

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Светлогорск

11 июля 2017 года

Светлогорский городской суд Калининградской области в составе судьи Ганина В.А, при секретаре судебного заседания Андреевой С.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Х.М. к ответчикам: Администрации МО «Пионерский городской округ», 7 граждан об установлении сервитута на земельный участок

УСТАНОВИЛ:

Истец Х.М. обратился в суд с иском (уточненным и дополненным в суде) к ответчикам Администрации МО «Пионерский городской округ», 7 граждан, в котором просит суд:

1. Установить право ограниченного пользования (сервитут) Х.М., а также иным лицам, осуществляющим и реализующим его права, земельным участком с кадастровым номером 39619:010211:47, площадью 1200 кв.м. по адресу г. Пионерский ул. Комсомольская д. 63, бессрочно, в его западной части, согласно схемы, содержащейся в Заключении специалиста 16_01544, выполненного Обществом с ограниченной ответственностью «ГЕОИДЗЕМ», минимальной шириной 3,5 метров, минимальной протяженностью 25,90 метров, а всего площадью 90 кв.м., к земельному участку с кадастровым номером 39:19:010211:39, площадью 565 кв. м. по адресу: г. Пионерский ул. Комсомольская, д. 61, с размером платы за право ограниченного пользования земельным участком в виде ежегодного платежа в размере 1 766, 28 руб. путем его перечисления в безналичной форме с периодичностью раз в год, не позднее 15 декабря каждого года, на расчетные счета собственников пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

- Администрации МО «Пионерский городской округ» (кв. 1. 3А, 7) - 567,65 руб.,
- Б.Н.Е. (кв. 2) - 80,00 руб.,
- Б.М.И. (кв.2) - 80,00 руб.,
- М.А.И. (кв.2) - 80,00 руб.,
- Б.В.М. (кв. 2) - 80,00 руб.
- С.И.А. (кв. 3) - 320,61 руб.
- К.Л.И. (кв. 5, 8)- 329,60 руб.
- Б.Г.Н. (кв 6) - 228,42 руб.

2. Обязать лиц, являющихся собственниками земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47, не чинить Х.М., а также иным лицам, осуществляющим реализующим его права, препятствий в пользовании частью земельного участка с кадастровый номером 39 19 010211:47, на котором подлежит установлению сервитут согласно схемы, содержащейся в Заключении специалиста 16_01544, выполненного Обществом с ограничена ответственностью «ГЕОИД ЗЕМ», в том числе путем уборки с указанной части земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 имущества, принадлежащего собственникам этого земельного участка.

В обоснование иска истец указывает, что на основании договора купли-продажи от 11.03.2016 года, свидетельств о государственной регистрации права от 29.03.2016 и от 29.03.2016 года истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:39 и расположенного на нем индивидуального жилого дома по адресу г. Пионерский, ул. Комсомольская, д.61. Земельный участок со всех сторон ограничен земельными участками и не имеет свободного доступа к землям общего пользования.

15 августа 2016 года истец направил в адрес ответчиков обращения об установлении ограниченного права пользования соседним с находящимся у него (истца) в собственности земельным участком (сервитут) с кадастровым номером 39:19:010211:47 по адресу: г. Пионерский, ул. Комсомольская, д.61, в его западной части обеспечения прохода и проезда шириной 3,5 метров.

Соглашения об установлении сервитута стороны не достигли. Указанное требование ответчики добровольно не удовлетворили, оставив без ответа.

Ответчики являются собственниками следующих жилых помещений в доме №63 по ул. Комсомольской:
- 7 граждан

В соответствии с п. 5 ст. 16 Федерального закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2014 земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, а также принятие решения о строительстве хозяйственных построек, строений, сооружений и т. д. на земельном участке под жилым домом в соответствии ст. 44 Жилищного кодекса РФ относится к компетенции собственников помещения многоквартирного жилого дома.

В силу п. 1 ст.23 ЗК РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно п. 1 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).

Согласно п. 2 ст. 274 ГК РФ сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода 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 3 ст. 274 ГК РФ 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.

Согласно заключению ООО «ГЕОИД ЗЕМ» по вопросу возможности доступа земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:39 к землям общего доступа, следует, что наиболее целесообразным является доступ к землям общего пользования земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:39 через территорию земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47. Граница земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 в его западной части проходит в 11,46 м от здания, территория свободна от строений.

В соответствии с прим. п. 2.9 СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, к отдельно стоящим жилым зданиям не более 9 этажей допускается устройство проездов, совмещенных с тротуарами при протяженности их не более 15 м и общей ширине 4, 2 м, а в малоэтажной (2-3 этажа) застройке при ширине не менее 3,5 м.

Согласно п. 8.6 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» ширина проездов для пожарной техники в зависимости от зданий и сооружений должна составлять не менее 3,5 метров при высоте зданий или сооружений до 13 метров включительно.

При определении соразмерной платы за сервитут истец считает возможным рассчитывать стоимость такой оплаты исходя из ставок арендной платы за пользование земельным участком соответствующей площади.

Согласно кадастровой выписке от 14.06.2016 о земельном участке 39:19:010211:47 площадью 1200 кв. м., его кадастровая стоимость составляет 3 924 888 руб.

Согласно п. 3 Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за земельные участки находящиеся в муниципальной собственности МО «Пионерский городской округ» и представленные в аренду без торгов, утвержденного решением от 26 ноября 2015 года № 84 окружного Совета депутатов Пионерского городского округа Калининградской области, расчет размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка осуществляется по формуле: $A_p = K_c \times K_z$.

В соответствии с Приложением № 2 к указанному выше Решению расчетный коэффициент, предназначенный для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (введенных в эксплуатацию) составляет 0,0005.

Таким образом, размер арендной платы за сервитут, истребимый истцом, составляет: $A_p - 3\,924\,888 \times 0,0005 - 1962,45$ руб.

Сфера действия сервитута - часть земельного участка (кадастровый номер 39:19:010211:47) площадью 90 кв.м.

Следовательно: $1962,45 \text{ руб.} / 1200 \text{ кв.м.} \times 90 \text{ кв.м.} = 147,19 \text{ руб.}$ - плата за сервитут в месяц.

Исходя из целей заявленных требований об установлении сервитута под интересом, преследуемым истцом, необходимо понимать возможность беспрепятственного доступа через участок, принадлежащий ответчикам к земельному участку истца.

Под беспрепятственным доступом понимается отсутствие любых нарушений, созданных ответчиками или которые могут быть допущены ими в будущем ведущих для воспрепятствования истцу в пользовании сервитутом.

Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии со ст. 305 ГК РФ права, предусмотренные ст. ст. 301-304 ГК РФ принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на основании, предусмотренном законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

В силу положений ст. 216 ГК РФ сервитут является вещным правом, следовательно, защита прав лица, в отношении которого установлен сервитут, подлежит защите на основании ст.ст. 304, 305 ГК РФ наравне с другими владельцами.

Согласно ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав может осуществляться путем, в том числе, пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

На той части земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47, на которой истец просит установить сервитут, находится имущество ответчиков - разобранные автомобили. В случае удовлетворения требований истца об установлении сервитута указанное имущество, а также иное имущество ответчиков, которое может быть помещено ими на часть участка, обремененную сервитутом, нарушит права истца, как собственника земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:39.

В судебное заседание истец не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен. Его представитель по доверенности Сушин Е.А. в судебном заседании иск поддержал и подтвердил указанные в нем доводы.

Ответчик Брасюнайте Н.Е. с иском не согласна, так как дом ответчиков является объектом культурного наследия и проезд может плохо повлиять на состояние дома, так как будут проезжать грузовые автомобили. Кроме того, пояснила, что забор ею установлен с разрешения администрации.

Ответчики: Администрация МО «Пионерский городской округ», 7 граждан в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены.

Представитель С.И.А. по доверенности Золотарёв М.Ю. в судебном заседании с иском не согласился, так как дом доверителя является объектом культурного наследия, о чем имеются соответствующие документы. Кроме того, считает заключение кадастрового инженера несостоятельным, так как он не исследовал полностью данный вопрос.

Третье лицо - Служба государственной охраны объектов культурного наследия Правительства Калининградской области в судебное заседание не явилось о времени и месте рассмотрения дела извещены.

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

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.

Судом установлено, что истец 24.07.2007 приобрел в собственность жилой дом по адресу: г. Пионерский, ул. Комсомольская, д.61. В дальнейшем, по договору продажи земельного участка № 089/2007 от 12.09.2007 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.

В последующем истец продал эти объекты недвижимости по договору купли-продажи, и 11.03.2016 вновь приобрел эти объекты недвижимости по договору купли-продажи, что подтверждается договором купли-продажи и свидетельствами о государственной регистрации права от 29.03.2016. (8-13)

Судом в выездном судебном заседании установлено, что на земельном участке истца жилого дома не имеется, земельный участок зарос зелеными насаждениями. Земельный участок истца со всех сторон огорожен бетонным забором, ограничен иными земельными участками и не имеет свободного доступа к землям общего пользования. Слева, справа и сзади от участка истца расположены нежилые строения.

Согласно выписок из ЕГРП ответчики: Администрации МО «Пионерский городской округ», 7 граждан являются собственниками жилых помещений в одноэтажном с мансардой жилом доме №63 по ул. Комсомольской г. Пионерской, под который ранее был сформирован земельный участок и поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 39:19:010211:47.

Из материалов дела следует, что многоквартирный жилой дом №63 является выявленным объектом культурного наследия Калининградской области.

15.08.2016 истец направил в адрес ответчиков обращения об установлении ограниченного права пользования соседним земельным участком с кадастровым номером 39:19:010211:47 по адресу: г. Пионерский, ул. Комсомольская, д.63, для обеспечения прохода и проезда шириной 3,5 метров. Соглашения об установлении сервитута стороны не достигли. Указанное требование ответчики добровольно не удовлетворили, оставив без ответа.

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 сервитут прохода и проезда на часть земельного участка принадлежащего собственникам помещений многоквартирного дома №63 по ул. Комсомольская, к которым он обращался по этому вопросу, но безрезультатно.

Истец считает, что согласно заключению ООО «ГЕОИД ЗЕМ» (л.д.92-100) по вопросу возможности доступа земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:39 к землям общего доступа, следует, что наиболее целесообразным является доступ к землям общего пользования земельного участка с кадастровым

номером 39:19:010211:39 через территорию земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47, с определением прохода и проезда шириной 3,52 метра и длиной 25,90 метра.

Судом в выездном судебном заседании установлено, что между земельными участками многоквартирных жилых домов №61 (ответчиков) и №59 имеется металлический забор из сетки рабица, установленный на смежной границе этих участков, перпендикулярно улице Комсомольской, упирающийся в бетонный забор земельного участка истца.

Так же судом было установлено, что на земельном участке в испрашиваемом истцом месте под сервитут растут три хвойных дерева и иные зеленые насаждения. Кроме этого, испрашиваемый сервитут выходит на улицу Комсомольскую, и до ее пешеходной и проезжей части проходит по землям общего пользования, на которых также растут три хвойных дерева.

Таким образом, на истребуемом истцом под сервитут месте и за его пределами на местах общего пользования через которые будет осуществляться проход и проезд, растут хвойные деревья высотой от 0.3 до 0,9 метра в количестве шести штук, а также и иные зеленые насаждения

Согласно Постановления Правительства РФ от 29.03.1999 №359 "О признании курортов Зеленоградск и Светлогорск-Отрадное, расположенных в Калининградской области, курортами федерального значения" курорты Зеленоградск и Светлогорск-Отрадное, расположенные в Калининградской области, признаны курортами федерального значения.

Постановлением Совмина РСФСР от 31.05.1982 №325 "Об установлении границ и режима округов санитарной охраны курортов Аршан в Бурятской АССР, Светлогорск-Отрадное и Пионерск в Калининградской области, ..." установлены границы и режим округов санитарной охраны курортов Аршан в Бурятской АССР, Светлогорск-Отрадное и Пионерск в Калининградской области, согласно Приложению №2, которое является действующим по настоящее время.

Согласно пункта 3 статьи 10 Федерального закона от 28.12.2013 №406-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» особо охраняемые природные территории и их охранные зоны, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, сохраняются в границах, определенных соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления в порядке, установленном до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно Постановления Правительства РФ от 26.08.2000 №633 "Об утверждении Положения о курорте федерального значения Светлогорск-Отрадное" курорт Светлогорск-Отрадное относится к особо охраняемой природной территории (п.2), общая площадь территории курорта Светлогорск-Отрадное в границах округа горно-санитарной охраны составляет 8023 гектара и включает в себя зоны различного функционального назначения (п.3).

Из чего следует, что к особо охраняемым территориям относится также территория муниципального образования Пионерский городской округ (город Пионерский)

Из кадастровой выписки земельного участка (ответчиков) с кадастровый номер 39619:010211:47, площадью 1200 кв.м. по адресу г Пионерский ул. Комсомольская д. 63, следует, что земельный участок имеет ограничения, предусмотренные вышеуказанным Постановлением Совмина РСФСР от 31.05 1982 №325

Из карты района курорта Светлогорск-Отрадное и Пионерск, составленной к вышеуказанному Постановлению Совмина РСФСР от 31.05.1982 №325, следует, что земельный участок ответчиков находится в границах второй зоны округа санитарной охраны.

Согласно пункта 10 Постановления Правительства РФ от 07.12.1996 №1425 (ред. от 05.06.2013) "Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения" на территориях округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения запрещаются всякие работы, загрязняющие почву, воду и воздух, наносящие ущерб лесам, зеленым насаждениям, ведущие к развитию эрозийных процессов и отрицательно влияющие на природные лечебные ресурсы и санитарное и экологическое состояние территорий.

Согласно пункта 13 Постановления Правительства РФ от 07.12.1996 №1425 (ред. от 05.06.2013) на территории второй зоны запрещаются ... в том числе: вырубка зеленых насаждений, кроме рубок ухода за лесом и санитарных рубок, и другое использование земельных участков, лесных угодий и водоемов, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества природных лечебных ресурсов лечебно-оздоровительной местности и курорта федерального значения.

Вместе с тем, как установлено судом в выездном судебном заседании, место испрашиваемое истцом под сервитут имеет зеленые насаждения.

Так как вырубка зеленых насаждений запрещена в силу вышеизложенных правовых актов, то суд не усматривает законных оснований для удовлетворения исковых требований истца об установлении права ограниченного пользования (сервитута) Х.М., а также иным лицам, осуществляющим и реализующим его права, земельным участком с кадастровый номер 39619:010211:47, площадью 1200 кв.м. по адресу г. Пионерский ул. Комсомольская д. 63, бессрочно, в его западной части, согласно схемы, содержащейся в Заключении специалиста 16JD1544, выполненного Обществом с ограниченной ответственностью «ГЕОИД ЗЕМ», минимальной шириной 3,5 метров, минимальной протяженностью 25.90 метров, а всего площадью 90 кв.м., к земельному участку с кадастровым номером 39:19:010211:39, площадью 565 кв. м. по адресу: г.

Пионерский ул. Комсомольская, д. 61, так как установление такого сервитута предусматривало бы вырубку указанных зеленых насаждений, однако это запрещено вышеуказанными правовыми нормами.

Так как исковые требования об установлении истцу сервитута удовлетворению не подлежат, то в связи с этим не подлежат удовлетворению исковые требования истца об установлении размера платы за пользование сервитутом.

При таких обстоятельствах суд считает исковые требования истца не подлежащими удовлетворению и поэтому считает возможным отказать истцу в иске в полном объеме.

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

РЕШИЛ:

Отказать истцу Х.М. в иске к ответчикам: Администрации МО «Пионерский городской округ» и 7 гражданам

1. Об установлении права ограниченного пользования (сервитут) Х.М., а также иным лицам, осуществляющим и реализующим его права, земельным участком с кадастровый номер 39:19:010211:47. площадью 1200 кв.м., по адресу г. Пионерский ул. Комсомольская д. 63, бессрочно, в его западной части, согласно схемы, содержащейся в Заключении специалиста 16JD1544, выполненного Обществом с ограниченной ответственностью «ГЕОИД ЗЕМ» минимальной шириной 3.5 метров, минимальной протяженностью 25,90 метров, а всего площадью 90 кв.м., к земельному участку с кадастровым номером 39:19:010211:39, площадью 565 кв.м., по адресу: г. Пионерский ул. Комсомольская, д. 61, с размером платы за право ограниченного пользования земельным участком в виде ежегодного платежа в размере 1766,28 руб. путем его перечисления в безналичной форме с периодичностью раз в год, не позднее 15 декабря каждого года, на расчетные счета собственников пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

- Администрации МО «Пионерский городской округ» (кв. 1. 3А, 7) - 567,65 руб.,
- Б.Н.Е. (кв. 2) - 80,00 руб.,
- Б.М.И. (кв.2) - 80,00 руб.,
- М.А.И. (кв.2) - 80,00 руб.,
- Б.В.М. (кв. 2) - 80,00 руб.
- С.И.А. (кв. 3) - 320,61 руб.
- К.Л.И. (кв. 5, 8)- 329,60 руб.
- Б.Г.Н. (кв 6) - 228,42 руб.

2. Об обязывании лиц, являющихся собственниками земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47, не чинить Х.М., а также иным лицам, осуществляющим реализующим его права, препятствий в пользовании частью земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47, на котором подлежит установлению сервитут согласно схем содержащейся в Заключении специалиста 16_01544, выполненного Обществом с ограничена ответственностью «ГЕОИД ЗЕМ», в том числе путем уборки с указанной части земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 имущества, принадлежащего собственникам этого земельного участка.

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

Мотивированное решение изготовлено 17 июля 2017 года.

СУДЬЯ

ГАНИН В.А.