



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2509/10

Москва

20 июля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Хаджиева Беслана Абдурахмановича о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ростовской области от 29.06.2009 по делу № А53-5239/2009 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.12.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от администрации города Волгодонска (ответчика) – Бессергенева О.В.;

от Комитета по управлению имуществом города Волгодонска (ответчика) – Нецветаева Л.Г.;

от общества с ограниченной ответственностью «Газпромкомплект» (ответчика) – Алексенко А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Хаджиев Беслан Абдурахманович (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением к администрации города Волгодонска (далее – администрация), Комитету по управлению имуществом города Волгодонска (далее – комитет), обществу с ограниченной ответственностью «Газпромкомплект» (далее – общество «Газпромкомплект»), закрытому акционерному обществу «Научно-производственная компания «Эталон» (далее – общество «НПК «Эталон») об обязанности администрации принять постановление об установлении права ограниченного пользования земельным участком с кадастровым номером 61:48:050201:87, расположенным по адресу: г. Волгодонск, ул. 6-я Заводская, 25, площадью 0,1580 гектара (далее – спорный земельный участок) для обеспечения проезда и прохода к земельному участку с кадастровым номером 61:48:050201:0062, расположенному по адресу: г. Волгодонск, ул. 6-я Заводская, 27 (далее – господствующий земельный участок, земельный участок предпринимателя); об обязанности комитета заключить с предпринимателем соглашение об ограниченном праве пользования (сервитуте) спорным земельным участком; об обязанности обществ «Газпромкомплект» и «НПК «Эталон» не препятствовать предпринимателю в проезде и проходе к господствующему земельному участку через спорный земельный участок.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Хоменко Иван Владимирович.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 29.06.2009 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2009 решение суда первой инстанции изменено. Требования об обязанности комитета заключить с предпринимателем соглашение об ограниченном праве пользования (сервитуте) спорным земельным участком для обеспечения проезда и прохода к господствующему земельному участку; об обязанности обществ «Газпромкомплект» и «НПК «Эталон» устранить препятствия в использовании предпринимателем господствующего земельного участка, а именно: в проезде и проходе к указанному земельному участку через спорный земельный участок – удовлетворены. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 28.12.2009 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции предприниматель просит названные судебные акты отменить, указывая на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права; постановление суда апелляционной инстанции оставить в силе.

В отзывах на заявление ответчики просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, предприниматель, став собственником автозаправочной станции и господствующего земельного участка, обратился к мэру города Волгодонска и комитету с заявлениями от 21.10.2008 и от 22.10.2008 о сохранении сервитута на спорный земельный участок и просил заключить соглашение об установлении частного сервитута, поскольку проход и проезд к господствующему земельному участку, собственником которого он является, возможен только через спорный земельный участок.

Как следует из материалов дела, земельные участки, расположенные по улице 6-й Заводской, 25, предоставлены в аренду обществам «Газпромкомплект» и «НПК «Эталон».

Предыдущий арендатор господствующего земельного участка и собственник расположенной на нем автозаправочной станции (общество с ограниченной ответственностью «ТПФ «Фермер»») пользовался правом проезда через спорный земельный участок. На необходимость предоставления данного права указано в пункте 3.1 постановления главы города Волгодонска от 13.01.2003 № 27.

Однако после обращения предпринимателя с заявлениями об установлении сервитута постановлением главы города Волгодонска от 12.11.2008 № 2803 пункт 3.1 постановления от 13.01.2003 № 27 был отменен.

В письмах от 04.12.2008 и от 18.12.2008 комитет сообщил предпринимателю о невозможности сохранения ранее установленного сервитута, поскольку он не был зарегистрирован в установленном законом

порядке, и нецелесообразности установления такого сервитута, так как согласно заключению Отдела территориального развития администрации от 12.12.2008 господствующий земельный участок с двух сторон граничит со свободными городскими землями и имеется возможность устройства проезда к нему с юго-восточной стороны.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции указал на то, что установление сервитута допустимо только в том случае, если интересы собственника земельного участка не могут быть обеспечены другим способом.

Сославшись на акт обследования спорного земельного участка от 16.10.2008, суд принял во внимание то обстоятельство, что господствующий земельный участок с двух сторон граничит со свободными городскими землями, на которых отсутствуют коммуникации, препятствующие организации проезда. В данном акте сделан вывод о том, что собственник господствующего земельного участка имеет возможность организации проезда к своему земельному участку, минуя спорный земельный участок.

Отклоняя ссылку предпринимателя на невозможность осуществления прохода и проезда к его земельному участку без установления сервитута на спорный земельный участок, суд первой инстанции и поддержавший его суд кассационной инстанции сочли, что из заключения о результатах исследования господствующего земельного участка от 09.02.2009 № 01/3, выполненного экспертом строительно-технических экспертиз и экспертиз по недвижимости, следует, что при выполнении ряда указанных в этом заключении условий организация такого проезда возможна и через другой соседний участок.

Суд также указал, что согласно имеющимся в материалах дела заключениям Отдела территориального развития администрации от 12.12.2008 № 366 и от 05.05.2009 № 83 устройство подъезда к земельному участку предпринимателя возможно с юго-восточной стороны

через железнодорожные пути, для чего необходимо разработать проект подъездной дороги и согласовать его в установленном порядке.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что предпринимателем в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено доказательств невозможности обеспечения его нужд как собственника недвижимого имущества без установления сервитута и того, что им приняты какие-либо меры для обеспечения этих нужд.

Отклоняя довод предпринимателя о необходимости сохранения ранее установленного сервитута в отношении спорного земельного участка, суд, исходя из положений статьи 27 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и пункта 9 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации, указал, что доказательств, подтверждающих регистрацию данного сервитута в установленном законом порядке, предприниматель не представил, поэтому возникновение сервитута не доказано.

Суд апелляционной инстанции, удовлетворяя заявленные требования частично, исходил из того, что использование предпринимателем принадлежащего ему на праве собственности господствующего земельного участка в настоящее время не может быть реально обеспечено иначе, как посредством установления сервитута именно на спорный земельный участок.

Однако суд кассационной инстанции не согласился с такой позицией и поддержал выводы суда первой инстанции. При этом суд кассационной инстанции, отменяя постановление суда апелляционной инстанции, сослался на то, что примыкание земельного участка предпринимателя к незастроенным городским землям делает возможным обеспечение нужд предпринимателя иным способом, в том числе и путем установления

сервитута на эти земельные участки, о чем предпринимателю было сообщено комитетом в письмах от 04.12.2008 и от 18.12.2008.

Между тем судами первой и кассационной инстанций не учтено следующее.

Согласно статье 23 Земельного кодекса Российской Федерации частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) определено, что 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, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Как следует из судебных актов и материалов дела и не оспаривается ответчиками по делу, нормальное использование принадлежащего предпринимателю земельного участка и расположенной на нем автозаправочной станции невозможно при отсутствии проезда к нему.

Сославшись на возможность использования альтернативного пути для прохода и проезда к земельному участку предпринимателя, суды исходили из заключений от 12.12.2008 и от 05.05.2009 и акта обследования от 16.10.2008. Однако суды не учли, что названные документы не содержат выводов о невозможности установления сервитута на спорный земельный участок. Более того, как прямо указано в акте обследования от 16.10.2008,

именно через спорный земельный участок осуществляется проезд к соседнему с ним земельному участку предпринимателя.

Кроме того, суды не приняли во внимание и не опровергли выводы, изложенные в заключении эксперта от 09.02.2009 № 01/3, согласно которым организация асфальтированного подъезда для большегрузного транспорта по свободным городским землям к территории автозаправочной станции, расположенной на господствующем земельном участке, с юго-восточной стороны технически невозможна без устройства переезда через линию железной дороги, реконструкции части магистральной теплотрассы, ликвидации несанкционированной свалки строительных отходов, вырубки значительного количества деревьев и порослей деревьев и переноса линии электропередачи.

Таким образом, примыкание земельного участка предпринимателя к другим земельным участкам суды фактически расценили как безусловное наличие у предпринимателя возможности обеспечить проход и проезд на свой земельный участок через эти участки без установления сервитута на спорный земельный участок.

При этом суды не учли, что по смыслу статьи 274 Кодекса собственник господствующей недвижимой вещи, нужды которого не могут быть обеспечены без установления сервитута на чужую недвижимую вещь, вправе требовать от собственника последней (собственника служащей вещи) установления сервитута на данную вещь, если именно в этом случае будут реально обеспечены потребности собственника господствующей вещи.

Как установлено судами и следует из материалов дела, в течение длительного времени, предшествовавшего обращению предпринимателя с требованием в суд об установлении сервитута на спорный земельный участок, проезд к земельному участку предпринимателя осуществлялся по дороге, проходящей через спорный земельный участок. О существовании иных подъездов к земельному участку предпринимателя, обеспечивающих

доступ к нему автомобильного транспорта, ответчиками не заявлялось, материалы дела также не подтверждают наличия таких подъездов.

Следовательно, существующая лишь потенциально возможность организации подъезда к земельному участку предпринимателя через другой соседний участок, необходимость проведения значительных по объему, времени и затратам работ по организации такого подъезда свидетельствуют об отсутствии иной реальной возможности у предпринимателя пользоваться в настоящее время принадлежащим ему господствующим земельным участком и о невозможности обеспечить нужды предпринимателя как собственника данного участка иным образом, кроме как через установление сервитута на спорный земельный участок.

Соответствующий вывод был сделан судом апелляционной инстанции.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции, удовлетворяя требование предпринимателя и обязывая комитет заключить с ним соглашение об установлении сервитута, не учел, что по смыслу пункта 3 статьи 274 Кодекса в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута сервитут устанавливается на основании решения суда по иску лица, требующего его установления.

Таким образом, суду при признании требования предпринимателя подлежащим удовлетворению следовало установить сервитут своим решением, а не обязывать стороны заключить соглашение о сервитуте.

В соответствии с положениями статьи 274 Кодекса при разрешении спора об установлении сервитута суд должен с учетом назначения господствующего земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости (автозаправочной станции) определить реальные потребности собственника господствующего земельного участка в пользовании соседним земельным участком, а также установить, могут ли эти потребности быть удовлетворены посредством установления соответствующего сервитута, принимая во внимание характеристики

соседнего земельного участка и при условии соблюдения действующего законодательства.

Поскольку сервитут в силу статьи 274 Кодекса представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком, в случае удовлетворения требования об установлении сервитута суду необходимо определить точное содержание сервитута, указав конкретные условия, на которых собственник господствующего земельного участка вправе пользоваться чужим соседним земельным участком (порядок пользования), и определив иные взаимные права и обязанности собственников господствующего и служащего земельных участков, а также установив соразмерную плату за сервитут.

При названных обстоятельствах решение Арбитражного суда Ростовской области от 29.06.2009, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.12.2009 нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене. Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ростовской области от 29.06.2009 по делу № А53-5239/2009, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.12.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

Председательствующий

А.А. Иванов