

КРАСНОАРМЕЙСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА ВОЛГОГРАДА

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 17 ноября 2023 г. по делу N 2-2695/2023

Красноармейский районный суд города Волгограда
в составе председательствующего судьи Мурашкиной И.А.,
при секретаре Ч.,
с участием представителей истца Е., Х.,
ответчика Р.Е., представителя ответчика В.,

17 ноября 2023 года в городе Волгограде, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Билькевич ФИО11 к Р. ФИО12 об установлении сервитута,

установил:

Б. обратилась в суд с иском к Р.Е. об обязанности предоставить доступ на земельный участок, расположенный по адресу: <адрес> шириной 0,7-1м по всей длине жилого дома, вдоль северной стены жилого дома для текущего ремонта при возникновении такой необходимости и при условии направления уведомления с соответствующим требованием, не чинить препятствий в доступе на часть земельного участка, необходимого для текущего ремонта и обслуживания домовладения.

В обоснование своих требований указала, что является собственником жилого дома <адрес>, ответчик является собственником жилого дома <адрес>. Смежная граница земельных участков сторон проходит по одной из стен с северной стороны жилого дома истца. В настоящее время требуется ремонт стены дома истца, однако ответчик не допускает истца на часть своего земельного участка для производства ремонтных работ.

В судебное заседание истец не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, представители истца Е., Х. в судебном заседании исковые требования уточнили, просили установить частный сервитут на часть земельного участка с кадастровым номером N:, площадью 8 кв. м, координаты: <данные изъяты> расположенного по адресу: <адрес>, принадлежащего на праве собственности ФИО13 для беспрепятственного прохода на земельный участок с целью обслуживания стены домовладения <адрес>, в течение не более 14 календарных дней в году, по предварительному согласованию сроков работ путем направления почтового уведомления, со взысканием платы, исходя из стоимости годового платежа в размере 1286 руб., пропорционально количеству дней, затраченных на производство работ.

Ответчик Р.Е., ее представитель В. в судебном заседании не возражали против установления сервитута, с применением годовой суммы за пользование земельным участком в размере 1286 руб., с предварительным уведомлением ответчика по почте о сроках работ.

Третьи лица - ФИО14 в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, их представитель Р.Е. в судебном заседании уточненные исковые требования признала.

Представитель 3 лица - отдела опеки и попечительства администрации Красноармейского района Волгограда в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Выслушав лиц, участвующих в деле, изучив представленные доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. (п. 2 ст. 1 Гражданского Кодекса РФ).

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. (ст. 8 ГК РФ).

По смыслу положений ст. 11 Гражданского кодекса РФ и ст. 3 Гражданского процессуального кодекса РФ нарушенные, находящиеся под угрозой или оспариваемые права граждан и юридических лиц подлежат судебной защите.

Защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, а также иными способами, предусмотренными законом. Выбор способа защиты права принадлежит истцу. (ст. 12 ГК РФ)

В то же время, положения ст. 10 ГК РФ, предусматривают ограничения, согласно которым не допускается осуществление гражданских прав с намерением причинить вред другому лицу (злоупотребление правом), а также право суда на отказ лицу в защите принадлежащего ему права.

В соответствии с пунктом 1 статьей 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования, распоряжения своим имуществом.

Право собственника на использование земельного участка по своему усмотрению, также предусмотрено статьей 43 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

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

Действующим законодательством предусмотрены основания ограниченного использования чужого земельного участка (сервитут) (ст. 23 Земельного кодекса РФ).

В силу 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, 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.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

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.

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

Как следует из материалов дела и установлено судом, истец является собственником жилого дома и земельного участка по адресу: <адрес> (л.д. 8, 9-15).

Собственниками жилого дома и земельного участка по адресу: <адрес> являются: Р.Е., Р.А., <данные изъяты> ФИО15 что подтверждается соглашением об определении размера долей в праве общей собственности от 24.05.2019 г.

Указанные жилые дома являются соседними по отношению друг к другу, жилой дом истца расположен на меже земельного участка ответчика.

Истцом в адрес ответчика Р.Е. 21.03.2023 г. было направлено уведомление о необходимости предоставления доступа на земельный участок по <адрес>, для обслуживания жилого дома (л.д. 23).

Согласно представленного истцом отчета об определении рыночной стоимости годового платежа (арендной платы) 1 кв. м сервитута, установленного в отношении земельного участка по адресу: г. <адрес>, проведенного ООО "РОСТ ЭКСПЕРТ", рыночная стоимость годового платежа (арендной платы) сервитута составляет 372 руб.

Согласно представленного ответчиком отчета об оценке объекта оценки, составленного ООО "Экспертиза и оценка собственности Юг", величина ограниченного права пользования частью земельного участка площадью 8 кв. м в год составляет 1286 руб.

Представители истца в судебном заседании согласились с суммой величины ограниченного права пользования в размере 1286 руб.

Согласно схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории N, площадь земельного участка 8 кв. м, координаты: <данные изъяты>

Согласно п. 12, 13 ст. 23 ЗК РФ, правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или федеральным законом.

Право собственника (правообладателя) обремененного сервитутом участка на получение платы предусмотрено также п. 5 ст. 274 ГК РФ.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 12 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 г., плата за сервитут определяется судом исходя из принципов разумности и соразмерности с учетом характера деятельности сторон, площади и срока установления сервитута и может иметь как форму единовременного платежа, так и периодических платежей.

Согласно пункту 5 статьи 274 ГК РФ и пункту 6 статьи 23 ЗК РФ собственник земельного участка, обремененного сервитутом, по общему правилу вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Если при рассмотрении дела усматриваются основания для предоставления права ограниченного пользования чужим земельным участком, судам необходимо, в

соответствии с приведенными положениями закона, определить размер платежей, подлежащих внесению собственнику обременяемого земельного участка, что предполагает вынесение данного вопроса в круг обстоятельств, подлежащих доказыванию ([часть 2 статьи 56 ГПК РФ](#), [часть 2 статьи 65 АПК РФ](#)), и при отсутствии согласия собственника объекта недвижимости, обременяемого сервитутом, на безвозмездное пользование - возложение на истца обязанности по представлению доказательств обоснованности предлагаемого к установлению размера платы, в том числе путем назначения экспертизы. При несогласии с предложенным размером платы за сервитут ответчик вправе представить доказательства в обоснование своих возражений ([часть 1 статьи 56 ГПК РФ](#), [часть 1 статьи 65 АПК РФ](#)).

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник земельного участка, обремененного сервитутом.

В размер платы включаются разумные затраты, возникающие у собственника объекта недвижимости в связи с ограничением его права собственности или созданием условий для реализации собственником объекта недвижимости, для обеспечения использования которого сервитут установлен, права ограниченного пользования (например, связанных с необходимостью организации проезда через принадлежащий собственнику земельный участок, сносом или переносом ограждений, с соблюдением пропускного режима, поддержанием части участка в надлежащем состоянии), а также образовавшихся в связи с прекращением существующих обязательств собственника участка, обремененного сервитутом, перед третьими лицами.

При этом необходимо, в том числе, учитывать долю земельного участка, ограниченную сервитутом, в общей площади земельного участка; срок установления сервитута; объем ограничения пользования земельным участком и интенсивность его предполагаемого использования; характер неудобств, испытываемых собственником недвижимого имущества, обремененного сервитутом; степень влияния сервитута на возможность распоряжения земельным участком.

Принимая решение об определении характера платы за сервитут (единовременной выплате в полном объеме или периодических платежах в течение всего срока действия сервитута), в целях наибольшего соблюдения баланса интересов истца и ответчика необходимо учитывать не только содержание заявленных истцом требований, но и конкретные условия, и объем сервитута.

Учитывая, что в судебном заседании стороны пришли к соглашению об установлении годовой платы за сервитут в размере 1286 руб., суд считает возможным принять указанную величину для расчета платы.

[Статья 98 ГПК РФ](#) предусматривает, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей [статье](#) судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Истцом в судебном заседании был представлен отчет об определении рыночной стоимости годового платежа (арендной платы) 1 кв. м сервитута, составленный ООО "РОСТ ЭКСПЕРТ", за составление которого истцом оплачено 6000 руб., что подтверждается договором на проведение оценки от 20.10.2023 г., а также понесены расходы в сумме 4500 руб. за составление схемы расположения земельного участка на кадастровом плате территории N, что подтверждается квитанцией, выданной МУП "Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации" 06.10.2023 г.

Ответчиком в судебном заседании представлен отчет об оценке объекта оценки, составленный ООО "Экспертиза и оценка собственности Юг", за составление которого ответчик оплатил 10000 руб., что подтверждается договором на проведение оценки от 03.11.2023 г., квитанцией от 07.11.2023 г.

Учитывая вышеизложенное, применяя принцип взаимозачета требований, суд приходит к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные издержки в сумме 500 руб.

На основании изложенного выше, руководствуясь [ст. ст. 194 - 199](#) ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Билькевич ФИО16 (паспорт <данные изъяты>) к Р. ФИО17 (паспорт <данные изъяты>) об установлении сервитута удовлетворить.

Установить право ограниченного пользования (частный сервитут) Билькевич ФИО18 частью земельного участка с кадастровым номером N, расположенного по адресу <адрес>, принадлежащим на праве собственности ФИО19, площадью 8 кв. м, для беспрепятственного прохода на земельный участок с целью обслуживания стены домовладения <адрес>, в течение не более 14 календарных дней в году, по предварительному согласованию сроков работ путем направления почтового уведомления, согласно координатам характерных точек: <данные изъяты> со взысканием с Билькевич ФИО20 в пользу Р. ФИО21 платы за пользование сервитутом, исходя из стоимости годового платежа в размере 1286 руб., пропорционально количеству дней, затраченных на производство работ.

Взыскать с Р. ФИО22 в пользу Билькевич ФИО23 судебные издержки в сумме 10500 руб., взыскать с Билькевич ФИО24 в пользу Р. ФИО25 судебные издержки в сумме 10000 руб., произвести взаимозачет требований, взыскать с Р. ФИО26 в пользу Билькевич ФИО27 судебные издержки в сумме 500 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Волгоградский областной суд через Красноармейский районный суд города Волгограда в течение месяца со дня составления мотивированного решения.

Мотивированное решение составлено машинописным текстом с использованием технических средств 23 ноября 2023 года

Председательствующий
И.А.МУРАШКИНА