

## Практика заключения соглашений о сервитуте между СНТ

Судебной практики по установлению сервитутов между садоводами или садоводами и СНТ много. А вот по таким спорам именно между несколькими СНТ очень мало. Даже мы за такие дела много лет не брались. Прошел год, как решили рискнуть. Вот что получается.

По действующей судебной практике, инициатором должно быть то СНТ, которому нужно ограниченное право пользования соседским участком (СНТ2). Но, так как садоводов СНТ2 и так пускают ходить и ездить по дорогам СНТ1 (мы же вместе строились, мы же все всех знаем, там же пенсионеры, дети и так далее, мы не хотим ссориться), у СНТ2 нет стимула требовать заключения соглашения о сервитуте или идти на встречу, если соглашение предложило заключить СНТ1 (с общим участком дороги).

В нашей практике был случай, когда СНТ собственник общего участка (СНТ1) был инициатором заключения соглашения о сервитуте в судебном порядке. Сначала юристы соседнего СНТ (СНТ2) иски не поддерживали, от заключения соглашения отказывались. После уведомления о том, что дороги будут перекрыты для садоводов СНТ2, удалось заключить мировое соглашение.

Во втором случае предложили СНТ2 заключить соглашение о сервитуте. Оно отказалось. Уведомили о предстоящем перекрытии дорог для СНТ2 заранее. Обсуждаем условия соглашения.

В третьем случае СНТ1 подало в суд на СНТ2, но дороги перекрывать отказалось. В итоге суд проигран.

Минус процедуры заключения соглашения о сервитуте в судебном порядке - это стоимость экспертизы. Задача экспертов выявить, отсутствует ли иная возможность для удовлетворения нужд лица, в пользу которого устанавливается сервитут, стоимость сервитута.

Но экспертиза нужна будет только в том случае, если одна из сторон заявляет о том, что спорный участок дороги - не единственный способ прохода и проезда, либо если стороны не могут прийти к соглашению о стоимости.

Проигравшая сторона возмещает судебные издержки в следующем порядке: затраты на юридические услуги частично (в сумме, которую удовлетворит суд), затраты на проведение экспертизы полностью.

Поэтому целесообразнее договариваться мирно!

## **Соглашение о сервитуте между несколькими СНТ**

Сначала немного теории.

Сервитут - это право лица (лиц) на ограниченное пользование чужими землями или чужими земельными участками.

Есть два вида сервитутов: публичный и частный.

Публичный сервитут обеспечивает интересы государства, местного самоуправления или местного населения (п. 2 ст. 23 ЗК РФ), т.е. неограниченного круга лиц. Например, попасть на общественный пляж можно только через ваш участок. В таком случае он может быть обременен правом прохода (проезда) к этому пляжу.

Частные сервитуты устанавливаются в интересах конкретных лиц.

В случае с соглашением о сервитуте между СНТ, сервитут будет частным.

### **Как заключить соглашение о сервитуте**

Обычно сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником (правообладателем) соседнего участка.

Соглашение оформляется письменно. Сервитут, установленный соглашением, подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Без регистрации сервитут нельзя считать установленным.

Если достичь соглашения об установлении или условиях сервитута не удалось, установить его можно только в судебном порядке (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут может быть установлен, только если отсутствует иная возможность для удовлетворения нужд лица, в пользу которого устанавливается сервитут, а собственник земельного участка, обремененного сервитутом, не лишится возможности использовать его по назначению (п. п. 7, 8 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017).

Сервитут, установленный на основании судебного решения, также должен быть зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (ч. 1 ст. 52 Закона N 218-ФЗ).

## **Плата за сервитут**

По общему правилу правообладатель земельного участка, обремененного частным сервитутом, может требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых данный сервитут установлен (п. 5 ст. 274 ГК РФ, п. 12 ст. 23 ЗК РФ).

Плата за него может быть единовременной или периодической (п. 12 Обзора о сервитутах, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017). Впоследствии стороны могут изменить ее по соглашению или через суд.

Размер платы за частный сервитут (сервитут) определяют:

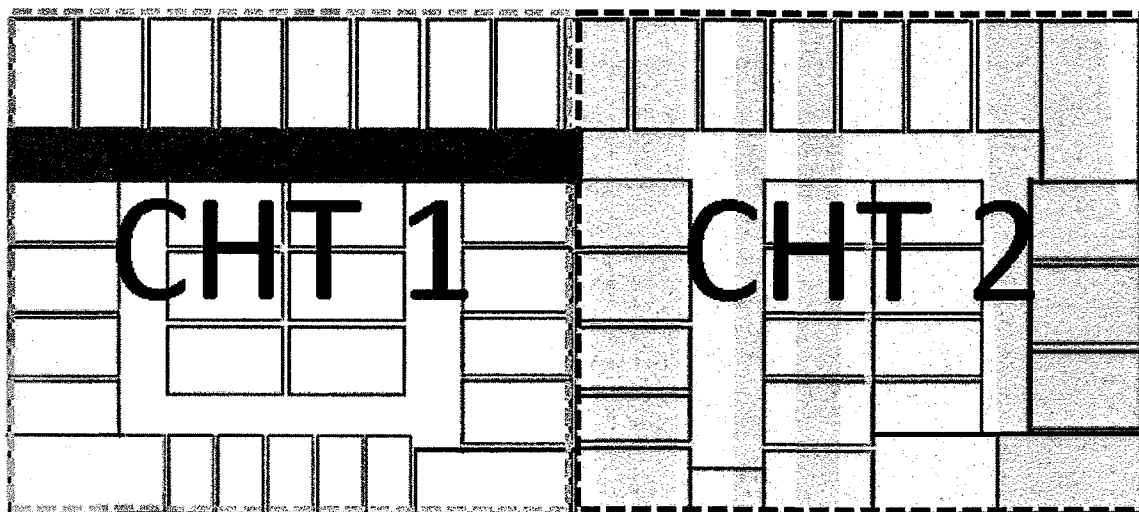
- 1) по соглашению сторон (п. 4 ст. 421 ГК РФ);
- 2) решением суда, если стороны не смогли договориться сами (п. п. 3, 5 ст. 274 ГК РФ, п. 10 Обзора о сервитутах, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017);

## **Когда возникает необходимость заключения соглашения о сервитуте между двумя СНТ**

Большая часть СНТ создана более 30 лет назад. Какие-то Товарищества создавались раньше, какие-то создавались позже и примыкали к ранее созданным. Какие-то сразу создавались впритык друг к другу. Поэтому целым кустом Товариществ сейчас никого не удивишь.

Зачастую, для того что попасть на участок в крайнем СНТ, нужно проехать по землям общего пользования 1-го, 2-го и так далее СНТ. Таким образом центральной дорогой пользуются не только садоводы СНТ, которому участок выделялся, в качестве земель общего пользования, а собственники всех последующих СНТ.

Ниже приведен пример, когда через часть участка ЗОП одного СНТ вынуждены ездить все собственники участков в СНТ 2. Красным и оранжевым пунктиром выделены границы СНТ, зеленый прямоугольник - спорный участок дороги.



### Почему участок дороги становится спорным?

О принадлежности участка, зачастую никто не спорит. Как и всегда - вопрос в деньгах. Если бы Товарищество было обособленным, дорогу ремонтировали бы с той периодичностью, с которой ее разбивают свои же садоводы. А в ситуации, когда все СНТ ездит по дорогам соседнего СНТ, возникает сразу несколько проблем:

- 1) Как обосновать необходимость участия в ремонте участка дороги соседней своим садоводам. С принципом справедливости все понятно. Но кто о нем вспоминает, когда можно сказать, что это чужая дорога, вот сами пусть и ремонтируют. Зачастую председателю прилетают письма счастья от садоводов уже за то, что за счет средств СНТ отремонтирована подъездная дорога, не принадлежащая СНТ. А тут ремонт дороги, которую и так есть кому ремонтировать. А еще ее нужно чистить, косить траву, чистить сточные канавы...
- 2) Допустим все согласны, но как определить пропорции при возмещении затрат. Допустим потратили 100 т.р. на ремонт. В нашем СНТ 100 участков, в соседнем (которое через нас ездит) 300. Затраты делить поровну или 25/75%.
- 3) Как это все оформить? Наше СНТ должно утвердить смету на 100 т.р. на ремонт дороги. Свои садоводы начнут возмущаться, что соседи ездят, пусть тоже участвуют. А что делать, если соседнее СНТ откажется потом что-либо возмещать? Идти в суд. Не каждое СНТ готово идти в суд к должникам-садоводам, а тут к соседнему СНТ.



Выхода из ситуации по сути два:

- если СНТ много - создавать ассоциацию, в которую вошли бы все СНТ и решением общего собрания членов ассоциации решали бы вопрос ремонта общей дороги. Но это значит, что нужно будет платить зарплату еще одному председателю и бухгалтеру (ассоциации), как минимум.
- если вопрос в дороге, общей для двух-трех СНТ - сервитут проще и выгодней.

### **Какие проблемы решает соглашение о сервитуте между СНТ**

СНТ, чьи дороги разбивают, имеет право требовать оплату по соглашению в сумме и в порядке, определенных соглашением о сервитуте.

Садоводы СНТ, которые вынуждены ездить по ЗОП соседей получают право ограниченного пользования землями соседнего СНТ для прохода и проезда. Им не могут перекрыть въезд.

Правление СНТ, которое должно платить по соглашению, при составлении сметы четко понимает, какую сумму нужно заложить. Есть основания для оплаты. По итогам можно получить закрывающие документы.

Соглашение о сервитуте регистрируется в Росреестре. Его не отменишь по щелчку пальцев при очередной смене правления.

## Практика заключения соглашений о сервитуте между СНТ

Судебной практики по установлению сервитутов между садоводами или садоводами и СНТ много. А вот по таким спорам именно между несколькими СНТ очень мало. Даже мы за такие дела много лет не брались. Прошел год, как решили рискнуть. Вот что получается.

По действующей судебной практике, инициатором должно быть то СНТ, которому нужно ограниченное право пользования соседским участком (СНТ2). Но, так как садоводов СНТ2 и так пускают ходить и ездить по дорогам СНТ1 (мы же вместе строились, мы же все всех знаем, там же пенсионеры, дети и так далее, мы не хотим ссориться), у СНТ2 нет стимула требовать заключения соглашения о сервитуте или идти на встречу, если соглашение предложило заключить СНТ1 (с общим участком дороги).

В нашей практике был случай, когда СНТ собственник общего участка (СНТ1) был инициатором заключения соглашения о сервитуте в судебном порядке. Сначала юристы соседнего СНТ (СНТ2) иски не поддерживали, от заключения соглашения отказывались. После уведомления о том, что дороги будут перекрыты для садоводов СНТ2, удалось заключить мировое соглашение.

Во втором случае предложили СНТ2 заключить соглашение о сервитуте. Оно отказалось. Уведомили о предстоящем перекрытии дорог для СНТ2 заранее. Обсуждаем условия соглашения.

В третьем случае СНТ1 подало в суд на СНТ2, но дороги перекрывать отказалось. В итоге суд проигран.

Минус процедуры заключения соглашения о сервитуте в судебном порядке - это стоимость экспертизы. Задача экспертов выявить, отсутствует ли иная возможность для удовлетворения нужд лица, в пользу которого устанавливается сервитут, стоимость сервитута.

Но экспертиза нужна будет только в том случае, если одна из сторон заявляет о том, что спорный участок дороги - не единственный способ прохода и проезда, либо если стороны не могут прийти к соглашению о стоимости.

Проигравшая сторона возмещает судебные издержки в следующем порядке: затраты на юридические услуги частично (в сумме, которую удовлетворит суд), затраты на проведение экспертизы полностью.

Поэтому целесообразнее договариваться мирно!