

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

город Саратов

25 июня 2025 года

Волжский районный суд города Саратова в составе:  
председательствующего судьи Михайловой А.А.,  
при секретаре Каданиной А.Н.,  
с участием прокурора Михина А.В.,  
административного истца Скрынниковой А.М.,  
ее представителя Храмова А.И.,  
представителя заинтересованного лица ЖСК «Вита-86» Лизуновой О.Ю.,

Азарян О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску Скрынниковой Аллы Михайловны к комитету по управлению имуществом города Саратова о признании недействующим распоряжения комитета по управлению имуществом города Саратова об установлении публичного сервитута,

установил:

Скрынникова А.М. обратилась в суд с вышеуказанным административным иском, в котором, с учетом уточнения заявленных требований, просит признать недействующим распоряжение комитета по управлению имуществом города Саратова от 18 октября 2024 года № 9055-рз об установлении сервитута, обязать административного ответчика в течение месяца со дня вступления решения в законную силу опубликовать решение суда в официальном издании органа местного самоуправления.

Требования мотивированы тем, что административный истец является собственником квартиры № 92 дома № 7Д по ул. Усть-Курдюмской города Саратова, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 64:48:010115:161 и находящегося под управлением общества с ограниченной ответственностью «Ирбис».

По результатам проведения общего собрания собственниками помещений многоквартирного дома было принято решение об ограждении вышеназванного земельного участка, однако оспариваемым распоряжением комитета по управлению имуществом в отношении части вышеназванного земельного участка был установлен сервитут в целях прохода и проезда граждан на основании заявления жилищно-строительного кооператива «Вита».

Данное распоряжение административный истец считает незаконным, ссылаясь на нарушение процедуры его принятия, а также указывая на наличие у жилищно-строительного кооператива «Вита» возможности прохода и проезда на территорию общего пользования без использования земельного участка с кадастровым номером 64:48:010115:161.

В судебном заседании административный истец Скрынникова А.М., ее представитель Храмов А.И. заявленные требования, с учетом их уточнения, поддержали, дав объяснения, аналогичные изложенным в административном исковом заявлении.

Азарян О.А. в судебном заседании возразили против удовлетворения заявленных требований, ссылаясь на их необоснованность.

Участвующий в деле прокурор Михин А.В. в заключении полагал административные иски подлежат удовлетворению.

Выслушав явившихся лиц, заключение участвующего в деле прокурора, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Конституция Российской Федерации гарантирует государственную защиту прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации, предоставляя каждому право защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом, в том числе путем обжалования в судебном порядке решений и действий (или бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц (статьи 45 и 46).

Согласно части 1 статьи 4 КАС РФ каждому заинтересованному лицу гарантируется право на обращение в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов.

Частью 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации предусмотрено, что с административным иском о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

В силу части 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации с административным иском о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, в отношении которых применен этот акт, а также лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в абзаце первом пункта 5 постановления от 25 декабря 2018 года № 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» также разъяснил, что с административным иском о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части вправе обратиться лица, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что оспариваемым актом нарушены, нарушаются или могут быть нарушены их права, свободы и законные интересы, в том числе лица, в отношении которых применен этот акт, а также иные лица, чьи права, свободы, законные интересы затрагиваются данным актом (пункт 3 части 1 статьи 128, часть 1 статьи 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В соответствии с частью 7 статьи 213 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при рассмотрении административного дела об оспаривании нормативного правового акта суд проверяет законность положений нормативного правового акта, которые оспариваются. При проверке законности этих положений суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании нормативного правового акта

использования, в частности, для строительства, указанного в пункте 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации право требования (далее - требование) предъявлять к собственнику земельного участка (далее - собственник) для обеспечения установленных законодательством Российской Федерации публичных нужд, а также для обеспечения нужд населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут) устанавливается в отношении земельного участка, если он находится в собственности, государственной собственности или муниципальной собственности, а также в отношении земельного участка, если он находится в собственности физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, и если в отношении земельного участка, находящегося в собственности физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации, предусмотрена государственная регистрация. В том числе в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, предусмотрена государственная регистрация. В том числе в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, предусмотрена государственная регистрация.

На основании пункта 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник недвижимого имущества (земельного участка, и в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка) предоставления права ограниченного пользования земельным участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда между соседним земельным участком, строительства, реконструкции и (или) использования 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.

Согласно пункту 2 статьи 23 ЗК РФ сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).

Публичный сервитут может устанавливаться для целей, указанных в пункте 2 статьи 23 ЗК РФ.

Установление публичного сервитута отнесено к компетенции органов публичной власти, действующих в общественных интересах. Установление публичного сервитута осуществляется по специальной процедуре, в виде властного предписания, требующего согласия собственника или судебного решения. При этом закон устанавливает, что оно полагает, создаются препятствия в реализации установленных публичного сервитута, вправе защищать свои интересы способами, предусмотренными законодательством (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21.03.2013 № 14-О/13).

Специфика публичных сервитутов заключается в том, что их установление обусловлено не интересами конкретного собственника земельного участка, а общественными интересами (социальными потребностями) и не связаны непосредственно и исключительно с нуждами соседнего земельного участка.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, принадлежит собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности (пункт 13 статьи 39.20 Земельного кодекса, часть 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, далее - Жилищный кодекс) с момента регистрации

права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме, независимо от того, в частной или в публичной собственности находился этот участок.

Пунктом 4 статьи 39.38 Земельного кодекса Российской Федерации к органам, принимающим решение об установлении публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37, отнесены органы местного самоуправления городского округа, на которые возложена обязанность по принятию решения в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения городского округа, а также в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса и не указанных в подпунктах 1 - 3 настоящей статьи, в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах городского округа, городского поселения.

Согласно части 3 статьи 39.39 Земельного кодекса Российской Федерации установление публичного сервитута допускается только при условии обоснования необходимости его установления в соответствии с пунктами 2, 3 статьи 39.41 данного Кодекса.

В соответствии с пунктом 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) под публичными интересами следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал на то, что статья 274 Гражданского кодекса направлена на поддержание баланса между интересами собственника земельного участка и нуждами других лиц, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 22.03.2012 N 510-О-О, от 24.09.2012 N 1562-О, от 02.07.2013 N 1046-О).

При разрешении спора об установлении сервитута определяются реальные потребности собственника господствующей вещи в пользовании служащим земельным участком и устанавливается возможность их удовлетворения посредством установления сервитута. Сервитут может быть установлен в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей заявителя как собственника недвижимости. Оценка существующих альтернативных способов удовлетворения потребностей заявителя проводится с точки зрения оптимальности условий сервитута, их наименьшей обременительности для собственника служащего земельного участка и обеспеченности разумного баланса интересов сторон.

Согласно пунктам 7 и 9 Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017, сервитут может быть установлен только в случае отсутствия у собственника земельного участка (объекта недвижимости) иной возможности реализовать свое право пользования принадлежащим ему участком (объектом); при наличии нескольких вариантов прохода (проезда) к земельному участку через соседний земельный участок суду следует исходить из необходимости обеспечить баланс интересов сторон и установить сервитут на условиях, наименее обременительных для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут; при определении условий осуществления сервитута суд исходит из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы ограниченное

вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавая существенных неудобств для собственника обремененного земельного участка. Как установлено судом и следует из материалов дела, Скрынникова А.М. является собственником квартиры № 92 дома № 7Д по ул. Усть-Курдюмской города Саратова, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 64:48:010115:161, право собственности на который зарегистрировано за собственниками помещений вышеназванного многоквартирного дома, находящегося под управлением с ограниченной ответственностью «Ирбис». Органом местного самоуправления согласовано возведение ограждения вышеназванного земельного участка.

18 октября 2024 года комитетом по управлению имуществом города Саратова на основании соответствующего обращения ЖСК «Вита-86», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 64:48:010115:215, занимаемый земельный домом № 2 по ул. Шевыревской города Саратова, принято распоряжение № 9055-рз об установлении публичного сервитута площадью 218 кв.м в отношении части земельного участка с кадастровым номером 64:48:010115:161 в целях прохода и проезда граждан через земельный участок.

В ходе рассмотрения дела судом была назначена судебная экспертиза, производство которой поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Земельная Экспертиза Тимофеева» Тимофееву И.В.

Согласно заключению эксперта № 0039 от 07 апреля 2025 года доступ к земельному участку с кадастровым номером 64:48:010115:215 без установления сервитута невозможен. При этом экспертом указано на то, что установленный оспариваемым распоряжением вариант сервитута не является единственным возможным и разработан вариант проезда к данному земельному участку по иному варианту с использованием фрагмента муниципальных земель с уменьшением обременительной нагрузки на земельные участки, через которые будет разработан проезд. По данному предложенному экспертом варианту площадь обременения земельного участка с кадастровым номером 64:48:010115:161 составит 9 кв.м вместо установленных распоряжением 218 кв.м.

Допрошенный в судебном заседании эксперт Тимофеев И.В. вывод экспертного заключения поддержал. При этом судом учитывается, что эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное образование, высокую квалификацию и длительный стаж работы в области оценочной деятельности и в области экспертной деятельности. Экспертом в заключении даны обоснованные ответы на поставленные судом вопросы и приведены выводы о размере рыночной стоимости спорного объекта недвижимости. Заключение судебной экспертизы не содержит каких-либо неясностей, неточностей, противоречий.

При этом суд отмечает, что административным ответчиком не было представлено доказательств того, что при подготовке и издании спорного распоряжения рассматривались вопросы о наличии альтернативных способов прохода и проезда к участку, на котором расположен многоквартирный жилой дом. При этом именно администрацией муниципального образования «Город Саратов», подразделением которой является комитет по управлению имуществом города Саратова, выдавалось разрешение на строительство спорного МКД и, в частности, вопросы пожарной безопасности должны были быть проверены при выдаче разрешения на строительство и при вводе МКД в эксплуатацию.

По смыслу статьи 48 ГрК РФ, проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся в

границах принадлежащего застройщику земельного участка. Все элементы запроектованного объекта должны находиться в границах этого участка. Застройщик в отсутствие законных оснований не вправе влиять на целевое назначение и разрешенное использование смежного земельного участка, в том числе путем проектирования на нем пожарного проезда, обеспечивающего эксплуатацию возведенного многоквартирного дома.

Таким образом, застройщик обязан был предусмотреть и обеспечить возможность подходов (подъездов) к многоквартирному жилому дому, без оказания влияния на целевое использование смежных (соседних) земельных участков. Фактически неисполнение указанной обязанности свидетельствует исключительно о попытке устранить ранее допущенные нарушения за счет собственников иных земельных участков.

При этом судом при проверке процедуры принятия оспариваемого распоряжения также установлено, что в соответствии с пунктом 4 статьи 39.42 Земельного кодекса Российской Федерации извещение правообладателей ~~земельных участков~~ сервитута в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) в случае, если публичный сервитут предлагается установить в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. При этом положения подпунктов 1 и 3 настоящего пункта не применяются, если публичный сервитут испрашивается только в отношении земельного участка, указанного в настоящем подпункте.

Вместе с тем, административным ответчиком доказательств надлежащего извещения собственников земельного участка с кадастровым номером 64:48:010115:161, об установлении в отношении него сервитута, не представлено, более того, копия уже принятого распоряжения об установлении сервитута было направлено «Собственникам многоквартирного жилого дома № 7Д по ул. Усть-Курдюмской города Саратова» только 09 февраля 2025 года, что подтверждается принятым на обозрение оригиналом конверта и приобщенной в материалы дела его копией.

Кроме того, по смыслу приведенных положений Земельного кодекса Российской Федерации, специфика публичных сервитутов заключается в том, что их установление обусловлено не интересами конкретного собственника земельного участка, а общественными интересами (социальными потребностями) и не связано непосредственно и исключительно с нуждами определенных лиц.

Вместе с тем каких-либо доказательств того, что публичный сервитут установлен именно в интересах жителей неопределенного круга лиц, а не только жителей дома № 2 по ул. Шевыревской административным ответчиком не представлено.

Таким образом, стороной административного ответчика не представлено доказательств заинтересованности неопределенного круга лица в установлении публичного сервитута на спорном земельном участке.

С учетом изложенных обстоятельств административные требования Скрынниковой А.М. о признании недействующим распоряжение комитета по управлению имуществом города Саратова от 18 октября 2024 года № 9055-рз об установлении публичного сервитута в целях прохода и проезда подлежат удовлетворению.

Определяя момент, с которого оспариваемое распоряжение подлежит признанию недействующим и не подлежащим применению, суд с учетом разъяснений, содержащихся в п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации

№ 50 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов и актов, содержащих разъяснения законодательства и обладающих нормативными свойствами» полагает, что оспариваемое распоряжение подлежит признанию недействующим и не подлежащим применению с момента вступления в законную силу решения суда.

Решение суда или сообщение о его принятии в течение одного месяца после вступления в законную силу в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации подлежит опубликованию в средстве массовой информации, в котором был опубликован оспариваемый нормативный правовой акт.

В соответствии с ч. 1 ст. 111 КАС РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьей 107 и частью 3 статьи 109 названного кодекса.

В пункте 19 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" разъяснено, что не подлежат распределению между лицами, участвующими в деле, издержки, понесенные в связи с рассмотрением требований, удовлетворение которых не обусловлено установлением фактов нарушения или оспаривания прав истца ответчиком, административным ответчиком.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в ходе судебного разбирательства определением от 24 февраля 2025 года по делу была назначена судебная бухгалтерская экспертиза, производство которой было поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Земельная экспертиза Тимофеева» Тимофееву И.В.

Из представленного экспертным учреждением расчета следует, что стоимость судебной экспертизы составила 125000 рублей, при этом согласно платежному поручению № 36 от 20 февраля 2025 года на счет Управления судебного департамента в Саратовской области были перечислены денежные средства в размере 50000 рублей, 07 апреля 2025 года административным истцом была осуществлена доплата стоимости экспертизы в размере 75000 рублей.

С учетом изложенного, Управлению Судебного Департамента в Саратовской области надлежит перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Земельная экспертиза Тимофеева» денежные средства, подлежащие выплате эксперту, в размере 50000 рублей за счет средств, перечисленных на счет Управления судебного департамента в Саратовской области платежным поручением № 36 от 20 февраля 2025 года.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административные иски требования Скрынниковой Аллы Михайловны удовлетворить.

Признать недействующим и не подлежащим применению со дня вступления решения суда в законную силу распоряжение комитета по управлению имуществом города Саратова от 18 октября 2024 года № 9055-рз об установлении публичного сервитута в целях прохода и проезда.

Решение суда или сообщение о его принятии в течение одного месяца после вступления в законную силу в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации подлежит опубликованию в средстве массовой информации, в котором был опубликован оспариваемый нормативный правовой акт.

Управлению Судебного Департамента в Саратовской области перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Земельная экспертиза Тимофеева», ИНН 6450116214, денежные средства, подлежащие выплате эксперту, в размере 50000 рублей за счет средств, перечисленных на счет Управления судебного департамента в Саратовской области платежным поручением № 36 от 20 февраля 2025 года.

Решение может быть обжаловано в Саратовский областной суд через Волжский районный суд города Саратова в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме – 09 июля 2025 года.

Судья

А.А. Михайлова