



ЮРЦЕНТР
профессиональный подход

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

**Президиума Московского областного суда
по земельным спорам**

**II квартал
2018 года**

1. Действия ответчиков в части межевания своих границ с захватом муниципальной земли общего пользования, по которой истец осуществляла проход и проезд к своему земельному участку и дому, нарушают права и законные интересы истца.

Судебная защита в данном случае может быть осуществлена посредством предъявления иска об оспаривании кадастровых границ и обязанности ответчиков демонтировать ограждения.

Комарова Е.А. обратилась в суд с иском к Юткину Ю.В., Юткиной О.В., Коровиной Т.В. о возложении обязанности устранить препятствия в проезде к ее земельному участку и демонтировать ограждения, признании недействительным межевого плана земельного участка, принадлежащего Юткиным, исключении из ЕГРП сведений о его границах, взыскании судебных расходов.

Решением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 31 марта 2017 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 июня 2017 года, в удовлетворении иска Комаровой Е.А. отказано.

Разрешая возникший спор и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции указал, что, несмотря на установление экспертом смещения границ участков ответчиков в сторону прохода к земельному участку истца, последняя в нарушение требований ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не доказала, что действиями ответчиков нарушены ее права. Сославшись на межевой план земельного участка Комаровой Е.А., план ее участка 1992 года и фрагмент фотоплана местности, суд пришел к выводу о наличии у нее подъезда (проселочной дороги) к своему земельному участку со стороны его зафасадной границы.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Президиум указал на допущенные судами нарушения норм материального права.

По смыслу положений статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предъявление иска должно иметь своей целью восстановление нарушенных и оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в суд лица посредством использования предусмотренных законодательством способов их защиты.

В силу статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях, предусмотренных федеральными законами. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В абзаце втором п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в силу ст. ст. 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Заявляя настоящий иск об оспаривании кадастровых границ и обязанности ответчиков демонтировать ограждения, истец ссылаясь на то, что они установлены с захватом

муниципальной земли общего пользования, по которой истец осуществляла проход и проезд к своему земельному участку и дому.

Данные доводы подтверждены заключением проведенной по делу судебной экспертизы. Названное экспертное заключение судом не опровергнуто и недостоверным доказательством не признано, в связи с чем у судебных инстанций не имелось оснований для выводов об отсутствии нарушений прав и законных интересов истца.

Кроме того, в нарушение ст.ст. 56, 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не включил в предмет доказывания вопрос о правовом статусе вышеуказанного проезда, не установил, являются ли данные земли неразграниченной государственной собственностью либо находятся в собственности третьих лиц.

Допущенные судами существенные нарушения норм права явились основанием для отмены вынесенных судебных актов с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

(Извлечение из постановления президиума от 11.04.2018 по делу № 44г-82/2018)

2. Установление судом границ земельного участка площадью менее, чем указано в правоустанавливающем документе, в отсутствие требования об оспаривании и признании недействительными имеющихся правоустанавливающих документов недопустимо, поскольку приводит к частичной утрате права собственности.

Ионова Т.А. обратилась в суд с иском к ТУ Росимущества, Комитету лесного хозяйства, Росреестру об установлении границ принадлежащего ей на праве собственности земельного участка площадью 1 000 кв.м., признании частично недействительными внесенных в ГКН сведений о границах и характерных точках земельного участка лесного фонда в части наложения на принадлежащий ей земельный участок, ссылаясь на то, что причиной наложения является кадастровая ошибка, допущенная при внесении в ГКН сведений в отношении границ участка лесного фонда с кадастровым номером N.

Решением Наро-Фоминского городского суда иск удовлетворен, установлены границы земельного участка истца площадью 1 000 кв.м. по варианту, указанному в таблице 2 заключения эксперта, на Росреестр возложена обязанность внести соответствующие изменения в сведения ГКН о границах и характерных точках участка лесного фонда с кадастровым номером N.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение, которым иск удовлетворен частично, установлены границы земельного участка площадью 717 кв.м. по варианту, указанному в таблице N дополнительного экспертного заключения.

Президиум указал на допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права.

Разрешая при указанных обстоятельствах возникший спор, суд первой инстанции счел установленным факт наличия реестровой (кадастровой) ошибки, в связи с чем постановил решение об удовлетворении заявленных требований, определив границы участка истца площадью 1 000 кв.м. и обязав Росреестр внести соответствующие изменения в данные ГКН о координатах местоположения границ участка земель лесного фонда.

В ходе апелляционного рассмотрения по делу была назначена дополнительная землеустроительная экспертиза, на разрешение которой было поставлено два вопроса: определить границы земельного участка истца без учета наложения и описать данные границы.

В соответствии с выводами дополнительной экспертизы площадь земельного участка истца без учета наложения на кадастровые границы земельного участка лесного фонда составляет 717 кв.м.

С учетом полученного дополнительного экспертного заключения судебная коллегия отменила решение суда первой инстанции и приняла по делу новое решение, которым иск удовлетворила частично, установив границы земельного участка истца площадью 717 кв.м., т.е. без учета наложения на кадастровые границы лесного фонда.

Однако судом апелляционной инстанции при вынесении обжалуемого судебного постановления не было учтено следующее.

Установив в ходе судебного разбирательства на основании заключения эксперта, что кадастровая граница земельного участка лесного фонда не соответствует существующему на местности с 1992 года фактическому землепользованию, суд пришел к выводу о наличии реестровой (кадастровой) ошибки, обязав Росреестр по <данные изъяты> внести соответствующие изменения в данные ГКН.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об определении границ земельного участка истца площадью 717 кв.м., т.е. без учета наложения на кадастровые границы земельного участка лесного фонда, судебная коллегия в нарушение требований ч. 4 ст. 198, п. 6 ч. 2 ст. 329 ГПК РФ не опровергла заключение эксперта о наличии реестровой (кадастровой ошибки), допущенной при постановке на кадастровый учет земель лесного фонда, не привела суждений, свидетельствующих об ошибочности выводов суда о правомерном владении истцом спорным земельным участком площадью 1 000 кв.м., расположенным в границах СНТ «Лесная поляна».

Ссылаясь на дополнительное экспертное заключение, судебная коллегия не учла, что, разрабатывая по предложению суда апелляционной инстанции дополнительный вариант определения границ участка истца без учета наложения на земли лесного фонда, эксперт, тем не менее, вновь отметил в своем заключении, что кадастровая граница земельного участка лесного фонда не соответствует границе, сведения о которой содержатся в выкопировке из планшета Каменского лесничества, т.к. граница в части, прилегающей к СНТ «Лесная поляна», показанная в выкопировке, представляет собой ровный единый массив, в то время как по данным ГКН данная граница представляет собой несколько контуров.

При этом в результате анализа документов, представленных в материалах дела, эксперт вновь подтвердил, что на местности фактические границы земельного участка истца не накладываются на фактические границы земельного участка лесного фонда. Пересечение фактических границ земельных участков на местности не выявлено. Кадастровые границы лесного участка пересекают фактические границы земельного участка истца.

Таким образом, дополнительное экспертное заключение не противоречит выводам суда первой инстанции о наличии реестровой (кадастровой) ошибки и другим имеющимся в деле доказательствам, следовательно, не могло быть положено в основу принятого судом апелляционной инстанции нового решения об отказе в удовлетворении требований об исправлении реестровой ошибки.

Кроме того, судебная коллегия не указала правовых оснований для отказа Ионовой Т.А. в удовлетворении требований об установлении границ принадлежащего ей на законном основании участка площадью 1 000 кв.м.

По смыслу п. 6 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Судебная коллегия не учла, что право собственности истца на земельный участок площадью 1000 кв.м. возникло в 1995 году в порядке наследования после смерти супруга,

зарегистрировано в установленном законом порядке, никем не оспорено и недействительным не признано.

Как указано в кассационной жалобе, постановленное судом апелляционной инстанции решение нарушает права истца, который, обращаясь в суд, имел своей целью устранить препятствия к постановке на учет своего участка площадью 1 000 кв.м. ввиду несоответствия содержащихся в ГКН сведений о смежной границе земель лесного фонда, а в результате принятого решения утратил данное право, т.к. границы его участка определены площадью лишь 717 кв.м., без оспаривания и признания недействительными имеющихся у него правоустанавливающих документов на участок площадью 1 000 кв.м.

Допущенные судом апелляционной инстанции существенные нарушения норм материального и процессуального права явились основанием для отмены апелляционного определения и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

(Извлечение из постановления президиума от 16.05.2018 по делу № 44г-123/18)

3. Отсутствие утвержденного проекта зон санитарной охраны водного объекта, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, не свидетельствует о том, что на земельные участки, расположенные в указанных зонах, не распространяются установленные законом ограничения.

Дмитровский городской прокурор в интересах Российской Федерации и неопределенного круга лиц обратился в суд с иском к администрации Дмитровского муниципального района Московской области, Вишневской Н.А., Долгополовой Л.Д., Долгополову В.А. о признании недействительными постановлений о предоставлении в собственность земельных участков, договоров купли-продажи, применении последствий недействительности ничтожных сделок, исключения из ЕГРП записей о праве собственности ответчиков на земельные участки, ссылаясь на то, что спорные земельные участки находятся во втором поясе зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения города Москвы (канала имени Москвы) и являются ограниченными в обороте, однако, в нарушение требований земельного законодательства переданы в собственность ответчиков, что повлекло за собой нарушение прав и охраняемых законом интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц.

Решением Дмитровского городского суда Московской области от 5 августа 2016 года иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 апреля 2017 года решение суда отменено, по делу постановлено новое решение об отказе в иске.

Президиум указал на допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе прокурору в иске, судебная коллегия исходила из того, что земельные участки были предоставлены в собственность ответчиков в соответствии с требованиями статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, действовавшей на момент их предоставления. Ответчики имели исключительное право на приватизацию земельных участков, поскольку на них расположены объекты недвижимости - хозяйственные постройки и их право на приватизацию земельных участков не ограничено ни положениями Земельного кодекса, ни нормами, содержащимися в других федеральных законах.

Судебная коллегия также указала, что на момент принятия оспариваемых постановлений и заключения договоров купли-продажи основания для отказа ответчикам в предоставлении в собственность земельных участков отсутствовали, поскольку границы второго пояса зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения установлены не были. В кадастровых паспортах, актах выбора земельных участков отсутствовали сведения о том, что они являются ограниченными в обороте. Уполномоченными службами был принят во внимание технический отчет о топографо-геодезических изысканиях, согласно которому испрашиваемые земельные участки не входят в границы второго пояса зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения города Москвы.

По мнению судебной коллегии, доказательств, с достоверностью подтверждающих нахождение спорных земельных участков во втором поясе зоны санитарной охраны канала имени Москвы, не представлено.

Между тем с такими выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя.

В силу пункта 2 статьи 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством; земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Подпунктом 14 пункта 5 статьи 27 ЗК РФ установлено, что земельные участки, расположенные в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, являются ограниченными в обороте и не подлежат передаче в частную собственность.

Согласно части 2 статьи 43 Водного кодекса РФ для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30 апреля 2010 года № 45 «Об утверждении Санитарных правил СП 2.1.4.2625-10» введены в действие Санитарные правила «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения города Москвы», которые определяют гигиенические требования к организации и содержанию территории и акватории зон санитарной охраны Московского водопровода.

В соответствии с пунктом 2.2.4 Правил второй пояс (пояс ограничений) зон санитарной охраны (ЗСО) станции водоподготовки включает акваторию источника водоснабжения и территорию первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, которая простирается по берегам водохранилищ, основных водотоков, а также по берегам притоков первого порядка.

Основными водотоками в ЗСО станций водоподготовки являются: р.Клязьма (от створа у деревни Клушино до впадения в Клязьминское водохранилище), р.Уча (от створа у деревни

Сухарево до впадения в Пяловское водохранилище), а также участки канала им.Москвы, соединяющие Иваньковское водохранилище с рекой Москвой.

Согласно пункту 3.4.3 Санитарных правил СП 2.1.4.2625-10 боковые границы устанавливаются не только по берегам основного водотока или водохранилища, входящие в гидротехнические системы, но и по берегам впадающих в них притоков первого порядка.

Боковые границы второго пояса зоны санитарной охраны водозабора или гидроузла должны проходить от уреза воды при нормальном подпорном уровне для водохранилищ и при летне-осенней межени для основных водотоков и притоков первого порядка на расстоянии :

а) при равнинном рельефе местности – не менее 500 м;

б) при холмистом рельефе местности – по вершинам первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения.

Постановлением Главного государственного врача РФ от 14 марта 2002 года № 10 « О введении в действие санитарных норм и правил «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» утверждены санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, порядок определения границ поясов санитарной охраны.

В соответствии с пунктом 2.3.2.4 СанПиН боковые границы второго пояса ЗСО от уреза воды при летне-осенней межени должны быть расположены на расстоянии не менее 500 м при равнинном рельефе местности; при гористом рельефе местности – до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м - при крутом.

Обязательной стадией организации зоны санитарной охраны источника водоснабжения являются разработка проекта зоны санитарной охраны, границы которой впоследствии устанавливаются органом исполнительной власти субъекта РФ (пункт 1.6 СанПиН 2.1.4.1110-02).

Согласно пункту 1.17 СанПиН 2.1.4.1110-02 отсутствие утвержденного проекта зон санитарной охраны не является основанием для освобождения владельцев водопровода, владельцев объектов, расположенных в границах таких зон, организаций, индивидуальных предпринимателей, а также граждан от выполнения требований, предусмотренных настоящими СанПиН.

Таким образом, отсутствие утвержденного проекта зон санитарной охраны водного объекта, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, не свидетельствует о том, что на земельные участки, расположенные в указанных зонах, не распространяются установленные законом ограничения.

В этой связи нельзя признать правильным вывод судебной коллегии об отсутствии у администрации Дмитровского муниципального района оснований для отказа в передаче в собственность ответчиков спорных земельных участков, мотивированный тем, что границы второго пояса зоны санитарной охраны источника водного объекта, используемого для питьевого водоснабжения, не установлены.

Нельзя согласиться и с выводом суда апелляционной инстанции об отсутствии доказательств, с достоверностью подтверждающих нахождение спорных земельных участков во втором поясе зоны санитарной охраны канала имени Москвы.

Решением Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от 17 апреля 1980 года № 500-1143 утвержден проект установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения города Москвы.

В соответствии с данным решением в зону санитарной охраны второго пояса канала имени Москвы входит километровая полоса в обе стороны от уреза воды в канале на всем

протяжении от Ивановского водохранилища до Клязьминского водохранилища включительно (пункт 2.1 приложения № 2).

Во втором поясе выделена режимная «жесткая» зона, в которую входят прибрежные участки канала имени Москвы, его водохранилища и участки Москвы-реки по 150 м в обе стороны (пункт 2.1.2 приложения № 2).

Постановлением СНК РСФСР от 4 сентября 1940 года № 696 « О санитарной охране канала Москва-Волга как источника водоснабжения города Москвы» вдоль всей трассы канала Москва-Волга и водохранилищ установлена зона санитарной охраны второго и третьего поясов. В зону санитарной охраны второго пояса включена, в том числе километровая полоса в обе стороны от уреза воды в канале на всем его протяжении от Ивановского водохранилища до Клязьминского водохранилища включительно. Также утверждены границы второго пояса и перечень населенных пунктов, расположенных во втором поясе. В зону второго пояса санитарной охраны канала Москва-Волга и его водохранилища в пределах Московской области входит населенный пункт Деденево, где расположены спорные земельные участки.

Данные нормативно-правовые акты, положенные в основу решения суда первой инстанции, не были учтены судом апелляционной инстанции при вынесении по делу нового решения, что повлияло на исход дела и привело к его неправильному разрешению.

Кроме того, судебной коллегией не опровергнуты выводы суда первой инстанции о том, что имеющиеся в пределах границ береговой полосы склоны и насыпи имеют искусственное происхождение, т.к. сформированы в результате строительства канала им.Москвы, в связи с чем отсутствуют основания считать, что данная местность является холмистой.

Допущенные судом апелляционной инстанции существенные нарушения норм материального и процессуального права явились основанием для отмены апелляционного определения и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

(Извлечение из постановления президиума от 06.06.2018 по делу №44г-144/2018)

4. Требование собственника земельного участка, на котором расположен принадлежащий дачному товариществу линейный объект, о взыскании с ДНТ неосновательного обогащения за пользование земельным участком является ненадлежащим способом защиты нарушенного права.

Ивахник Г.В. обратился в суд с иском к ДНП «Клейменово-3» о взыскании <данные изъяты> рублей <данные изъяты> копеек, ссылаясь на то, что является собственником двух земельных участков земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, с кадастровыми номерами <данные изъяты> и <данные изъяты>, площадью 7 920 кв.м. и 6 604 кв.м., по адресу: <данные изъяты>, которые приобрел в 2012 году для проезда к земельным участкам, принадлежащим ему и находящимся внутри ДНП «Клейменово-3». Данные земельные участки самовольно были заняты под дорогу и коммуникации ДНП «Клейменово-3». Поскольку использование земельных участков является платным, отсутствие у ДНП «Клейменово-3» права собственности или аренды на участки, не освобождает ответчика от платы за их использование. По состоянию на 28 марта 2017 года за ответчиком числится задолженность за фактическое пользование земельными участками в размере арендной платы в заявленной сумме.

Решением Серпуховского городского суда Московской области от 19 сентября 2017 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 4 декабря 2017 года, иск удовлетворен частично, с ДНП «Клейменово-3» в пользу Ивахника Г.В. взысканы денежные средства в

размере <данные изъяты> рубля <данные изъяты> копейки, расходы по оплате госпошлины 12 159 рублей 34 копейки.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, президиум находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены судебных актов по делу.

Разрешая спор и частично удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из принципа платности пользования землей, установленного п. 1 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЗК РФ), положений п. 1 ст. 1102, п. 2 ст. 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ), и пришел к выводу о том, что ответчик безвозмездно при отсутствии договорных отношений с собственником участков пользовался ими, вследствие чего неосновательно сберег денежные средства, причитающиеся Ивахнику Г.В. в качестве арендной платы, которые истец мог бы получить с ответчика в случае заключения договора аренды земли.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием.

С такими выводами нельзя согласиться в связи со следующим.

Пунктом 4 статьи 11.9 ЗК РФ определено, что не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием (пункт 5).

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами (пункт 6).

В соответствии с пунктом 5.6 «СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», принятым и введенным в действие Постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 № 18-51, планировочное решение территории садоводческого (дачного) объединения должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

Таким образом, при планировании территории, возможность проезда к земельным участками и домам является одним из обязательных условий их нормальной эксплуатации.

В ходе рассмотрения настоящего гражданского дела ДНП «Клейменово-3» ссылались на то, что спорные земельные участки изначально были сформированы для обеспечения доступа (прохода и проезда) к земельным участкам, находящимся на территории поселка, от дороги общего пользования, а также для размещения объектов инфраструктуры поселка. О служебном их назначении для обслуживания образованных участков свидетельствует их конфигурация – два параллельно расположенных узких участка длиной 792 кв.м. и 660 кв.м. и шириной 10 м каждый, пересекающих территорию дачного поселка от дороги общего пользования до оконечных участков.

С ведома и согласия предыдущих собственников земельных участков с кадастровыми номерами <данные изъяты> и <данные изъяты> произведены в 2009 году установка дорожного полотна внутренних дорог, в 2010 году - энергоснабжение поселка согласно техническим условиям ОАО «МОЭСК». Проектирование, строительство объектов инфраструктуры дачного поселка осуществлялось до регистрации права собственности истца

на спорные участки. При этом на территории дачного поселка кроме спорных также находятся иные 10 принадлежащих Ивахник Г.В. земельных участков с видом разрешенного использования под дачное строительство, доступ к которым истец осуществляет в том числе по спорным внутрипоселковым дорогам; истец пользуется объектами инфраструктуры поселка безвозмездно.

В нарушение вышеприведенных норм процессуального права суд не дал оценки указанным доводам ответчика и обстоятельствам, не включил в предмет доказывания по делу условия первоначального формирования спорных земельных участков, их назначение при принятии решения собственником о разделе изначального земельного участка, проектирование и образование дачного поселка, создание самого дачного некоммерческого партнерства, не предложил сторонам представить соответствующие доказательства, а также устав и учредительные документы партнерства, документы о том, на чьем балансе состоят созданные объекты инфраструктуры поселка, какими способами и за чей счет они обслуживаются, пользуется ли ими сам истец и на каких условиях (основаниях).

В соответствии со статьей 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Кодекса.

В силу п. 2 ст. 1105 ГК РФ, лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Из толкования данных норм права в их совокупности следует, что для удовлетворения требования о взыскании неосновательного обогащения потерпевший должен доказать, что ответчик приобрел или сберег имущество за его счет без законных оснований в связи с использованием чужого имущества.

В соответствии с положениями статьи 4 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества не отвечают по его обязательствам, и такое товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

Поскольку в данном случае договоров аренды между Ивахником Г.В. и ДНП «Клейменово-3» не заключалось, сервитут не устанавливался, земельные участки ответчику для использования не передавались, из владения и пользования истца участки не выбывали, так как используются им в том числе для проезда к принадлежащим ему иным участкам, суду с учетом положений статей 1102, 1105 ГК РФ надлежало также определить, пользовался ли ответчик ДНП «Клейменово-3», как самостоятельный субъект права, не отвечающий по обязательствам своих членов, принадлежащим истцу имуществом либо земельными участками пользовались физические лица для прохода (проезда) и обслуживания своего имущества на территории поселка. В случае установления судом факта использования земельными участками ДНП «Клейменово-3» следует указать период и в чем заключалось такое использование.

Удовлетворяя иск, суд пришел к выводу, что ДНП необоснованно сберегло имущество, полагающееся истцу в виде арендных платежей за пользование участком.

Согласно ст. 41 ЗК РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи (пункт 1).

В соответствии с пунктом 1 статьи 23 настоящего Кодекса права лиц, использующих земельный участок на основании сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут (пункт 2).

Согласно части 1 статьи 23 ЗК РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Пунктом 1 статьи 274 ГК РФ определено, 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.

В силу положений пункта 3 статьи 274 ГК РФ сервитут подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

По смыслу приведенных положений в их системной взаимосвязи правовой режим аренды земельного участка и ограниченного пользования (сервитута) участком различен. В частности, арендные отношения по своей природе максимально приближены к праву собственности на земельные участки, договор аренды заключается в отношении всего земельного участка, тогда как у обладателей сервитута таких прав нет; сервитут устанавливается для конкретной цели и, как правило, в отношении части земельного участка. При этом собственник участка, наряду с сервитуарием, также пользуется этим участком.

Однако в нарушение статьи 196 ГПК РФ суд не установил характер возникшего правоотношения и соответственно не определил закон, подлежащий применению.

Судебными инстанциями оставлены без внимания разъяснения, данные в пункте 5 "Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок", утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017 года, о том, что собственник земельного участка, на котором расположен принадлежащий иному лицу линейный объект, возведенный после возникновения частной собственности на указанный земельный участок, вправе обратиться к этому лицу с требованием об установлении сервитута.

Допущенные судами существенные нарушения норм права явились основанием для отмены вынесенных судебных актов с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

(Извлечение из постановления президиума от 06.06.2018г. по делу № 44г-145/18)

Обзор подготовлен адвокатом КА «ЮрЦентр «Круглов, Шумар и партнеры» Кругловым Н.Б.