

Суд правомерно удовлетворил заявление о признании недействительным ненормативного акта органа местного самоуправления об установлении постоянного публичного сервитута на земельный участок, так как ответчиком не представлено доказательств, подтверждающих отсутствие иных возможностей обеспечения потребностей собственника земельного участка каким-либо иным способом.

Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22 ноября 2004 г. по делу N КА-А41/7464-04 (извлечение).

Дачный потребительский кооператив "Новь" (далее - кооператив) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании недействительным Постановления администрации Одинцовского района Московской области (далее - администрация) от 17 марта 2004 г. N 705 "Об установлении постоянного публичного сервитута на земельный участок, находящийся в общей совместной собственности дачно-строительного кооператива "Новь" и признании недействительным Постановления от 26 марта 2004 г. N 814, касающегося внесения изменений в Постановление N 705.

В качестве третьих лиц к участию в деле привлечены Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Московской области, администрация Барвихинского сельского округа и муниципальное унитарное предприятие "Барвиха".

Решением Арбитражного суда Московской области от 7 июля 2004 г. оспариваемые акты признаны недействительными.

Требование о проверке законности решения от 7 июля 2004 г. в кассационной жалобе администрации основаны на том, что судом неправильно применены нормы процессуального права.

Администрация, надлежащим образом извещенная о месте и времени судебного заседания по рассмотрению кассационной жалобы, в судебное заседание представителей не направила.

Представитель ДПК "Новь" с доводами кассационной жалобы не согласился, ссылаясь на законность и обоснованность решения суда первой инстанции. Отзыв на кассационную жалобу не представлен.

Третьи лица, надлежащим образом извещенные о месте и времени судебного заседания (в деле имеются извещения) по рассмотрению кассационной жалобы, в судебное заседание представителей не направили. Отзывы на кассационную жалобу не представлены.

Проверив правильность применения судебными инстанциями норм материального и процессуального права, обсудив доводы кассационной жалобы и возражения на нее, арбитражный суд кассационной инстанции оснований для отмены обжалуемого судебного акта не находит.

Из установленных судом фактических обстоятельств следует, что Постановлением администрации от 17 марта 2004 г. N 705 установлен постоянный публичный сервитут на земельный участок площадью 12151 га К N 50:20:0000000:0058/003.

Постановлением от 26 марта 2004 г. N 814 п. 1 Постановления от 17 марта 2004 г. N 705 дополнен словами: "для обеспечения интересов местного населения".

Принятие оспариваемых актов обусловлено необходимостью прокладки, ремонта и обслуживания канализационных линий, которые находятся в общей совместной собственности кооператива.

Публичный сервитут согласно п. 2 ст. 23 Земельного кодекса РФ устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного

самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Согласно ст. 13 Гражданского кодекса РФ и п. 1 ст. 61 Земельного кодекса РФ ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, могут быть признаны судом недействительными.

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, в соответствии с п. 8 ст. 23 Земельного кодекса РФ могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

В арбитражный суд заявление было подано кооперативом со ссылкой на ст. 23 Земельного кодекса РФ и рассмотрено арбитражным судом с учетом требований, предъявляемых ч. 1 ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

В этой статье Земельного кодекса РФ содержатся положения, касающиеся порядка и условия установления публичного сервитута.

Принимая обжалуемое решение, суд исходил из того, что администрацией при принятии оспариваемых актов существенно нарушены требования, предъявляемые статьей 23 Земельного кодекса РФ к установлению публичного сервитута.

Установлению публичного сервитута в силу ст. 23 Земельного кодекса РФ должны предшествовать общественные слушания.

Именно общественные слушания обеспечивают соблюдение необходимого баланса публичного и частного интереса при использовании земельного участка.

Однако общественные слушания по данному вопросу не проводились. Письменный опрос проведен администрацией в отношении узкого круга лиц. При этом мнения различных категорий граждан не выяснено.

Согласно п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ сервитут может устанавливаться для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Следовательно, необходимым условием установления публичного сервитута является отсутствие возможности обеспечения потребностей заинтересованного лица каким-либо иным способом. Доказательств того, что проведение работ по прокладке канализационных линий возможно только по территории кооператива, а также доказательств того, что иные возможности реализации данного проекта отсутствуют, администрацией не представлено.

Таким образом, оспариваемые акты не соответствуют требованиям, предъявляемым ст. 23 Земельного кодекса РФ. Поэтому заявленные требования подлежали удовлетворению на основании ст. 13 Гражданского кодекса РФ и п. 1 ст. 61 Земельного кодекса РФ.

С этими выводами о применении судом первой инстанции норм материального права суд кассационной инстанции полагает возможным согласиться.

Доводы, содержащиеся в кассационной жалобе, сводятся к иной оценке установленных судом фактов. Эти доводы были предметом судебного разбирательства и признаны неосновательными. Сведений, опровергающих выводы судов, в кассационной жалобе и приложенных к ней документах не содержится.

Нормы процессуального права, несоблюдение которых является основанием для отмены решения в соответствии с ч. 4 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса РФ, не нарушены.

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Федеральный арбитражный суд Московского округа постановил:

решение от 7 июля 2004 г. Арбитражного суда Московской области по делу N А41-К2-6749/04 оставить без изменения, а кассационную жалобу администрации Одинцовского района Московской области - без удовлетворения.

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).

Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28 июля 2003 г. по делу N КГ-А41/4733-03 (извлечение).

Садоводческое некоммерческое товарищество "Мечта" (СНТ "Мечта") и Садоводческое некоммерческое товарищество "Нептун" (СНТ "Нептун") обратились в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Садоводческому некоммерческому товариществу "Радуга" (СНТ "Радуга") об установлении сервитута для проезда через земельный участок на основании ст. 274 Гражданского кодекса РФ и ст. 23 Земельного кодекса РФ.

В качестве третьих лиц к участию в деле привлечены ОАО "Ростелеком" (территориальное управление N 3 Центрального филиала), Клинский отряд государственной противопожарной службы МЧС России Московской области (Клинский ОГПС) и МУП "Архитектура" г. Клин.

Решением Арбитражного суда Московской области от 4 февраля 2003 г. по делу N А41-К1-16778/02 исковые требования удовлетворены: установлен сервитут для прохода и проезда через земельный участок, принадлежащий СНТ "Радуга". СНТ "Радуга" обязано не препятствовать проходу и проезду членов СНТ "Мечта" и СНТ "Нептун" к своим земельным участкам по фактически существующей дороге на территории СНТ

"Радуга".

Постановлением апелляционной инстанции Арбитражного суда Московской области от 7 мая 2003 г. решение суда от 4 февраля 2003 г. по делу N А41-К1-16778/02 оставлено без изменения.

Судами установлено, что установление права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) является необходимым условием для обеспечения нужд истцов в подъезде к их территории автомобильного транспорта.

В кассационной жалобе на решение от 4 февраля 2003 г. и Постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда Московской области от 7 мая 2003 г. по делу N А41-К1-16778/02 СНТ "Радуга" просит отменить указанные судебные акты и принять новое решение об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований. Заявитель ссылается на то, что выводы суда первой и апелляционной инстанций не соответствуют фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, судами неверно применена ст. 274 ГК РФ.

Отзыв на кассационную жалобу не поступил.

В заседании кассационной инстанции представители ответчика поддержали доводы кассационной жалобы, представители истцов возражали против ее удовлетворения, считая судебные акты законными и обоснованными, а доводы кассационной жалобы несостоятельными.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, кассационная инстанция не находит оснований к отмене обжалуемых судебных актов.

Из материалов дела следует, что истцы - садоводческие некоммерческие товарищества - обратились в арбитражный суд с требованием об установлении частного сервитута к другому садоводческому некоммерческому товариществу, через территорию которого

проходит дорога к участкам, принадлежащим истцам.

В соответствии с п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса РФ 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, 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.

Пунктом 4 ст. 274 Гражданского кодекса РФ определено, что сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.

Из пункта 4 ст. 14 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15 апреля 1998 года следует, что садоводческое некоммерческое товарищество вправе обращаться с требованием об установлении сервитута, поскольку товарищество владеет землями общего пользования, которые предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность либо на ином вещном праве.

Удовлетворяя иски о признании права сервитута, суд полно и всесторонне изучил доказательства по делу, дал им надлежащую правовую оценку, правильно указав, что они подтверждают отсутствие другого проезда к территории истцов, поэтому нужды истцов не могут быть обеспечены без установления требуемого сервитута. При этом суд правильно применил соответствующие нормы закона (ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ).

Доводы кассационной жалобы изучены судом, однако они направлены на переоценку доказательств по делу, что не входит в компетенцию суда кассационной инстанции, а

поэтому они не могут являться основаниями для отмены состоявшегося судебного акта.

С учетом изложенного, обжалуемые судебные акты арбитражного суда соответствуют нормам материального права, подлежащим применению, нарушений норм процессуального права не установлено, в связи с чем кассационная жалоба отклоняется.

Руководствуясь ст. ст. 284, 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Федеральный арбитражный суд Московского округа постановил:

решение от 4 февраля 2003 г. Постановление апелляционной инстанции Арбитражного суда Московской области от 7 мая 2003 г. по делу N А41-К1-16778/02 оставить без изменения, а кассационную жалобу СНТ "Радуга" - без удовлетворения.

Суд правомерно обязал ответчика, владеющего земельным участком, обремененным по законному решению местной администрации сервитутом в пользу истца, не препятствовать последнему в использовании этого права. Ссылка ответчика на отсутствие государственной регистрации сервитута необоснованна, так как нормы ГК РФ, указывающие на необходимость регистрации, на момент предоставления истцу сервитута не действовали.

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18 сентября 2001 г. по делу N А44-819/01-С11 (извлечение).

Предприниматель Садриева Софья Михайловна (далее - предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Новгородской области с иском к закрытому акционерному обществу "Адепт" (далее - ЗАО "Адепт") об устранении препятствий в пользовании земельным участком и зданием склада, расположенным по адресу: Великий Новгород, ул. Б. Санкт-Петербургская, д. 104.

Решением от 22 июня 2001 г., оставленным без изменения Постановлением апелляционной инстанции от 31 июля 2001 г., суд обязал ЗАО "Адепт" не совершать



действий, препятствующих проезду (проходу) предпринимателя, ее работников и транспортных средств к зданию склада. Суд мотивировал свое решение наличием сервитута - права предпринимателя на пользование пешеходным проходом и проездом к своему объекту по территории земельного участка, переданного администрацией Великого Новгорода в аренду ЗАО "Адепт". Кроме того, суд сослался на действующий между сторонами договор о совместном использовании территории базы.

В кассационной жалобе ЗАО "Адепт" просит отменить вынесенные по делу судебные акты как принятые с нарушением норм материального и процессуального права и вынести новое решение об отказе в иске. Податель жалобы считает, что выводы суда о наличии установленного сервитута не соответствуют материалам дела, необходимости в его установлении также нет.

В судебном заседании представитель ЗАО "Адепт" поддержал кассационную жалобу. Предприниматель, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Великого Новгорода, привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом, однако в судебное заседание не явились. От предпринимателя Садриевой СМ. поступила телеграмма с просьбой рассмотреть дело в ее отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалобы, кассационная инстанция находит обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, а доводы жалобы необоснованными.

Как следует из материалов дела, предприниматель Садриева СМ. является собственником здания склада площадью 684,1 кв. м, расположенного по адресу: Великий Новгород, ул. Б. Санкт-Петербургская, д. 104, а также арендатором занятого объектом недвижимости земельного участка. Договор аренды земельного участка от 10 февраля 2000 г., заключенный между администрацией Великого Новгорода и предпринимателем, устанавливает для предпринимателя сервитут - право прохода, проезда через соседний участок, эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопровода, водоснабжения, канализации, объектов мелиорации. Данный сервитут является обременением права аренды ЗАО "Адепт". То обстоятельство, что сервитут обременяет именно земельный участок, арендуемый ЗАО "Адепт", подтверждено планом земельного участка. При этом судом дана правильная оценка доводам ответчика в той части, в которой он оспаривал законность составления плана земельного участка.

Согласно ст. 54 Земельного кодекса РФ права собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов могут быть ограничены в интересах других правообладателей. Право администрации Великого Новгорода распоряжаться земельными участками, в том числе устанавливая сервитуты, обусловлено п. 2 ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 66 Закона РФ "О местном самоуправлении в Российской Федерации", Положением о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 г. N 105.

Доводам ЗАО "Адепт" об отсутствии государственной регистрации сервитута, на что также имеется ссылка в кассационной жалобе, судом дана надлежащая правовая оценка. Статья 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающая государственную регистрацию сервитута, на момент наделения предпринимателя правом ограниченного пользования соседним земельным участком не действовала. В настоящее время предприниматель вправе обращаться в регистрирующий орган с соответствующим заявлением.

Доводы ответчика о том, что предприниматель имеет возможность обеспечить проход и проезд к своему зданию минуя находящийся в его пользовании земельный участок, имеют значение при установлении самого сервитута, а не при разрешении спора в отношении пользования уже установленным правом. Кроме того, судом установлено, и это обстоятельство не может быть переоценено кассационной инстанцией, что обеспечить иной проход невозможно при производстве погрузо-разгрузочных работ с использованием технических средств и приспособлений, в то время как у предпринимателя имеется необходимость именно в таких работах. Исходя из этого, заявленные требования подлежат удовлетворению и без учета сервитута, на основании ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, тем более что, как установлено судом, по 31 декабря 2001 г. между сторонами действует договор о совместном использовании территории базы в Великом Новгороде по ул. Б. Санкт-Петербургской, д. 104, в соответствии с которым стороны обязались не препятствовать друг другу в использовании территории.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175, 177 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановил:

решение от 22 июня 2001 г. и Постановление апелляционной инстанции от 31 июля 2001 г. Арбитражного суда Новгородской области по делу N А44-819/01-С11 оставить без

изменений, а кассационную жалобу ЗАО "Адепт" - без удовлетворения.