



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
20 августа 2020 года

Дело №А41-82016/19

Резолютивная часть решения объявлена 19 августа 2020 года
Полный текст решения изготовлен 20 августа 2020 года

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья Г.И. Богатырёва, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Мовсисяном М.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью "Единая Европа-Инвест" (ИНН 7703201289, ОГРН 1027739734285, юридический адрес: 108811, г. Москва, поселение Московский, поселок Ульяновского лесопарка, владение 1, пом. 385)

к Акционерному обществу «Подольский электромеханический завод» (АО «ПЭМЗ») (ИНН 5036007545, ОГРН 1025004700710, юридический адрес: 142105, Московская обл., г. Подольск, ул. Б.Серпуховская, д. 43)

третьи лица:

Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск (ИНН 5036154780, ОГРН 1155074010288, дата регистрации: 17.12.2015, юридический адрес: 142100, Московская обл., г. Подольск, ул. Кирова, д. 4)

Общество с ограниченной ответственностью «Гамма Косметик» (ИНН 5036072262, ОГРН 1065074061337, юридический адрес: 142105, Московская обл., г. Подольск, 1-1 Деловой проезд, д. 9)

об установлении сервитута и обязанности заключить соглашение о сервитуте, при участии в заседании, согласно протоколу

У С Т А Н О В И Л :

ООО "Единая Европа-Инвест" (далее – истец) обратилось в суд к АО «ПЭМЗ» (далее – ответчик) с требованиями (с учетом принятых в порядке ст. 49 АПК РФ уточнений):

Установить Обществу с ограниченной ответственностью "Единая Европа-Инвест" право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) на часть земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030901:63 площадью 58 кв.м. в границах, описанных в таблице №3 Заключения специалистов №0206-1/19 от 25.03.2019г. по результатам проведенной независимой строительно-техническому заключению :

№ п/п	Обозначение точки	Координата X, м	Координата Y, м	Длина стороны, м	Дир. угол
1	Н1	431163.67	2191110.17	2.94	355°2.3'
2	н2	431166.6	2191109.92	21.95	112°11.6*
3	н3	431158.31	2191130.24	2.79	195°45.5'
4	н4	431155.63	2191129.48	20.92	292°37.2'

в форме беспрепятственного проезда к принадлежащим ООО «Единая Европа-Инвест» объектам недвижимости на срок действия договора аренды земельного участка с 50:55:0030901:31 с оплатой из расчета 143 рубля за 1 квадратный метр в год.

Обязать Акционерное общество «Подольский электромеханический завод» заключить с ООО «Единая Европа-Инвест» соглашение о сервитуте в отношении части земельного участка площадью 58 кв.м. с кадастровым номером 50:55:0030901:63, принадлежащего АО «ПЭМЗ» на праве собственности, в форме беспрепятственного проезда к принадлежащим ООО «Единая Европа-Инвест» объектам недвижимости на следующих условиях: срок сервитута равен сроку действия договора аренды земельного участка с 50:55:0030901:31, оплата из расчета 143 рубля за квадратный метр в год.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет имущественных и земельных отношений Администрации Городского округа Подольск и ООО «Гамма Косметик».

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Представитель истца поддержал требования в полном объеме. Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие ответчика и третьих лиц.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030901:31 площадью 2933 кв.м, вид разрешенного использования «для эксплуатации производственного здания», категория земель «земли населенных пунктов», в соответствии с условиями договора №538 от 22.08.2007 (т. 1, л.д. 153), с учетом договора уступки от 26.04.2008 (т. 1, л.д. 156), что подтверждается выпиской из ЕГРН от 29.01.2019 (т. 1, л.д. 161). Срок договора установлен до 14.06.2029 (п. 2.1. договора).

В границах участка расположено 3-х этажное нежилое здание с кадастровым номером 50:55:0030901:75 площадью 3935,4 кв.м, находящееся в собственности истца, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 07.02.2018 (т. 1, л.д. 167).

В связи с невозможностью доступа к земельному участку и зданию без установления сервитута на смежный земельный участок с кадастровым номером 50:55:0030901:63 истец обратился к ответчику как собственнику указанного участка (т. 1, л.д. 164) с письмом №03/19 от 03.02.2019 о заключении соответствующего соглашения (т. 1, л.д. 68).

Поскольку предложение оставлено без внимания, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Изучив доводы сторон, оценив все представленные в материалы дела письменные доказательства, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

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.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, условиями для установления сервитута в судебном порядке являются наличие между собственниками земельных участков спора, препятствующего подписанию соглашения о сервитуте; выявленная судом в ходе рассмотрения этого спора объективная невозможность удовлетворения потребностей истца иным образом, кроме как путем наделения его правом ограниченного пользования чужим земельным участком. Нарушение ответчиком прав истца (например, совершение ответчиком действий, ограничивающих или затрудняющих доступ истца к имуществу) не входит в предмет доказывания по спору об установлении сервитута (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.2012 N 11248/11).

Пункт 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации оговаривает примерный перечень случаев, предполагающих установление сервитута, а также вводит критерии оценки иных потребностей, при наличии которых собственник недвижимости может требовать предоставления ему права ограниченного пользования чужим имуществом.

Из указанной нормы права 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 обслуживающего земельного участка.

В связи с этим, при рассмотрении дел соответствующей категории в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды должны исследовать вопрос о том, на удовлетворение каких конкретно нужд направлено требование истца и относятся ли они к тем потребностям, которые могут быть обеспечены путем установления сервитута, учитывая его исключительный характер.

Проезд и проход к недвижимому имуществу прямо отнесены к потребностям, при наличии которых возможно предоставление названного ограниченного вещного права, поэтому судам при рассмотрении настоящего иска в этой части следует определить, имеется ли у истца возможность доступа к своему имуществу, не прибегая к правовым средствам, предусмотренным указанными нормами права (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02.2012 N 11248/11).

В материалы дела представлено Заключение специалистов №0206-1/19 от 25.03.2019г. (т. 1, л.д. 71) из которого усматриваются следующие выводы:

1) Границы земельного участка, необходимого для организации проезда и въезда на производственную территорию большегрузных автомобилей (автофуры) для бесперебойной работы предприятия, с указанием необходимой площади для поворота в точках выноса границ земельного участка 339 и 267в, представлены в таблице

№ п/п	Обозначение точки	Координата X, м	Координата Y, м	Длина стороны, м	Дир. угол
1	Н1	431163.67	2191110.17	2.94	355°2.3'
2	Н2	431166.6	2191109.92	21.95	112°11.6'
3	Н3	431158.31	2191130.24	2.79	195°45.5'
4	Н4	431155.63	2191129.48	20.92	292°37.2'

Площадь земельного участка составляет 58 кв.м, представлено графическое расположение (т. 1, л.д. 129).

2) Из построений, представленных на чертеже №1, следует, что иные варианты заезда большегрузных автомобилей (автофур) (не через земельный участок с кадастровым номером 50:55:0030901:63) на производственную территорию отсутствуют.

3) Рыночная стоимость 1 (одного) кв. м земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленных целей, площадь: общая 825 кв. м, кадастровый номер: 50:55:0030901:63, адрес: Московская обл., г. Подольск, ул. Большая Серпуховская, д.43 по состоянию на дату исследования, составляет: 3 564 рубля, а величина соразмерной платы за 1 квадратный метра сервитута, исходя из необходимой площади по п.1, составляет: 143 руб./кв.м в год.

Названное заключение в силу положений части 1 статьи 64, статей 67 и 68 АПК РФ признано арбитражным судом надлежащим доказательством и оценено в совокупности с иными доказательствами.

Поскольку судом установлена обеспечить землепользователю участка с кадастровым номером 50:55:0030901:31 проезд к дороге общего пользования через участок ответчика с кадастровым номером 50:55:0030901:63 с учетом необходимости обеспечения баланс интересов сторон суд полагает необходимым установить сервитут на часть земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030901:63 в общей площади 58 кв.м на срок действия

договора аренды земельного участка с 50:55:0030901:31 с оплатой из расчета 143 рубля за 1 квадратный метр в год.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика (ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь статьями ст. 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Установить Обществу с ограниченной ответственностью "Единая Европа-Инвест" право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) на часть земельного участка с кадастровым номером 50:55:0030901:63 площадью 58 кв.м. в границах, описанных в таблице №3 Заключения специалистов №0206-1/19 от 25.03.2019г. по результатам проведенной независимой строительно-техническому заключению :

№ п/п	Обозначение точки	Координата X, м	Координата Y, м	Длина стороны, м	Дир. угол
1	Н1	431163.67	2191110.17	2.94	355°2.3'
2	Н2	431166.6	2191109.92	21.95	112°11.6*
3	Н3	431158.31	2191130.24	2.79	195°45.5'
4	Н4	431155.63	2191129.48	20.92	292°37.2'

в форме беспрепятственного проезда к принадлежащим ООО «Единая Европа-Инвест» объектам недвижимости на срок действия договора аренды земельного участка с 50:55:0030901:31 с оплатой из расчета 143 рубля за 1 квадратный метр в год.

Обязать Акционерное общество «Подольский электромеханический завод» заключить с ООО «Единая Европа-Инвест» соглашение о сервитуте в отношении части земельного участка площадью 58 кв.м. с кадастровым номером 50:55:0030901:63, принадлежащего АО «ПЭМЗ» на праве собственности, в форме беспрепятственного проезда к принадлежащим ООО «Единая Европа-Инвест» объектам недвижимости на следующих условиях: срок сервитута равен сроку действия договора аренды земельного участка с 50:55:0030901:31, оплата из расчета 143 рубля за квадратный метр в год.

Взыскать с Акционерного общества «Подольский электромеханический завод» в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Единая Европа-Инвест" госпошлину в размере 6000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его вынесения.

Судья

Г.И. Богатырёва