

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Светлогорск

05 июля 2013 года

Светлогорский городской суд Калининградской области в лице судьи Ганина В.А, при секретаре судебного заседания Андреевой С.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Х.....а М. к ответчикам: Администрации МО «Пионерский городской округ», С.....у И.А., и 5 граждан об устранении в пользовании земельным участком, не связанным с лишением владения

УСТАНОВИЛ:

Истец Х..... М. обратился в суд с иском (уточненным в суде) к ответчикам: Администрации МО «Пионерский городской округ», С.....у И.А., и 5 граждан, в котором просит:

1. Предоставить истцу право прохода, проезда к объектам недвижимости, принадлежащим истцу на праве собственности – жилому дому общей площадью 32,6 кв.м. и земельному участку площадью 565 кв.м. по адресу: Калининградская область, г.Пионерский, ул....., д.61, через земельный участок ответчиков по адресу: Калининградская область, г.Пионерский, ул....., д.63. путем установления в пользу Истца частного бессрочного постоянного сервитута на часть земельного участка площадью 153 кв.м.

2. Обязать Ответчиков устранить препятствия в пользовании истцом части земельного участка Ответчиков, обремененного сервитутом в пользу Истца, расположенного по адресу: Калининградская область, г.Пионерский, ул....., д.63, путем сноса самовольно возведенного сооружения; песочница-грибок

В обоснование иска истец указывает, что он 24 июля 2007 года приобрел в собственность жилой дом по адресу: г.Пионерский, ул....., д.61. После, Администрацией Пионерского городского округа был сформирован земельный участок площадью 565 кв.м., с разрешенным использованием для эксплуатации и обслуживания жилого дома, который был передан истцу в собственность, в соответствии с Договором продажи земельного участка № 089/2007 от 12.09.2007 года.

Однако, с момента приобретения в установленном законодательством порядке жилого дома и земельного участка, то есть с 2007 года, истец не имел и до настоящего времени не имеет возможности использовать принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, по причине отсутствия проезда к своему имуществу.

В 2009 году, истец обратился в Администрацию МО «Пионерский городской округ», с просьбой организовать проезд к своему дому и участку. На основании указанного заявления Администрацией был сформирован земельный участок с разрешенным использованием - проезд к дому №61 по ул. Комсомольской и поставлен на кадастровый учет в государственный кадастр недвижимости 30.03.2010 года с кадастровым номером 39:19:010211:71, площадью 153 кв.м. Решением Светлогорского городского суда по делу №2-486/2011, постановление о формировании проезда было признано незаконным, поскольку указанный земельный участок был сформирован незаконно, из земель принадлежащих собственникам помещений многоквартирного жилого дома по адресу 63 (ответчикам).

В соответствии с п. 5 ст. 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие указанного кодекса. (Дом истца довоенной постройки и существовал до вступления в 2004 году в силу Жилищного кодекса РФ.) Обременение участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст.274 ГК 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 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.

Во исполнение требований законодательства он было составил соглашение об установлении сервитута и разослал его вместе с сопроводительными письмами всем собственникам помещений жилого дома по ул. Комсомольской 63. Однако указанные письма остались без ответа.

Никакого иного способа подъехать, подойти к дому земельному участку истца, кроме как установление сервитута на земельном участке ответчиков нет.

Зная это обстоятельство, ответчик не только уклоняется от установления сервитута, но и возвели препятствия на части земельного участка, на котором может быть установлен сервитут. Так, ответчиками на части указанного земельного участка, возведен ряд объектов: детские качели; песочница-грибок; кусты, забор. В настоящее время качели снесены. Вышеназванные объекты являются самодельными, из первых попавшихся материалов, представляют скорее угрозу жизни и здоровью и явно не предназначены для игры детей или отдыха. Следует сделать вывод, что указанные сооружения возведены только с целью преградить возможность доступа истца к своему дому и земельному участку по территории ответчиков.

Немаловажным фактом является то, что ранее часть земельного участка ответчиков, на которой возможно установление сервитута, была занята самовольно возведенными хозяйственными постройками, однако они использовались жителями соседних домов (№57, № 59), и никогда не использовались ответчиками.

Истцом получено разрешение от 28.04.2010 года на реконструкцию своего жилого дома, однако по причине отсутствия подъездных путей и наличия препятствий истец не может начать строительные работы, что также нарушает законные права и интересы истца.

В суд истец Х..... М. не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен. Его представитель по доверенности Тихонова А.С. поддержала иск и подтвердила указанные в нем доводы.

Администрация МО «Пионерский городской округ», в лице представителя по доверенности Пышко Е.А., не возражает против удовлетворения иска.

Ответчики: 5 граждан, С..... И.А. и его представитель Золотарев М.Ю., в суд не явились, о времени месте рассмотрения дела извещены.

Представитель третьего лица - Служба государственной охраны объектов культурного наследия Правительств Калининградской области в суд не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещены, просят рассмотреть дело в их отсутствие (л.д.57-58).

Суд, выслушав стороны и исследовав доказательства по делу, приходит к следующему.

Судом установлено, что истец 24.07.2007г. приобрел в собственность жилой дом по адресу: г. Пионерский, ул., д.6. В дальнейшем, по договору продажи земельного участка № 089/2007 от 12.09.2007 года истец купил у Администрации МО «Пионерский городской округ» в собственность земельный участок площадью 565 кв.м. с кадастровым номером 39:19:010211:0039, расположенный по указанному адресу.

Согласно выписок из ЕГРП ответчики: Администрации МО «Пионерский городской округ», С..... И.А., 5 граждан являются собственниками жилых помещений в жилом доме №63 по ул. Комсомольской г. Пионерской, под который ранее был сформирован земельный участок и поставлен на кадастровый учет.

В 2009 году истец обратился в Администрацию МО «Пионерский городской округ» с просьбой организовать проезд к его дому и земельному участку.

Постановлением Администрации МО «Пионерский городской округ» №513 от 10 августа 2009 года был сформирован земельный участок площадью 153 кв.м. с разрешенным использованием - проезд к дому №61 по ул. Комсомольской, и поставлен на кадастровый учет в государственный кадастр недвижимости 30.03.2010 года.

Решением Светлогорского городского суда от 19 октября 2011 года (по делу №2-486/2011) это постановление Администрации МО о формировании проезда к дому №61 по ул. Комсомольской было признано незаконным, поскольку земельный участок для проезда был сформирован из части земельного участка принадлежащего собственникам помещений многоквартирного дома №63 по ул., без согласия этих собственников.

Истец указывает, что с момента приобретения жилого дома и земельного участка, он не имеет до настоящего времени возможности использовать принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости, по причине отсутствия проезда к своему имуществу.

В связи с чем истец просит установить частный сервитут на часть земельного участка принадлежащего собственникам помещений многоквартирного дома №63 по ул., к которым он обращался по этому вопросу, но - безрезультатно.

Согласно части 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (п. 2 названной статьи).

Пунктом 3 указанной статьи определено, что 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.

При этом лицо, требующее установления сервитута, должно подтвердить необходимость предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом для обеспечения своих нужд.

Из представленной истцом карты (плана) границ земельного участка (л.д.8), схемы выноса в натуру и закрепления границ земельного участка (л.д.9), схемы расположения земельного участка между земельными участками (л.д.36) следует, что истец испрашивает частный сервитут для прохода и проезда к своему дому

№61 в размерах 25,90(15) м. х 6,00 м., общей площадью 153 кв.м., от улицы Комсомольской города Пионерский к дому №61 по ул.Комсомольской.

Из этих материалов видно, что испрашиваемый истцом участок (сервитут) с левой стороны примыкает к границам земельного участка жилого дома №59, и накладывается на часть земельного участка жилого дома №63.

Истец и его представитель испрашивают именно указанный истцом сервитут, то есть площадью 153 кв.м.

Вместе с тем суд не усматривает правовой возможности согласиться с истцом об установлении испрашиваемого истцом сервитута по следующим основаниям.

Из схемы расположения земельного участка между земельными участками (л.д.36) видно, что ширина сервитута составляет 6,00 метров. Из чего следует, что истец просит к его дому установить сервитут, проход и проезд которого составляет шириной 6 метров.

Согласно СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденных Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. №78 (в ред. изменений и дополнений, утв. Постановлением Госстроя СССР от 13.07.1990 №61, Приказом Минстроя РФ от 23.12.1992 №269, Постановлением Госстроя РФ от 25.08.1993 №18-32), введенных в действие 1 января 1990 года, пунктом 6.18*. определяются расчетные параметры улиц и дорог городов согласно таблице 8*.

Согласно этой таблице:

Категория дорог и улиц	[Расчетная Ширина Число Наи- Ширина	скорость	движения,	двиге- дви- радиус	про-	дольный части	троту-	м	полосы полос меньший больший пеше-
Улицы и дороги местного значения:									
улицы в жилой застройке	40	3,00	2 - 3	90	70				1,5
	30	3,00	<*> 2	50	80				1,5
Проезды:									
основные	40	2,75	2	50	70				1,0

Из чего следует, что в городе дорога, имеющая две полосы движения, имеет ширину 6 (шесть) метров, а проезд имеет ширину 2 метра 75 сантиметров.

Вместе с тем истец просит установить сервитут для его прохода и проезда шириной 6 метров, т.е., по сути, просит установить сервитут для прохода и проезда, имеющий двухстороннее движение, с шириной полос по 3 (три) метра, в противоположных направлениях. Однако указанным СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений» в городах проезды могут иметь ширину полосы движения не более 2 метра 75 сантиметров.

Кроме этого из представленной истцом фототаблицы земельного участка (л.д.46-52) и ранее указанных схем видно, что в этом случае одна полоса движения шириной 6 метров будет упираться в забор истца, огораживающий его земельный участок, а другая полоса движения будет подходить к створу железных ворот для проезда и прохода на земельный участок истца.

Объективную необходимость истцу столь широкого прохода и проезда к его земельному участку истец и его представитель в суде не объяснили и доказательств этому не представили.

В связи с чем суд считает, что истец в порядке требований ст.ст. 56, 56 ГПК РФ не представил и не доказал обстоятельства о необходимости ему сервитута шириной 6-ть метров на часть земельного участка ответчиков.

Что касается требований истца о сносе сооружения песочницы-грибок, то из фототаблицы видно, что на испрашиваемом земельном участке (сервитуте) такого сооружения нет.

При таком положении, а также учитывая, что истец испрашивает именно указанные им размеры сервитута, то суд считает иски требования истца не

состоятельными и поэтому не подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Что касается согласия ответчика Администрации МО с исковыми требованиями, то с учетом изложенного суд не считает возможным принять согласия ответчика с иском.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199, ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Отказать истцу Х.....у М. в иске к ответчикам: Администрации МО «Пионерский городской округ», С.....у И.А., 5 граждан:

- о предоставлении истцу право прохода, проезда к объектам недвижимости, принадлежащим истцу на праве собственности - жилому дому общей площадью 32.6 кв.м. к земельному участку площадью 565 кв.м. по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул., д. 61, через земельный участок ответчиков по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул., д.63, путем установления в пользу истца частного бессрочного постоянного сервитута на часть земельного участка площадью 153 кв.м.,

- об обязывании ответчиков устранить препятствия в пользовании истцом части земельного участка ответчиков, обремененного сервитутом в пользу истца, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Пионерский, ул., д. 63, путем сноса самовольно возведенного сооружения: песочница-грибок.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Калининградский областной суд через Светлогорский городской суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 10 июля 2013 года.

СУДЬЯ



ГАНИН В.А.