



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 11248/11

Москва

28 февраля 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в
составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е.,
Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А.,
Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью
«Сервис-центр «Холодильщик» о пересмотре в порядке надзора решения
Арбитражного суда Новосибирской области от 22.10.2010 по делу
№ А45-12892/2010, постановления Седьмого арбитражного
апелляционного суда от 24.01.2011 и постановления Федерального

арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.05.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Сервис-центр «Холодильщик» (истца) – Тимошенко И.А.;

от открытого акционерного общества «Станкосиб» (ответчика) – Шевченко А.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Сервис-центр «Холодильщик» (далее – общество «Сервис-центр «Холодильщик») обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к открытому акционерному обществу «Станкосиб» (далее – общество «Станкосиб») об установлении права ограниченного пользования (сервитута) земельным участком площадью 5 522 кв. метра с кадастровым номером 54:35:074275:179, местоположение определено относительно ориентира – здания (цех ТНП), расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевицкая, 131, и права ограниченного пользования (сервитута) земельным участком площадью 22 401 кв. метр, кадастровый номер 54:35:074275:178, местоположение определено относительно ориентира – здания (цех ТНП), расположенного в границах участка, адрес ориентира: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевицкая, 131, на следующих условиях:

1.1. Срок действия сервитута: бессрочный;

1.2. Сфера действия сервитута – часть земельного участка (кадастровый номер 54:35:074275:179) площадью 1 153 кв. метра; часть земельного участка (кадастровый номер 54:35:074275:178) площадью 6 кв. метров;

1.3. Плата за сервитут – 7 590 рублей в месяц;

1.4. Назначение, правовой режим сервитута: обеспечение беспрепятственного прохода и проезда автотранспортных средств сотрудников, арендаторов, клиентов общества «Сервис-центр «Холодильщик» к земельному участку площадью 2 038 кв. метров с кадастровым номером 54:35:074275:82, находящемуся по адресу: г. Новосибирск, ул. Большевистская, 131, нежилому помещению площадью 626, 4 кв. метра, кадастровый номер 54:35:074275:72:04:01, и нежилому помещению площадью 361, 3 кв. метра, кадастровый номер 54:35:074275:72:04:02, расположенных по тому же адресу, включая запрет на совершение обществом «Станкосиб» действий по препятствованию пользованием путем установки ограждений, шлагбаумов и других сооружений, не позволяющих автотранспортным средствам общества «Сервис-центр «Холодильщик», его сотрудников, арендаторов и клиентов беспрепятственно проезжать на территорию и выезжать с территории земельного участка общества «Сервис-центр «Холодильщик», запрет на установление обществом «Станкосиб» ограждений и других сооружений вдоль границ земельных участков общества «Сервис-центр «Холодильщик» и общества «Станкосиб», препятствующих автотранспортным средствам осуществлять въезд (выезд) на территорию (с территории) земельного участка общества «Сервис-центр «Холодильщик», осуществлять маневры большегрузного, длинномерного автотранспорта и производство погрузо-разгрузочных работ.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 22.10.2010 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 13.05.2011 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество «Сервис-центр «Холодильщик» просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, общество «Сервис-центр «Холодильщик» является собственником помещений площадью 361, 3 и 626, 4 кв. метра, расположенных по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский р-н, ул. Большевицкая, д. 131. Земельный участок площадью 2 038 кв. метров с кадастровым номером 54:35:074275:82, который необходим для их использования, также находится в собственности общества «Сервис-центр «Холодильщик».

Смежные земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:074275:178 и 54:35:074275:179 принадлежат на праве собственности обществу «Станкосиб».

Ссылаясь на то, что доступ к его недвижимому имуществу возможен только через принадлежащие обществу «Станкосиб» земельные участки, общество «Сервис-центр «Холодильщик» обратилось к нему с предложением заключить соглашение об установлении в отношении этих участков частного сервитута.

Поскольку общество «Станкосиб» не ответило на адресованное ему предложение, общество «Сервис-центр «Холодильщик» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции исходил из отсутствия всех необходимых условий для установления сервитута в судебном порядке. По мнению суда, к числу

таких обязательных условий относится подтвержденный в установленном порядке факт чинения препятствий истцу в доступе к его имуществу со стороны собственника соседнего земельного участка.

Не отрицая того обстоятельства, что проезд и проход к земельному участку общества «Сервис-центр «Холодильщик» возможен только через земельные участки, находящиеся в собственности общества «Станкосиб», суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии в материалах дела достаточных доказательств, подтверждающих совершение ответчиком действий, ограничивающих возможность использования истцом принадлежащего ему недвижимого имущества. Суд констатировал, что установление ограждения и введение пропускного режима при недоказанности отказа общества «Станкосиб» в проезде транспортных средств по его территории не могут свидетельствовать о наличии ограничений для истца в доступе к своему земельному участку.

По результатам рассмотрения заявленного требования суд первой инстанции особо отметил, что возможное затруднение прохода и проезда в будущем не может служить поводом для разрешения вопроса об установлении сервитута в судебном порядке.

Делая вывод об отсутствии оснований для удовлетворения иска, суд первой инстанции также сослался на заключенный между сторонами спора договор возмездного оказания услуг от 28.12.2007 № 2800юр (далее – договор № 2800юр, договор), которым, как он посчитал, в числе прочего определен порядок проезда к земельному участку общества «Сервис-центр «Холодильщик». Данное обстоятельство, по мнению суда, исключает необходимость установления сервитута.

Кроме того, суд первой инстанции, оценив предлагаемую истцом схему проезда, счел, что она составлена без учета сложившегося порядка проезда через земельные участки ответчика и запрещающих знаков дорожного движения в месте примыкания к дороге общего пользования.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) 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.

Установление частного сервитута обусловлено необходимостью внесения правовой определенности в отношения собственников соседних земельных участков в тех случаях, когда потребности одного из них, связанные с использованием принадлежащего ему имущества, не могут быть удовлетворены иным образом. Эти интересы могут быть обеспечены как путем добровольного подписания собственниками господствующего и обслуживаемого земельных участков соглашения о сервитуте, так и в судебном порядке, если между этими лицами не достигнуто такое соглашение или имеются разногласия по его отдельным условиям.

Требование, предусмотренное пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса, имеет целью создание на будущее необходимых правовых гарантий для нормальной эксплуатации истцом своего имущества посредством предоставления ему по решению суда права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Таким образом, условиями для установления сервитута в судебном порядке являются наличие между собственниками земельных участков спора, препятствующего подписанию соглашения о сервитуте; выявленная судом в ходе рассмотрения этого спора объективная невозможность удовлетворения потребностей истца иным образом, кроме как путем наделения его правом ограниченного пользования чужим земельным участком. Следовательно, выводы судов по настоящему делу о необходимости подтверждения обществом «Сервис-центр «Холодильщик» помимо изложенных обстоятельств и того факта, что ответчиком совершаются действия, ограничивающие или затрудняющие доступ истца к имуществу, нельзя признать соответствующими приведенным нормам материального права.

Поскольку нарушение ответчиком прав истца не входит в предмет доказывания по спору об установлении сервитута, ссылки судов на отсутствие в материалах дела достаточных доказательств, свидетельствующих о чинимых обществу «Сервис-центр «Холодильщик» препятствиях в пользовании земельным участком и находящимися на нем объектами недвижимости, не могут быть приведены в качестве мотивировки для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Необходимость подтверждения нарушений прав собственности истца, не связанных с лишением владения, характерна для требований, основанных на положениях статьи 304 Гражданского кодекса, которые, однако, не могут применяться с целью предоставления этому лицу права пользования чужим земельным участком и подменять таким образом иск об установлении сервитута, предусмотренный статьей 274 Кодекса.

Заключенный между сторонами спора договор № 2800юр также не может указывать на отсутствие оснований для установления сервитута в рамках рассматриваемого спора.

В соответствии с условиями этого договора общество «Станкосиб» приняло на себя обязательство через присоединенные сети обеспечить

поставку обществу «Сервис-центр «Холодильщик» тепловой энергии, а также осуществлять водоснабжение и водоотведение. Одним из условий названного договора (пункт 3.1.6) предусмотрена обязанность общества «Сервис-центр «Холодильщик» вносить плату за пользование подъездными путями к принадлежащему ему зданию.

Между тем такое отдельное условие, включенное в договор № 2800юр, который является по своему характеру договором энергоснабжения, не может быть признано надлежащим средством правового регулирования отношений сторон по вопросу прохода и проезда персонала и транспортных средств общества «Сервис-центр «Холодильщик» через земельные участки, находящиеся в собственности общества «Станкосиб». Данное положение договора, предусматривая обязанность производить платежи за пользование подъездными путями, не содержит указания на наличие у общества «Сервис-центр «Холодильщик» субъективного права, предоставляющего ему возможность беспрепятственного доступа к своему имуществу через территорию ответчика. В данном договоре отсутствует также схема движения транспортных средств общества «Сервис-центр «Холодильщик» по земельным участкам общества «Станкосиб», которой могли бы руководствоваться стороны в своих правоотношениях.

Кроме того, наличие между сторонами обязательственных правоотношений не исключает возможности установления сервитута по требованию общества «Сервис-центр «Холодильщик», который обеспечивает ему больше правовых гарантий и, являясь по своей правовой природе ограниченным вещным правом, сохраняется при переходе участков, обремененных таким правом, в собственность других лиц.

Согласно пункту 3 статьи 274 Гражданского кодекса спор собственников соседних участков при недостижении соглашения между ними о сервитуте либо его условиях может быть разрешен судом.

По смыслу приведенной нормы материального права по результатам разрешения такого спора суд, исходя из баланса интересов сторон, не лишен возможности самостоятельно при наличии имеющихся разногласий определить условия предоставления истцу права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Поэтому тот факт, что предложенная истцом сфера действия сервитута не соответствует утвержденной схеме дорожного движения и имеющимся дорожным знакам, сам по себе не может являться безусловным основанием для отказа в иске об установлении права ограниченного пользования земельным участком, если в ходе рассмотрения спора будет установлено отсутствие у обратившегося в суд лица иной возможности проезда и прохода к своему имуществу.

Таким образом, выводы судов основаны на неверном толковании норм материального права.

При рассмотрении споров об установлении сервитута судам следует учитывать следующее.

Пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса оговаривает примерный перечень случаев, предполагающих установление сервитута, а также вводит критерии оценки иных потребностей, при наличии которых собственник недвижимости может требовать предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом.

Из указанной нормы права следует, что сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды

истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживающего земельного участка.

В связи с этим при рассмотрении дел соответствующей категории в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса, суды должны исследовать вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование истца и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывая его исключительный характер.

Проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых возможно предоставление названного ограниченного вещного права, поэтому судам при рассмотрении настоящего иска в этой части следует определить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права.

В отношении иных требований истца, касающихся объема и содержания права ограниченного пользования чужим участком, судам необходимо выяснить, связаны ли они с теми потребностями, в обеспечение которых, исходя из конкретных обстоятельств спора и принципа разумности, допустимо установление частного сервитута.

Согласно пункту 5 статьи 274 Гражданского кодекса собственник участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также пунктом 6 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, в тех случаях, когда в деле имеются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим имуществом, судам необходимо в соответствии с приведенными положениями определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обремененного земельного участка.

Плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

В состав платы за право проезда и прохода в зависимости от обстоятельств спора допустимо также включать расходы собственника обремененного участка на создание условий для реализации истцом своего права ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия в надлежащем техническом состоянии и т.д.

Поскольку суд, пришедший к выводу о необходимости установления сервитута, при наличии спора не связан доводами его сторон, касающимися порядка использования участка, он может самостоятельно определить оптимальные условия сервитута, в том числе маршрут проезда и прохода, который бы не только соответствовал интересам истца, но и был бы наименее обременительным для собственника обслуживающего земельного участка. При необходимости разрешения судом вопросов, касающихся отдельных условий сервитута и возможных вариантов его установления, которые требуют специальных знаний (например, в области организации дорожного движения, оценочной деятельности), суд в соответствии с положениями статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации может назначить проведение экспертизы.

Положениями статьи 131 Гражданского кодекса и нормами статей 2, 12, 27 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ) предусмотрено, что сервитут подлежит

государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Основанием для государственной регистрации сервитута при наличии спора между собственником недвижимости и лицом, претендующим на получение права ограниченного пользования этим имуществом, является решение суда, принятое в соответствии с пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса. По этой причине в резолютивной части соответствующего судебного акта должны быть приведены все условия, на которых суд устанавливает сервитут.

Согласно статье 27 Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ при государственной регистрации сервитута, если он относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, в орган, осуществляющий такую регистрацию, предоставляются документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается кадастровый паспорт такого объекта недвижимости, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком объекте недвижимости, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута.

Исходя из требований данной статьи при предоставлении истцу права ограниченного пользования в отношении части участка суду в резолютивной части судебного акта следует указывать точные пространственные характеристики сервитута, относящиеся к сфере его действия, которые необходимы и достаточны для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, а впоследствии и для государственной регистрации данного вещного права в ЕГРП.

В том случае, если кадастровые работы для описания конкретных параметров сервитута выполнены и стороны спора согласны с их результатами, отраженными в межевом плане обслуживающего

земельного участка, суд принимает решение в соответствии с результатами таких кадастровых работ.

При наличии разногласий сторон относительно конкретных пространственных характеристик сервитута, суд разрешает данный спор и устанавливает границы сервитута, исходя из результатов кадастровых работ, которые проводятся в рамках дела применительно к правилам, предусмотренным статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор исходя из толкования норм материального права, приведенного в настоящем постановлении.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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 Новосибирской области от 22.10.2010 по делу № А45-12892/2010, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 24.01.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 13.05.2011 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Председательствующий

А.А. Иванов