

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС20-3364

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13.04.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Буянкина Ивана Ильича на решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 24.05.2019, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2019 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.12.2019 по делу № А39-4530/2018,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Игошев Владимир Николаевич (далее - ИП Игошев В.Н.) обратился в Арбитражный суд Республики Мордовия с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к индивидуальному предпринимателю Буянкину Ивану Ильичу (далее - ИП Буянкин И.И.) об установлении бессрочно частного сервитута в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1007031:42, 13:23:1007031:38 и 13:23:1007031:69, общей площадью 627,63 квадратного метра, принадлежащих на праве собственности ответчику, расположенных по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Лямбирское шоссе, второй километр, определяемых поворотными точками координат, для осуществления круглосуточного прохода и проезда автотранспортных средств, сотрудников, арендаторов, клиентов ИП Игошева В.Н. к принадлежащим истцу на праве собственности зданию рыбоперерабатывающего цеха и земельным участкам с кадастровыми номерами 13:23:1007031:5, 13:23:1007031:201, расположенным по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Лямбирское шоссе, второй километр; об

установлении платы за сервитут в отношении частей земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1007031:42, 13:23:1007031:38 и 13:23:1007031:69 в размере 4 622 рубля в год.

Исковые требования основаны на статье 274 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы отсутствием альтернативного прохода и проезда к зданию рыбоперерабатывающего цеха и к земельным участкам, принадлежащим истцу на праве собственности.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, суд привлек кадастровых инженеров Торопкина Евгения Васильевича и Гусакова Владимира Викторовича.

Решением Арбитражного суда Республики Мордовия от 24.05.2019, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 15.08.2019 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.12.2019, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что условия сервитута лишают ответчика возможности использовать части своих участков в соответствии с разрешенным использованием, плата за сервитут в сумме 4622 руб. является необоснованной.

Судом не учтены разъяснения, содержащиеся в пункте 12 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2017, и согласно которым плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей.

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает истец в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

Оценивая возможность установления сервитута, суд не определил все условия его, в том числе маршрут проезда и прохода, который соответствовал бы не только интересам истца, но и был наименее обременительным для собственника обслуживающего земельного участка.

Судом не определен размер компенсации затрат ответчика по уборке и расчистке снежного покрова, наледи на участке, определенном в качестве 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.

Как следует из обжалуемых актов, ИП Игошев В.Н. является собственником здания рыбоперерабатывающего цеха общей площадью 182,6 квадратного метра и земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1007031:5 и 13:23:1007031:201 площадью 401 и 1490 квадратных метров соответственно, расположенных по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, Лямбирское шоссе, второй километр.

ИП Буянкин И.И. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 13:23:1007031:38, 13:23:1007031:42 и 13:23:1007031:69, площадь которых составляет 7251, 3665 и 4089 квадратных метров соответственно.

Предприниматели являются смежными землепользователями.

Полагая, что единственный вариант беспрепятственного прохода и проезда к имуществу ИП Игошева В.Н. возможен через земельные участки ИП Буянкина И.И., истец обратился к ответчику с предложением заключить соглашение о сервитуте.

Недостижение сторонами соглашения послужило основанием для обращения ИП Игошева В.Н. в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные требования, суды правомерно исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 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, 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.

Согласно пункту 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

По смыслу названных норм 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, обеспечило только необходимые нужды истца и не создало существенных неудобств для собственника земельного участка.

Согласно заключению судебной экспертизы от 05.03.2019 N 32-А-2018 доступ к зданию рыбоперерабатывающего цеха возможен только через существующий въезд на территорию земельных участков 13:23:1007031:38, 13:23:1007031:42 и 13:23:1007031:69, принадлежащих ИП Буянкину И.И.; наиболее оптимальный для истца и наименее обременительный для ответчика вариант проезда (прохода) определен практическим путем; общая площадь проезда по земельным участкам ИП Буянкина И.И. составляет 627,63 квадратного метра (что составляет 4,18 процента от общей площади участков ответчика); плата за сервитут 4622 рубля в год. Вариант, предложенный экспертами, является единственным.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе экспертное заключение, с учетом пояснений, данных экспертами в судебном заседании в суде первой инстанции, суды пришли к выводу о том, что испрашиваемый истцом сервитут (с учетом результатов судебной экспертизы) обеспечивает наиболее оптимальным способом проезд к его зданию и земельным участкам и является наименее обременительным для ответчика, признали справедливой плату за сервитут, определенную экспертом по результатам судебной экспертизы, в размере 4622 рубля в год с ее единовременной выплатой до 31 декабря текущего года.

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 индивидуального предпринимателя Буянкина Ивана Ильича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова

