

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Гр. дело № 2-1740/2019

Поступило в суд 25.04.2019

УИД 54RS0002-01-2019-001779-47

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

11 декабря 2019г.

г. Новосибирск

Железнодорожный районный суд г. Новосибирска

в составе:

председательствующего судьи

Еременко Д.А.

при секретаре

Лаврентьевой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Н.И. к ООО «Альгеба» об установлении сервитута,

## УСТАНОВИЛ:

Истец Н.И. обратилась в суд с иском к ООО «Альгеба» об установлении права ограниченного пользования земельным участком, расположенным по адресу: \*\*\*2 от ворот ограждения территории до въезда на участок, принадлежащий П.М..

Исковое заявление мотивировано тем, что П.М. Н.И. на праве собственности принадлежит земельный участок 54:35:021310:0006, по адресу \*\*\* спуск \*\*\*, который граничит с земельным участком 54:35:000000:18467, предоставленным ответчику ООО «Альгеба» в аренду для ведения строительства. В результате строительства П.М. прегражден единственно возможным подъездной путь к принадлежащему ей на праве собственности участку, она лишена возможности использовать расположенное на нем строение по назначению, содержать его в надлежащем состоянии. На основании изложенного истец просил суд об удовлетворении требований.

В судебном заседании истец и ее представитель доводы иска с учетом уточнений (л.д. 87-88) поддержали в полном объеме. Дополнительно указали, что настаивают лишь на том варианте проезда, который указан экспертами, другой вариант невозможно привести в жизнь, поскольку обустройство дороги займет значительное количество времени. С заключением эксперта согласны, оснований для проведения повторной экспертизы не имеется. Они фактически не ведут деятельность в данном помещении магазина, имеется запрет организации, следящей за соблюдением санитарно – эпидемиологических требований; строение используется для проживания, ограждение из сетки возведено с разрешения \*\*\* для укрепления оползающего края откоса. Они проезжают, ворота открывают самостоятельно, чистят дорогу, по дороге проходит строительная техника. Второй предлагаемый вариант недопустим, поскольку в настоящее время предлагаемая дорога отсутствует, имеется три колодца, второй вариант более затратный. Строение невозможно перевести в жилой фонд, поскольку оно расположено в зоне деловой застройки. Однако имеется необходимость содержать данное имущество, отапливать его, для чего необходим проезд, они проживают в доме, а, следовательно, к дому нужен подъезд спецтехники, в том числе бригады скорой медицинской помощи, личного транспорта для посещения медицинских учреждений. В 90-х годах Администрацией было отказано в выкупе строения, поскольку говорили, что когда начнется стройка, застройщик выкупит земельный участок и строение. Просили иск удовлетворить (л.д. 199-200).

В судебном заседании представитель ответчика ООО «Альгеба» требования не признала. В обоснование возражений на иск указано, что истец намеренно ухудшил свои условия пользования земельным участком, проезд и проход имелись со стороны Чернышевского спуска, однако истец произвела застройку участка строениями, преградив такой доступ транспорта. В настоящее время доступ к зданию со стороны Чернышевского спуска имеется. Истец пользуется земельным участком, выделенным ответчику в аренду, использование абсолютно безвозмездное, П.М. не чинятся препятствия в доступ и пользовании данным земельным участком, а, следовательно, отсутствует спор и основания для установления сервитута. П.М. неоднократно предлагалось разрешить спор во внесудебном порядке, был получен отказ. В настоящее время ведется строительство административно-торгового комплекса, срок строительства до 20.06.2021г., планируется также вторая очередь. На месте, где истец просил установить сервитут, будет располагаться автомобильная парковка по проекту застройки территории. В настоящее время дорога, по которой истец просил установить сервитут, используется для проезда строительной техники. Площадь земельного участка более 600 кв.м. используется П.М. единолично и безвозмездно, хотя ООО «Альгеба» несет расходы в виде оплаты арендных платежей. При установлении сервитута по требованию П.М. и с учетом выводов экспертизы из пользования ответчика выйдет данный земельный участок, доступ к нему будет невозможен. Фактически осуществляется препятствие в строительстве. Сервитут должен быть наименее обременительным.

Представленное заключение не может быть принято в качестве допустимого доказательства, поскольку уточнения подписаны не всеми экспертами, расчет не ясен, поворотные точки для определения границ сервитута не определены. Описанный способ установления сервитута не является единственным, имеется также вариант для установления сервитута по дороге с другой стороны дома, для этого необходимо возвести дорогу, что и планируется сделать по проекту застройки территории, для этого требуется несколько лет и меньшее количество средств для установления проезда. Это время ответчик не намерен препятствовать П.М. в проезде по существующей дороге и не оказывает такое препятствие в настоящее время. Безвозмездный сервитут не возможен, поскольку это здание нежилое. Кроме того, истец просит установление сервитута для использования нежилого помещения 1926года постройки, на 2003г. степень износа строения была более 65%. Кроме самого здания магазина иных законно установленных построек нет на территории земельного участка П.М.. Письмо, на которое ссылается истец как на разрешение на установление забора по границе косогора, датировано 1999г., т.е. еще до начала строительства ООО «Альгеба», выдано иному юридическому лицу. На основании вышеизложенного представитель ответчика просила отказать в удовлетворении требований в полном объеме (л.д. 189,214-219).

Представитель третьего лица П.М. \*\*\* в судебное заседание не явился, извещен, о причинах неявки суду не сообщил.

Допрошенный в судебном заседании эксперт указал, что комиссионно составлено заключение, дополнения к которому подготовлены также комиссионно по имеющимся в деле доказательствам, подписано им как дополнение, но не новое заключение. Расчет произведен по одному варианту сервитута, но имеется и другой вариант, который, вероятно, будет более затратным. Для расчета второго варианта необходимо было получение точной топографической схемы с внутренними коммуникациями. В настоящее время проезд организован по территории ответчика, имеется забор сетчатый, имеются на территории ответчика строения (качели), организована П.М. парковка автомобиля.

Суд, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, заслушав пояснения эксперта, оснований для удовлетворения требований не усматривает в связи со следующим.

Судом установлено, что П.М. Н.И. на праве собственности принадлежит земельный участок категории земель: земли населенных пунктов – занимаемый магазином, кадастровый \*\*, площадью 881 кв.м., расположенный по адресу: \*\*\* спуск Чернышевского \*\*\*. (л.д. 7, 8), здание магазина также принадлежит П.М. на праве собственности.

П.М. была произведена реконструкция объекта, строительство которого узаконено решением Железнодорожного районного суда \*\*\* от 26.01.2005г. (л.д. 94). Согласно данному решению

установлено, что осуществлен пристрой к зданию магазина площадью 75,9 кв.м., расположен в границах земельного участка, утвержденных П.М. \*\*\* от 11.10.1999г. (л.д. 60-62) До настоящего времени магазин по прямому назначению не используется, приспособлен П.М. для проживания членов ее семьи без регистрации по месту жительства. Согласно фотоматериалу и пояснениям лиц, участвующих в деле, топосхеме (л.д. 9, 105 также возведены иные строения на земельном участке, разрешение на строительство которых не представлено.

Из технического паспорта на здание и пристрой следует, что здание магазина бревенчатое, шлакоблочное и металлическое, магазин 1926 года постройки, приобретен ЗАО «ЭХЭЙ ТЕ» на основании договора купли – продажи от 27.11.1997г., после его ликвидации передано единственному учредителю Н.И., процент износа здания 65% по состоянию на 2003г. (л.д. 99).

Ответчику ООО «Альгеба» предоставлен для строительства административно – торгового комплекса земельный участок по адресу: \*\*\* пределы \*\*\* с кадастровым номером 54:35:000000:18467 (л.д. 107-108), срок договора аренды до 03.04.2020г., назначение земельного участка: многофункциональные здания и комплексы, объединяющие виды разрешенного использования, установленные п.1 ч. 1 ст. 25 Правил; зона деловой застройки, общественного и коммерческого назначения (л.д. 109- 110 – кадастровый паспорт земельного участка). Земельный участок относится к землям промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения (л.д. 221а).

На указанном земельном участке ответчиком осуществляется строительство многофункционального комплекса со зданиями торгового и развлекательного назначения, автостоянкой по \*\*\*, строительство не окончено, разрешение на строительство имеет срок действия до 21.06.2021г. (л.д. 226).

Из пояснений сторон и письменных материалов дела следует, что проектом застройки предусмотрено три въезда на территорию комплекса: один с Чернышевского спуска по территории, смежной с земельным участком, занимаемый П.М., два с проектируемого проезда, по которому будет организован подъезд с \*\*\* (магистралаи общегородского значения) (л.д. 221). При этом проезд с Чернышевского спуска будет организован на автомобильную стоянку, планируемую к расположению по периметру земельного участка (л.д. 40).

Также материалами дела установлено, что в настоящее время истец фактически не имеет препятствий в пользовании автомобильной дорогой, организованной для проезда строительной техники, имеет свой ключ от воротной въездной группы, что в том числе, следует из показаний самого П.М. и ее представителя, а также заключения эксперта и фотоматериала. Также установлено, что автомобильной дорогой отграничен земельный участок площадью 600 кв.м., который предоставлен ответчику ООО «Альгеба» в аренду для строительства в составе земельного участка 54:35:000000:18467, однако фактически используется П.М. без оплаты денежных средств за пользование земельным участком.

Обращаясь с настоящим иском в суд, истец Н.И. указывает, что ей необходим проезд для обслуживания здания магазина, иной возможности кроме как организовать проезд по территории ответчика, не представляется возможным, в связи с чем необходимо установление безвозмездного сервитута.

П.М. представлена переписка с ООО «РИКОН», согласно которой истец требовал внесения изменений в проектную часть застройки территории (л.д. 10-11), переписка с ООО «Альгеба», согласно которой ответчик просил демонтировать забор, установленный на земельном участке, предоставленном под строительство, а также указывал на возможность беспрепятственного доступа П.М. и членов ее семьи для прохода и проезда по территории, выделенной под строительство от 2011г. и уведомление о недопуске на территорию от 2014г. (л.д. 13-14, 15). У

По ходатайству П.М. была назначена судебная экспертиза по вопросам установления возможных вариантов сервитута, проведение которой было поручено ООО «НовостройЭксперт».

Согласно выводам судебной экспертизы с учетом представленных дополнений к заключению, на момент экспертизы доступ к земельному участку с кадастровым номером 54:35:021310:0006 осуществляется посредством прохода или проезда по автомобильной дороге,

расположенной на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:18467, вдоль точек 27, 28, 29,32,30,23, между точками 30 и 31 установлены ворота; так как существующий рельеф местности вокруг земельного участка с кадастровым номером 54:35:021310:0006 имеет большие перепады по высоте, а территория, через которую в настоящее время осуществляется доступ к земельному участку с кадастровым номером 54:35:021310:0006, относится к земельному участку с кадастровым номером 54:35:000000:18467, то доступ к земельному участку с кадастровым номером 54:35:021310:0006 невозможен без установления сервитута, определены точки по которым возможно установление сервитута (л.д. 147-180, 203-210).

Закреплено в ст. 10 ГК РФ, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом; пункт 1); в случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, арбитражный суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2); если злоупотребление правом выражается в совершении действий в обход закона с противоправной целью, последствия, предусмотренные пунктом 2 статьи 10 Гражданского кодекса, применяются, поскольку иные последствия таких действий не установлены данным Кодексом (пункт 3).

Ст. 216 ГК РФ установлено, что сервитут, наряду с правом собственности, является вещным правом.

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.

Согласно ст. 23 Земельного Кодекса РФ сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии с гражданским законодательством; может быть срочным или постоянным; осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. Правила и порядок предоставления и установления сервитута содержатся в ст. 274-276 ГК РФ.

Нормы, определяющие назначение сервитута как права ограниченного пользования чужим земельным участком, закрепляют также гарантии для собственника участка, обремененного сервитутом, предусматривая, что такое обременение не лишает его прав владения, пользования и распоряжения земельным участком, само же осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для этого участка (п. 2 ст. 274 Гражданского кодекса, определение Конституционного Суда Российской Федерации от \*\*\*\* N 510-О-О).

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 случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (пункт 3 статьи 274 ГК РФ).

Таким образом, сервитут является вспомогательным способом реализации лицом права собственности в отношении принадлежащего ему объекта при наличии препятствий для его использования в полной мере, в связи с чем установление сервитута допустимо только в случае невозможности использования земельного участка, для целей, указанных в п. 1 ст. 274 ГК РФ. Важным критерием установления сервитута является требование законности, разумности, справедливости и целесообразности его установления.

Положениями пункта 3 статьи 274 ГК РФ установлено, что в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Таким образом, исходя из указанной нормы, достаточным основанием для обращения в суд лица, требующего установления сервитута, является недостижение сторонами соглашения об установлении или условиях сервитута, то есть возникновение между ними спора.

Лицо, требующее в судебном порядке установления сервитута, должно подтвердить необходимость предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом (земельным участком) для обеспечения своих нужд и невозможность достижения соглашения с собственником земельного участка об использовании этого имущества. Следовательно, бремя доказывания необходимости установления сервитута и невозможности использования недвижимого имущества без установления права ограниченного пользования чужим имуществом, относится на заявителя - инициатора установления такого права.

При разрешении спора об установлении сервитута учитывается назначение господствующего земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, определяются реальные потребности собственника господствующего земельного участка в пользовании служащим земельным участком, устанавливается возможность их удовлетворения посредством установления сервитута. Сервитут может быть установлен в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей заявителя как собственника недвижимости. Проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых возможно предоставление сервитута. При оценке существующих альтернативных способов удовлетворения потребностей заявителя суд самостоятельно определяет оптимальные условия сервитута, наименее обременительные для собственника служащего земельного участка и обеспечивающие разумный баланс интересов сторон спора. Для установления факта отсутствия такой возможности у собственника недвижимого имущества исследуются все варианты обеспечения нормальной эксплуатации объекта недвижимого имущества без установления сервитута.

Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора, с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды П.М., не создавало существенных неудобств для собственника обслуживающего земельного участка. Следовательно, при рассмотрении дела необходимо установить, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование П.М. и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывая его исключительный характер. Также при установлении сервитута суд обязан установить отсутствие иной разумной, справедливой и целесообразной возможности обеспечения нормальной эксплуатации недвижимости.

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности в соответствии с положениями ст. 59, 60, 67 ГПК РФ, суд не усматривает оснований для удовлетворения требований Н.И. в связи со следующим.

Истец Н.И. просит об установлении сервитута по земельному участку, выделенному ответчику для организации строительства. В судебном заседании установлено, что в настоящее время строительство ведется, срок окончания строительства 2021г. истец Н.И. указывает на данный вариант организации проезда к ее земельному участку как единственно для нее приемлемый.

В соответствии с П.М. Правительства РФ от 16.02.2008г. \*\* «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в графической части проекта должны содержаться, в том числе и схемы движения транспортных средств на строительной площадке, места размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства с указанием существующих и проектируемых подъездов и походов к ним.

Перед началом строительства ответчиком был утвержден план застройки, данный план прошел государственную экспертизу, данным планом не предусмотрен сервитут для соседних участков, а зона, в которой истец просит установить сервитут, прямо предусмотрена планом

застройки для организации парковочных мест, окончание срока строительства намечено на 2021г. С учетом ранее приведенных норм права, исходя из принципов законности, разумности, справедливости и целесообразности его установления, суд приходит к выводу, что установление сервитута на земельном участке, на котором разрешено строительство многофункционального комплекса со зданиями торгового и развлекательного назначения, автостоянкой, нецелесообразно, не отвечает целям установления сервитута, поскольку сервитут будет располагаться в непосредственной близости от строительной площадки, что создаст явную угрозу безопасности граждан. Установление сервитута по строительной площадке потребует внесения изменений в проектную документацию для строительства, что не учтено экспертами при выводах о наименее затратном способе, при условии, что ими допускается второй способ установления сервитута, который и предлагается ответчиком П.М.. Ответчик указывает, что обустройство проезда по иному пути (который также определен экспертами как допустимый), а не по строительной площадке, предусмотрено проектной документацией, а, значит будет наименее затратным и наименее обременительным для ответчика. Экспертное заключение содержит информацию об альтернативном способе организации проезда на участок.

Кроме того, судом также учитывается, что в силу ч. 7 ст. 23 Земельного Кодекса РФ решением должен быть установлен срок сервитута, а при условии, что ведется строительство многофункционального центра установить сервитут с указанием срока не представляется возможным (точная дата введения объекта в эксплуатацию не известна, а по плану на месте, где истец намеревается пользоваться проездом предполагается организация парковочных мест). То обстоятельство, что П.М. удобнее организовать подъезд к своему земельному участку по строительной площадке, не является основанием для удовлетворения требований об установлении сервитута. Доводы П.М. о том, что ответчик обязан был произвести расселение П.М., не состоятельны, поскольку контрактом от 26.09.2010г., заключенным между ООО «Альгеба» и П.М. \*\*\*, на ООО «Альгеба» возложена обязанность осуществить расселение жильцов на территории строительной площадки в ее пределах, о чем указано в решении Арбитражного суда от 10.12.2013г. (л.д.53).

Судом также учитывается, что в настоящее время ответчик лишен возможности пользоваться и в дальнейшем при установлении сервитута по варианту П.М. будет лишен возможности пользоваться для целей строительства земельным участком общей площадью 600 кв.м., что также исключает возможность удовлетворения требований П.М..

Безвозмездный сервитут не допустим в данном случае, истец использует помещение, которое не является жилым, не может проживать истец в данном помещении и не может предоставлять его для проживания иным лицам. У П.М. и представителя П.М. имеются иные помещения, отвечающие требованиям жилых, для проживания, где и должно быть организовано медицинское обслуживание. Кроме того, на земельном участке П.М. имеются постройки хозяйственного назначения, которые являются незаконными, установление сервитута возможно лишь к постройкам и для их использования, которые не противоречат требованиям ст. 222 ГК РФ.

П.М. об определении границ земельных участков и о выделении земельного участка под строительство не оспаривались, доказательств отмены таких П.М. не представлено.

Учитывая вышеизложенное, оснований для удовлетворения требований Н.И. не имеется.

Руководствуясь ст. 98, 194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Исковые требования Н.И. Н.И. к ООО «Альгеба» об установлении сервитута –оставить без удовлетворения в полном объеме.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в мотивированной форме путем подачи жалобы через Железнодорожный районный суд \*\*\*.

Судья

/подпись/

Еременко Д.А.

Решение в мотивированной форме изготовлено 24.12.2019г.