

---

---

# Трибуна Молодого Ученого THE TRIBUNE OF THE YOUNG SCIENTIST

---

---

Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2024. Т. 9, вып. 2. С. 59–62. ISSN 2618-8236 (print).  
Bulletin of Chelyabinsk State University. Series: Law. 2024;9(2):59-62. ISSN 2618-8236 (print).

Научная статья

УДК 347.24

DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-2-59-62.

## О противопоставлении негаторного иска и иска об установлении сервитута

Гульжан Орнбековна Жуматова

Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия  
zhumatova\_g95@mail.ru

**Аннотация.** Анализируется определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации № 306-ЭС23-26117 по делу № А65-15575/2022 об устранении препятствий в пользовании земельным участком. Предлагается теоретически возможное решение рассматриваемой ситуации с применением конструкции давностного сервитута.

**Ключевые слова:** сервитут, негаторный иск

**Для цитирования:** Жуматова Г. О. О противопоставлении негаторного иска и иска об установлении сервитута // Вестник Челябинского государственного университета. Серия: Право. 2024. Т. 9, вып. 2. С. 59–62. DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-2-59-62.

Original article

## On the opposition of a negatory claim and a claim for the establishment of an easement

Gulzhan O. Zhumatova

Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia  
zhumatova\_g95@mail.ru

**Abstract.** The determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation No. 306-ES23-26117 in case No. A65-15575/2022 on the elimination of obstacles to the use of a land plot is analyzed. A theoretically possible solution to the situation under consideration is proposed through the construction of a prescriptive easement.

**Key words:** easement, negative claim

**For citation:** Zhumatova G. O. On the opposition of a negatory claim and a claim for the establishment of an easement. *Bulletin of Chelyabinsk State University. Series: Law.* 2024;9(2):59-62. (In Russ.) DOI: 10.47475/2618-8236-2024-9-2-59-62.

Семнадцатого апреля 2024 года Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации вынесла окончательный судебный акт № 306-ЭС23-26117 по делу № А65-15575/2022, в котором решался вопрос о возможности удовлетворения искового заявления долгосрочного арендато-

ра муниципального земельного участка об обязанности собственника смежного земельного участка устранить препятствия в пользовании спорным земельным участком.

Истец — индивидуальный предприниматель А.В. Ларионов — просил предоставить ему беспрепятственный доступ на свой земельный участок и запретить ответчику — обществу с ограниченной

ответственностью «ТехноАрск» — использовать земельный участок истца для хранения и проезда принадлежащих обществу транспортных средств.

По итогам назначенного судом совместного натурного осмотра было установлено, что попасть на земельный участок, в том числе транспортом, принадлежащему ответчику, возможно только через спорный земельный участок, принадлежащий истцу на праве аренды.

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика ходатайствовал о приостановлении производства по делу до вступления в законную силу решения районного суда по заявлению общества «ТехноАрск» к предпринимателю Ларионову А. В. об установлении права ограниченного пользования (сервитута) на спорный земельный участок, ссылаясь на отсутствие иной возможности реализовать своё право пользования принадлежащим ему земельным участком и объектом.

Арбитражный суд первой инстанции, не установив обстоятельств, препятствующих вынесению судебного акта по данному делу до разрешения спора в районном суде об установлении сервитута на спорный земельный участок, пришёл к выводу, что действия ответчика по передвижению и хранению на земельном участке истца транспортных средств, по ограничению доступа на земельный участок истца посредством шлагбаума, ворот и охраны нарушают права и законные интересы истца, связанные с использованием принадлежащего ему на праве аренды спорного земельного участка, в связи с чем признал рассматриваемый негаторный иск подлежащим удовлетворению.

Суд апелляционной инстанции, оставляя решение суда первой инстанции в силе, обратил внимание на то, что с момента заключения истцом договора аренды на земельный участок, ответчик знал об использовании в своих нуждах соседнего земельного участка, в связи с чем должен был предполагать необходимость установления права ограниченного пользования соседним земельным участком, при этом до обращения истца с иском в суд об устранении препятствий в пользовании земельным участком указанных действий не предпринимал.

Кроме того, апелляционным судом было указано, что негаторный иск и иск, направленный на установление сервитута, не являются взаимоисключающими, удовлетворение негаторного иска не препятствует установлению сервитута.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов нижестоящих инстанций.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, отменяя судебные акты судов нижестоящих инстанций в части запрета обществу «ТехноАрск» использовать спорный земельный участок для проезда принадле-

жащих ему транспортных средств к принадлежащему ему участку и расположенному на нем зданию, и, отказывая предпринимателю Ларионову А.В. в удовлетворении данных требований, указала, что в рассматриваемой ситуации владелец соседнего участка требование установить запрет прохода и проезда к смежному участку выдвигать не может, поскольку такой запрет нарушает право ответчика владеть и пользоваться принадлежащим ему имуществом.

При анализе позиции Судебной коллегии по рассматриваемому спору автор считает необходимым вынести на обсуждение несколько вопросов.

Во-первых, может ли то обстоятельство, что ответчик лишён иной возможности получить доступ к собственному земельному участку, кроме как путём проезда через смежный земельный участок истца, однозначно исключать возможность удовлетворения негаторного иска?

Представляется, что нет, поскольку в рассматриваемой ситуации соблюдены условия удовлетворения негаторного иска, отражённые в пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: истец является законным владельцем земельного участка, и действиями ответчика его законное владение нарушается, так как у общества отсутствует какой-либо правовой титул, дающий ему право пользоваться участком, который арендован предпринимателем.

При этом ответчик, пользовавшийся проездом через спорный земельный участок на протяжении длительного времени, добросовестно не озаботился легализацией своих действий ни в момент принадлежности земельного участка муниципалитету, ни после его долгосрочной аренды предпринимателем.

Во-вторых, может ли наличие спора между теми же лицами об установлении сервитута на спорный земельный участок иметь значение для разрешения первичного по хронологии спора об устранении препятствий в пользовании спорным земельным участком между предпринимателем и обществом?

По мнению автора, сам факт предъявления иска об установлении ограниченного вещного права не влечет автоматически его удовлетворение и, соответственно, возникновение у истца по такому иску соответствующего права пользования служащим земельным участком.

В рассматриваемой ситуации Судебная коллегия фактически признала наличие оснований для установления сервитута, оставив на последующее рассмотрение в рамках другого дела его формальное закрепление и определение условий по плате за пользование чужим земельным участком.

Необходимо понимать, что в данном случае при условии рассмотрения спора об установлении сервитута в рамках другого дела, переданного в настоящее время для рассмотрения по подсудности в производство арбитражного суда первой инстанции, могут иметь место как отказ судом первой инстанции в удовлетворении требования об установлении сервитута, так и отказ общества от заявленных требований и последующее прекращение производства по делу, в результате чего общество будет иметь возможность бесплатно осуществлять проезд к своему земельному участку по территории предпринимателя, который, в свою очередь, будет лишен права вновь обратиться в суд с негаторным иском о запрете проезда через арендованный им земельный участок.

На основании изложенного представляется верным полагать, что до возникновения права сервитута в результате вступления в законную силу судебного решения использование чужого земельного участка является неправомерным, следовательно, наличие в производстве суда более позднего по хронологии иска об установлении сервитута между теми же лицами не может автоматически исключать удовлетворение ранее заявленного негаторного иска предпринимателя о запрете проезда через спорный земельный участок.

В-третьих, как надлежало бы разрешить дело суду в случае, если бы иск об установлении сервитута обществом заявлен не был?

Весьма спорным представляется мнение о том, что в таком случае допустима «подмена установления сервитута получением решения суда об отказе в запрете использования участка для проезда без установления границ сервитута и финансовых условий ограниченного пользования чужой землей» [2].

По мнению автора, в рассматриваемой ситуации действия ответчика по установлению шлагбаума, проезду и хранению техники на участке истца при отсутствии на то правового титула в равной степени являются нарушением интересов истца, и признавать при условии отсутствия иска о сервитуте часть из них неправомерными, а часть — правомерными является не совсем корректным, поскольку, как уже было отмечено выше, ответчик до начала данного разбирательства сам не озаботился с должной степенью осмотрительности, разумности и добросовестности порядком использования принадлежащего ему земельного участка.

Кроме того, автор считает необходимым при решении вопроса об удовлетворении негаторного иска исследовать не только наличие либо отсутствие иной возможности проезда к участку ответчика кроме как только через спорный земельный участок истца, но и осведомленность истца о наличии препятствий со стороны ответчика в пользовании земельным участком при заключении договора аренды с муниципалитетом.

По мнению автора, если арендатор при заключении договора знал, что некое лицо фактически осуществляет ограниченное пользование чужой недвижимой вещью, не оформляя эти сервитутные отношения, то такой негаторный иск не должен подлежать удовлетворению по аналогии с немногочисленной, но имеющейся судебной практикой об отказе в удовлетворении негаторного требования по мотивам того, что на момент приобретения недвижимости истец знал о наличии стороннего воздействия на вещь.

Так, например, суды отказывали в удовлетворении негаторного иска в ситуациях, когда истцы, заключая договоры купли-продажи недвижимых объектов, знали о возведении третьим лицом здания прямо на приобретаемом земельном участке (постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 09 марта 2006 года № А43-5426/2005) или строящейся конструкции вплотную к приобретаемой станции, нависающей над крышей станции (апелляционное определение Тульского областного суда от 01 ноября 2012 года по делу № 33-2937) на основании того, что действия, которые хотя бы и чинили препятствия истцу, но с которыми он в своё время согласился, не могли служить основанием для удовлетворения негаторного иска [3].

Таким образом, автор полагает, что обоснованно запрещая ответчику устанавливать шлагбаум и хранить свои транспортные средства на смежном земельном участке, но предоставляя в то же время ему право проезда через земельный участок предпринимателя, то есть тот минимальный объем правомочий, который обеспечит доступ к его участку, в рамках негаторного иска Судебная коллегия по экономическим спорам действовала в целях не практикообразующего характера анализируемого определения, а установления баланса интересов смежных землепользователей при определении порядка пользования чужим земельным участком в данном конкретном деле.

Представляется, что теоретически возможным решением проблемы ответчика по длительному фактическому пользованию служащим земельным участком могло бы стать установление сервитута по приобретательной давности.

Конструкция сервитута по приобретательной давности в настоящее время закреплена в ряде современных европейских правовых порядков, а также в Концепции развития гражданского законодательства РФ (пункт 5.9 раздела IV), не получив при этом в настоящее время однозначного закрепления в положениях Гражданского кодекса Российской Федерации [3].

То есть, если предположить, что спорная ситуация возникла ввиду пользования ответчиком спорным земельным участком на протяжении длительного времени еще до аренды его предпринимателем

при отсутствии на то возражений со стороны муниципалитета, то такое «явное, непрерывное, ненамеченное, объективно необходимое фактическое осуществление ограниченного пользования чужой недвижимостью в своем интересе в течение установленного законом срока (например, срока для приобре-

тения права собственности на недвижимость по давности владения) могло бы привести к его юридическому закреплению в качестве сервитута» [1, с. 198], который по праву следования действовал бы и при дальнейшей передаче участка в долгосрочную аренду предпринимателю.

#### Список источников

1. Краснова Т. С. Автономия воли и её ограничение в сервитутном праве. Москва : М-Логос, 2020. — 255 с.
2. Нагорная М. А. ВС указал, что нельзя запрещать проезд к участку, пока устанавливается сервитут // Адвокатская газета. 23.04.2024. URL: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-ukazal-cto-nelzya-zapreshchat-proezd-k-uchastku-roka-ustanavlivaetsya-servitut/> (дата обращения: 26.06.2024).
3. Подшивалов Т. П. Установление сервитута по давности / Вестник гражданского права. 2017. № 2. С. 115–146. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 12.04.2020).

#### References

1. Krasnova T.S. Autonomy of the will and its limitation in the servitude law. Moscow : M-Logos, 2020. — 255 p. (in Russ.).
2. Nagornaya M. A. VS pointed out that it is impossible to prohibit access to the site while the easement is being established // *Advocate newspaper* URL: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-ukazal-cto-nelzya-zapreshchat-proezd-k-uchastku-poka-ustanavlivaetsya-servitut/> (date of appeal: 06/26/2024). (in Russ.).
3. Podshivalov T. P. Establishment of an easement by prescription / *Bulletin of Civil Law*. 2017. No. 2. pp. 115–146. // *SPS «ConsultantPlus»* (date of application: 04/12/2020). (in Russ.).

#### Сведения об авторе

**Г. О. Жуматова** — преподаватель Челябинского государственного университета, [kgprav@csu.ru](mailto:kgprav@csu.ru).

#### Information about the author

**G. O. Zhumatova** — tutor of Chelyabinsk State University, [kgprav@csu.ru](mailto:kgprav@csu.ru).

---

*Статья поступила в издательство 14.05.2024 г. Одобрена после рецензирования 23.06.2024 г. Принята в печать 25.06.2024.*

*The article was submitted 14.05.2024; approved after reviewing 23.06.2024; accepted for publication 25.06.2024.*

---

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares no conflict of interests.