

Итоговая справка по результатам обобщения практики разрешения споров, связанных с установлением сервитута на земельные участки

Обобщение судебной практики проведено в соответствии с запросом Верховного Суда Российской Федерации и планом работы Арбитражного суда Хабаровского края на второе полугодие 2016 года.

Предметом изучения явились судебные акты Арбитражного суда Хабаровского края, пересмотренные арбитражными судами апелляционной и кассационной инстанций за 2014-2016 года.

По результатам изучения и обобщения судебной практики сделаны следующие выводы.

1. Отказ уполномоченного органа по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в заключении соглашения о сервитуте и принятия решения об осуществлении государственной регистрации публичного сервитута, не может свидетельствовать о его бездействии, нарушающем права и законные интересы заявителя.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда (далее – 6ААС), заявленные требования оставлены без удовлетворения.¹

Как следует из материалов дела, Министерство имущественных отношений Хабаровского края (далее – Министерство) по результатам обращений общества с ограниченной ответственностью (далее – ООО) отказало ему в заключении соглашения о сервитуте и проинформировало о невозможности принятия решения о регистрации публичного сервитута.

Согласно постановлению Правительства Хабаровского края от 28.04.2007 № 85-пр, уполномоченным органом по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории городского округа «Город Хабаровск» является Министерство имущественных отношений Хабаровского края (далее – Министерство).

Спорный земельный участок относится к категории земельных участков государственная собственность, на которые не разграничена, в связи с чем, распоряжение спорным земельным участком отнесено к компетенции Министерства. В связи с чем предоставлен Министерством в аренду на основании договора аренды с ООО, привлечённого судом в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

Постановлением администрации г. Хабаровска от 01.12.2011 № 3989 «Об утверждении документации по планировке территории в границах Восточного шоссе – ул. Горького – ул. Жуковского – ул. Донской в Железнодорожном районе г. Хабаровска» в отношении земельного участка

¹ Постановление 6ААС от 05.09.2014 № 06АП-3904/2014 по делу № А73-2120/2014

отображены границы зон действия публичного сервитута, необходимые для нужд неопределённого круга юридических и физических лиц.

В соответствии с частью 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Учитывая изложенное, 6ААС, согласившись с позицией арбитражного суда первой инстанции, пришёл к выводу об отказе в удовлетворении заявленных ООО требований о признании незаконным бездействия Министерства, выразившегося в непредставлении всех необходимых документов и заявления о государственной регистрации публичного сервитута.

2. Отказ регистрирующего органа в установлении публичного сервитута на земельном участке правомерен, поскольку соответствует нормам земельного законодательства и не нарушает права и законные интересы заявителя.

ООО обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю (далее – Управление Росреестра) об установлении публичного сервитута на земельном участке.

Решением арбитражного суда в удовлетворении заявленных требований отказано в полном объёме.

Постановлением 6 ААС решение суда оставлено без изменения.²

По мнению ООО, доступ к арендуемым им зданию и складам может осуществляться не иначе, как только через смежный земельный участок. Названные доводы общества, как установил суд, основаны на схеме межевания, утверждённой Постановлением администрации от 01.12.2011 № 3989.

Пункт 1 статьи 27 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 12.07.1997 № 122-ФЗ (далее – Закон о регистрации прав) предусматривает, что государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте.

Разъясняя порядок применения положений указанных правовых норм, Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21.10.2008 № 680-О-О указал, что установление публичного сервитута отнесено к компетенции органов публичной власти, действующих в общественных

² Постановление 6ААС от 25.05.2015 № 06АП-983/2015 по делу № А73-15086/2014

интересах. Установление такого сервитута осуществляется по специальной процедуре, в виде властного предписания, не требующего согласия собственника или судебного решения, поскольку установление публичного сервитута и его необходимость должны быть прямо отражены в соответствующем распорядительном нормативном правовом акте соответствующих властных публичных органов.

Суд первой инстанции, оценив оспариваемое постановление на предмет его соответствия законодательству об установлении публичных сервитутов, пришёл к следующим выводам.

В пункте 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) приведён исчерпывающий перечень мотивов, по которым могут устанавливаться публичные сервитуты, в том числе для прохода или проезда через земельный участок.

При этом из текста постановления администрации прямо не следует, что муниципальным органом в рамках статьи 23 ЗК РФ был установлен публичный сервитут в отношении какого – либо земельного участка на территории муниципального образования, а также мотивы для его установления.

Кроме того, из представленного в дело протокола публичных слушаний не следует, что по повестке дня публичных слушаний вообще рассматривался какой – либо вопрос об установлении публичного сервитута на спорном и (или) иных земельных участках. Какие – либо итоговые решения публичных слушаний по этим вопросам в протоколе не отражены.

По мнению 6 ААС, арбитражный суд пришёл к правомерному выводу о том, что постановление администрации не является распорядительным актом об установлении публичного сервитута, поскольку не содержит конкретных обоснований в необходимости обеспечения сквозного проезда и прохода через спорный земельный участок для обеспечения интересов местного самоуправления и (или) местного населения в необходимости установления публичного сервитута, поскольку не соответствует положениям статьи 23 ЗК РФ.

В то же время, право на установление сервитута, как это предусмотрено гражданским и земельным законодательством, принадлежит только собственнику земельного участка.

В соответствии со статьёй 10 Закона о регистрации прав Министерством юстиции Российской Федерации принят приказ от 26.07.2004 № 132 «Об утверждении методических рекомендаций о порядке государственной регистрации сервитутов на земельные участки» (далее – Методические рекомендации).

Из положений пункта 2 статьи 13, пунктов 1 и 2 статьи 27 Закона о регистрации прав и пункта 2 Методических рекомендаций следует, что в регистрирующий орган за регистрацией публичного сервитута вправе обратиться только собственник земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут и (или) властный орган, его установивший.

Как установлено судом первой инстанции, ООО не является

собственником спорного земельного участка, а является лишь арендатором магазина и складов.

3. Сервитут может быть установлен для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без его установления.

В арбитражный суд обратился индивидуальный предприниматель (далее – ИП) с иском к ООО об установлении частного сервитута на земельный участок.

Решением арбитражного суда иск удовлетворен.

Постановлением 6 ААС решение суда оставлено без изменения.³

По материалам дела установлено, что ИП принадлежит на праве собственности склад, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Земельный участок, на котором расположен данный склад, принадлежит тому же ИП на праве собственности, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права.

Не достигнув соглашения об условиях сервитута, а также ссылаясь на то, что эксплуатация принадлежащих предпринимателю на праве собственности объектов недвижимости невозможна без использования части участка, принадлежащего ООО, истец обратился в арбитражный суд.

В предмет исследования суда входит 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.

Указанное толкование норм статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) приведено в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ) от 28.02.2012 № 11248/11.

Разрешая спор, суд пришёл к выводу, что у истца не имеется возможности доступа к своему имуществу, не прибегая к механизму установления сервитута.

Материалами дела установлено, что земельные участки, принадлежащие ИП и ООО, являются смежными.

Судом обоснованно принято во внимание, что при приобретении своего земельного участка ответчику было известно о его обременении в виде обязанности обеспечения беспрепятственного проезда к смежным земельным участкам.

Доводы ООО о наличии у предпринимателя возможности проезда к своему участку по территории общего пользования, не обременяя частным

³ Постановление 6ААС от 28.08.2014 № 06АП-4304/2014 по делу № А73-15248/2013

сервитутом его земельный участок, обоснованно отклонены судом.

При этом правомерен вывод суда о том, что наличие красных линий проектируемых улиц не может обеспечить доступ к земельному участку, принадлежащему истцу на праве собственности.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что у истца имеется возможность проезда к своему земельному участку без установления частного сервитута.

Для определения площади земельного участка, необходимого для прохода и проезда предпринимателя через принадлежащий обществу земельный участок и установления границ сервитута, ответчиком согласована схема проезда к земельному участку, принадлежащему предпринимателю, площадь участка проезда и координаты его поворотных точек.

Доказательства необходимости земельного участка иной (меньшей) площади общество в суды первой инстанции и апелляционной инстанций не представило, ходатайство о назначении экспертизы для определения такой площади не заявлено.

4. Требование о взыскании задолженности по договору использования дорог оставлено без удовлетворения, так как не установлены все условия для квалификации спорного договора как соглашения о сервитуте, а также не выяснено, какие дороги были предметом данного договора.

ИП обратился в арбитражный суд с иском к ООО о взыскании задолженности по договору использования дорог.

В свою очередь, ООО обратилось со встречным иском к ИП о признании договора использования дорог незаключённым и взыскании неосновательного обогащения.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением 6 ААС, в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворён.

Арбитражный суд Дальневосточного округа (далее – АС ДВО) отменил судебные акты обеих инстанций.⁴

При разрешении данного спора суд первой инстанции отклонил доводы истца о применении к спорным правоотношениям положений глав 37, 39 ГК РФ.

Вместе с тем в соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 57 «О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств», арбитражный суд признал, что спорные правоотношения направлены на заключение сторонами соглашения о сервитуте и, установив отсутствие полномочий у предпринимателя по заключению соответствующего договора (пункт 1 статьи 274 ГК РФ), неопределенность предмета, отсутствие

⁴ Постановление АС ДВО от 11.10.2013 № Ф03-4414/2013 по делу № А73-15940/2012

регистрации договора как соглашения о сервитуте, сделал вывод о его незаключённости.

Апелляционная инстанция, соглашаясь с данными выводами, указала, что, поскольку спорные отношения подлежат регулированию нормами гражданского и земельного законодательства, основания для применения аналогии закона при квалификации спорного договора отсутствуют.

Между тем выводы судебных инстанций, по мнению АС ДВО, сделаны без учёта следующего.

В соответствии с положениями ст. ст. 6, 7 ЗК РФ объектами земельных отношений являются, в том числе, земельные участки сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется нормами главы 14 ЗК РФ, Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

С соответствии с пунктом 1 статьи 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учетных и иных связанных с их производством целей.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (пункт 2 статьи 77 ЗК РФ).

Из названной нормы следует, что внутрихозяйственные дороги являются неотъемлемой частью земель сельскохозяйственного назначения.

В силу статьи 22, главы 14 ЗК РФ земельные участки, в том числе сельскохозяйственного назначения, могут быть предоставлены в пользование на правах аренды.

Суды, квалифицируя спорный договор как соглашение о сервитуте, не учли следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 ГК РФ земельный участок может быть обременен сервитутом в том случае, если у лица, требующего такое установление, имеются на то законные основания и отсутствует возможность обеспечения своих потребностей иным способом.

Заключение спорного договора связано с необходимостью общества осуществлять перевозку пескогравия, в том числе по полевым дорогам и дорогам общего пользования.

Схема, являющаяся приложением к договору, на которой обозначены дороги, разрешённые для проезда, не содержит данных о них, а именно являются ли дороги внутрихозяйственными (полевыми) или дорогами общего пользования, которые, в свою очередь, не могли быть переданы в аренду. Данный вопрос судами не выяснялся, не установлена необходимость

общества осуществлять перевозку пескогравия по соответствующим дорогам, в том числе по земельному участку ответчика, как того требуют нормы статьи 274 АПК РФ.

В этой связи вывод суда о том, что спорный договор является незаключенным ввиду отсутствия у сторон права на заключение соглашения о сервитуте, отсутствия его государственной регистрации (пункт 9 статьи 23 ЗК РФ), является преждевременным.

5. Требование о понуждении демонтировать ограждение, установленное на части земельного участка, а также не чинить препятствия в проходе и проезде клиентов и сотрудников к магазину, удовлетворено, так как огороженная часть земельного участка препятствует доступу к фасадной части магазина арендатора, на которой расположен центральный вход.

ООО₁ обратилось в арбитражный суд с иском к ООО₂ о понуждении демонтировать ограждение, установленное на части земельного участка, а также не чинить препятствия в проходе и проезде клиентов и сотрудников к магазину.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением 6 ААС, иск удовлетворен.

АС ДВО поддержал выводы обеих инстанций.⁵

Как следует из материалов дела, ООО₁ является арендатором трёх объектов недвижимости (магазина и двух складов).

ООО₁, ссылаясь на то, что проход и проезд к зданию магазина осуществляется через смежный земельный участок, находящийся во владении ООО₂, и, полагая, что последним незаконно возведено ограждение, препятствующее доступу к части здания магазина, обратилось в арбитражный суд.

При разрешении спора установлено, что по отношению к земельному участку, на котором расположены арендуемые ООО₁ объекты недвижимости, смежным является земельный участок, находящийся во владении ООО₂ и используемый последним на условиях аренды по договору, заключённому с Министерством по результатам итогового протокола аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства объекта транспорта. Передача данного земельного участка оформлена актом, в котором указано на отсутствие сведений о его обременении правами третьих лиц.

На земельный участок, находящийся во владении ООО₂, оформлен кадастровый паспорт, в разделе 4 которого «сведения о частях земельного участка и обременениях» установлены ограничения на части земельного участка для проезда к существующему зданию магазина.

Согласно письму филиала Федерального государственного бюджетного учреждения сведения об ограничениях на части земельного участка,

⁵ Постановление АС ДВО от 07.04.2015 № Ф03-1085/2015 по делу № А73-13343/2013

находящегося во владении ООО₂, внесены в государственный кадастр недвижимости на основании межевого плана, подготовленного с учётом постановлений администрации, которым подтверждается наличие на данном земельном участке ограничений, необходимых для проезда и прохода и обозначенных как зона публичного сервитута.

Кроме того, в материалы дела представлен градостроительный план земельного участка, утверждённый распоряжением Департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации, в котором обозначена зона действия публичного сервитута. План подготовлен и утверждён по заявлению ООО₂.

В соответствии с градостроительным планом и на основании разрешения на строительство ООО₂ в границах указанного земельного участка построен объект недвижимости - объект охраны порядка. Данный объект введен в эксплуатацию, право собственности на него зарегистрировано за ООО₂.

Судами с учётом заключений кадастрового инженера установлено, что построенный ответчиком объект находится вне зоны действующих ограничений, а также то, что последним возведено ограждение - металлический забор, в том числе на части земельного участка, находящегося во владении ООО₂, в пределах которой установлены ограничения и эти части земельного участка непосредственно используются ООО₂.

Также установлено, что огороженная часть земельного участка препятствует к доступу фасадной части магазина ООО₁, на которой расположен центральный вход. Иные подходы, подъезды к магазину возможны только через погрузо – разгрузочную площадку при использовании пожарного выхода, расположенного с обратной стороны здания.

6. Оспариваемые сделки не могут быть признаны притворными, прикрывающими сервитут земельного участка, поскольку предмет их использования выходит за пределы понятия «проезд по соседнему участку».

Закрытое акционерное общество₁ (далее – ЗАО) обратилось в арбитражный суд с иском к ЗАО₂ о признании недействительными договоров на предоставление услуг транспортной инфраструктуры в части, предусматривающей условия о взимании исполнителем платы, и применении последствий недействительности сделки в виде возврата полученных денежных средств.

Решением суда, оставленным без изменения постановлениями БААС и АС ДВО, в удовлетворении заявленного требования отказано.⁶

Дав оценку доказательствам по делу, суды установили, что указанная в договорах транспортная инфраструктура не входит в перечни дорог общего пользования и не находится в границах поселений.

⁶ Постановление АС ДВО от 15.05.2015 № Ф03-1591/2015 по делу № А73-13978/2014

Арбитражные суды нижестоящих инстанций, позицию которых поддержал АС ДВО, пришли к выводу о том, что указанная в договорах транспортная инфраструктура не является автомобильной дорогой в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а по существу представляет собой лесовозную дорогу, предназначенную для обеспечения деятельности ЗАО₂.

Суд кассационной инстанции пришёл к выводу, что, поскольку указанная в спорных договорах транспортная инфраструктура нуждается в поддержании в пригодном для эксплуатации состоянии, размер расходов на такое содержание может определяться по соглашению сторон.

Кроме того, договоры содержат обязанности ЗАО₂ по предоставлению услуг по понтонной переправе, перекачке и хранению горюче – смазочных материалов (далее – ГСМ), услуги аренды пирса, услуги пользования плавкраном.

В соответствии с пунктом 2 статьи 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учётом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

По смыслу указанной нормы права по основаниям притворности может быть признана недействительной лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю участников сделки. При этом обе стороны должны преследовать общую цель и достичь соглашения по всем существенным условиям той сделки, которую прикрывает юридически оформленная сделка.

В силу пункта 1 статьи 274 ГК РФ сервитут представляет собой ограниченной вещное право на пользование соседним земельным участком. При этом претендовать на установление сервитута может только лицо, имеющее вещное право в отношении соседнего земельного участка или объекта недвижимости.

Согласно имеющимся в деле договорам ЗАО₁ является арендатором земельного и лесного участков, то есть владеет ими на обязательственном праве, вследствие чего не может требовать установления сервитута. Поскольку ЗАО₂ также является арендатором земельных и лесных участков, указанных в договорах, урегулирование отношений с ним путём установления сервитута невозможно.

К тому же, предметом оспариваемых договоров являлось использование лесовозной дороги, предоставление услуг по понтонной переправе, перекачке и хранению ГСМ, услуги аренды пирса, услуги пользования плавкраном, что само по себе выходит за пределы понятия «проезд по соседнему участку».

7. В соответствии с частью 1 статьи 274 ГК РФ 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.

ООО обратилось в арбитражный суд с иском к ИП о запрете использования земельного участка, собственником которого он является, для проезда к складу, принадлежащему ИП.

Встречный иск был основан на требовании ИП об установлении бессрочного сервитута на часть спорного земельного участка в целях обеспечения прохода и проезда к смежному земельному участку ИП.

Решением арбитражного суда производство по первоначальному иску прекращено на основании пункта 4 части 1 статьи 150 АПК РФ ввиду отказа ООО от предъявленных требований. Встречный иск удовлетворён частично: в пользу индивидуального предпринимателя установлено право ограниченного пользования (сервитут) на часть земельного участка

Постановлениями 6ААС и АС ДВО решение суда первой инстанции оставлено без изменения.⁷

Как установлено судами из материалов дела, принадлежащие ООО и ИП земельные участки являются смежными по отношению друг к другу. При этом доступ ИП и других лиц к его имуществу (склад) фактически осуществляется посредством прохода (проезда) через земельный участок ООО.

Поскольку сторонами не достигнуто согласия по условиям использования спорного земельного участка, возникшие при подписании проекта соглашения об установлении частного сервитута земельного участка, разногласия в досудебном порядке не урегулированы.

При этом, рассматривая спор, арбитражные суды выявили, что ООО не возражает против установления сервитута на принадлежащем ему земельном участке в интересах ИП в целях обеспечения проезда автотранспорта (легкового и грузового), подъезда, стоянки к месту выполнения погрузочно-разгрузочных работ к существующим воротам в функциональное помещение (склад) с учётом использования для стоянки земельного участка между складами, а также для манёвров грузового автотранспорта участка напротив здания склада.

В связи с тем, что сторонами предлагались различные варианты условий сервитута в части срока его действия, используемой площади земельного участка и размера платы, арбитражным судом первой инстанции в целях соблюдения баланса интересов сторон спора, а также определения оптимальных условий, обеспечивающих не только необходимые нужды ИП, но и исключаяющих также существенные неудобства для собственника обслуживающего земельного участка, назначена судебная экспертиза, а затем в порядке части 2 статьи 87 АПК РФ назначена повторная экспертиза.

⁷ Постановление 6ААС от 04.12.2014 № 06АП-5720/2014, Постановление АС ДВО от 25.02.2015 № Ф03-251/2015 по делу № А73-4790/2013

Дав оценку доказательствам по делу, в том числе результатам проведённых первоначальной и повторной экспертиз, арбитражные суды обеих инстанций определили общую площадь устанавливаемого в пользу ИП обременения, исходя из назначения имущества ИП, сферы его хозяйственной деятельности и потребностей в использовании спорного участка для движения, маневрирования, разгрузки и стоянки автомобильного транспорта (в том числе большегрузного).

Одновременно с этим, суды также на основе результатов повторной экспертизы установили срок действия сервитута и определили единовременную плату за весь период использования участка.

АС ДВО поддержал выводы арбитражных судов первой и апелляционной инстанций, указав на то, что они в достаточной степени мотивированы и соответствуют положениям статей 274 ГК РФ и 23 ЗК РФ.