 г. в Искитимском районе Новосибирской области, погибло пятеро детей [2].

На различных юридических форумах в последнее время обсуждаются вопросы установления сервитута, в частности для проезда пожарных машин.

Особенно остро этот вопрос стоит в населенных пунктах, а также в гаражных кооперативах и т.п.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) установлено в ст.ст. 274–277 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Пунктом 1 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации указано на то, что сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

В связи с тем, что в правоприменительной практике отсутствовал единообразный подход к разрешению судами общей юрисдикции и арбитражными судами дел, связанных с установлением сервитута на земельный участок 26 апреля 2017 г. Президиум Верховного

суда Российской Федерации утвердил «Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок».

В указанном обзоре отмечается следующее [3]:

I. По обращению в суд с иском об установлении сервитута:

1. Действующее законодательство не содержит требования о соблюдении обязательного досудебного порядка урегулирования спора об установлении сервитута. Лицо, требующее установления сервитута, вправе обратиться в суд, если сторонами не достигнуто соглашения о сервитуте или его условиях.

2. 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.

3. Не может быть установлен сервитут для обеспечения прохода или проезда к самовольной постройке, в том числе к новому объекту, возникшему в результате самовольной реконструкции недвижимого имущества.

4. В отсутствие нормативного правового акта об установлении публичного сервитута собственник линейного объекта вправе обратиться к собственнику земельного участка, на котором расположен указанный объект, за установлением сервитута в целях эксплуатации и ремонта линейного объекта.

5. 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.

6. Если основания, по которым установлен сервитут отпали, с требованием о прекращении сервитута вправе обратиться в суд как собственник земельного участка, обремененного сервитутом, так и собственник земельного участка, для обеспечения использования которого установлен сервитут.

II. По условиям установления сервитута:

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

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

3. 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.

4. Удовлетворяя исковые требования об установлении сервитута, суд должен определить все условия, на которых он устанавливается, а именно: сведения о земельных участках, для обеспечения использования которого установлен сервитут и который обременен сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сферу действия, срок, условия о плате, виды работ, если сервитут устанавливается для проведения ремонтных и иных работ и пр.

5. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (до 1 января 2017 г. – в государственном кадастре недвижимости) сведений о части земельного участка, обременяемого сервитутом, не препятствует государственной регистрации сервитута, кроме случаев, установленных законом.

III. По плате за сервитут:

1. 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.

2. Условиями сервитута может быть предусмотрен порядок изменения платы. Каждая из сторон вправе обратиться в суд с требованием об изменении размера платы (увеличении или уменьшении) в случае изменения объема ограничений прав собственника земельного участка, обремененного сервитутом.

Сервитут устанавливается также и для проезда пожарных машин.

Приведем примеры из судебной практики.

I. Верховный суд Российской Федерации в определении от ... г. по делу № ... установил следующее [4]:

Потребительский гаражный кооператив «Черневский гаражный комплекс» (далее – кооператив) обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ООО «Авто-Парк» (далее – общество) и администрации Красногорского муниципального района Московской области (далее – администрация) об установлении бессрочного частного сервитута в отношении земельного участка с кадастровым номером (КН) № ... по адресу <...>, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию и находящегося в аренде у общества в точках 1–8 площадью 225 кв. м, согласно Приложению 2 экспертного заключения № ... от ... г. и об определении соразмерной платы за пользование земельным участком (сервитутом) площадью 225 кв. м в размере арендной платы, установленной обществу в договоре аренды.

Решением Арбитражного суда Московской области от ... г., оставленным без изменения Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от ... г., в удовлетворении заявленных исковых требований было отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от ... г. решение от ... г. и постановление от ... г. отменены, дело передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

При новом рассмотрении определением от ... г. по ходатайству истца администрация исключена из числа ответчиков и привлечена к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, в связи с регистрацией обществом права собственности на спорный земельный участок.

Истец уточнил иск и просил установить бессрочный частный сервитут в отношении земельного участка с КН № ... по адресу <...>, согласно Приложению № 6 землеустроительной экспертизы: общей площадью 210 кв. м в виде двух контуров: контур S1 площадью 164 кв. м и контур S2 площадью 46 кв. м; определить соразмерную плату за пользование земельным участком 6 426 руб. ежемесячно.

Решением Арбитражного суда Московской области от ... г., оставленным без изменения Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от ... г. и Постановлением Арбитражного суда Московского округа от ... г., кооперативу установлен бессрочный частный сервитут в отношении земельного участка с КН № ... по адресу <...>, принадлежащего на праве собственности обществу в границах и координатах согласно экспертному заключению ООО «Геокадастрэксперт» Приложение 5, вариант 1 площадью 116 кв. м в виде двух контуров S1 площадью 70 кв. м и контура S2, площадью 46 кв. м, в том числе, для проезда и разворота пожарной и иной спецтехники; определил соразмерную плату за пользование земельным участком, обремененным сервитутом в размере 19 800 руб. ежемесячно.

В кассационной жалобе кооператив ссылается на неправильное применение арбитражным судом норм права.

Согласно п. 1 ч. 7 ст. 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или)

для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобе доводы, принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделал вывод об отсутствии оснований, предусмотренных п. 1 ч. 7 ст. 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судом установлено, что кооператив является арендатором земельного участка площадью 7 430 кв. м с КН № ..., категория земель – земли населенных пунктов, в границах, указанных в кадастровой выписке, расположенного по адресу: <...>, предоставленного по договору от ... г. под размещение трехэтажного гаража легковых автомобилей сроком на 49 лет с ... 2001 г. по ... 2050 г.

Постановлением главы Красногорского муниципального района Московской области от ... 2011 г. № ... часть земельного участка площадью 2 190 кв. м, расположенного по адресу: <...>, вблизи кооператива, была передана в аренду обществу для размещения автомобильной стоянки сроком на 10 лет. Впоследствии 10 июня 2014 г. данный земельный участок оформлен обществом в собственность.

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец указывает, что передача части земельного участка обществу привела к изменению границ арендованного кооперативом земельного участка и невозможности сквозного проезда по территории гаражного комплекса легкового транспорта и пожарных машин.

В соответствии с ч. 1 ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Оценив представленные в материалах дела доказательства по правилам ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе результаты судебных экспертиз, исходя из того, что земельные участки с КН № <1>..., № <2>..., № <3>... являются смежными и нормальная эксплуатация кооперативом гаражного комплекса без использования части территории земельного участка ответчика с КН № <2>... невозможна, суд удовлетворил требования и установил сервитут по варианту 1 Приложения № 5 экспертного заключения, наименее обременяющему права собственника участка. Плата за пользование земельным участком, обремененным сервитутом площадью 116 кв. м, определена судом в соответствии с экспертным заключением ЗАО «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в размере 19 800 руб. ежемесячно.

Доводы заявителя не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права.

В связи с этим судья определил отказать ООО «Авто-Парк» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

II. Решением № 2-3536/2016 2-83/2017 2-83/2017(2-3536/2016);~М-3455/2016 М-3455/2016 от 7 марта 2017 г. по делу № 2-3536/2016 Московский районный суд г. Калининграда (Калининградская область) по иску М.С. Балана к ООО «ЛУКОЙЛ-Калининградморнефть» (далее ООО «ЛУКОЙЛ-КМН») об установлении сервитута, встречному иску ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» к М.С. Балану об установлении платы за сервитут установил следующее [5].

Балан М.С. обратился в суд с иском к ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» об установлении сервитута, мотивируя свои требования тем, что ему на праве собственности принадлежит земельный участок с КН № ..., расположенный по адресу: <...>. На данном земельном участке расположен принадлежащий истцу на праве собственности объект недвижимости (здание теплового пункта, общей площадью <данные изъяты> кв. м), реконструкцию которого намерен осуществить истец. Ответчику на праве собственности принадлежат земельные участки с КН: № ... и №, ... расположенные по адресу: <...>, которые прилегают непосредственно к земельному участку истца, полностью отсекая земельный участок истца от дороги и, соответственно, от подъездных путей, лишая истца возможности прохода и проезда к принадлежащему ему на праве собственности земельному участку. С других сторон земельный участок истца окружен земельными участками троллейбусного депо с КН: № ..., № .... При этом на земельном участке с кадастровым номером № ... на границе общей с границей земельного участка истца располагается здание, а на земельном участке с кадастровым номером № ... на границе общей с границей земельного участка истца располагается свалка. Проход, проезд через данные земельные участки невозможен. Проход, проезд к земельному участку и зданию истца возможен только через земельные участки с КН: № ... и № ..., принадлежащие на праве собственности ООО «Лукойл-КМН».

ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» обратилось в суд со встречным иском к М.С. Балану, мотивируя свои требования тем, что ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» является владельцем земельного участка, расположенного по адресу: <...>, кадастровый № .... Спорный земельный участок был образован в результате разделения земельного участка с КН № ..., который был приобретен ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» по договору купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные в собственность ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» от ... 2004 г. № .... Ответчиком М.С. Баланом заявлены иски, в соответствии с которыми он просит установить в отношении указанного спорного земельного участка в свою пользу постоянный частный сервитут в целях прохода и проезда к принадлежащему ему земельному участку КН № .... Установление сервитута приведет к невозможности использования обществом принадлежащего ему земельного участка согласно его целевому назначению: «под строительство и эксплуатацию пункта инструментального контроля и технического обслуживания транспортных средств».

С учетом уточнений просит установить для М.С. Балана, а в случае смены собственника – для иного собственника земельного участка – соразмерную плату за пользование спорным земельным участком.

Впоследствии истец М.С. Балан уточнил иски, ссылаясь на то, что ответчик изменил свои намерения в части предоставления для разрешения вопроса прохода/проезда к принадлежащему ему на праве собственности земельному участку всего земельного участка с КН № ..., общей площадью \*\*\* кв. м, который, как утверждал ответчик, был специально им сформирован для решения вопроса о проходе/проезде, а также, в связи с тем, что заявленная ответчиком ширина проезда 3,5 м не соответствует нормам и требованиям действующего законодательства Российской Федерации, возникла необходимость уточнить первоначально заявленные иски, в связи с чем он обратился в МП «Центр Геодезии» городского округа «Город Калининград» для выполнения схемы расположения границ части земельного участка с КН № ... для организации прохода/проезда (сервитута) к земельному участку с КН № ... с соблюдением норм и требований (действующего законодательства Российской Федерации в части ширины пожарного проезда не менее 6 м и понес дополнительные судебные издержки по оплате услуг в размере <данные изъяты> руб.

При этом из содержащихся в материалах дела топографических планов (том 1 л. д. 29, 163, 240) с очевидностью следует, что для доступа собственника земельного участка № ... к землям общего пользования оптимальной является организация сервитута через участок № ...,

поскольку только через него возможен прямой и максимально короткий доступ к дороге общего пользования.

В соответствии с п. 2 Приложения 1 (обязательное) «Противопожарные требования» СНиП 2.07.01.89\* «Градостроительство. При планировке и застройке городских и сельских поселений (утв. Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. № 78) (в ред. от 25 августа 1993 г.), при проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, и доступ пожарных с автолестницами или автоподъемниками в любую квартиру или помещение.

Расстояние от края проезда до стены здания, как правило, следует принимать 5–8 м для зданий до 10 этажей включительно, и 8–10 м для зданий свыше 10 этажей. В этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев.

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ (в ред. от 3 июля 2016 г.) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», для зданий и сооружений должно быть обеспечено устройство пожарных проездов и подъездных путей к зданиям и сооружениям для пожарной техники, специальных или совмещенных с функциональными проездами и подъездами.

Согласно п. 8 СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (приняты и введены в действие Постановлением Минстроя Российской Федерации от 13 февраля 1997 г. № 18-7; в ред. от 19 июля 2002 г.), тушение возможного пожара и проведение спасательных работ обеспечиваются конструктивными, объемно-планировочными, инженерно-техническими и организационными мероприятиями.

В соответствии с СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минрегиона Российской Федерации от 28 декабря 2010 г. № 820), расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.

Расстояние от нежилого здания на земельном участке М.С. Балана до границы земельного участка составляет <данные изъяты> м, до проезжей части дороги общего пользования <данные изъяты> м (том 2 л. д. 9).

Таким образом, площадь сервитута 64 кв. м с шириной проезда 6 кв. м соразмерна с шириной проезда, указанной в проектной документации на реконструкцию объекта 5,5 м проезжая часть, тротуар 1,5 м, а также отвечает требованиям противопожарной безопасности, и кроме того с учетом функционального назначения объекта после реконструкции «под торгово-складское здание», является очевидным, что по данному проезду будет осуществляться движение крупногабаритных транспортных средств, в связи с чем установление проезда меньшего размера негативно повлияет на их маневренность, и соответственно может повлечь создание аварийных ситуаций и иных угрожающих безопасности участников дорожного движения ситуаций.

По итогам рассмотрения дела суд решил: Исковые требования М.С. Балана удовлетворить.

Установить М.С. Балану для обеспечения прохода и проезда на земельный участок с КН № ... постоянное право ограниченного пользования смежным участком (сервитута) с КН № ..., расположенным в <адрес>, принадлежащим ООО «ЛУКОЙЛ-КМН», площадью \*\* кв. м. Исковые требования ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» удовлетворить частично.

Установить М.С. Балану ежемесячную плату за постоянное право ограниченного пользования смежным участком (сервитута) с кадастровым номером № ..., расположенным в <адрес>, принадлежащим ООО «ЛУКОЙЛ-КМН», площадью \*\* кв. м, в виде ежемесячных

выплат в размере <данные изъяты> руб. со сроком уплаты не позднее 30 числа текущего месяца оплаты.

В остальной части в удовлетворении исковых требований ООО «ЛУКОЙЛ-КМН» отказать.

Таким образом, при установлении сервитута в целях обеспечения борьбы с пожарами обязательно учитывается соответствие пожарных проездов, в том числе размеры, нагрузка на покрытие и другие, требованиям, действующим нормативным правовым актам.

### **Литература**

1. МЧС России. URL: [http://www.mchs.gov.ru/activities/stats/Pozhari/2017\\_god](http://www.mchs.gov.ru/activities/stats/Pozhari/2017_god) (дата обращения: 14.08.2017).

2. Пятеро детей погибли при пожаре в частном доме в Новосибирской области // ТАСС. URL: <http://tass.ru/proisshestiya/4779554> (дата обращения: 20.09.2017).

3. Обзор судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда Рос. Федерации 26 апр. 2017 г.) URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71564056/#review> (дата обращения: 24.10.2017).

4. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 29 марта 2016 г. по делу № А41-43166/2013 URL: <http://sudact.ru/vsrf/doc/7KvGzr4TfhUR/?vsrf> (дата обращения: 12.10.2017).

5. Решение Московского районного суда г. Калининграда (Калининградская обл.) № 2-3536/2016 2-83/2017 2-83/2017(2-3536/2016;)-М-3455/2016 М-3455/2016 от 7 марта 2017 г. по делу № 2-3536/2016 URL: <http://sudact.ru/regular/doc/ZTwq50Z8015N/?regular> (дата обращения: 27.09.2017).