

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС23-26117

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А65-15575/2022

Резолютивная часть определения объявлена 04.04.2024.

Полный текст определения изготовлен 17.04.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В., с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителей общества с ограниченной ответственностью «ТехноАрск» Светловой А.О. (доверенность от 23.03.2024), индивидуального предпринимателя Ларионова Александра Владимировича – Шадрина Д.В. (доверенность от 28.01.2022),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ТехноАрск» (г. Арск Республики Татарстан) на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.02.2023, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2023 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.09.2023 по делу № А65-15575/2022,

УСТАНОВИЛА:

Индивидуальный предприниматель Ларионов Александр Владимирович обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью

«ТехноАрск» (далее – Общество) об обязанности устранить препятствия в пользовании истцом находящимся у него в аренде земельным участком с кадастровым номером 16:09:010110:167 путем предоставления истцу, его сотрудникам, лицам, привлеченным им к выполнению работ, беспрепятственного доступа на спорный земельный участок, а также запретить ответчику использовать данный участок для хранения и проезда принадлежащих последнему транспортных средств.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Гарифзянов Рафаэль Минкамуллович, Исполнительный комитет Арского муниципального района Республики Татарстан, Палата имущественных и земельных отношений Арского муниципального района Республики Татарстан.

Арбитражный суд Республики Татарстан решением от 28.02.2023, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2023 и Арбитражного суда Поволжского округа от 14.09.2023, иск удовлетворил, в том числе запретил ответчику использовать находящийся в аренде истца земельный участок для проезда транспортных средств.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Определением от 12.03.2024 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу предприниматель просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

В судебном заседании участвующий с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн) представитель Общества поддержал доводы жалобы, а представитель предпринимателя - доводы, приведенные в отзыве на нее.

Другие лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей истца и ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии оснований для отмены обжалуемых судебных актов в части запрета Обществу использовать спорный земельный участок для проезда транспортных средств.

Как следует из материалов дела и установлено судами, на основании протокола от 17.02.2021 № 1 проведения открытого аукциона Палата имущественных и земельных отношений Арского муниципального района Республики Татарстан (арендодатель) и предприниматель Ларионов А.В. (арендатор) 27.02.2021 заключили договор № 6-М аренды земельного участка площадью 2810 кв.м с кадастровым номером 16:09:010110:167 категории земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Арский муниципальный район, муниципальное образование «Город Арск», Пионерская ул., д. 35/1, для производственной деятельности на срок по 27.02.2031.

Общество является собственником земельного участка с кадастровым номером 16:09:010110:172, смежного по отношению к участку, предоставленному в аренду предпринимателю. Проезд к участку Общества и расположенному на нем зданию исторически и фактически осуществляется через участок, переданный в аренду предпринимателю. Объектов недвижимости на спорном участке не имеется.

После заключения 27.02.2021 с предпринимателем договора аренды прокурор Арского района Республики Татарстан обратился в Арский районный суд Республики Татарстан с иском к арендодателю и арендатору о признании недействительным этого договора аренды, ссылаясь, в том числе, на формирование земельного участка с нарушением норм земельного законодательства, прав и законных интересов смежных землепользователей.

Указанный суд решением от 19.01.2022 по делу № 2-45/2022 удовлетворил иск прокурора.

Верховный суд Республики Татарстан апелляционным определением от 16.05.2022 отменил данное решение и отказал прокурору в иске, посчитав, что оснований для признания недействительным спорного договора аренды земельного участка не имеется.

Предприниматель Ларионов А.В. обратился в арбитражный суд с настоящим иском, указывая на то, что Общество препятствует истцу владеть и пользоваться арендованным участком, разместило шлагбаум и охрану на въезде на территорию промышленного парка, на котором находятся участки истца и ответчика, осуществляет проезд транспорта через участок предпринимателя и хранит транспорт на этом участке.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, сославшись на статьи 212, 305, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), разъяснения, приведенные в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного

Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», установив, что ответчик ограничивает истцу (арендатору) доступ к арендованному участку, хранит на участке без законных оснований транспортные средства, удовлетворили иск предпринимателя как в части обязанности ответчика не чинить истцу препятствия в пользовании спорным участком, так и в части запрета Обществу использовать участок для хранения и проезда транспорта ответчика через участок истца.

Суды, установив, в том числе с учетом заключения кадастрового инженера, что исторически сложившийся проезд к земельному участку Общества проходит через спорный земельный участок истца, транспортные средства ответчика передвигаются через данный участок, поскольку иного проезда к участку и зданию ответчика не имеется, при этом посчитали, что данное обстоятельство не исключает защиту прав предпринимателя путем подачи негаторного иска ввиду отсутствия соглашения сторон об установлении сервитута.

Отказывая в удовлетворении ходатайства Общества о приостановлении производства по настоящему делу до рассмотрения дела по иску Общества, заявленному к предпринимателю, об установлении права ограниченного пользования (сервитута) земельным участком, находящимся в аренде у предпринимателя, для прохода проезда к участку Общества, суды признали возможным рассмотреть настоящее дело без приостановления производства до разрешения указанного дела.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия считает, что суды, запретив ответчику использовать спорный участок для проезда транспортных средств к принадлежащему ему участку и расположенному на нем зданию, неправильно применили нормы материального права и не учли следующего.

Согласно статье 1 Гражданского кодекса гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты (пункт 1); гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (пункт 2).

В силу статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом и каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им.

Пользование земельным участком предполагает возможность проезда и прохода к участку и расположенным на нем объектам с земель (дорог) общего пользования.

Из норм Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), регулирующих правила формирования земельных участков, межевания, оформления межевого плана, постановки земельных участков на кадастровый учет, следует необходимость учитывать наличие доступа к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе посредством установления сервитута (часть 6 статьи 22), отсутствие такого доступа является основанием для приостановления государственного кадастрового учета (пункт 26 части 1 статьи 26).

Под доступом к земельным участкам в соответствии со статьями 22 и 26 Закона № 218-ФЗ понимается наличие прохода или проезда от земельных участков общего пользования.

Указанное требование об обеспечении доступа по смыслу положений статьи 209 Гражданского кодекса является необходимым и общим в отношении всех земельных участков, при этом доступ должен быть обеспечен к земельным участкам общего пользования, которые находятся в государственной или муниципальной собственности.

Проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых в соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса возможно предоставление ограниченного вещного права (сервитута).

Согласно названной статье 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; обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

По смыслу приведенных норм в случае, если собственник земельного участка лишен возможности доступа к своему земельному участку и использования его по назначению и у него отсутствует иная возможность доступа, кроме как через соседний участок, он вправе требовать от лица, владеющего соседним земельным участком на вещном или обязательственном праве, обеспечить доступ через этот участок, а следовательно, владелец соседнего участка не может требовать установить запрет прохода – проезда к смежному участку.

Условия пользования соседним участком (координаты проезда - прохода, временной период, плата) определяются соглашением сторон или при наличии спора решением суда об установлении сервитута (пункты 2, 3, 5 статьи 274 Гражданского кодекса).

Судами установлено и подтверждается материалами дела, что к земельному участку Общества ведет одна дорога, которая проходит через участок, предоставленный в аренду предпринимателю, и у него отсутствует иная возможность доступа (прохода – проезда) кроме как через данный

участок, при этом согласно заключению кадастрового инженера это наиболее разумный (с обременением наименьшего количества земельных участков, расположенных рядом с участками истца и ответчика) и исторически сложившийся проезд к земельному участку ответчика.

Спор об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в аренде предпринимателя, и его условиях рассматривается по иску Общества в Арбитражном суде Республики Татарстан в рамках дела № А65-157060/2023.

При таких обстоятельствах и с учетом приведенных норм суды, удовлетворяя иск предпринимателя со ссылкой на статьи 304 и 305 Гражданского кодекса в части запрета Обществу использовать соседний участок для проезда транспортных средств при отсутствии у него иной возможности проезда, нарушили право Общество владеть и пользоваться принадлежащим ему имуществом.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.02.2023, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2023 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.09.2023 в части запрета Обществу использовать земельный участок с кадастровым номером 16:09:010110:167 для проезда принадлежащих ему транспортных средств, приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемые судебные акты в указанной части следует отменить, в удовлетворении иска в данной части - отказать.

В части удовлетворения требований предпринимателя об обязанности ответчика устранить препятствия в пользовании истцом арендованным участком и запретить ответчику хранить транспортные средства на данном участке Судебная коллегия считает, что суды правильно применили нормы материального и процессуального права с учетом установленных обстоятельств, подтверждающих нарушение ответчиком прав истца по использованию арендованного участка, а приведенные в кассационной жалобе доводы не опровергают выводы судов в данной части.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

Отменить решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.02.2023, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2023 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.09.2023 по делу № А65-15575/2022 в части запрета обществу с ограниченной ответственностью «ТехноАрск» использовать земельный участок с кадастровым номером 16:09:010110:167 для проезда принадлежащих ему транспортных средств.

Отказать индивидуальному предпринимателю Ларионову Александру Владимировичу в иске в указанной части.

В остальной части решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.02.2023, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2023 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 14.09.2023 по делу № А65-15575/2022 оставить без изменения.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова