



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Москва

27 октября 2014 года

Дело № А41-23925/12

Резолютивная часть постановления объявлена 20 октября 2014 года.

Полный текст постановления изготовлен 27 октября 2014 года.

Арбитражный суд Московского округа в составе:

председательствующего-судьи Кузнецова В.В.,

судей: Нужнова С.Г., Кобылянского В.В.,

при участии в заседании:

от истца: Жмурко С.Е., доверенность от 10.06.2013;

от ответчика: Бугаева И.М., доверенность от 13.10.2014; Пелипенко В.А.,
доверенность от 01.10.2014;

от третьего лица: представитель не явился, извещен;

рассмотрев 20 октября 2014 года в судебном заседании кассационную жалобу
ответчика - СНТ «Малыш»

на решение от 23 апреля 2014 года

Арбитражного суда Московской области,

принятое судьей Гриневой А.В.,

на постановление от 25 июля 2014 года

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Каткиной Н.Н., Бархатовым В.Ю., Коноваловым С.А.,

по делу № А41-23925/12

по иску садоводческого некоммерческого товарищества «Полет» (ОГРН: 1035003054239)

об установлении сервитута

к садоводческому некоммерческому товариществу «Малыш» (ОГРН: 1035003061983),

третье лицо: Администрация Истринского муниципального района Московской области,

УСТАНОВИЛ:

Садоводческое некоммерческое товарищество «Полет» (далее - СНТ «Полет») обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к садоводческому некоммерческому товариществу «Малыш» (далее - СНТ «Малыш») о предоставлении права прохода/проезда через земельный участок по ул. Молодежная путем установления постоянного публичного сервитута на право прохода/проезда по данной дороге.

Иск заявлен на основании статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Московской области от 23.05.2012 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Администрация Истринского муниципального района Московской области.

До вынесения судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу спора, СНТ «Полет» в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнило заявленные требования, просило установить постоянный частный сервитут на право прохода/проезда через земельный участок общего пользования СНТ «Малыш» (по ул. Молодежная), имеющий кадастровый номер или номер обозначения земельного участка 50:08:0040207:3У1, площадью 1.278 кв.м.

Решением Арбитражного суда Московской области от 18.10.2012, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2013, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 10.07.2013 решение Арбитражного суда Московской области от 18.10.2012 и

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2013 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела в Арбитражном суде Московской области СНТ «Полет» в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнило искимые требования, просило:

- установить право ограниченного пользования (частный сервитут) для обеспечения бессрочного, беспрепятственного, круглосуточного (в рабочие, выходные, праздничные дни) прохода и проезда членов СНТ «Полет» и членов их семей, включая легковые и грузовые автомашины и иные транспортные средства, на часть земельного участка принадлежащего СНТ «Малыш», расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ермолинское, д. Холмы, площадью 1.418 кв.м, кадастровый номер 50:08:0040217:0408, в соответствии с координатами, указанными при уточнении требований;

- обязать СНТ «Малыш» совместно с СНТ «Полет» в соответствии со статьей 27 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» провести государственную регистрацию сервитута в ЕГРП;

- обязать СНТ «Малыш» внести в Государственный кадастр недвижимости сведения о части земельного участка, на который распространяется сфера действия сервитута;

- взыскать с СНТ «Малыш» в пользу СНТ «Полет» судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 4.000 руб.;

- взыскать с СНТ «Малыш» в пользу СНТ «Полет» расходы за проведение судебной экспертизы в размере 51.898 руб. 50 коп.;

- взыскать с СНТ «Малыш» в пользу СНТ «Полет» судебные расходы в размере 140.000 руб., оплаченных за услуги представителя.

Решением Арбитражного суда Московской области от 23 апреля 2014 года установлено право ограниченного пользования (частный сервитут) для обеспечения бессрочного, беспрепятственного, круглосуточного (в рабочие, выходные, праздничные дни) прохода и проезда членов СНТ «Полет» и членов их семей, включая легковые и грузовые автомашины и иные транспортные средства, на часть

земельного участка принадлежащего СНТ «Малыш», расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/п Ермолинское, д. Холмы, площадью 1.418 кв.м, кадастровый номер 50:08:0040217:0408, в соответствии с координатами, указанными при уточнении требований; СНТ «Малыш» обязано совместно с СНТ «Полет» в соответствии со статьей 27 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» провести государственную регистрацию сервитута в ЕГРП; с СНТ «Малыш» в пользу СНТ «Полет» взыскано 4.000 руб. расходов по уплате государственной пошлины, 51.898 руб. 50 коп. расходов за проведение судебной экспертизы, 140.000 руб. расходов на представителя; в удовлетворении остальной части требований отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 июля 2014 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, СНТ «Малыш» обратилось с кассационной жалобой, в которой просит решение и постановление отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Заявитель жалобы считает судебные акты незаконными и необоснованными, как принятые с неправильным применением норм материального и процессуального права.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы, своего представителя в судебное заседание суда кассационной инстанции не направило, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители ответчиков поддержали доводы кассационной жалобы.

Представитель истца возражал против удовлетворения кассационной жалобы.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав лиц, участвовавших в судебном заседании, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм материального и процессуального права, кассационная

инстанция не находит оснований для изменения или отмены обжалуемых судебных актов в связи со следующим.

Как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, СНТ «Полет» расположено на земельном участке по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, с/пос. Ермолинское, д. Холмы, который граничит с земельным участком СНТ «Малыш».

По территории СНТ «Малыш» проходит подъездная дорога к СНТ «Полет» по ул. Молодежной. Указанная дорога предусмотрена градостроительной документацией, генеральным планом СНТ «Полет». Иной подъездной дороги к своим земельным участкам у членов СНТ «Полет» не имеется.

СНТ «Полет» направило в адрес ответчика предложение об установлении сервитута на спорный земельный участок с приложением проекта соглашения об установлении частного сервитута.

Отказ СНТ «Малыш» от подписания соглашения об установлении частного сервитута послужил основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу пункта 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае

недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Из положений статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, СНТ «Полет» указало, что его территория граничит с территорией СНТ «Малыш», установление сервитута необходимо в связи с отсутствием иных возможностей для прохода и проезда к земельным участкам истца.

Как указывалось выше, в силу пункта 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

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 Российской Федерации, 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.

Как следует из материалов дела, выполняя указания Федерального арбитражного суда Московского округа, для разрешения вопроса о необходимости установления сервитута Арбитражный суд Московской области определением от 25.10.2013 назначил по настоящему делу судебную землеустроительную экспертизу, проведение которой было поручено ООО «ГЕОКАДАСТРЭКСПЕРТ».

Перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

1) Определить путь проезда на территорию СНТ «Полет» легкового, грузового автомобильного транспорта, установленный Проектом планировки и застройки коллективного сада Московского авиационного института в Истринском районе Московской области.

2) Определить, соответствуют ли границы СНТ «Малыш» Генплану и плану землеотвода, входит ли спорная дорога, а именно, земельный участок общего пользования по ул. Молодежная, в Генплан и землеотвод СНТ «Малыш».

3) Определить существующие на сегодняшний день возможные варианты путей подъезда легкового и грузового автотранспорта к территории СНТ «Полет» и наиболее приемлемый вариант, с учетом существующей застроенности и освоенности территорий смежных земельных массивов с указанием их координат и площадей с учетом размеров ширины проездов.

Согласно заключению эксперта от 24.01.2014:

1) Путь проезда на территорию СНТ «Полет» легкового, грузового автомобильного транспорта, установленный Проектом планировки и застройки коллективного сада Московского авиационного института в Истринском районе Московской области, предусмотрен по существовавшей на момент предоставления земельного участка МАИ дороге, входившей в землеотвод с/т ПО «Истра» (теперь СНТ «Малыш»).

2) Обнаруживается некоторое несоответствие фактической границы и границы по землеотводу, однако очевидно, что спорная дорога располагается в границах землеотвода СНТ «Малыш».

Земельные участки СНТ «Малыш» поставлены на кадастровый учет в границах генплана, в том числе, и смежные со спорной дорогой. Границы земельных участков, выходящих на спорную дорогу, по фактическому пользованию соответствуют сведениям ГКН, землеотводу и генплану. Очевидно, что спорная дорога располагается в границах землеотвода и генплана СНТ «Малыш».

3) В приложении 6 представлена схема расположения альтернативных подъездов к СНТ «Полет», предложенных СНТ «Малыш».

Всего предложено четыре альтернативных подъезда:

- № 1 от точки А до точки Б через речку по краю поля,
- № 2 от точки Б до точки В по существующей дороге по территории СНТ «Сокол-3»,
- № 3 от точки Д до точки Г по территории СНТ «Родник»,
- № 4 от точки Е до точки Ж по лесу и через овраг, превращенный в пруд.

Варианты №№ 1, 3 и 4 отпадают как избыточные существенными недостатками, препятствующими их осуществлению. Вариант № 2 по своим техническим характеристикам равнозначен существующему подъезду по ул. Молодежная, однако требует согласования СНТ «Сокол-3» и внесения изменений в проект планировки и застройки территории СНТ «Полет».

По мнению эксперта, на сегодняшний день технически и экономически целесообразным является существующий подъезд по ул. Молодежная.

В приложении 12 представлен вариант обременения земельного участка общего пользования СНТ «Малыш» (части ул. Молодежная) правом прохода и проезда для членов СНТ «Полет» - сервитут в пользу членов СНТ «Полет».

Земельный участок обременения (сервитута), площадью 1.418 кв.м, обозначен точками 33-23-24-25-26-27-28-32-33 в соответствии с данными таблицами 2 на листе 11 заключения.

Кассационная коллегия считает, что суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о том, что СНТ «Полет» были представлены достаточные доказательства в подтверждение объективной невозможности использования своего имущества для проезда, прохода, в целях которых испрашивается сервитут, без установления права ограниченного пользования соседним земельным участком и возможность установления сервитута, а также предоставило доказательства того, что интересы собственника не могут быть обеспечены иным способом.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в Постановлении от 20.07.2010 № 2509/10 указал, что по смыслу статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Поскольку осуществление прохода и проезда на территорию истца невозможно иным способом, кроме как установление сервитута на земельный участок ответчика, и доказательств обратного не представлено, суд первой инстанции правомерно удовлетворил заявленные требования.

При таких обстоятельствах, суд кассационной инстанции находит выводы судов первой и апелляционной инстанций законными и обоснованными, сделанными при правильном применении норм материального и процессуального права, с установлением всех обстоятельств по делу, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора по существу.

Доводы кассационной жалобы о нарушении судами норм материального права судебной коллегией отклоняются, поскольку основаны на неверном толковании этих норм.

Указанные в кассационной жалобе доводы были предметом рассмотрения и оценки судов при принятии обжалуемых актов. Каких-либо новых доводов кассационная жалоба не содержит, а приведенные в жалобе доводы не опровергают правильности принятых по делу судебных актов.

Доводы кассационной жалобы сводятся к переоценке имеющихся в деле доказательств, что в силу положений статьи 286 и части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выходит за пределы полномочий суда кассационной инстанции.

Нарушений судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, могущих повлиять на правильность принятых судами судебных актов либо влекущих безусловную отмену последних, судом кассационной инстанции не выявлено.

Учитывая изложенное, оснований, предусмотренных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для изменения или отмены обжалуемых в кассационном порядке судебных актов, по делу не имеется.

Руководствуясь статьями 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 23 апреля 2014 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 июля 2014 года по делу № А41-23925/12 оставить без изменения, кассационную жалобу СНТ «Малыш» - без удовлетворения.

Председательствующий-судья

В.В. Кузнецов

Судьи

С.Г. Нужнов

В.В. Кобылянский