



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
09 января 2025 года

Дело №А41-54369/24

Резолютивная часть решения объявлена 17 декабря 2024 года
Полный текст решения изготовлен 09 января 2025 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Е.В. Самороковской, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания М.В. Шевканом, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению **Общества с ограниченной ответственностью "Элпрат"** (ИНН 5074063910, ОГРН 1205000039771, дата регистрации: 19.05.2020, юридический адрес: 142103, Московская область, г. Подольск, ул. Бронницкая, д. 3, этаж/офис 2/10)

к Акционерному обществу "Подольский электромеханический завод" (ИНН 5036007545, ОГРН 1025004700710, дата регистрации: 20.07.1998, юридический адрес: 142104, Московская область, г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д. 43) **в лице конкурсного управляющего Шляпина Льва Александровича** (адрес: 614077, г. Пермь, бульвар Гагарина, 46-702)

третьи лица: **Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области** (ИНН 7727270299 ОГРН 1047727043561, дата регистрации 21.12.2004, адрес: 143402, Московская область, город Красногорск, улица Речная, д. 8), **Публично-правовая компания "РОСКАДАСТР"** (адрес: 107078, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Красносельский, пер. Орликов, д. 10, стр. 1) **в лице филиала по Московской области** (адрес: 143026, Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, ул. Агрохимиков, 6А)

об установлении права ограниченного пользования чужим земельным участком - с кадастровым номером 50:55:0030901:2555., об установлении ежегодной соразмерной платы в размере 369 000 руб. 00 коп.

при участии в судебном заседании представителей согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Элпрат» (далее – истец, ООО «Элпрат») обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к акционерному обществу «Подольский электромеханический завод» (далее – ответчик, АО «Подольский электромеханический завод») с требованиями:

Установить право ограниченного пользования чужим земельным участком - бессрочный сервитут площадью 1756 кв. м в границах земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030901:2555, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, 43, уч.3, с описанием границ: от (т.н1) на Юго-Восток до (т.14) на расстояние 6,64 м., от (т.14) на Юго-Запад до (т.15) на расстояние 50,45 м., от (т.15) на

ЮгоЗапад до (т.16) на расстояние 58,24 м., от (т.16) на Юго-Запад до (т.46) на расстояние 15,57 м., от (т.46) на Юго-Запад до (т.47) на расстояние 14,26 м., от (т.47) на Юго-Запад до (т.48) на расстояние 8,54 м., от (т.48) на Юго-Запад до (т.49) на расстояние 1,62 м., от (т.49) на Юг до (т.50) на расстояние 1,78 м., от (т.50) на Юг до (т.н2) на расстояние 3,30 м., от (т.н2) на Юго-Запад до (т.н3) на расстояние 10,46 м., от (т.н3) на Северо-Запад до (т.н4) на расстояние 9,16 м., от (т.н4) на Юго-Запад до (т.н5) на расстояние 4,85 м., от (т.н5) на Запад до (т.н6) на расстояние 31,77 м., от (т.н6) на Юго-Запад до (т.н7) на расстояние 4,43 м., от (т.н7) на Запад до (т.29) на расстояние 22,28 м., от (т.29) на Юго-Запад до (т.30) на расстояние 0,42 м., от (т.30) на Север до (т.н8) на расстояние 8,44 м., от (т.н8) на Восток до (т.н9) на расстояние 7,84 м., от (т.н9) на Восток до (т.н10) на расстояние 13,95 м., от (т.н10) на Северо-Восток до (т.н11) на расстояние 3,06 м., от (т.н11) на Северо-Восток до (т.н12) на расстояние 35,76 м., от (т.н12) на Северо-Восток до (т.58) на расстояние 8,91 м., от (т.58) на Северо-Восток до (т.59) на расстояние 1,90 м., от (т.59) на Северо-Восток до (т.33) на расстояние 34,01 м., от (т.33) на Северо-Восток до (т.34) на расстояние 59,48 м., от (т.34) на Северо-Восток до (т.н13) на расстояние 8,75 м., от (т.н13) на Северо-Восток до (т.104) на расстояние 3,86 м., от (т.104) на Северо-Восток до (т.6) на расстояние 15,88 м., от (т.6) на Северо-Восток до (т.7) на расстояние 22,39 м., от (т.7) на Северо-Восток до (т.н1) на расстояние 5,60 м. по характерным точкам:

	X	Y
Часть земельного участка площадью 1756 кв.м.		
н1	431849,15	2190994,72
14	431845,92	2191000,52
15	431802,35	2190975,08
16	431751,80	2190946,15
46	431738,31	2190938,37
47	431726,33	2190930,64
48	431718,94	2190926,35
49	431717,39	2190925,89
50	431715,61	2190925,94
н2	431712,32	2190925,68
н3	431702,68	2190921,61
н4	431704,52	2190912,64
н5	431702,36	2190908,30
н6	431701,62	2190876,54
н7	431699,56	2190872,62
29	431698,29	2190850,38
30	431697,99	2190850,09
н8	431706,42	2190849,74
н9	431706,28	2190857,58
н10	431706,74	2190871,52
н11	431708,58	2190873,96
н12	431715,00	2190909,14
58	431718,55	2190917,31
59	431720,17	2190918,31
33	431748,56	2190937,03
34	431800,44	2190966,12
н13	431807,99	2190970,54
104	431811,36	2190972,43
6	431825,07	2190980,44
7	431844,41	2190991,73

для круглосуточного и беспрепятственного проезда, въезда, выезда и/или прохода работников ООО «ЭЛПРАТ», их контрагентов, арендаторов, проезда легкового и грузового транспорта, грузоподъемностью до и свыше 3,5 тонн, а также большегрузного (фуры) и длинномерного грузового транспорта без ограничения по количеству лиц и транспортных средств, электромобилей, в том числе в выходные и праздничные дни, перемещения материально-производственных ценностей, а так же проезда транспорта экстренных служб к помещению расположенному по адресу: Московская область, город Подольск, улица Большая Серпуховская, дом 43, помещение 4, кадастровый номер 50:55:0030901:2623, площадью 1173,8 кв.м.

Установить обществу с ограниченной ответственностью «Элпрат» ежегодную соразмерную плату за бессрочный сервитут площадью 1756 кв.м. в границах земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030901:2555, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, 43, уч.3, в размере 369 000 (Триста шестьдесят девять тысяч) рублей 00 коп. в год (ежемесячная соразмерная плата составляет 31 000 (Тридцать одна тысяча) рублей 00 коп.).

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в деле участвуют Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Публично-правовая компания «РОСКАДАСТР» в лице филиала по Московской области.

В судебном заседании представитель истца поддержал доводы, изложенные в исковом заявлении.

Представители иных лиц не явились, извещены надлежащим образом.

Исследовав в полном объеме все представленные в дело письменные доказательства, арбитражный суд пришел к следующему.

Как установлено судом и следует из материалов дела, истец является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: Московская область, город Подольск, улица Большая Серпуховская, дом 43, помещение 4, кадастровый номер 50:55:0030901:2623, площадью 1173,8 кв.м.

Для круглосуточного и беспрепятственного проезда, въезда, выезда и/или прохода к помещению истец вынужден пользоваться земельным участком с кадастровым номером 50:55:0030901:2555, принадлежащим на праве собственности ответчику.

Поскольку в добровольном порядке соглашение о сервитуте заключено не было, ООО «Элпрат» обратилось в суд с настоящим исковым заявлением.

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).

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.

Из положений ст. 274 ГК РФ следует, что сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. 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 истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживаемого земельного участка.

Пунктом 3 ст. 274 ГК РФ предусмотрено, 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.

Таким образом, из положений ст. 23 ЗК РФ и ст. 274 ГК РФ следует, что сервитут может устанавливаться в интересах собственника недвижимого имущества исключительно в том случае, если нужды собственника, связанные с использованием указанного имущества, не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В процессе производства по делу истец представил заключение кадастрового инженера ООО «Бизнес-Кадастр» № 294-24БКУ и Отчет об оценке № 90- 24-05-186 рыночной стоимости.

Кадастровым инженером определены координаты и площадь сервитута, а также истцом, исходя из площади сервитута, рассчитана плата за сервитут, которая составляет 31 000 рубля в месяц.

В соответствии с письменными пояснениями конкурсного управляющего ответчика от 13.12.2024 основания для возражений в отношении представленных ООО «Элпрат» границ (координат) установления сервитута не установлены.

Возражений относительно стоимости сервитута от ответчика не поступило.

Соответственно, поскольку факт необходимости установления сервитута доказан, ответчик против установления сервитута не возражает, суд не находит оснований для отказа в удовлетворении требований истца.

Учитывая изложенные обстоятельства, оценив все имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи, как того требуют положения, содержащиеся в части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и другие положения Кодекса, суд приходит к выводу о признании заявленных исковых требований обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ, расходы на оплату государственной пошлины, понесенные истцом, подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Установить право ограниченного пользования чужим земельным участком - бессрочный сервитут площадью 1756 кв. м в границах земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030901:2555, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, 43, уч.3, с описанием границ: от (т.н1) на Юго-Восток до (т.14) на расстояние 6,64 м., от (т.14) на Юго-Запад до (т.15) на расстояние 50,45 м., от (т.15) на ЮгоЗапад до (т.16) на расстояние 58,24 м., от (т.16) на Юго-Запад до (т.46) на расстояние 15,57 м., от (т.46) на Юго-Запад до (т.47) на расстояние 14,26 м., от (т.47) на Юго-Запад до (т.48) на расстояние 8,54 м., от (т.48) на Юго-Запад до (т.49) на расстояние 1,62 м., от (т.49) на Юг до (т.50) на расстояние 1,78 м., от (т.50) на Юг до (т.н2) на расстояние 3,30 м., от (т.н2) на Юго-Запад до (т.н3) на расстояние 10,46 м., от (т.н3) на Северо-Запад до (т.н4) на расстояние 9,16 м., от (т.н4) на Юго-Запад до (т.н5) на расстояние 4,85 м., от (т.н5) на Запад до (т.н6) на расстояние 31,77 м., от (т.н6) на Юго-Запад до (т.н7) на расстояние 4,43 м., от (т.н7) на Запад до (т.29) на расстояние 22,28 м., от (т.29) на Юго-Запад до (т.30) на расстояние 0,42 м., от (т.30) на Север до (т.н8) на расстояние 8,44 м., от (т.н8) на Восток до (т.н9) на расстояние 7,84 м., от (т.н9) на Восток до (т.н10) на расстояние 13,95 м., от (т.н10) на Северо-Восток до (т.н11) на расстояние 3,06 м., от (т.н11) на Северо-Восток до (т.н12) на расстояние 35,76 м., от (т.н12) на Северо-Восток до (т.58) на расстояние 8,91 м., от (т.58) на Северо-Восток до (т.59) на расстояние 1,90 м., от (т.59) на Северо-Восток до (т.33) на расстояние 34,01 м., от (т.33) на Северо-Восток до (т.34) на расстояние 59,48 м., от (т.34) на Северо-Восток до (т.н13) на расстояние 8,75 м., от (т.н13) на Северо-Восток до (т.104) на

расстояние 3,86 м., от (т.104) на Северо-Восток до (т.6) на расстояние 15,88 м., от (т.6) на Северо-Восток до (т.7) на расстояние 22,39 м., от (т.7) на Северо-Восток до (т.н1) на расстояние 5,60 м. по характерным точкам:

X		Y
Часть земельного участка площадью 1756 кв.м.		
н1	431849,15	2190994,72
14	431845,92	2191000,52
15	431802,35	2190975,08
16	431751,80	2190946,15
46	431738,31	2190938,37
47	431726,33	2190930,64
48	431718,94	2190926,35
49	431717,39	2190925,89
50	431715,61	2190925,94
н2	431712,32	2190925,68
н3	431702,68	2190921,61
н4	431704,52	2190912,64
н5	431702,36	2190908,30
н6	431701,62	2190876,54
н7	431699,56	2190872,62
29	431698,29	2190850,38
30	431697,99	2190850,09
н8	431706,42	2190849,74
н9	431706,28	2190857,58
н10	431706,74	2190871,52
н11	431708,58	2190873,96
н12	431715,00	2190909,14
58	431718,55	2190917,31
59	431720,17	2190918,31
33	431748,56	2190937,03
34	431800,44	2190966,12
н13	431807,99	2190970,54
104	431811,36	2190972,43
6	431825,07	2190980,44
7	431844,41	2190991,73

для круглосуточного и беспрепятственного проезда, въезда, выезда и/или прохода работников ООО «ЭЛПРАТ», их контрагентов, арендаторов, проезда легкового и грузового транспорта, грузоподъемностью до и свыше 3,5 тонн, а также большегрузного (фуры) и длинномерного грузового транспорта без ограничения по количеству лиц и транспортных средств, электромобилей, в том числе в выходные и праздничные дни, перемещения материально-производственных ценностей, а так же проезда транспорта экстренных служб к помещению расположенному по адресу: Московская область, город Подольск, улица Большая Серпуховская, дом 43, помещение 4, кадастровый номер 50:55:0030901:2623, площадью 1173,8 кв.м.

Установить Обществу с ограниченной ответственностью "Элпрат" ежегодную соразмерную плату за бессрочный сервитут площадью 1756 кв.м. в границах земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030901:2555, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Б. Серпуховская, 43, уч.3, в размере 369 000 (Триста шестьдесят девять тысяч) рублей 00 коп. в год (ежемесячная соразмерная плата составляет 31 000 (Тридцать одна тысяча) рублей 00 коп.).

Взыскать с Акционерного общества "Подольский электромеханический завод" в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Элпрат" расходы по оплате госпошлины в размере 6000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

Е.В. Самороковская