

Арбитражный суд Приморского края

Истец: Открытое акционерное общество
«ЕВРАЗ Находкинский морской
торговый порт»
ул. Портовая, 22, г. Находка, 692900
e-mail: dpv-nhk@evraz.com

Ответчик: Общество с ограниченной
ответственностью
«Дальтехсервис-Находка»
ул. Астафьева, 1-Т, стр.1, а/я 14
г. Находка, 692920

**Встречное исковое заявление
о понуждении к заключению договора аренды
земельного участка и об установлении сервитута**

Открытому акционерному обществу «ЕВРАЗ Находкинский морской торговый порт» (далее – ОАО «ЕВРАЗ НМТП», Истец) принадлежит на праве собственности земельный участок общей площадью 327 178 кв.м с разрешенным использованием под здания и сооружения порта, с кадастровым номером 25:31:010201:164, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 25 АБ № 575036, выданным 17.05.2011г. в связи со сменой наименования Истца, взамен свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 25 АБ № 147721 от 18.12.2008г.

В свою очередь, свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 25 АБ № 147721 от 18.12.2008г. было получено в связи с внесением изменений в площадь земельного участка согласно решению Арбитражного суда Приморского края от 21.06.2003г. по делу А51-9349/00 3-239 взамен свидетельства АБ №0047674 от 16.07.1999г., согласно которому площадь земельного участка (до внесения изменений) составляла 342 140 кв.м. Основанием выдачи указанного свидетельства являются договор купли-продажи № 16 от 23.10.1996г., постановление Администрации г.Находка № 2277 от 26.12.1996г., свидетельство на право собственности на землю серия РФ III ПК-31 № 075081 от 30.12.1996г.

Таким образом, ОАО «ЕВРАЗ НМТП» является собственником указанного земельного участка с кадастровым номером 25:31:010201:164 с 1996 года.

На указанном земельном участке расположено здание-склад общей площадью 598,40 кв.м, (литер 11), принадлежащее на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Дальтехсервис-Находка» (далее – ООО «ДТС-Находка», Ответчик), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 25-АА № 744480, согласно которому здание приобретено Ответчиком в собственность в 2006 году по договору купли-продажи от 19.06.2006г.

В настоящее время ООО «ДТС-Находка» не осуществляет в пользу ОАО «ЕВРАЗ НМТП» плату за пользование частью земельного участка, расположенной под принадлежащим ему зданием, и использует его в отсутствие правовых оснований, без

оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, тем самым получая неосновательное обогащение за счет ОАО «ЕВРАЗ НМТП», нарушая права и законные интересы последнего.

Согласно п.7 ст.1 Земельного кодекса РФ (далее –ЗК РФ) установлен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В силу п.1 ст.65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

ООО «ДТС-Находка», зарегистрировав в 2006 году за собой право собственности на приобретенное по договору купли-продажи здание, приобрело право на использование земельного участка, занятого этой недвижимостью, но не оформило при этом права на земельный участок, расположенный под ним. При этом, приобретая указанное здание, Ответчик не мог не знать, что земельный участок, на котором оно расположено, принадлежит на праве собственности ОАО «ЕВРАЗ НМТП».

Факт нахождения на земельном участке, принадлежащем ОАО «ЕВРАЗ НМТП», объекта недвижимости, собственником которого является ООО «ДТС-Находка», Ответчиком не оспаривается, равно как и факт отсутствия оплаты за пользование землей.

Таким образом, ООО «ДТС-Находка», не являясь плательщиком земельного налога и не осуществляя арендной платы, в нарушение ст. 65 ЗК РФ фактически бесплатно пользуется земельным участком, не принадлежащем ему на каком-либо праве.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В этой связи, учитывая предоставленное ОАО «ЕВРАЗ НМТП», как собственнику земельного участка, право свободно владеть, пользоваться и распоряжаться им, и установленный действующим земельным законодательством принцип платности использования земли, Истец обратился к Ответчику в письме № ЮИ-766/15 от 14.09.2015г. с предложением о заключении договора аренды части земельного участка площадью 643,20 кв.м, находящегося под зданием, являющимся собственностью ООО «ДТС-Находка», направив проект договора для подписания на изложенных в нем условиях с установлением арендной платы в размере 24 267,94 рублей в месяц без учета НДС.

В установленные сроки извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях от ООО «ДТС-Находка» получено не было.

При таких обстоятельствах считаем, что Ответчик незаконно и необоснованно уклоняется от заключения договора, которое для него обязательно в силу норм п.1 ст. 7, п.1 ст. 65 ЗК РФ.

Согласно п.4 ст. 445 ГК РФ если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

В связи с чем вынуждены обратиться в суд с требованием о понуждении ООО «ДТС-Находка» заключить договор аренды используемого бесплатно земельного участка, занятого принадлежащим ему на праве собственности объектом недвижимости, на условиях, изложенных в проекте договора от 01.09.2015г., направленном при письме № ЮИ-766/15 от 14.09.2015г.

При этом, как следует из расчета ОАО «ЕВРАЗ НМТП» стоимости арендной платы для заключения договора аренды части земельного участка площадью 643,20 кв.м, находящегося под зданием, являющимся собственностью ООО «ДТС-Находка», ее годовой размер составляет 291 215 рублей без учета НДС. Учитывая отсутствие платы за пользование указанным земельным участком, ОАО «ЕВРАЗ НМТП» считает, что за период с ноября 2012 года по ноябрь 2015 года (т.е. за три года до момента обращения в суд с настоящим иском) ООО «ДТС-Находка» неосновательно сберегло денежные средства в сумме 873 645 рублей (годовая плата 291 215 рублей x 3 года), которую просит взыскать с ООО «Дальтехсервис-Находка» в свою пользу.

Кроме того, возлагая в полном объеме обязанности по содержанию указанной части земельного участка на ОАО «ЕВРАЗ НМТП», ООО «ДТС-Находка» требует обеспечить беспрепятственный доступ его сотрудникам, клиентам, контрагентам к принадлежащему ему на праве собственности зданию, отказываясь заключить соглашение о сервитуте.

Земельным кодексом РФ и Гражданским кодексом РФ установлено право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Согласно п.1 и п.3 ст. 274 ГК РФ 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. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

В п.6 ст. 23 ЗК РФ и п.5 ст. 274 ГК РФ предусмотрено, что собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Для пользования ООО «ДТС-Находка» зданием, принадлежащим ему на праве собственности, к нему необходим доступ, который возможен только через земельный участок, принадлежащий ОАО «ЕВРАЗ НМТП», и наиболее рационален через проходную КПП «Центральная» ОАО «ЕВРАЗ НМТП», поскольку альтернативный проезд требует дополнительных затрат. В целях беспрепятственного прохода сотрудников и клиентов, а также проезда автотранспортных средств ООО «ДТС-Находка» к принадлежащему ему зданию, Ответчик регулярно пользуется дорогой площадью 910 погонных метров, проходящий через земельный участок ОАО «ЕВРАЗ НМТП», а также автопарковкой площадью 120 кв.м., расположенной перед указанным зданием.

Учитывая данные обстоятельства, руководствуясь ст. 274 ГК РФ, Истец в письме № ЮИ-766/15 от 14.09.2015г. также предложил Ответчику оформить сервитут на указанную часть земельного участка с кадастровым номером 25:31:010201:164, с установлением соразмерной платы за пользование им в размере 28 788,50 рублей в месяц без учета НДС.

В состав платы за право проезда и прохода ОАО «ЕВРАЗ НМТП» включило свои расходы, как собственника обремененного участка, на создание условий для реализации ответчиком своего права ограниченного пользования чужим имуществом, в том числе затраты на обеспечение охранно-пропускного режима, поддержание дорожного покрытия, территории парковки и иных объектов инфраструктуры в надлежащем техническом состоянии и т.п. Обоснованность данной позиции подтверждена, в частности, в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 февраля 2012 г. №11248/11.

Однако, от заключения соглашения о сервитуте на предложенных ОАО «ЕВРАЗ НМТП» условиях ООО «ДТС-Находка» также уклоняется, в связи с чем пользование этой частью земельного участка осуществляется им бесплатно.

Установление частного сервитута обусловлено необходимостью внесения правовой определенности в отношениях соседствующих собственников в тех случаях, когда потребности одного из них, связанные с использованием принадлежащего ему имущества, не могут быть удовлетворены иным образом. Эти интересы могут быть обеспечены как путем добровольного подписания собственниками имущества соглашения о сервитуте, так и в судебном порядке, если между этими лицами не достигнуто такое соглашение. Согласно п.3 ст. 274 ГК РФ в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

В этой связи, учитывая фактическое использование Ответчиком части земельного участка для прохода/проезда через земельный участок, принадлежащий Истцу, поскольку отсутствует объективная возможность удовлетворения потребностей ООО «ДТС-Находка» иным образом, кроме как путем наделения его правом ограниченного пользования чужим земельным участком, а также факт уклонения Ответчика от заключения соглашения о сервитуте на предложенных Истцом условиях, вынуждены обратиться в суд также с требованием об установлении права ограниченного пользования земельным участком, принадлежащим на праве собственности ОАО «ЕВРАЗ НМТП», с целью создания необходимых правовых гарантий для нормальной эксплуатации принадлежащего сторонам имущества, с установлением платы за право ограниченного пользования частью земельного участка в размере 28 788,50 рублей в месяц без учета НДС.

При этом, исходя из расчета ОАО «ЕВРАЗ НМТП» стоимости платы за сервитут для заключения соответствующего соглашения, ее годовой размер составляет 345 462 рубля без учета НДС. Учитывая отсутствие платы за использование части земельного участка для прохода/проезда, ОАО «ЕВРАЗ НМТП» считает, что за период с ноября 2012 года по ноябрь 2015 года (т.е. за три года до момента обращения в суд с настоящим иском) ООО «ДТС-Находка» неосновательно сберегло денежные средства в сумме 1 036 386 рублей (годовая плата 345 462 рубля x 3 года), которую просит взыскать с ООО «Дальтехсервис-Находка» в свою пользу.

Кроме того, обращаем внимание Суда на то обстоятельство, что в 2007 году ООО «ДТС-Находка» само обращалось в Арбитражный суд Приморского края с иском к ОАО «НМТП» об установлении права ограниченного пользования (сервитута) указанным земельным участком для прохождения и проезда к принадлежащему ему зданию-складу, расположенному по адресу; ул. Астафьева, 1Т, стр.1. Определением от 26.06.2007 года по делу № А51-1062/2007 14-81 производство по делу было прекращено в связи с отказом истца от иска в связи с отсутствием спора, поскольку стороны намерены были заключить такое соглашение в добровольном порядке. Однако, так и не достигли соглашения об условиях сервитута.

Таким образом, указанные обстоятельства свидетельствуют о принятии самим Ответчиком мер к внесению правовой определенности в отношения между ним и ОАО «ЕВРАЗ НМТП», как соседствующих собственников, которые подтверждают, что:

- 1) потребности ООО «ДТС-Находка», связанные с использованием принадлежащего ему имущества, не могут быть удовлетворены иным образом;
- 2) ОАО «ЕВРАЗ НМТП» является собственником земельного участка, на котором расположено здание-склад, принадлежащее ООО «ДТС-Находка»;
- 3) ООО «ДТС-Находка» соглашается с принципом платности пользования и принимает на себя обязательства по оплате за использование им части земельного участка для прохода/проезда через земельный участок, принадлежащий ОАО «ЕВРАЗ НМТП».

Пунктом 3 ст. 1 ГК РФ предусмотрено, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Пунктом 4 ст.1 ГК РФ также предусмотрено, что никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Из приведенных выше обстоятельств, фактов и норм действующего законодательства следует заключить, что ООО «ДТС-Находка» злоупотребляет своими правами, уклоняясь от заключения предложенных договора аренды земельного участка и соглашения о сервитуте, чем нарушает п.3, п.4 ст.1 ГК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь п.3, п.4 ст.1 ГК РФ, ст.ст. 209, 274, 445 ГК РФ, п.1 ст. 7., п.1 ст. 65, ст. 23 ЗК РФ, а также ст. 125, 126 АПК РФ, прошу:

1. Обязать ООО «Дальтехсервис-Находка» заключить договор аренды части земельного участка площадью 643,20 кв.м., находящегося под зданием складом, принадлежащим ООО «ДТС-Находка» на праве собственности, расположенного в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности ОАО «ЕВРАЗ НМТП», с кадастровым номером 25:31:010201:164, с разрешенным использованием под здания и сооружения порта, общей площадью 327178 кв.м, адрес объекта: ориентир: здание, адрес ориентира: Приморский край, г. Находка, ул. Астафьева, 13, на условиях предложенного к заключению проекта договора аренды от 01.09.2015г.
2. Предоставить ООО «Дальтехсервис-Находка» право прохода, проезда через земельный участок ОАО «ЕВРАЗ НМТП» путем установления в пользу ООО «ДТС-Находка» сервитута на часть земельного участка, с кадастровым номером 25:31:010201:164, площадью 910 погонных метров длины дорожного покрытия от проходной КПП «Центральная» ОАО «ЕВРАЗ НМТП» до здания ООО «ДТС-

Находка» и 120 кв. м парковки перед зданием «ООО «ДТС-Находка», расположенным по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Астафьева, 1Т, строение1, с установлением соразмерной платы за право ограниченного пользования указанной частью земельного участка в размере 28 788,50 рублей в месяц без учета НДС.

3. Взыскать с ООО «Дальтехсервис-Находка» в пользу ОАО «ЕВРАЗ Находкинский морской торговый порт» неосновательное обогащение в размере 873 645 рублей 84 копейки платы за пользование земельным участком площадью 643,20 кв.м, расположенным под зданием-складом, принадлежащим ООО «ДТС-Находка» за период с 12.11.2012г. по 12.11. 2015г. и неосновательное обогащение в размере 1 036 386 рублей платы за использование им части земельного участка для прохода/проезда через земельный участок, принадлежащий ОАО «ЕВРАЗ НМТП», за период с 12.11.2012г. по 12.11.2015г.
4. Взыскать с ООО «Дальтехсервис-Находка» в пользу ОАО «ЕВРАЗ НМТП» расходы по уплате госпошлины в размере 44 100 рублей 32 копейки.

Приложение:

- квитанции об отправке искового заявления ответчику заказным письмом с уведомлением о вручении;
- платежное поручение об уплате госпошлины;
- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 25 АБ № 575036 от 17.05.2011г.;
- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 25-АА № 744480 от 24.07.2006г.;
- копия письма ООО «ДТС-Находка» № 551 от 31.08.2015г.;
- копия письма ОАО «ЕВРАЗ НМТП» № ЮИ-766/15 от 14.09.2015г.;
- копия проекта договора аренды земельного участка от 01.09.2015г.;
- копия проекта соглашения о сервитуте от 01.09.2015г.;
- копия письма ООО «ДТС-Находка» № 619 от 05.10.2015г.;
- копия письма ОАО «ЕВРАЗ НМТП» № ЮИ-915/15 от 14.10.2015;
- копия расчета стоимости аренды земельного участка;
- копия расчета стоимости сервитута;
- копия схемы части земельного участка, предоставляемого в аренду;
- копия схемы части земельного участка, предоставляемого по соглашению о сервитуте;
- копия определения АС ПК от 26.06.2007г. по делу № А51-1062/2007 14-81, распечатанная с официального сайта ВС РФ в сети Интернет;
- копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица;
- копия свидетельства о государственной регистрации изменения наименования юридического лица;
- распечатанные на бумажном носителе и заверенные подписью представителя заявителя копии страниц официального сайта регистрирующего органа в сети Интернет, содержащих сведения о месте нахождения истца и ответчика (в соответствии с разъяснениями Пленума ВАС РФ от 17.02.2011г. № 12) – 2 экз.;
- копия доверенности 25 АА 1314813 от 07.09.2015.

Представитель ОАО «ЕВРАЗ НМТП»
по доверенности



Н.Ю. Зайцева