



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16033/12

Москва

4 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Медведевой А.М., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Центральные заготовительные мастерские» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Тамбовской области от 23.04.2012 по делу № А64-3894/2010, постановления Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 16.10.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Центральные заготовительные мастерские» (истца) – Зимин А.В.;

от индивидуального предпринимателя Кобзева Сергея Владимировича (ответчика) – Субботина Н.А.;

от Центрального таможенного управления «Тамбовская таможня» (третьего лица) – Короткова Ю.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Сарбаша С.В., а также выступления представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Центральные заготовительные мастерские» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Тамбовской области с иском к индивидуальному предпринимателю Кобзеву Сергею Владимировичу (далее – предприниматель) об установлении постоянного права ограниченного пользования (сервитута) принадлежащим последнему земельным участком площадью 1 673 кв. метра, с кадастровым номером 68:29:0305013:0045, расположенным по адресу: г. Тамбов, ул. Бригадная, д. 3, согласно плану границ земельного участка, для обеспечения прохода и проезда в целях полугодового обслуживания инженерных сетей канализации и канализационной насосной станции (далее – КНС) с охранной зоной, находящихся на земельном участке предпринимателя и принадлежащих обществу на праве собственности.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Центральное таможенное управление «Тамбовская таможня» (далее – таможенное управление), открытое акционерное общество «Строительно-монтажный поезд-534» (далее – общество «Строительно-монтажный поезд-534»), открытое акционерное общество «Тамбовские коммунальные системы».

Решением Арбитражного суда Тамбовской области от 23.04.2012 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 16.10.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции, постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами норм материального права, единообразия в их толковании и применении, и отправить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление таможенное управление просит удовлетворить заявленное обществом требование.

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

Как установлено судами, общество является собственником земельного участка площадью 11 477 кв. метров, с кадастровым номером 68:29:0305013:44, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Бригадная, д. 3 (свидетельство о государственной регистрации права от 09.12.2008 серии 68 АА № 865781).

Собственником соседнего (служащего) земельного участка площадью 1 673 кв. метра в настоящее время является предприниматель (свидетельство о государственной регистрации права от 26.08.2008 серии 68 АА № 817110).

Ранее указанные земельные участки находились в составе единого участка (кадастровый номер 68:29:0305013:0018) и принадлежали обществу на праве постоянного бессрочного пользования (свидетельство о государственной регистрации от 25.07.2003 серии 68 АА № 295825).

Обществом (продавцом) и обществом с ограниченной ответственностью «Центрселлит» (покупателем; далее – общество «Центрселлит») 13.07.2005 заключен договор купли-продажи здания газовой котельной.

В 2006 году земельный участок был разделен на два земельных участка: один предназначался под здание газовой котельной, и другой – под производственную базу.

Впоследствии (28.07.2008) здание газовой котельной и земельный участок площадью 1 673 кв. метра были приобретены предпринимателем у общества «Центрселлит» в собственность.

В обоснование требования об установлении сервитута общество сослалось на то, что по территории земельного участка, принадлежащего предпринимателю, проходят подземные инженерные сети канализации, а также находится колодец КНС. Обеспечить обществу доступ к КНС предприниматель отказался.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска, исходил из того, что в нарушение пункта 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обществом не доказано возникновение у него права собственности на канализационные сети и КНС как на недвижимое имущество.

Суд апелляционной инстанции опроверг этот вывод суда первой инстанции, указав, что основные производственные фонды общества, расположенные по адресу: г. Тамбов, ул. Бригадная, д. 3, в том числе КНС (принятая в эксплуатацию в 1982 году), согласно плану приватизации государственного предприятия «Центральные заготовительные мастерские» (правопредшественника общества), а также акту оценки

стоимости имущества по состоянию на 01.07.1993 вошли в состав имущества этого предприятия, подлежащего приватизации.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что в настоящее время общество является собственником данного имущества, в том числе КНС, для обслуживания которого ему необходимо пользоваться чужим участком. Суд счел, что земельный участок предпринимателя может быть обременен сервитутом в том случае, если у общества отсутствует возможность обеспечения своих потребностей иным способом (пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – Кодекс).

Суд указал, что общество не представило доказательств объективной невозможности использовать свое имущество без установления сервитута на участке, принадлежащем предпринимателю, а также того, что последний препятствует эксплуатации КНС. Кроме того, согласно заключению эксперта, не установлено, что для обслуживания КНС необходима часть участка предпринимателя и что это единственно возможный и наименее затратный вариант. Из имеющихся в деле материалов, в частности ситуационного плана и письма генерального директора общества «Строительно-монтажный поезд-534», усматривается, что к колодцу КНС возможен подъезд в том числе со стороны иного участка.

Суд счел, что поскольку единый земельный участок разделен в 2006 году по заявлению общества, без учета необходимости обслуживания и эксплуатации КНС, в данном случае надлежащим способом защиты прав общества является не установление сервитута, а оспаривание границ сформированных в результате деления земельных участков (статья 7.5 Методических рекомендаций Федеральной службы земельного кадастра России по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003).

Суд кассационной инстанции полностью поддержал выводы суда апелляционной инстанции исходя из того, что основанием отказа в иске об

установлении сервитута может быть выявленная судами возможность подъезда к колодцу КНС со стороны иного участка (принадлежащего третьему лицу).

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 274 Кодекса 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.

Таким образом, абзац второй пункта 1 названной статьи Кодекса предусматривает, что собственник недвижимого имущества вправе требовать предоставления как сервитута прохода (проезда), так и сервитута эксплуатации объекта недвижимого имущества.

Общество заявило требование об установлении сервитута прохода (проезда) по территории соседнего земельного участка предпринимателя именно для обеспечения надлежащей эксплуатации КНС. Следовательно, фактически общество заявило требование об установлении двух сервитутов – сервитута эксплуатации КНС и сервитута прохода (проезда) по территории соседнего земельного участка до колодца КНС.

Суды трех инстанций, отказав в удовлетворении требования общества, тем самым отказали ему в предоставлении обоих сервитутов.

При этом суд апелляционной инстанции установил принадлежность КНС обществу на праве собственности; необходимость обеспечения ему возможности обслуживания и эксплуатации КНС никто не оспаривал.

Возможность проезда к объекту недвижимости через другой земельный участок (альтернативный служащий земельный участок) не исключает оценки необходимости установления сервитута эксплуатации сооружения (господствующей вещи), находящейся на служащем земельном участке. Эксплуатация сооружения (КНС) на чужом земельном участке невозможна без пользования этим земельным участком, даже если подъезд к нему возможен по другому земельному участку.

Следовательно, отказ судов в установлении сервитута эксплуатации КНС является необоснованным и неправомерным.

Положение абзаца первого пункта 1 статьи 274 Кодекса предусматривает возможность предоставления сервитута для собственника объекта недвижимого имущества либо на соседнем земельном участке, либо на ином соседнем земельном участке.

Таким образом, Кодекс предполагает исследование судом по иску лица, требующего установления сервитута (пункт 3 части 274 Кодекса), всех возможных путей проезда к недвижимому имуществу (господствующей вещи) и не ограничивает количество таких альтернативных вариантов. Задачей суда является выбор варианта, наиболее экономичного (менее затратного) для собственника господствующей вещи и наименее обременительного для собственника служащего земельного участка, то есть соблюдение баланса интересов сторон.

В связи с этим суд первой инстанции, установив наличие нескольких различных путей проезда к недвижимому имуществу (господствующей вещи), должен привлечь к участию в деле как соответчиков по ходатайству сторон или с согласия истца собственников иных соседних земельных участков (альтернативных служащих земельных участков), поскольку рассмотрение дела о предоставлении сервитута без участия таких лиц в качестве ответчиков невозможно (часть 5 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Если из всех обстоятельств дела следует целесообразность установления сервитута проезда по одному земельному участку, а сервитута эксплуатации – на другом земельном участке, суд принимает решение об установлении двух сервитутов (проезда и эксплуатации) на соответствующих земельных участках.

По смыслу пункта 1 статьи 274 Кодекса собственник недвижимого имущества (господствующей вещи) должен доказать, что его интересы не могут быть защищены способом, отличным от предоставления ограниченного пользования служащим земельным участком. Суд, в свою очередь, для установления факта отсутствия такой возможности у собственника недвижимого имущества исследует все варианты обеспечения нормальной эксплуатации объекта недвижимого имущества без установления сервитута.

В отзыве на исковое заявление предприниматель указал, что существует возможность обслуживания инженерных сетей канализации и КНС без ограничения его прав, путем перенесения этих объектов на другой земельный участок, а также предоставления сервитута проезда через земельный участок общества «Строительно-монтажный поезд-534». Кроме того, из имеющихся в деле экспертных заключений не следует, что для обслуживания КНС необходима часть участка предпринимателя как единственно возможный и наименее затратный вариант.

С целью определения обоснованности установления сервитута суды должны были надлежащим образом исследовать доводы ответчика о возможности переноса КНС на земельный участок общества и реализации его прав без установления сервитута.

Вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что надлежащим способом защиты права общества является оспаривание границ сформированных земельных участков, в данном случае не соответствует законодательству.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду следует произвести выбор из альтернативных вариантов обеспечения обществу возможности эксплуатации объекта недвижимого имущества, соблюдая баланс интересов сторон, а при необходимости определения размера платы за сервитут – учесть факт продажи предпринимателю обществом «Центрселлит» здания газовой котельной и земельного участка площадью 1 673 кв. метра с собственным колодцем КНС.

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 Тамбовской области от 23.04.2012 по делу № А64-3894/2010, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 16.10.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тамбовской области.

Председательствующий

А.А. Иванов