

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-ЭС19-24754

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу товарищества собственников жилья «5-я Каховская, 8б» на решение Арбитражного суда Пермского края от 25.01.2019, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2019 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06.09.2019 по делу № А50-32539/2018,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников недвижимости Товарищество собственников жилья «5-я Каховская, 8б» (далее - товарищество «5-я Каховская, 8Б») обратилось в Арбитражный суд Пермского края к индивидуальному предпринимателю Смирновой Людмиле Николаевне (далее - предприниматель Смирнова Л.Н.) с исковым заявлением об установлении бессрочного сервитута на земельном участке с кадастровым номером: 59:01:1713103:1534 для целей использования части земельного участка под размещение объектов благоустройства в форме детской игровой площадки, состоящей из следующих элементов: лавка (5 шт.), урна (4 шт.), качалка балансир (2 шт.), лиана для лазанья (1 шт.), пергола (1 шт.), брусья комплект (1 шт.), шведская стенка (1 шт.), турник тройной (1 шт.), карусель 4х-местная (1 шт.), качель двухместная (1 шт.), теннисный стол (пинг-понг) (2 шт.), песочный дворик Белоснежка (1 шт.), кольцо баскетбольное (1 шт.), мусорный комплекс (1 шт.), опора наружного освещения (5 шт.), опора наружного освещения двойная (1 шт.).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено акционерное общество «Специализированный застройщик ПЗСП».

Решением Арбитражного суда Пермского края от 25.01.2019, оставленным без изменения постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.04.2019 и постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 06.09.2019, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Пермского края, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что ответчик без проведения торгов, под предлогом возведения объектов благоустройства многоквартирного жилого дома по адресу: г.Пермь, ул.5-я Каховская, 8б приобрел из муниципальной собственности в частную собственность спорный земельный участок с кадастровым номером 59:01:1713103:1534. В дальнейшем объект благоустройства, в целях размещения которых земельный участок был предоставлен, ответчик демонтировал.

В результате указанных действий ответчика жители многоквартирного жилого дома по адресу: г.Пермь, ул.5-я Каховская, 8б лишены возможности пользоваться земельным участком, придомовой территорией с элементами благоустройства.

Демонтированная детская площадка размещена на спорном земельном участке с кадастровым номером 59:01:1713103:1534 в ходе строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Пермь, ул.5-я Каховская, 8б и представляет собой элемент благоустройства данного жилого дома.

Согласно проектной декларации при строительстве объекта г.Пермь, ул.5-я Каховская, 8б земельный участок с кадастровым номером 59:01:1713103:1534 был предоставлен по договору аренды для целей, не связанных со строительством, а именно, для благоустройства территории, прилегающей к ранее предоставленному земельному участку под строительство детской площадки.

Суды не применили норму статьи 135 Гражданского кодекса Российской Федерации, неверно применили пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, необоснованно отказали в назначении экспертизы на предмет возможности установления сервитута.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на

исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Согласно пункту 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Пунктами 1, 2 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, 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, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

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.

Согласно правовой позиции, изложенной в пунктах 7, 8 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017), сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом). Не подлежит установлению сервитут, если его условиями собственник земельного участка лишается возможности использовать свой участок в соответствии с разрешенным использованием.

Как следует из судебных актов, при строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, ул. 5-я Каховская 8Б застройщику (акционерное общество «Специализированный застройщик ПЗСП»), на основании постановления Администрации города Перми от 29.04.2013 № 966 был предоставлен в аренду земельный участок 59:01:1713103:1534 для целей, не связанных со строительством, а именно для благоустройства территории,

прилегающей к ранее предоставленному земельному участку под строительство детской игровой площадки.

При обращении в суд истец указал, что в соответствии с заключенным застройщиком и собственниками квартир договора участия в долевом строительстве совместно со строительством жилого дома предполагается строительство детской площадки на спорном земельном участке. После введения дома в эксплуатацию распоряжением начальника Департамента земельных отношений Администрации города Перми от 07.06.2016 № 1176 ответчику был предоставлен в собственность земельный участок 59:01:1713103:1534 для благоустройства территории, прилегающей к ранее предоставленному под детскую игровую площадку оздоровительного и рекреационного назначения земельному участку; ответчик заявляет о намерении использовать земельный участок для строительства многоквартирного дома, застройку будет вести акционерное общество «Специализированный застройщик ПЗСП», согласно проектной декларации от 03.07.2018 18-59-000217-04 и разрешению на строительство от 03.05.2018.

Поскольку прежняя игровая площадка была демонтирована, размещение детской площадки на земельном участке, принадлежащем на праве собственности жильцам дома по ул. 5-я Каховская, 8Б в г. Перми, невозможно из-за недостатка места, при этом размещение площадки возможно только на земельном участке с кадастровым номером: 59:01:1713103:1534, истец просит установить для этих целей сервитут.

Суды установили принадлежность собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона земельного участка с кадастровым номером 59:01:1713102:98.

Ответчику на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 59:01:1713103:1534, разрешенное использование - для строительства многоквартирного жилого дома, на спорном земельном участке ведется строительство многоквартирного жилого дома на основании разрешения на строительство от 03.05.2018 № 59RU90303000-518-2018.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного дела Пермского края от 07.11.2018 № А50-25447/2018 по иску предпринимателя Смирновой Л.Н. к товариществу «5-я Каховская, 8Б» об освобождении земельного участка с кадастровым номером 59:01:1713103:1534 установлено, что спорный земельный участок освобожден от элементов благоустройства, в связи с чем суды признали права истца не нарушенными.

Учитывая отсутствие у товарищества «5-я Каховская, 8Б» объектов недвижимости, для обеспечения возможности пользования которыми может быть установлен сервитут, а также, что под многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. 5-я Каховская, 8Б, сформирован самостоятельный земельный участок, руководствуясь положениями статей 216, 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, правовой позицией, изложенной в пунктах 7, 8 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, суды обоснованно отказали в удовлетворении заявленных товариществом «5-я Каховская, 8Б» требований.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы товарищества собственников жилья «5-я Каховская, 8б» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова