

153

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

03 октября 2018 года

дело № 2-1986/18

Черемушкинский районный суд в составе судьи Чурсиной С.С. при секретаре Магомедове Т.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Петрякова В.Г., Захаридиса О.А., Поспелова Ф.Д., ООО «МиддэлМос», ООО «Центр проектирования инженерного оборудования», Центральная религиозная епархия евангельских христиан Центрального региона, ООО «Книга 21 век», Маранина С.С., Кареевой С.Г., к ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» об установлении сервитута,

УСТАНОВИЛ:

Петряков В.Г., Захаридис О.А., Поспелов Ф.Д., ООО «МиддэлМос», ООО «Центр проектирования инженерного оборудования», Центральная религиозная епархия евангельских христиан Центрального региона, ООО «Книга 21 век», Маранин С.С., Кареева С.Г. обратились в суд с иском к ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» об установлении сервитута, мотивируя требования тем, что истцам на праве собственности принадлежат нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, улица Бутлерова, дом 17Б. Указанное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008001:5, имеет адресный ориентир: г. Москва, улица Бутлерова, вл. 17Б. Земельный участок предоставлен собственникам помещений на основании договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли), заключенного с Департаментом земельных ресурсов города Москвы № М-06-037331 от 28.05.2012.

Проход и проезд к земельному участку, на котором расположено здание осуществляется с соседнего земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008001:31, принадлежащем на праве собственности ответчику - ОАО «Центральный коллектор научных библиотек».

Земельный участок, принадлежащий ОАО «Центральный коллектор научных библиотек», относится к категориям земель населенных пунктов с разрешенным использованием: благоустройство территории без права застройки.

Ответчик использует земельный участок не по его целевому назначению, препятствует свободному проезду на земельный участок под зданием, расположенным по адресу: г. Москва, улица Бутлерова, дом 17Б. Ответчиком на принадлежащем ему земельном участке (с кадастровым номером 77:06:0008001:31) организована парковка автомобилей. Проезд к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, осуществляется через шлагбаум, ответчик взимает плату за проезд к указанному зданию, нарушая тем самым права собственников нежилых помещений по беспрепятственному доступу к помещениям, принадлежащим им на праве собственности.

Иным образом (т.е. не затрагивая земельный участок, принадлежащий ответчику) осуществить проезд и проход к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д.17Б, не представляется возможным.

Истцы предлагали ответчику заключить соглашение об установлении сервитута, однако данные обращения ответчик оставил без ответа.

Истцы, с учетом уточненного искового заявления, просили суд, для пользования принадлежащим истцам нежилым помещениям, расположенными по адресу: г. Москва, улица Бутлерова, дом 17Б, а также земельным участком с кадастровым номером 77:06:0008001:5, имеющим адресный ориентир: г. Москва, улица Бутлерова, вл. 17Б, установить сервитут для круглосуточного (в рабочие, выходные, праздничные дни) беспрепятственного прохода (проезда) работников, клиентов, арендаторов истцов, "транспортных средств, включая грузовых транспортных средств, перемещения материальных ценностей на земельный участок с кадастровым номером 77:06:0008001:5

166
земельный участок с кадастровым номером 77:06:0008001:31, принадлежащий ответчику, бессрочно с установлением платы за сервитут согласно произведенной оценке в размере 10 246 рублей ежемесячно.

Истцы в судебное заседание не явились, извещались.

Представитель истцов в судебное заседание явился, заявленные требования поддержал, пояснил, что заключение судебной экспертизы не оспаривает, просит суд применить предложенный экспертом 2 вариант сервитута.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещался, о причинах неявки суду не сообщил, об отложении разбирательства дела не просил.

Как усматривается из материалов дела, ответчиком представлен письменный отзыв на исковое заявление, из которого следует, что ответчик полагает обстоятельства, на которые истцы ссылаются в обосновании исковых требований, недоказанными.

Земельный участок с кадастровым номером 77:06:0008001:31, принадлежащий ОАО «ЦКНБ» не огражден заборами или какими иными сооружениями, имеет многочисленные пешеходные дорожки, позволяющие осуществлять беспрепятственный проход к зданию круглосуточно.

Альтернативный основному, «пожарный» проезд никогда Ответчиком не перегораживался, не имеет на всем протяжении никаких конструктивных ограничений и может использоваться для свободного заезда и выезда.

Находящийся в собственности ОАО «ЦКНБ» земельный участок с кадастровым номером 77:06:0008001:31 передан в хозяйственное ведение ООО «Ригель» по договору аренды № 14/09-2015А3 от 14 сентября 2015г. и за исключением арендной платы, Ответчик не извлекает никакого иного дохода от использования принадлежащего ему на праве собственности земельного участка, в том числе не взимает с кого-либо платы за проезд.

Все собственники здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова д. 17Б имеют право беспрепятственного проезда личного транспорта к территории здания.

Так же Истцы имеет возможность альтернативного проезда через земельный участок 77:06:0008001:12 прилегающий к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова 17 А, однако данный проезд ими умышленно перегорожен.

Просили в удовлетворении требований отказать (л.д. 139-140 том 1).

Выслушав представителя истцов, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что истцам на праве собственности принадлежат нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, улица Бутлерова, дом 17Б. Указанное здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0008001:5, имеет адресный ориентир: г. Москва, улица Бутлерова, вл. 17Б. Земельный участок предоставлен собственникам помещений на основании договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли), заключенного с Департаментом земельных ресурсов города Москвы № М-06-037331 от 28.05.2012.

Петряков В.Г., Захаридис О.А., Пospelов Ф.Д., ООО «МиддэлМос», ООО «Центр проектирования инженерного оборудования», Центральная религиозная епархия евангельских христиан Центрального региона, ООО «Книга 21 век», Маранин С.С., Кареева С.Г. обратились в суд с иском к ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» об установлении сервитута, ссылаясь на то, что Проход и проезд к земельному участку, на котором расположено здание осуществляется с соседнего земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008001:31, принадлежащем на праве собственности ответчику - ОАО «Центральный коллектор научных библиотек».

Земельный участок, принадлежащий ОАО «Центральный коллектор научных библиотек», относится к категориям земель населенных пунктов с разрешенным использованием: благоустройство территории без права застройки.

Ответчик использует земельный участок не по его целевому назначению, препятствует свободному проезду на земельный участок под зданием, расположенным по адресу: г. Москва, улица Бутлерова, дом 17Б. Ответчиком на принадлежащем ему

земельном участке (с кадастровым номером 77:06:0008001:31) организована парковка автомобилей. Проезд к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б, осуществляется через шлагбаум, ответчик взимает плату за проезд к указанному зданию, нарушая тем самым права собственников нежилых помещений по беспрепятственному доступу к помещениям, принадлежащим им на праве собственности.

Иным образом (т.е. не затрагивая земельный участок, принадлежащий ответчику) осуществить проезд и проход к зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Бутлерова, д.17Б, не представляется возможным.

В силу пункта 1 статьи 274 Гражданского кодекса 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 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.

Ответчик, возражая против удовлетворения требования, ссылается на то, что у истцом имеется альтернативный вариант прохода и проезда к зданию, помимо прохода через земельный участок ответчика.

Определением суда от 11.07.2018г., по делу назначена судебная земле-строительная экспертиза, на разрешение которой поставлены следующие вопросы: определить возможные варианты проезда транспортных средств к земельному участку с кадастровым номером 77:06:0008001:5, на котором расположены нежилые помещения, принадлежащие истцам, расположенные по адресу: Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б; определить какая площадь соседних земельных участков, через которые возможен проезд транспортных средств к земельному участку с кадастровым номером 77:06:0008001:5, необходима для организации проезда к земельному участку с кадастровым номером 77:06:0008001:5 (л.д. 33-34 том 2).

В соответствии с заключением судебной экспертизы, проведенной ООО «Геодезия и кадастр», установлены следующие варианты, удовлетворяющие требованиям: вариант 1 - от территории общего пользования проезда между ул. Бутлерова и ул. Обручева, ширина 6 м, протяженность 7 80,5 м, площадь 7 062,8 м², проезд осуществляется через пропускную систему (шлагбаум) офисного центра «Неогео»; вариант 2 - от ул. Бутлерова, ширина 6 м, протяженность 49,7 м, площадь 298,0 м², проезд осуществляется через пропускную систему (шлагбаум). Установлены следующие пересечения со сторонними земельными участками: вариант 1: с земельным участком с кадастровым номером 77:06:0008007:7 4, площадь пересечения 37,0 м²; с землями в неразграниченной собственности, площадь пересечения 7 037,8 м²; вариант 2: с земельным участком с кадастровым номером 77:06:0008007:37, площадь пересечения 7 66,7 м²; с землями в неразграниченной собственности, площадь пересечения 7 37,9 м².

У суда не имеется оснований не доверять заключению судебной экспертизы, поскольку эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заключение составлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, не имеется противоречий и неточностей, кроме того, не оспаривалось сторонами.

Представитель истцов просил суд, установить второй вариант сервитута.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ, обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

3. 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

136
соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

4. На условиях и в порядке, предусмотренных пунктами 1 и 3 настоящей статьи, сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

6. В случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством. В этом случае к лицу, которому предоставлен земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут, применяются правила, предусмотренные настоящей статьей и статьями 275 и 276 настоящего Кодекса для собственника такого земельного участка.

Принимая во внимание, что установление сервитута не нарушает какие-либо права ответчика, как собственниками недвижимого имущества, также принимая во внимание, что заключение судебной экспертизы ответчиком не оспаривалось, при этом истцы просят установить сервитут на земельный участок с большей площадью пересечения, доказательств невозможности установления сервитута в указанном виде, суд полагает требования Петрякова В.Г., Захаридиса О.А., Поспелова Ф.Д., ООО «МиддэлМос», ООО «Центр проектирования инженерного оборудования», Центральная религиозная епархия евангельских христиан Центрального региона, ООО «Книга 21 век», Маранина С.С., Кареевой С.Г., к ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» об установлении сервитута, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В силу пункта 10 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 года), удовлетворяя иски о установлении сервитута, суд должен определить все условия, на которых он устанавливается, а именно: сведения о земельных участках, для обеспечения использования которого установлен сервитут и который обременен сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сферу действия, срок, условия о плате.

В соответствии с отчетом об оценке № 1109/18-1098 ООО «Прогресс Оценка», стоимость права ограниченного пользования соседним участком: соразмерная плата за сервитут, установленного в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:06:0008001:31, составляет 10 246 рублей.

Суд полагает возможным принять во внимание данный отчет, поскольку отчет составлен в соответствии с требованиями действующего законодательства и не оспаривался сторонами.

Так, суд полагает необходимым установить плату за сервитут в размере 10 246 рублей ежемесячно.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198, ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Для пользования нежилыми помещениями по адресу: Москва, Буглерова, д. 17Б: собственниками: Петряковым Вячеславом Григорьевичем, Захаридисом Одиссеем Анатольевичем, Поспеловым Федором Дмитриевичем, ООО «МиддэлМос», ООО «Центр проектирования инженерного оборудования», Центральная религиозная епархия евангельских христиан Центрального региона, ООО «Книга 21 век», Мараниным Сергеем Сергеевичем, Кареевой Светланой Геннадьевной, установить сервитут для круглосуточного прохода, проезда работников, клиентов, арендаторов помещений собственников, транспортных средств, в том числе грузового транспорта на земельный

участок с кадастровым номером 77:06:0008001:5 через земельный участок, принадлежащий ОАО «Центральный коллектор научных библиотек» с кадастровым номером 77:06:0008001:31, от ул. Бутлерова, ширина 6 метров, протяженность 49,7 м, площадь 298 кв.м, проезд осуществляется через пропускную систему (шлагбаум).

Установить плату за сервитут в размере 10 246 рублей ежемесячно.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через районный суд в течение одного месяца со дня вынесения решения суда в окончательной форме.

Судья:

С.С. Чурсина

Решение изготовлено в окончательной форме 08 октября 2018 года.

