

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС20-6271

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Парыгина Василия Сергеевича на решение Арбитражного суда Омской области от 13.06.2019, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2019 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.01.2020 по делу № А46-10016/2017,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Парыгин Василий Сергеевич обратился в Арбитражный суд Омской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к индивидуальному предпринимателю Гребельнику Владимиру Ивановичу и обществу с ограниченной ответственностью "Детальстрой" (далее - ООО "Детальстрой") об установлении бессрочного частного сервитута - права ограниченного пользования для круглосуточного, семь дней в неделю в рабочие, выходные и праздничные дни прохода и проезда транспортных средств, в том числе легковых, большегрузных, длинномерных автомобилей, спецтехники, а также пожарной техники к производственному зданию и профилакторию: нежилому одноэтажному строению с одноэтажной пристройкой, общей площадью 680,7 м², литера Д, Д1, а также дизельной: одноэтажному кирпичному зданию площадью 34,2 м², расположенным на земельном участке с кадастровым номером 55:36:170201:3806 по адресу: г. Омск, ул. 6-я Станционная, д. 161, который Парыгин В.С. арендует у департамента имущественных отношений города Омска (далее - ДИО),

согласно варианту N 2 заключения экспертов комплексной экспертизы общества с ограниченной ответственностью "Агентство юридических услуг и судебной экспертизы" (далее - ООО "Агентство юридических услуг и судебной экспертизы") N 89/03-19, на принадлежащие ООО "Детальстрой" объекты недвижимости, а именно: часть земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3831 площадью сервитута 88 м², часть земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3832 площадью сервитута 236 м²;

Об установлении размера платы за сервитут земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3831, площадью сервитута 88 м² в пользу ООО "Детальстрой" в сумме 8 209 руб. в год;

об установлении размера платы за сервитут земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3832, площадью сервитута 236 м², в пользу ООО "Детальстрой" в сумме 22 016 руб. в год;

на принадлежащие Гребельнику В.И. объекты недвижимости, а именно: часть земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3786, площадью сервитута 276 м², часть земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3798, площадью сервитута 123 м²;

Об установлении размера платы за сервитут земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3786, площадью сервитута 276 м², в пользу Гребельника В.И. в сумме 25 747 руб. в год;

об установлении размера платы за сервитут земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3798, площадью сервитута 123 м², в пользу Гребельника В.И. в сумме 11 474 руб. в год;

об установлении размера платы за сервитут земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3800, площадью сервитута 58 м², в пользу Гребельника В.И. в сумме 5 410 руб. в год.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью "Станки", общество с ограниченной ответственностью "Интех", департамент архитектуры и градостроительства администрации города Омска.

Решением Арбитражного суда Омской области от 13.06.2019, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2019 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.01.2020, в удовлетворении требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что суды неверно применили положения статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации, неверно трактовали пункт 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2017.

При вынесении обжалуемых судебных актов суды исходили из того, что у истца имеются альтернативные проезды к арендованным у Департамента имущественных отношений Администрации города Омска земельным участкам и следовательно, отсутствуют препятствия в пользовании Парыгиным В.С. земельными участками и расположенными на них зданиями гаража для стоянки 30 автомобилей и профилакторием для ремонта автомобилей.

Также суды исходили и из того, что арендатор земельных участков обязан нести расходы по обустройству проездов, при этом не оценили реальную возможность и экономическую обоснованность для арендатора несения таких расходов.

Договоры аренды от 07.06.2016 №Д-Л-14-87, №Д-Л-14-88 не содержат условия об обустройстве арендатором Парыгиным В.С. проездов к арендованным государственным землям.

Суды не приняли во внимание Распоряжения Департамента имущественных отношений Администрации города Омска от 17.08.2015 №2094, №2093, которыми установлены доступы (проезды) к земельным участкам.

Согласно экспертным заключениям ООО «Агентство юридических услуг и судебной экспертизы», ООО «Эталон» невозможно установить заезд в здание Парыгина В.С. без его разрушения, так как действующие ворота блокированы ИП Гребельтник В.И. в виде металлического ограждения, складирования металла.

Следовательно, необоснованными являются выводы судов о том, что без установления испрашиваемого истцом сервитута возможна нормальная эксплуатация зданий и земельных участков.

Эксперты ООО «Агентство юридических услуг и судебных экспертиз» обоснованно и верно сделали вывод о том, что проезд для длинномерного автомобильного транспорта к земельным участкам истца, от ул.6-я Станционная по автомобильной дороге общего пользования в объезд земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3798, земельного участка с кадастровым номером 55:36:170201:3786, траектория движения по земельному участку с кадастровым номером 55:36:270201:3548 невозможен.

Дополнительный вариант №2 организации проезда, предложенный экспертами ООО «Агентство юридических услуг и судебных экспертиз» является единственно приемлемым для обеспечения доступа к земельному участку истца с кадастровым номером 55:36:170201:3806 и обеспечивающий доступ в здания, расположенного на указанном земельном участке, принадлежащего истцу на праве собственности.

Предложенный дополнительный вариант №2 в заключении экспертов №89\03-19 является наименее обременительным для испрашиваемых земельных участков вариантов и соответствует требованиям пункта 8 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представленное истцом заключение ООО «Бюро диагностики строительных конструкций» строительно-технического исследования по земельным участками с кадастровыми номерами 55:36:170201:3786, 55:36:170201:3800 для определения оптимально возможного варианта въезда (выезда) автотранспорта является относимым и допустимым доказательством и подлежало оценке наряду с другими доказательствами.

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, Парыгину В.С. на праве собственности принадлежат одноэтажное крупно-панельное здание гаража-стоянки на 30 автомобилей, общей площадью 1 271,50 м², расположенное по адресу: г. Омск, пос. Булатово, д. 81, корпус 1 (на основании свидетельства о государственной регистрации права от 11.07.2001 серии 55 АА N 246720-3/4 доли в праве общей долевой собственности, на основании свидетельства о государственной регистрации права от 23.10.2003 серии 55АА N 575065-1/4 доли в праве собственности), а также нежилое производственное здание и профилакторий: одноэтажное строение с одноэтажной пристройкой общей площадью 680,7 м², литера Д, Д1; одноэтажное кирпичное здание дизельной, общей площадью 34,20 м², литера Ж, расположенные по адресу: г. Омск, ул. 6-я Станционная, 161 (свидетельство о государственной регистрации права от 23.05.2005 серии 55АВ N 030043 и N 030044).

В соответствии с договором аренды от 07.06.2016 N Д-Л-14-87 (далее - договор аренды N Д-Л-14-87), заключенным между Департаментом имущественных отношений (арендодателем) и Парыгиным В.С., (арендатором) арендодатель по акту приема-передачи от 07.06.2016 передал в пользование арендатора на 48 лет 11 месяцев 29 дней земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, площадью 6 191 м², с кадастровым номером 55:36:170201:3805, местоположением: г. Омск, Ленинский административный округ (далее - АО), микрорайон Булатово, д. 81, к. 1, на котором находится вышеуказанное здание гаража-автостоянки.

Целью использования и разрешенным использованием данного земельного участка является обслуживание автотранспорта (пункты 1.4, 1.5 договора аренды N Д-Л-14-87).

Кроме того, во исполнение договора аренды от 07.06.2016 N Д-Л-14-88 (далее - договор аренды N Д-Л-14-88), заключенного между Департаментом имущественных отношений (арендодателем) и Парыгиным В.С., арендодатель предоставил в пользование арендатора на 48 лет 11 месяцев 29 дней земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, площадью 4 028 м², с кадастровым номером 55:36:170201:3806, местоположением: г. Омск, Ленинский АО, ул. 6-я Станционная, на котором находятся упомянутые выше производственное здание и профилакторий и одноэтажное здание дизельной.

Целью и разрешенным использованием земельного участка является обслуживание автотранспорта (пункты 1.4, 1.5 договора аренды N Д-Л-14-88).

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:170201:3805 является смежным с земельным участком с кадастровым номером 55:36:170201:3783, площадью 4 849 м², почтовым адресом ориентира: г. Омск, Ленинский АО, ул. 6-я Станционная, д. 161, из категории земель: земли населенных пунктов - для производственных целей под производственное здание с бытовыми помещениями, гараж на три легковых автомобиля, центральный склад, который находится в собственности ООО "Детальстрой" (свидетельство о государственной регистрации права от 06.07.2015 серии 55 N 205457).

Ссылаясь на то, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:170201:3805 на 70 процентов находится на территории, проезд и проход через которую к объектам недвижимости (автостоянке-гаражу, производственному зданию и профилакторию) и городским автомагистралям возможен только через земельный участок с кадастровым номером 55:36:170201:3783, а проезд и проход на земельный участок с кадастровым номером 55:36:170201:3806 возможен лишь через земельный участок с кадастровым номером 55:36:170201:3786, площадью 744 м², из категории земель: земли населенных пунктов - для производственных целей под производственное здание с бытовыми помещениями, гараж на три легковых автомобиля, центральный склад, по адресу: г. Омск, Ленинский АО, ул. 6-я Станционная, 161, принадлежащий Гребельнику В.И. (свидетельство о государственной регистрации права от 09.11.2015), Парыгин В.С. предъявил в суд настоящий иск.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе заключения экспертов, руководствуясь пунктами 1, 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 23, статьей 39.23 Земельного кодекса Российской Федерации, приняв во внимание пункт 7 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017, суды отказали в удовлетворении требований, придя к выводам о наличии возможности организации проезда крупногабаритного транспорта истца к его земельным участкам и расположенным на них зданиям в целях осуществления им предпринимательской деятельности, минуя участки ответчиков, без установления сервитута, при условии обустройства проезда с

северной стороны через поселок Дальний, с восточной стороны при условии переноса газопровода, с западной стороны при условии осуществления организации проезда и несении истцом соответствующих расходов. Установление сервитута в отношении принадлежащих ответчикам земельных участков является несоразмерно обременительным для последних, влечет существенные ограничения при использовании земельных участков в их хозяйственной деятельности, а именно нарушение прав арендаторов, которым ответчики сдали в аренду земельные участки, возможности размещения площадок для хранения, обустройства помещений.

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 Парыгина Василия Сергеевича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова