Дело № 2- 13915 /15

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

11 декабря 2015 года г. Актобе

Суд города Актобе Актюбинской области в составе председательствующего судьи Раимкуловой А.А., при секретаре судебного заседания Окасовой З,, с участием представителя истца Алимагамбетовой- Аманжуловой А.Н. – Алимагамбетова К.Б., представителей ответчика ТОО «Автотехсервис-Актобе» Сисенова К., Айрапетян В.Ю., представителя третьего лица ТОО «Запказкамаз-Актобе» Ажимбаевой М.С., специалиста РГП «НПЦЗЕМ « Скакова А.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Алимагамбетовой- Аманжуловой А.Н. к ТОО «Автотехсервис-Актобе», третьим лицам об установлении сервитута,

У С Т А Н О В И Л :

Алимагамбетова-Аманжулова А.Н. обратилась в суд с исковым заявлением к ТОО «Автотехсервис-Актобе», третьим лицам об установлении сервитута - предоставлении проезда и прохода на ее территорию, мотивируя тем, что в ее собственности имеется земельный участок для строительства базы по производству грибов площадью 0,13790 га по адресу г.Актобе, ул. Санкибай батыра 24 «Б», однако не имеет возможности проезда, прохода на данный земельный участок, так как он находится в середине земельного участка ответчика ТОО «Автотехсервис- Актобе» по адресу г. Актобе ул. Санкибай батыра 24. Ранее проблем с проездом и доступом к земельному участку не было, сейчас ответчиком выставлена охрана, на устные обращения о предоставлении безпрепятственного прохода ответчик оставляет без реагирования. Платит налоги, но не может попасть на свой участок и осуществлять деятельность. В РГП «НПЦзем» пояснили, что необходимо обратиться в суд по установлению частного сервитута. Просит установить сервитут через земельный участок принадлежащий ТОО «Автотехсервис-Актобе» для проезда и прохода на свой земельный участок.

Представитель истца иск поддержал по доводам изложенным в иске, пояснил, что ответчик ТОО «Автотехсервис-Актобе» и третье лицо- арендатор ТОО «Запказкамаз-Актобе» рассматривали предложения истца об установлении сервитута, даже о покупке данного участка, ввиду того, что она не может пользоваться этим участком минуя их, но по настоящее время вопрос не разрешен, просил иск удовлетворить.

Представители ответчика иск не признали и пояснили, что действительно участок истца находится на их территории, но предложение о заключении договора истцом ответчику не направлялось. При изложенных обстоятельствах заявленные требования об установлении сервитута не могут быть удовлетворены, поскольку частный сервитут устанавливается только на основании договора. Законодательством предусмотрен порядок разрешения данного спора заявленные требования не соответствуют положениям закона. При этом между ответчиком ТОО «Автотехсервис-Актобе» и третьим лицом ТОО «Запказкамаз-Актобе» заключен довогор аренды и ТОО «Запказкамаз- Актобе» имеет на данной территории дорогостоящий товар, а именно 400 единиц автотранспорта, поэтому ввиду сохранности данного имущества, просили в иске отказать, ко всему истец может с такими исковыми требованиями обратиться к соседу ТОО «М-стиль» и это будет менее затратно учитывая длину - продолжительность проезда (прохода), так как сервитут оплачиваемый.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на стороне ответчика ТОО «Запказкамаз -Актобе» пояснила, что согласно договора аренды от 01 января 2013 года арендует у ответчика данный земельный участок, а поскольку на арендуемом обьекте хранится большое количество дорогостоящих ТМЦ (автотранспортные средства, оборудование, запасные части для автотранспортных средств), то имеется договор от 11 февраля 2014 года с охранным агенством ТОО «Прайд секьюрити», согласно условиям данного договора нахождение посторонних лиц на территории не допускается, ко всему в будущем намерены строить современную станцию технического обслуживания, ремонта транспортных средств, просит в иске отказать.

Суд, исследовав материалы дела, пояснения сторон, третьего лица, специалиста, приходит к выводу, что иск подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 67 Земельного кодекса Республики Казахстан (далее Кодекс) в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами Республики Казахстан, собственник или землепользователь обязан предоставить заинтересованным физическим и юридическим лицам право ограниченного целевого пользования земельным участком, на который ему принадлежит право собственности или землепользования.

Право ограниченного целевого пользования чужим земельным участком (сервитут) может возникать: на основании решения суда. При этом суд рассматривает только вопрос об установлении сервитута, а в соответствии п.2 ст 69 данного кодекса сам порядок частного сервитута решается между сторонами путем заключения договора.

Право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком (частный сервитут) может устанавливаться для обеспечения: 1) прохода и проезда через соседний или иной земельный участок, если другой путь частного собственника или землепользователя к своему участку невозможен, крайне затруднен или требует несоразмерных расходов.

Согласно п.3,5 ст.69 Кодекса, субъект права ограниченного пользования земельным участком должен возместить частному собственнику или землепользователю все убытки, связанные с сервитутом.

Собственник или землепользователь земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Казахстан.

Истец имеет в частной собственности земельный участок кадастровый номер 02-036-139-266, площадью 0,13790 га расположенный по адресу г.Актобе, ул. Санкибай батыра 24»Б» предназначен для строительства базы по производству грибов.

Ответчику ТОО «Автотехсервис-Актобе» принадлежит земельный участок под кадастровым номером 02-036-139-1133, площадью 3,2434 га для размещения и обслуживания производственной базы, с ограничением в использовании и обременения земельного участка: обеспечить доступ к обслуживанию инженерных коммуникаций.

Истцом предъявлено требование об установлении сервитута через земельный участок принадлежащий ТОО «Автотехсервис-Актобе» и предоставлен вариант (схема).

Определением суда в качестве специалиста привлечен представитель РГП «НПЦзем», осуществлено выездное судебное заседание с участием сторон и специалиста.

Из заключения специалиста РГП «НПЦзем» следует, что смежниками земельного участка Алимагамбетовой-Аманжуловой А.Н. являются с северной стороны ТОО «Автотехсервис-Актобе» по адресу г.Актобе, ул.Санкибай батыра 24, с южной стороны Жумагулов М.Я. ( ТОО «М-Стиль» по адресу г.Актобе. ул.Смагулова,26 «Б», с восточной стороны земли запаса г. Актобе. Согласно данным Государственного земельного кадастра в том числе сведения Автоматизированной информационной системы государственного земельного кадастра и Земельного кадастрового дела, проезд либо иной доступ (сервитут) к земельному участку с кадастровым номером №02-036-139-266 Алимагамбетовой-Аманжуловой А.Н. не предусмотрен. Определены возможные доступы к земельному участку истца

1) право проезда через земельный участок ТОО «Автотехсервис-Актобе» в сторону улицы Макаренко.

2) право проезда через земельный участок Жумагулова М.Я (ТОО «М-Стиль») с Юго-Западной стороны в направлении Санкибай Батыра (согласно схеме) при этом варианте необходимо задействовать 3 земельных участка.

Доводы представителей ответчика, что требование истца может быть рассмотрен при отказе в заключении договора о предоставлении сервитута, являются необоснованными, поскольку Земельный кодекс не предусматривает досудебный порядок рассмотрения данного спора. Также судом не принимаются доводы ответчика о том, что на территории имеется дорогостоящий ТЦМ и возможны в будущем кражи, поскольку речь идет о претензиях в будущем, ко всему в соответствии с актом на право частной собственности ответчик уже имеет ограничения в использовании своего земельного участка - обеспечить доступ к обслуживанию инженерных коммуникаций (предусмотрено нахождение посторонних лиц).

При изучении в суде кадастровых дел на земельные участки, установлено, что Жумагулов М.Я. (ТОО «М-Стиль») также использует проход и проезд через собственников ТОО «Геом» (Санкибая 26 «Г»), ТОО «Демеу плюс»- бомбоубежище (Санкибая 26»Д») и частично захватывает земли запаса города, в связи с чем суд полагает вариант № 2 заключения РГП «НПЦзем» будет обременительным для всех землепользователей. Кроме того, истица не согласна с данным вариантом.

В силу п.1 п.п.1 п.2 ст.69 Кодекса, частный собственник или землепользователь вправе требовать от субъекта права частной собственности или землепользования на соседний земельный участок, а в необходимых случаях - от субъектов права частной собственности или землепользования и на иной участок предоставления права ограниченного пользования этими участками (частный сервитут).

Соответственно в случае если между правообладателями земельных участков иных объектов недвижимости существует спор, который препятствует подписанию соглашения о сервитуте, то сервитут может быть установлен в судебном порядке. Сторонами не отрицается факт обращения истца к ответчику, третьему лицу о существующей проблеме с использованием имущества, ввиду неразрешения спорной ситуации истец обратился в суд с иском.

Исследовав представленные доказательства в совокупности, суд полагает возможным удовлетворить исковые требования об установлении сервитута. Изучив и оценив представленные варианты, суд, с учетом мнений сторон, находит наиболее предпочтительным вариант № 1.

Таким образом, по мнению суда, проезд и проход к земельному участку истца невозможен без установления сервитута, поскольку земельный участок со всех сторон окружен земельными участками других землепользователей, при таких обстоятельствах, суд считает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно ст.110 ГПКРК следует взыскать в пользу истца с ответчика государственную пошлину в размере 1041 тенге.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 217-221 ГПК РК, суд

Р Е Ш И Л :

Иск Алимагамбетовой- Аманжуловой А.Н. удовлетворить.

Установить Алимагамбетовой - Аманжуловой Акжибек Нитбаевне право ограниченного пользования (сервитут) в отношении земельного участка кадастровый номер № 02-036-139-1133 , расположенного по адресу г. Актобе ул. Санкибай батыра 24, принадлежащего на праве собственности ТОО «Автотехсервис-Актобе» для обеспечения прохода и проезда к принадлежащему Алимагамбетовой - Аманжуловой А.Н земельного участка с кадастровым номером №02-036-139-266.

Взыскать с ТОО «Автотехсервис-Актобе» в пользу Алимагамбетовой-Аманжуловой А.Н в счет возврата госпошлины 1041 (Одна тысяча сорок одну) тенге.

Решение может быть обжаловано и (или) опротестовано с соблюдением требований статей 334, 335 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в апелляционную судебную коллегию суда Актюбинской области через суд города Актобе в течение 15 дней со дня вручения копии решения.

Судья Раимкулова А,А.