



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

10 июня 2022 года

Дело №А41-5164/22

Резолютивная часть решения объявлена 27 апреля 2022 года.

Полный текст решения изготовлен 10 июня 2022 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.А. Летяго, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Тарасовым И.С., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «АДМ» (140104, Московская область, г. Раменское, ул. Москворецкая, д. 43, оф. 2, ИНН 5040007315, ОГРН 1035007915777)

к обществу с ограниченной ответственностью «Содружество» (194292, г. Санкт-Петербург, пер. 1-й Верхний, д. 6, лит. А, эт. 5, пом. 502, ОГРН: 1197847092740, ИНН 7802689099)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Правительство Московской области (143407, Московская область, г. Красногорск, б-р Строителей, д. 1, ИНН 7710342058, ОГРН: 1027739809460), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (121170, Москва, ул. Поклонная, д. 13, ИНН 7727270299, ОГРН: 1047727043561), Министерство имущественных отношений Московской области (143407, Московская область, г. Красногорск, б-р Строителей, д. 1, ОГРН: 1025005245055, ИНН: 7725131814), общество с ограниченной ответственностью «Поли Пак Сервис» (140104, Московская область, г. Раменское, ул. Москворецкая, д. 43, оф. 1, ИНН 5040044229, ОГРН: 1035007913930), Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ИНН 7705401340, ОГРН 1027700485757, 107078, Москва, Орликов пер., д. 10, стр. 1) в лице филиала по Московской области (143026, Московская область, раб. пос. Новоивановское, ул. Агрохимиков, д. 6А)

об установлении права ограниченного пользования (сервитут) земельными участками с кадастровыми номерами 50:23:0000000:164399, 50:23:0030213:1309,

при участии в судебном заседании представителей согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «АДМ» (далее – ООО «АДМ», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском, с учетом принятых судом уточнений в порядке статьи 49 АПК РФ, к обществу с ограниченной ответственностью «Содружество» (далее – ООО «Содружество», ответчик), в котором просило:

- установить право бессрочного ограниченного пользования (сервитут) в целях осуществления прохода, проезда легкового и грузового транспорта к земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0000000:153748, 50:23:0110478:5, 50:23:0000000:153749,

50:23:0030213:539, находящимся по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. Москворецкая, 43, 43/1 – 43/3, зданиям с кадастровыми номерами 50:23:0110478:49, 50:23:0030213:1263, 50:23:0110478:55, 50:23:0110478:57, принадлежащим ООО «АДМ», на часть земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:164399 площадью 8760 кв. м с разовой компенсацией в размере 193 700 руб. в следующих координатах:

Название (№) межевого знака:	Дирекционный		Мера линий: (м)	Координаты:	
	угол			X	Y
	град.	мин.		(м)	(м)
1				446 281.86	2 233 141.60
2	122	35.3	15.00	446 273.78	2 233 154.24
3	208	32.5	133.45	446 156.55	2 233 090.48
4	214	53.0	176.76	446 011.55	2 232989.39
5	292	54.9	149.24	446 069.66	2 232851.93
6	21	34.1	20.02	446 088.28	2 232 859.29
7	112	49.5	49.44	446 069.10	2 232 904.86
8	203	37.8	0.17	446 068.94	2 232 904.79
9	112	51.74	82.77	446 036.79	2 232981.06
10	34	49.7	83.61	446 105.42	2 233 028.81
11	289	21.5	0.39	446 105.55	2 233 028.44
12	35	12.4	36.37	446 135.27	2 233 049.41
13	35	12.2	45.71	446 172.62	2 233 075.76
14	35	13.1	7.28	446 178.57	2 233 079.96
15	35	9.4	3.14	446 181.14	2 233 081.77
16	30	44.6	3.13	446 183.83	2 233 083.37
1	30	42.6	114.02	446 281.86	2 233 141.60

На часть земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030213:1309 площадью 113 кв. м. с разовой компенсацией в размере 3 200 руб. в следующих координатах:

Название (№) межевого знака:	Дирекционный		Мера линий: (м)	Координаты:	
	угол			X	Y
	град.	мин.		(м)	(м)
1				446 281.86	2 233 141.60
17	30	42.9	15.02	446 294.77	2 233 149.27
2	166	40.7	21.57	446 273.78	2 233 154.24
1	302	35.3	15.01	446 281.86	2 233 141.60

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Правительство Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, общество с ограниченной ответственностью «Поли Пак Сервис», Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области.

Ответчик отзыв на иск не представил.

Дело рассмотрено в порядке статей 121 - 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц - Правительства Московской области, Управления Росреестра, ФГБУ ФКП Росреестра по Московской области, Министерства имущественных отношений Московской области, надлежащим образом уведомленных о месте и времени

судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте <http://kad.arbitr.ru/>.

В судебном заседании представитель истца уточненные иски требования поддержал, просил удовлетворить иск, представитель третьего лица – ООО «Поли Пак Сервис» поддержал позицию истца, просил удовлетворить заявленные требования.

Исследовав и оценив все представленные в материалы дела доказательства, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, суд считает заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и подтверждено выписками из ЕГРН, ООО «АДМ» на праве собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0000000:153749 площадью 7458 кв. м, 50:23:0000000:153748 площадью 5423 кв. м, 50:23:0030213:539 площадью 1508 кв. м, 50:23:0110478:5 площадью 7252 кв. м, расположенные по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. Москворецкая, д.43, 43/1 - 43/3, а также здания с кадастровыми номерами 50:23:0110478:49, 50:23:0030213:1263, 50:23:0110478:55, 50:23:0110478:57, находящиеся на указанных земельных участках.

Истец указал, что для осуществления производственной деятельности и беспрепятственного доступа к объектам недвижимости, расположенным на данных участках, необходимо использовать земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0000000:164399, 50:23:0030213:1309, принадлежащие ответчику, на условиях и в порядке возмездного частного сервитута.

С целью получения разрешения на использование для прохода и проезда на территорию земельных участков ООО «АДМ», истец направил ответчику предложение об установлении сервитута в форме возмездного частного сервитута на предоставление права прохода и проезда и заключении соглашения об установлении сервитута на принадлежащие ответчику земельные участки.

Оставление обращения истца ответчиком без удовлетворения послужило основанием для обращения ООО «АДМ» в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном названным Кодексом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ограничение права собственности возможно только в случаях и в порядке, установленном законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 статьи 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.

Согласно пункту 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Сервитут может быть срочным или постоянным (пункт 4 статьи 23 ЗК РФ).

В силу пункта 5 статьи 23 ЗК РФ осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Пунктом 3 статьи 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 статьи 23 ЗК РФ и статьи 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.

Из указанных норм 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 (Постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11).

Установление частного сервитута обусловлено необходимостью внесения правовой определенности в отношения собственников соседних земельных участков в тех случаях, когда потребности одного из них, связанные с использованием принадлежащего ему имущества, не могут быть удовлетворены иным образом. Эти интересы могут быть обеспечены как путем добровольного подписания собственниками господствующего и обслуживаемого земельных участков соглашения о сервитуте, так и в судебном порядке, если между этими лицами не достигнуто такое соглашение или имеются разногласия по его отдельным условиям.

Требование, предусмотренное пунктом 3 статьи 274 ГК РФ, имеет целью создание на будущее необходимых правовых гарантий для нормальной эксплуатации истцом своего имущества посредством предоставления ему по решению суда права ограниченного пользования чужим земельным участком.

Согласно пункту 3 статьи 274 ГК РФ спор собственников соседних участков при недостижении соглашения между ними о сервитуте либо его условиях может быть разрешен судом.

По смыслу приведенной нормы материального права по результатам разрешения такого спора суд, исходя из баланса интересов сторон, не лишен возможности самостоятельно при наличии имеющихся разногласий определить условия предоставления истцу права ограниченного пользования чужим земельным участком.

В связи с этим при рассмотрении дел соответствующей категории в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 274 ГК РФ, 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.

Кроме того, при установлении сервитута в судебном порядке необходимо установить факт возможности исполнения истцом своих обязательств перед третьими лицами иным способом или может выполнить другими альтернативными путями.

Задачей суда при осуществлении выбора из таких альтернативных вариантов является соблюдение баланса интересов сторон и определение из них варианта наиболее экономичного (менее затратного) для собственника господствующей вещи и наименее обременительного для собственника служащего земельного участка.

Судом установлено, что в рамках настоящего дела целью установления сервитута является обеспечение возможности истцу беспрепятственного доступа к объектам недвижимости, расположенным на принадлежащих ему земельных участках, что соответствует целям и условиям установления сервитута, предусмотренным в статье 274 ГК РФ.

Истцом в материалы дела представлено заключение кадастрового инженера, к которому приложен сводный план расположения земельных участков.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, судом установлено, что земельные участки истца не имеют прямого доступа к землям (территориям) общего пользования, в связи с чем без использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:164399, 50:23:0030213:1309, имеющими прямой доступ к землям общего пользования, истцу невозможно осуществить проход и проезд от дорог общего пользования к принадлежащим ему земельным участкам.

В порядке статьи 65 АПК РФ ответчик не представил в материалы дела доказательства иной возможности проезда и прохода ООО «АДМ» к своему имуществу.

На основании изложенного суд приходит к выводу о необходимости установления сервитута для обеспечения прохода, проезда легкового и грузового транспорта к земельным участкам с кадастровыми номерами 50:23:0000000:153748, 50:23:0110478:5, 50:23:0000000:153749, 50:23:0030213:539, зданиям с кадастровыми номерами 50:23:0110478:49, 50:23:0030213:1263, 50:23:0110478:55, 50:23:0110478:57, принадлежащим ООО «АДМ», через соседние земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0000000:164399, 50:23:0030213:1309, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

При предоставлении истцу права ограниченного пользования в отношении части участка суду в резолютивной части судебного акта следует указывать точные пространственные характеристики сервитута, относящиеся к сфере его действия, которые необходимы и достаточны для внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, а впоследствии и для государственной регистрации данного вещного права в ЕГРН.

В том случае, если кадастровые работы для описания конкретных параметров сервитута выполнены и стороны спора согласны с их результатами, отраженными в межевом плане обслуживающего земельного участка, суд принимает решение в соответствии с результатами таких кадастровых работ (постановление Президиума ВАС РФ от 28.02.2012 № 11248/11).

Согласно представленному истцом в материалы дела заключению кадастрового инженера, последним приведена схема координат сферы действия сервитута, который распространяется на земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0000000:164399, 50:23:0030213:1309.

При наличии разногласий сторон относительно конкретных пространственных характеристик сервитута, суд разрешает данный спор и устанавливает границы сервитута, исходя из результатов кадастровых работ, которые проводятся в рамках дела применительно к правилам, предусмотренным статьей 82 АПК РФ.

Определением от 22.03.2022 суд предлагал сторонам рассмотреть вопрос о проведении по делу судебной экспертизы, ответчику представить мотивированный отзыв на исковое заявление.

Между тем, в порядке статьи 65 АПК РФ, ответчик не представил суду возражения относительно указанных пространственных характеристик, правом на заявление ходатайства о проведении по делу судебной экспертизы не воспользовался.

Согласно статье 9 АПК РФ, лицо, не реализовавшее свои процессуальные права, несет риск неблагоприятных последствий не совершения им соответствующих процессуальных действий.

При таких обстоятельствах, учитывая изложенные нормы права, а также учитывая, отсутствие между сторонами спора о выборе участка для сервитута и о конкретных пространственных характеристиках сервитута, суд не усматривает оснований для назначения судебной экспертизы по делу.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ собственник участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Аналогичная норма предусмотрена также пунктом 6 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, в тех случаях, когда в деле имеются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим имуществом, судам необходимо в соответствии с приведенными положениями определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обремененного земельного участка.

Плата за сервитут может быть соразмерна материальной выгоде, которую могло получить это лицо, если бы земельный участок не был обременен сервитутом (например, возможной выгоде от предоставления части участка, используемого для проезда и прохода, в аренду третьим лицам). На размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка лицом, в интересах которого установлен сервитут.

В соответствии с представленным истцом в материалы дела отчетом от 01.03.2022 № 160222-1, выполненного ООО «АМС Групп», рыночная стоимость права ограниченного пользования на условиях сервитута с неограниченным сроком действия земельным участком с кадастровым номером 50:23:0000000:164399 в соответствии со схемой границ сервитута согласно заключению кадастрового инженера от 01.02.2022 из расчета единовременной выплаты составляет 193 700 руб., в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030213:1309 рыночная стоимость сервитута из расчета единовременной выплаты составляет 3 200 руб.

Какие-либо доказательства того, что представленный в материалы дела отчет является недостаточно ясным и полным, равно как и доказательств, свидетельствующих о несоразмерности платы за пользование указанными земельными участками, ответчиком не представлено.

При таких обстоятельствах, исследовав и оценив в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ представленные в дело доказательства в их совокупности и взаимной связи, суд приходит к выводу о доказанности истцом обстоятельств, свидетельствующих о невозможности использования принадлежащего ему имущества без установления сервитута на земельные участки с кадастровыми номерами 50:23:0000000:164399 и 50:23:0030213:1309, в границах и установлением платы, установленных кадастровым инженером Кочетковым А.В. и отчетом об оценке, в связи с чем требования подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 49, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Установить право бессрочного ограниченного пользования (сервитут) в целях осуществления прохода, проезда легкового и грузового транспорта к земельным участкам с

кадастровыми номерами 50:23:0000000:153748, 50:23:0110478:5, 50:23:0000000:153749, 50:23:0030213:539, зданиям с кадастровыми номерами 50:23:0110478:49, 50:23:0030213:1263, 50:23:0110478:55, 50:23:0110478:57 на часть земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:164399 площадью 8760 кв м с разовой компенсацией в размере 193 700 руб. в следующих координатах, а именно:

Название (№) межевого знака:	Дирекционный		Мера линий: (м)	Координаты:	
	угол			X	Y
	град.	мин.		(м)	(м)
1				446 281.86	2 233 141.60
2	122	35.3	15.00	446 273.78	2 233 154.24
3	208	32.5	133.45	446 156.55	2 233 090.48
4	214	53.0	176.76	446 011.55	2 232989.39
5	292	54.9	149.24	446 069.66	2 232851.93
6	21	34.1	20.02	446 088.28	2 232 859.29
7	112	49.5	49.44	446 069.10	2 232 904.86
8	203	37.8	0.17	446 068.94	2 232 904.79
9	112	51.74	82.77	446 036.79	2 232981.06
10	34	49.7	83.61	446 105.42	2 233 028.81
11	289	21.5	0.39	446 105.55	2 233 028.44
12	35	12.4	36.37	446 135.27	2 233 049.41
13	35	12.2	45.71	446 172.62	2 233 075.76
14	35	13.1	7.28	446 178.57	2 233 079.96
15	35	9.4	3.14	446 181.14	2 233 081.77
16	30	44.6	3.13	446 183.83	2 233 083.37
1	30	42.6	114.02	446 281.86	2 233 141.60

На часть земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030213:1309 площадью 113 кв. м. с разовой компенсацией в размере 3 200 руб. в следующих координатах:

Название (№) межевого знака:	Дирекционный		Мера линий: (м)	Координаты:	
	угол			X	Y
	град.	мин.		(м)	(м)
1				446 281.86	2 233 141.60
17	30	42.9	15.02	446 294.77	2 233 149.27
2	166	40.7	21.57	446 273.78	2 233 154.24
1	302	35.3	15.01	446 281.86	2 233 141.60

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

А.А. Летяго