



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Пермь
25 апреля 2018 года

Дело № А50-27940/2017

Резолютивная часть решения объявлена 18 апреля 2018 года.
Решение в полном объеме изготовлено 25 апреля 2018 года

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Трубина Р.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Улитиной Е.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску

закрытого акционерного общества «РосПермТрансРесурс» (617760, Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина, 61А; ОГРН 1025902032870, ИНН 5920016868)

к ответчику: Государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению «Чайковское музыкальное училище» (техникум) (617764, Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина, 63; ОГРН 1025902033277, ИНН 5920003700)

третьи лица:

1) Министерство культуры Пермского края (614006, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, 14; ОГРН 1025900538993, ИНН 5902290931);

2) Министерство по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края (614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Сибирская, 30А; ОГРН 1055900361835, ИНН 5902293192).

3) общество с ограниченной ответственностью «Санаторий - профилакторий «Камские зори» (617764, Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина, д.63/1; ОГРН 1025902033585, ИНН 5920013352)

об установлении сервитута,

при участии представителей:

от истца: Вебер Я.В., доверенность от 01.08.2017, паспорт

от ответчика: не явились, извещены

от третьих лиц: не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

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.

Закрытое акционерное общество «РосПермТрансРесурс» (далее – ЗАО «РосПермТрансРесурс», истец) обратилось в арбитражный суд с иском к Государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению «Чайковское музыкальное училище» (далее – ГБПОУ «Чайковское музыкальное училище», ответчик) об установлении в пользу ЗАО «РосПермТрансРесурс» сервитута на часть земельного участка, находящегося в собственности субъекта РФ Пермский край и принадлежащего на праве постоянного (бессрочного) пользования Государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению «Чайковское музыкальное училище» общей площадью 10028 кв.м с кадастровым номером 59:12:0010342:2, расположенном по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Ленина, 63, на следующих условиях:

срок действия сервитута - до 14.04.2042 г. включительно;

сфера действия сервитута - часть земельного участка общей площадью 634 кв.м.

Каталог поворотных точек границ части земельного участка, обременяемого сервитутом:

№	X, м	Y, м
/чзу1 (1)		
1	379767,05	1287377,12
2	379767,05	1287379,89
3	379767,04	1287384,63
4	379713,35	1287383,24
5	379713,31	1287378,32
6	379713,29	1287375,73
/чзу1 (2)		
7	379711,35	1287383,18
8	379680,64	1287382,39
9	379680,53	1287378,58
10	379680,43	1287374,88
11	379711,29	1287375,68
12	379711,31	1287378,34

об установлении платы за сервитут в размере 57 558, 33 (пятьдесят семь тысяч пятьсот пятьдесят восемь) рублей 33 копейки в год без учета НДС.

Назначение, правовой режим сервитута - право беспрепятственно, в любое время суток осуществлять проход и проезд к земельному участку с кадастровым номером 59:12:0010342:18.

Протокольным определением суда от 24.10.2017 года к участию в деле привлечены третьи лица: Министерство культуры Пермского края, Министерство по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края.

Протокольным определением от 23.11.2017, арбитражным судом, с учетом мнения истца, к участию в деле в качестве третьего лица, не

заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечено: ООО «Санаторий - профилакторий «Камские зори».

Представитель истца на иске настаивал в полном объеме.

Представитель ответчика с исковыми требованиями не согласен, указывает на то, что после установления сервитута на территорию училища может быть открыт неограниченный доступ неустановленных лиц, что повредит учебному процессу.

Представителем истца заявлено ходатайство о назначении экспертизы.

Определением от 22.12.2017 по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено кадастровому инженеру индивидуальному предпринимателю Турцевой Екатерине Сергеевне.

12.03.2018 в суд поступило заключение эксперта.

Протокольным определением суда от 18.04.18 года в соответствии со ст. 146 АПК РФ производство по делу возобновлено.

В судебном заседании, после возобновления производства по делу, истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований.

Истец просил установить в пользу ЗАО «РосПермТрансРесурс» сервитут на часть земельного участка, находящегося в собственности субъекта РФ Пермский край и принадлежащего на праве постоянного (бессрочного) пользования Государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению «Чайковское музыкальное училище» общей площадью 10028 кв. м с кадастровым номером 59:12:0010342:2, расположенном по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Ленина, 63, на следующих условиях:

срок действия сервитута - до 14.04.2042 г. включительно;

сфера действия сервитута - часть земельного участка общей площадью 676 кв. м. ширина проезда 8 метров. Каталог поворотных точек границ части земельного участка, обременяемого сервитутом:

	Х, м	У, м
участок 1		
	379767,05	1287377,12
	379767,05	1287379,89
	379767,04	1287385,13
	379713,35	1287383,74
	379713,31	1287378,32
	379713,29	1287375,73
участок 2		
	379711,35	1287383,68
	379680,66	1287382,89
	379680,53	1287378,58
	379680,43	1287374,88
	379711,29	1287375,68
	379711,31	1287378,34

По границе между сервитутом и зданием ГБПОУ «Чайковское музыкальное училище», в целях соблюдения требований об антитеррористической защищенности объектов в сфере образования и культуры (Федеральный закон от 06.03.2006 N 35-ФЗ (ред. от 06.07.2016) «О противодействии терроризму»), выделение границ действия сервитута на местности осуществить силами и за счет ЗАО «РосПермТрансРесурс» путем установки ограждения (забора) протяженностью 86,7 кв.м по следующим координатам:

	Х, м	У, м
	379767,05	1287377,12
	379713,29	1287375,73
	379711,29	1287375,68
	379680,43	1287374,88

Установить плату за сервитут в размере 61 371, 34 коп. (шестьдесят одна тысяча триста семьдесят один рубль) 34 копейки в год без учета НДС.

Назначение, правовой режим сервитута - право беспрепятственно, в любое время суток осуществлять проход и проезд к земельному участку с кадастровым номером 59:12:0010342:18.

Судом заслушаны объяснения лиц, участвующих в деле, исследованы представленные в материалы дела документы в соответствии со ст. ст. 65, 71, 162 АПК РФ, установлено:

Истцу основывает свои требования на том, что является собственником земельного участка с кадастровым номером 59:12:0010342:18, расположенному по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Ленина, 63

Ответчик является собственником смежного (соседнего) земельного участка, общей площадью 10028 кв.м с кадастровым номером 59:12:0010342:2, расположенном по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Ленина, 63

Как полагает истец доступ к собственному земельному участку истец может осуществлять исключительно через участок ответчика с кадастровым номером 59:12:0010342:2, ссылаясь на заключение специалиста, подготовленное ООО «Кадастровый центр» 30 марта 2017 года.

По утверждению истца, последний обращался в адрес Государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения «Чайковское музыкальное училище» с предложением установить сервитут, не получив ответа, истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Согласно п. 1 ст. 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, 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 приведенной правовой нормы следует, что лицо, требующее установления сервитута, должно подтвердить необходимость предоставления ему права ограниченного пользования земельным участком, принадлежащим другому лицу, для обеспечения своих нужд и невозможность использования принадлежащей ему объект недвижимости без установления права ограниченного пользования чужим имуществом.

Установление сервитута допустимо только в том случае, если интересы собственника земельного участка не могут быть обеспечены другим способом.

Таким образом, Кодекс предполагает исследование судом по иску лица, требующего установления сервитута (п. 3 ч. 274 Кодекса), всех возможных путей проезда к недвижимому имуществу (господствующей вещи) и не ограничивает количество таких альтернативных вариантов.

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.

Кроме того, по смыслу п. 1 ст. 274 Кодекса собственник недвижимого имущества (господствующей вещи) должен доказать, что его интересы не могут быть защищены способом, отличным от предоставления ограниченного пользования служащим земельным участком.

Суд, в свою очередь, для установления факта отсутствия такой возможности у собственника недвижимого имущества исследует все варианты обеспечения нормальной эксплуатации объекта недвижимого имущества без установления сервитута.

Согласно п. 1 ст. 23 Земельного кодекса РФ частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

На основании п. 5 ст. 23 Земельного кодекса РФ осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Из толкования приведенной 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 ходе рассмотрения дела судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено кадастровому инженеру индивидуальному предпринимателю Турцевой Екатерине Сергеевне.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Какие существуют варианты проезда (прохода) к земельному участку с кадастровым номером 59:12:0010342:18, расположенному по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Ленина, 63, принадлежащему на праве собственности ЗАО «РосПермТрансРесурс», в том числе с земель общего пользования?

2) В случае установления единственного варианта проезда (прохода) к земельному участку с кадастровым номером 59:12:0010342:18, расположенному по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Ленина, 63, установить ширину, площадь и координаты земельного участка, необходимого для проезда (прохода) к земельному участку с кадастровым номером 59:12:0010342:18, с учетом соблюдения требований об антитеррористической защищенности объектов в сфере образования и культуры (Федеральный закон от 06.03.2006 N 35-ФЗ (ред. от 06.07.2016) "О противодействии терроризму").

Согласно заключению эксперта сделаны следующие выводы:

- к земельному участку с кадастровым номером 59:12:0010342:18, расположенному по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Ленина, 63, принадлежащему на праве собственности ЗАО «РосПермТрансРесурс» существует единственный вариант проезда – через земельный участок ответчика с кадастровым номером 59:12:0010342:2 по указанным экспертом координатам;

- по границе между сервитутом и зданием ГБПОУ «Чайковское музыкальное училище», в целях соблюдения требований об антитеррористической защищенности объектов в сфере образования и культуры (Федеральный закон от 06.03.2006 N 35-ФЗ (ред. от 06.07.2016) «О противодействии терроризму»), выделение границ действия сервитута на местности осуществить силами и за счет ЗАО «РосПермТрансРесурс» путем установки ограждения (забора) протяженностью 86,7 кв.м по указанным экспертом координатам;

С учетом положений экспертного заключения, предложенный истцом вариант установления сервитута соответствует интересам истца, а также является наименее обременительным для собственника обслуживающего земельного участка и соответствует принципу разумности.

Плата за сервитут правомерно определена истцом в размере 61 371, 34 коп. без учета НДС в год исходя из 4% от кадастровой стоимости земельного участка обремененного сервитутом (22 760 050 руб. 20 коп./10 028 кв.м.(площадь земельного участка) x 676 кв.м. (площадь земельного участка, обремененного сервитутом) x 4%).

При указанных обстоятельствах, суд полагает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

Судебные расходы относятся на ответчика в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 97, 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Иск удовлетворить.

Установить в пользу закрытого акционерного общества «РосПермТрансРесурс», сервитут на часть земельного участка, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации Пермский край и принадлежащего на праве постоянного (бессрочного) пользования Государственному бюджетному профессиональному образовательному учреждению «Чайковское музыкальное училище» общей площадью 10028 кв. м с кадастровым номером 59:12:0010342:2, расположенном по адресу: Пермский край, город Чайковский, улица Ленина, 63, на следующих условиях:

- срок действия сервитута - до 14.04.2042 г. включительно;
- сфера действия сервитута - часть земельного участка общей площадью 676 кв. м. ширина проезда 8 метров. Каталог поворотных точек границ части земельного участка, обременяемого сервитутом:

	Х, м	У, м
участок 1		
	379767,05	1287377,12
	379767,05	1287379,89
	379767,04	1287385,13
	379713,35	1287383,74
	379713,31	1287378,32
	379713,29	1287375,73
участок 2		
	379711,35	1287383,68
	379680,66	1287382,89
	379680,53	1287378,58
	379680,43	1287374,88
	379711,29	1287375,68
	379711,31	1287378,34

По границе между сервитутом и зданием ГБПОУ «Чайковское музыкальное училище», в целях соблюдения требований об антитеррористической защищенности объектов в сфере образования и культуры (Федеральный закон от 06.03.2006 N 35-ФЗ (ред. от 06.07.2016) «О противодействии терроризму»), выделение границ действия сервитута на местности осуществить силами и за счет ЗАО «РосПермТрансРесурс» путем установки ограждения (забора) протяженностью 86,7 кв.м по следующим координатам:

	Х, м	У, м
	379767,05	1287377,12
	379713,29	1287375,73
	379711,29	1287375,68
	379680,43	1287374,88

Установить плату за сервитут в размере 61 371, 34 коп. (шестьдесят одна тысяча триста семьдесят один рубль) 34 копейки в год без учета НДС.

Назначение, правовой режим сервитута - право беспрепятственно, в любое время суток осуществлять проход и проезд к земельному участку с кадастровым номером 59:12:0010342:18.

Взыскать с Государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения «Чайковское музыкальное училище» (техникум) (617764, Пермский край, г. Чайковский, ул. Ленина, 63; ОГРН 1025902033277, ИНН 5920003700) в пользу закрытого акционерного общества «РосПермТрансРесурс» расходы по проведению экспертизы в сумме 15 000 руб., а также расходы по госпошлине в сумме 6000 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

Р.В.Трубин