

Решение

Именем Российской Федерации
(заочное)

14 февраля 2020 года <адрес>

Пятигорский городской суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи Пушкарной Н.Г.,

при секретаре ФИО4,

с участием:

представителя истца ФИО6,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Пятигорского городского суда гражданское дело по исковому заявлению ФИО2 к ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 об установлении сервитута и устранении препятствий в пользовании сервитутом,-

установил:

В обоснование своих доводов истец указала, что ей на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>, посёлок Горячеводский, <адрес>, на основании договора купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ. Право зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ, запись регистрации №, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № № от ДД.ММ.ГГГГ.

В настоящее время на указанном земельном участке ФИО2 ведётся строительство индивидуального жилого дома в установленном законом порядке. Собственниками соседнего земельного участка с кадастровым номером № и жилого дома, расположенных по <адрес> являются ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 (далее – ответчики). Земельный участок ответчиков обременён сервитутом с кадастровым номером № площадью 193 кв.м в пользу третьих лиц ФИО7 и ФИО8 на основании соглашения о сервитуте от ДД.ММ.ГГГГ. Сервитут зарегистрирован ДД.ММ.ГГГГ, запись регистрации №, что подтверждается выписками из ЕГРН № КУВИ-№ от ДД.ММ.ГГГГ.

Собственником иного соседнего земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по <адрес>, и который находится между участками истца и ответчиков, является третье лицо Ву Ван Тоан. Земельный участок Ву Ван Тоан также обременён бессрочным сервитутом с кадастровым номером № в пользу истца, который зарегистрирован ДД.ММ.ГГГГ, запись регистрации № (выписка из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ №) и которым ФИО2 пользуется беспрепятственно.

Указывает, что согласно п.7 соглашения о сервитуте от ДД.ММ.ГГГГ предусмотрено, что действие земельного сервитута сохраняется в случае, если право собственности на земельный участок, относительно которого установлен земельный сервитут, перешло к другому лицу, что соответствует статье 275 Гражданского кодекса РФ.

Пунктом 11 указанного соглашения предусмотрено, что любые изменения и дополнения к указанному соглашению составляются сторонами в письменной форме, подлежат

государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и регистрации по <адрес> и являются его неотъемлемой частью.

Указала, что она неоднократно обращалась к ответчикам с требованием оформить в установленном законом порядке её право пользования сервитутом на земельный участок, принадлежащий в настоящее время ответчикам – заключить дополнительное соглашение с внесением изменений в соглашение от ДД.ММ.ГГГГ в отношении правообладателей земельного участка с кадастровым номером № и лица, в пользу которого установлен сервитут с кадастровым номером №, однако ответчики не желают во внесудебном порядке решить этот вопрос, ничем это не объясняя.

Кроме того, ответчики самовольно возвели на территории сервитута с кадастровым номером № металлический гараж на бетонном фундаменте и складировали на территории сервитута строительный мусор, чем препятствуют истцу в свободном проезде спец.техники на территорию её земельного участка для строительства жилого дома и обустройства прилегающей к нему территории, поскольку в результате самовольных действий ответчиков сужена ширина проезда территории сервитута, в то время как сервитут зарегистрирован в Управлении Росреестра по <адрес> в определённых границах и площади шириной 8м. Указанные обстоятельства подтверждаются фотоматериалами.

Поясняет, что она неоднократно обращалась к ответчикам с требованием освободить территорию сервитута с кадастровым номером № от металлического гаража и строительного мусора для свободного проезда спец.техники на территорию её земельного участка для возможности продолжения строительства её жилого дома, однако ответчики уклоняются от внесудебного решения проблемы.

ДД.ММ.ГГГГ она обратилась в ОМВД России по городу Пятигорску с заявлением (№) о привлечении ответчиков к ответственности, установленной законом, за их самоуправные действия, однако ст. УУП ОМВД России по <адрес> майором полиции ФИО5 истцу было отказано и рекомендовано обратиться в суд.

Просит суд считать бессрочный сервитут с кадастровым номером № площадью 193 кв.м, расположенный по адресу: <адрес>, посёлок Горячеводский, <адрес>, зарегистрированный ДД.ММ.ГГГГ в Управлении Росреестра по <адрес> за №, установленным в пользу ФИО2 и устранить ей препятствия, чинимые ответчиками в пользовании земельным участком с кадастровым номером № и сервитутом с кадастровым номером № и привести территорию сервитута с кадастровым номером № в первоначальное состояние в течение 15 дней с момента вступления решения в законную силу путём сноса металлического сооружения (гаража), установленного на части территории земельного участка с кадастровым номером № обременённого сервитутом с кадастровым номером № и освобождения части территории земельного участка с кадастровым номером №, обременённого сервитутом с кадастровым номером № от строительного мусора. Просит, при неисполнении ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 данных требований в указанный срок, просила предоставить ей право за свой счёт демонтировать металлическое сооружение (гараж) и вывезти строительный мусор со взысканием с ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 понесённых расходов

В судебном заседании представитель истца ФИО6, действующая на основании доверенности, заявленные иски поддержала в полном объёме по основаниям, изложенным в иске, и в обоснование доводов истца представила суду заключение ООО «Пятигорский земельный комитет» от ДД.ММ.ГГГГ (исх.№), согласно которому специалистами указанной организации ДД.ММ.ГГГГ осуществлён выезд по указанному адресу и проведены измерения объектов, фактически располагающихся в

границах части земельного участка с кадастровым номером №, обременённого сервитутом с кадастровым номером № на право проезда к земельному участку с кадастровым номером №.

В судебном заседании ФИО6 пояснила, что согласно выводам специалистов указанной организации в границах части земельного участка с кадастровым номером №, обременённой сервитутом на право проезда к земельному участку с кадастровым номером №, частично располагается металлический гараж (Фотографии 2, 4, 9), а также имеется складирование строительных материалов и строительного мусора (Фотография 9).

Считает, что таким образом истцом представлены надлежащие доказательства в подтверждение своих требований, в связи с чем просит суд удовлетворить требования ФИО2 в полном объёме.

Ответчики ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 надлежащим образом извещённые о слушании дела не явились в судебное заседание, ходатайств об отложении не поступало, доказательств уважительности причин их неявки суду не представлено.

Согласно части 3 статьи 1 Гражданского кодекса РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Статьёй 10 Гражданского кодекса РФ закреплена презумпция разумности действий участников гражданского оборота. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 67 и 68 Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О применении судами некоторых положений раздела 1 части 1 Гражданского кодекса РФ» юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

Учитывая принцип диспозитивности гражданского процесса, предоставляющий сторонам возможность самостоятельно по своему усмотрению распоряжаться своими процессуальными правами, а также требование эффективной судебной защиты в разумные сроки (ст.6 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод), суд приходит к выводу, что неявка ответчиков в судебное заседание – их волеизъявление, свидетельствующее об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве и иных процессуальных прав, поэтому не может быть препятствием для рассмотрения дела по существу. Суд считает неявку ответчиков в судебное заседание неуважительной и определил возможным рассмотреть дело в их отсутствие, согласно ст. 233 ГПК РФ в порядке заочного производства.

В судебное заседание не явилась истица ФИО2, надлежащим образом извещённая о слушании дела, ходатайств об отложении не поступало, представила в суд заявление о рассмотрении дела в её отсутствие.

Третьи лица ФИО7, ФИО8 и Ву Ван Тоан, надлежащим образом извещённые о слушании дела не явились в судебное заседание, ходатайств об отложении не поступало, доказательств уважительности причин их неявки суду не представлено. От ФИО7, ФИО8 представлено в суд заявление о рассмотрении дела в их отсутствие с изложением своей

позиции в отношении исковых требований. ФИО7, ФИО8 признают иски в полном объёме и просят суд их удовлетворить.

С учётом требований статьи 167 Гражданского процессуального кодекса РФ и мнения представителя истца ФИО6, которая в судебном заседании против рассмотрения дела в порядке заочного судопроизводства не возражала, суд счёл возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к следующему:

В соответствии с частью 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов, самостоятельно определив способы их судебной защиты, соответствующие статье 12 Гражданского кодекса РФ.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или к реальной защите законного интереса.

В судебном заседании, бесспорно, установлено, что истцу

ФИО2 на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 26:33:250509:226, расположенный по адресу: <адрес>, посёлок Горячеводский, <адрес> на основании договора купли-продажи земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ. Право зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ, запись регистрации №, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ№ от ДД.ММ.ГГГГ.

Ответчикам ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 принадлежит на праве общей долевой собственности в равных долях соседний земельный участок с кадастровым номером №, расположенный по <адрес>, что подтверждается выписками из ЕГРН № КУВИ№ от ДД.ММ.ГГГГ.

Соглашением о сервитуте от ДД.ММ.ГГГГ земельный участок ответчиков обременён бессрочным сервитутом площадью 193 кв.м в пользу третьих лиц ФИО7 и ФИО8. Бессрочный сервитут на земельный участок ответчиков имеет кадастровый № и зарегистрирован ДД.ММ.ГГГГ в установленном законом порядке, запись регистрации №, что подтверждается выпиской из ЕГРН № КУВИ-№ на земельный участок ответчиков.

Пунктом 7 указанного соглашения предусмотрено, что действие земельного сервитута сохраняется в случае, если право собственности на земельный участок, относительно которого установлен земельный сервитут, перешло к другому лицу.

Кроме того, судом из Управления Росреестра по <адрес> было истребовано реестровое дело на земельный участок ответчиков, согласно которому ответчики при совершении сделки купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 26:33:250509:224 уведомлены о наличии сервитута на приобретаемый ими земельный участок, который был установлен и зарегистрирован в пользу третьих лиц ФИО7 и ФИО8.

В силу части 3 статьи 274 Гражданского кодекса РФ 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 не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления 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 не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (пункт 3 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Само по себе заключение соглашения о сервитуте порождает определённые права и обязанности только у сторон такого соглашения, и лишь с момента внесения записи о соответствующем праве в ЕГРН данное право обременяет земельный участок и переходит вместе с ним от владельца к владельцу, в связи с чем право пользования сервитутом с кадастровым номером №, установленное ранее соглашением от ДД.ММ.ГГГГ в отношении земельного участка с кадастровым номером № правомерно перешло к ФИО2 и требует внесения записи о соответствующем праве истца в ЕГРН, поскольку пунктом 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», разъяснено, что для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что нарушенное право истца подлежит защите путём установления в пользу ФИО2 бессрочного сервитута с кадастровым номером № площадью 193 кв.м, расположенного на земельном участке ответчиков по адресу: <адрес>, посёлок Горячеводский, <адрес>, поскольку она является правопреемником права пользования указанным сервитутом, зарегистрированным в установленном законом порядке.

Также суд считает установленным, что на части земельного участка ответчиков, обременённой сервитутом на право проезда истца к своему земельному участку, ответчиками сооружён металлический гараж и складывается строительный мусор, что создает истцу препятствия в использовании земельным участком, согласно установленного сервитута.

Данные обстоятельства подтверждены надлежащими доказательствами, в материалы дела представлено заключение компетентной организации ООО «Пятигорский земельный комитет» от ДД.ММ.ГГГГ (исх.№), имеющей право на проведение такого рода исследований.

Специалистами указанной организации ДД.ММ.ГГГГ осуществлён выезд по указанному адресу и проведены измерения объектов, фактически располагающихся в границах части земельного участка с кадастровым номером №, обременённого сервитутом с кадастровым

номером № на право проезда к земельному участку с кадастровым номером №, а также представлены фотоматериалы, согласно которым на территории сервитута сооружён металлический гараж и складировается строительный мусор.

В соответствии со статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса РФ решение суда должно быть законным и обоснованным. Суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Согласно статье 55 Гражданского процессуального кодекса РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Заключение ООО «Пятигорский земельный комитет» выполнено в соответствии с требованиями закона, выводы специалистов представляются ясными и понятными, документ составлен специалистом, квалификация которого сомнений не вызывает, заключение содержит подробное описание проведенного исследования, и сделанные в результате него выводы. Суд находит представленное заключение обоснованным, основанным на достоверных и достаточных материалах, представленных на исследование, и с учетом квалификации и компетентности специалистов ООО «Пятигорский земельный комитет», считает их заключение от ДД.ММ.ГГГГ (исх.№) допустимым и достоверным доказательством. Не доверять выводам специалистов ООО «Пятигорский земельный комитет» у суда оснований не имеется.

Кроме того, факт того, что именно ответчиками на территории сервитута сооружён металлический гараж не оспаривается и подтверждается ответчиком ФИО1, что следует из его пояснений старшему УУП отдела МВД России по <адрес> майору полиции ФИО5, который рассматривал материал, зарегистрированный в КУСП ОМВД России по <адрес> за № по заявлению ФИО2 от ДД.ММ.ГГГГ.

В силу статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

При этом, следует учитывать разъяснения, данные в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», о том, что в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

По правилам части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. В условиях состязательности гражданского процесса доводы истца подтверждены надлежащими доказательствами и ответчиками не опровергнуты.

В судебном заседании нашёл подтверждение тот факт, что именно ответчиками чинятся препятствия ФИО2 в пользовании сервитутом, в связи с чем требование истца в устранении препятствий в пользовании сервитутом способом, указанным в иске, обосновано и подлежит удовлетворению.

Таким образом, при таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что нарушенное право истца подлежит защите путём установления в её пользу бессрочного сервитута на часть территории земельного участка с кадастровым номером № и возложения на ответчиков ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 обязанности восстановить положение, существовавшее до нарушения права, путём сноса металлического сооружения (гаража), установленного на части территории земельного участка с кадастровым номером №, обременённого сервитутом с кадастровым номером № и освобождения территории сервитута от строительного мусора, обеспечив тем самым беспрепятственный доступ ФИО2 на её земельный участок с кадастровым номером №

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования ФИО2 к ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 об установлении сервитута и устранении препятствий в пользовании сервитутом удовлетворить в полном объёме.

Считать бессрочный сервитут с кадастровым номером № площадью 193 кв.м, расположенный по адресу: <адрес>, посёлок Горячеводский, <адрес>, зарегистрированный ДД.ММ.ГГГГ в Управлении Росреестра по <адрес> за №, установленным в пользу ФИО2.

Устранить ФИО2 препятствия, чинимые ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1, в пользовании земельным участком с кадастровым номером № и сервитутом с кадастровым номером № и привести территорию сервитута с кадастровым номером № в первоначальное состояние в течение 15 дней с момента вступления решения в законную силу путём сноса металлического сооружения (гаража), установленного на части территории земельного участка с кадастровым номером №, обременённого сервитутом с кадастровым номером №, и освободить часть территории земельного участка с кадастровым номером №, обременённого сервитутом с кадастровым номером №, от строительного мусора.

При неисполнении ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 данных требований в указанный в решении суда срок предоставить ФИО2 право за свой счёт демонтировать металлическое сооружение (гараж) и вывезти строительный мусор с территории сервитута со взысканием с ФИО1 и Нгуен Ван ФИО1 понесённых расходов.

Данное решение по вступлении его в законную силу является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> для внесения соответствующих регистрационных записей в отношении ФИО2 как правообладателя сервитута с кадастровым номером № площадью 193 кв.м по адресу: <адрес>, посёлок Горячеводский, <адрес>.

Ответчик вправе подать в Пятигорский городской суд заявление об отмене данного решения в течение 7 дней со дня вручения копии этого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам <адрес>вого суда в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья Н.<адрес>