



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

440000, г. Пенза, ул. Кирова, 35/39, тел.: (8412) 52-99-09, факс: 55-36-96, Email: [info@penza.arbitr.ru](mailto:info@penza.arbitr.ru)

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Дело №А49-361/2014

23 июня 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 18 июня 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 23 июня 2014 года

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи С.А.Новиковой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Н.А.Финогеевой, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Управления муниципального имущества администрации города Пензы (440000, г. Пенза, ул. Пушкина, д.2; ОГРН 1095836002481)

к индивидуальному предпринимателю Свечникову Вадиму Валерьевичу (г. Пенза, ОГРН 304583629600220)

об обязанности обеспечить постоянный беспрепятственный проход и проезд по части земельного участка

при участии:

от истца: представитель Фоменко С.А. (доверенность от 10.10.2013),

от ответчика: извещены, не явились,

### УСТАНОВИЛ:

Управление муниципального имущества администрации города Пензы обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с иском об обязанности индивидуального предпринимателя Свечникова Вадима Валерьевича обеспечить постоянный беспрепятственный без взимания платы круглосуточный проход и проезд неопределенному кругу лиц по части земельного участка с кадастровым номером 58:29:02:009006:8, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, д.3, учетный номер части 3 площадью 207 кв.м. Требования заявлены на основании ст.ст. 301-305, 309, 310, 431, 606 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения спора извещен своевременно и надлежащим образом в порядке, предусмотренном ст. 123

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о чем свидетельствует почтовое уведомление.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в иске. Пояснил, что согласно проведенной проверке земельного участка с кадастровым номером 58:29:02:009006:8, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, д.3 путем выезда на место, установлено, что арендатором – Свечниковым В.В. снесена часть ограждения земельного участка и вместо ограждения установлены ворота, препятствующие свободному проходу и проезду по территории, обременённой сервитутом. Нарушения п.2.1. договора аренды земельного участка от 17.12.2004 №6111 не устранены. В подтверждение того, что ответчик до настоящего времени не обеспечил беспрепятственный проход и проезд неопределенному кругу лиц по части земельного участка представил в материалы дела видеозапись и акт обследования земельного участка от 10.06.2014г.

В соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд, с учетом мнения представителя истца, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителя истца, арбитражный суд установил.

Постановлением Главы администрации города Пензы от 27.04.2001 №859 «О предоставлении в бессрочное (постоянное) пользование ООО «Мебель и фурнитура» земельных участков по ул. Антонова, 3», ООО «Мебель и фурнитура» предоставлен в бессрочное (постоянное) пользование земельный участок общей площадью 0,7121 га по ул. Антонова, 3, в том числе: земельный участок площадью 0,0263 (5,53% от 0,4763 га) согласно доли собственности на строение, без закрепления границ на местности, занимаемый дорогой общего пользования; земельный участок площадью 0,6858 га в границах, определенных материалам межевания, занимаемый незавершенным строительством производственным помещением и зоной обслуживания.

Одновременно пунктом 10 указанного постановления на ООО «Мебель и фурнитура» возложена обязанность не производить в охранный зоне инженерных коммуникаций площадью 0,1470га строительство и посадку деревьев, не осуществлять складирование материалов, не производить погрузочно-разгрузочные работы, обеспечить беспрепятственный доступ техники для производства земельных (ремонтных) работ, обеспечить беспрепятственный проезд на площади 0,0207 га.

На основании постановления Главы администрации №1052 от 28.05.2004 «О предоставлении Свечникову В.В. земельного участка, из состава земель поселений, по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, №3, корпус 5, в аренду», право бессрочного (постоянного) пользования ООО «Мебель и фурнитура» на земельный участок площадью 6858 кв.м. по

ул. Антонова, №3, предоставленного на основании постановления Главы администрации города Пензы от 27.04.2001 №859 прекращено. Свечникову Вадиму Валерьевичу предоставлен земельный участок, из состава земель поселений, площадью 6858 кв.м (кадастровый номер 58:29:02 009 006:0008), при незавершённом строительстве производственного помещения, из них: под постройками - 4363 кв.м., под дворовой площадкой - 2048 кв.м., под газонами - 447 кв.м. по ул. Антонова, №3, корпус 5 в аренду, сроком на 49 лет.

Пунктом 6 постановления Главы администрации №1052 от 28.05.2004 установлены следующие ограничения в использовании земельного участка: в охранной зоне инженерных коммуникаций площадью 1470 кв.м., не производить строительство и посадку деревьев, не осуществлять складирование материалов, не проводить погрузочно-разгрузочные работы, в случае необходимости обеспечить беспрепятственный доступ техники для проведения ремонтных работ. На часть участка площадью 207 кв.м. наложен сервитут «проезжая дорога».

На основании Постановления Главы администрации города Пензы №1052 от 28.05.2004 и Акта муниципальной проверки использования землепользователем земельного участка №363 от 02.11.2004, между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Пензы (в настоящее время - Управление муниципального имущества администрации г.Пензы) (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Свечниковым Вадимом Валерьевичем (арендатор) 17.12.2004 подписан договор аренды земельного участка №6111, по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок, имеющий кадастровый номер 58:29:02 009 006:0008, площадью 6 858,00 кв.м., находящийся по адресу: г.Пенза, ул. Антонова, 3, корпус №5 при незавершенном строительстве производственном помещении (п.п.1.1., 1.2. договора).

Согласно п.3.1. договор аренды земельного участка №6111 от 17.12.2004 действует по 28.05.2053 и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Условия договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 28.05.2004.

Договор аренды земельного участка №6111 от 17.12.2004 зарегистрирован надлежащим образом в установленном законом порядке 04.08.2006.

Во исполнение условий договора, истец передал в арендное пользование индивидуального предпринимателя Свечникова В.В. земельный участок, о чем сторонами составлен и подписан акт приема-передачи от 17.12.2004.

Границы, переданного в аренду участка обозначены на прилагаемом к договору кадастровом плане земельного участка, который является неотъемлемой частью договора (п.2.1 договора).

Кроме того, в п.2.1. договора также указано, что на часть участка площадью 207 кв.м. наложен сервитут «проезжая часть».

В соответствии с кадастровым планом земельного участка №5829/202/10-3902 от 22.01.2004, являющимся неотъемлемой частью договора аренды №6111 от 17.12.2004, на часть земельного участка площадью 207 кв.м. (учетный кадастровый номер части 002) установлено обременение в виде обеспечения беспрепятственного проезда.

20 февраля 2006 года сторонами подписано дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №6111 от 17.12.2004.

Согласно кадастровому плану земельного участка №5829/202/10-3902 от 14.09.2010 учетной части земельного участка площадью 207 кв.м. присвоен номер 3, установлено обременение: обеспечить беспрепятственный проход, проезд (проезжая дорога).

Указывая на то, что ответчиком на вышеуказанной части земельного участка площадью 207 кв.м. установлено ограждение в виде металлических ворот, препятствующее свободному проходу и проезду по территории, обременённой сервитутом, истец обратился в арбитражный суд с иском об обязанности индивидуального предпринимателя Свечникова Вадима Валерьевича обеспечить постоянный беспрепятственный без взимания платы круглосуточный проход и проезд неопределенному кругу лиц по части земельного участка с кадастровым номером 58:29:02:009006:8, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, д.3, учетный номер части 3 площадью 207 кв.м.

На неоднократные предложения суда конкретизировать заявленные требования истец отказался. В связи с чем, суд рассматривает дело в рамках заявленных требований.

Рассмотрев материалы дела, а также дополнительно представленные истцом доказательства, арбитражный суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Согласно ч. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов. Распоряжение такими земельными участками осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

В силу данной нормы права, а также, учитывая Положение об Управлении муниципального имущества администрации г.Пензы, истец обладает правом на управление и распоряжение в отношении земельного участка, право собственности на которое не разграничено с кадастровым номером 58:29:02:009006:0008.

Согласно статье 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Согласно статье 264 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Как следует из условий договора аренды земельного участка №6111 от 17.12.2004, заключенного между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Пензы и ответчиком, сторонами оговорено ограничение (обременение) в использовании части земельного участка площадью 207 кв. м в виде наложения сервитута «проезжая дорога» (п.2.1. договора).

Кроме того, на ограничение (обременение) в использовании части земельного участка площадью 207 кв. м в виде наложения сервитута «проезжая дорога» и обеспечения беспрепятственного проезда, указано в кадастровых планах земельного участка №5829/202/10-3902 от 22.01.2004 и от 14.09.2010.

Более того, обеспечение беспрепятственного проезда на площади 207 кв.м. было установлено постановлением Главы города №1052 от 28.05.2004.

Таким образом, при заключении договора аренды, ответчик знал об имеющемся обременении земельного участка.

В силу части 2 и подпункта 1 части 3 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления устанавливается публичный сервитут. Могут устанавливаться публичные сервитуты для прохода или проезда через земельный участок.

В соответствии с пунктом 9 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Как установлено судом, земельный участок предоставленный ответчику в аренду обременен публичным сервитутом, который зарегистрирован в установленном законом порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.11.2013 за номером 58-58-36/033/2013-189.

Между тем, ответчик в нарушение требований законодательства об обеспечении прохода и проезда по территории, обремененной публичным сервитутом, установил на указанном участке металлические ворота, которые препятствуют свободному проходу и проезду через него.

Указанные обстоятельства подтверждаются представленными истцом в материалы дела доказательствами, в том числе: актом проверки земельного участка № 165 от 09.04.2013, результатами проверки Управления подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам Администрации г.Пензы с материалами фотофиксации по состоянию на 07.05.2014, актом обследования земельного участка от 10.06.2014 с фотографиями, на которых запечатлен спорный земельный участок и установленные металлические ворота, а также видеозаписью сделанной представителем истца 10 июня 2014г., на которой также зафиксировано нахождение металлических ворот с обеих сторон земельного участка препятствующих проходу и проезду по дороге.

Представленные доказательства ответчиком не опровергнуты.

Согласно статье 60 Земельного кодекса, нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях: 1) признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок; 2) самовольного занятия земельного участка; 3) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 62 Земельного кодекса на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

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

В силу статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации указанные права принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом.

Учитывая предмет иска, а также принимая во внимание обстоятельства, на которые ссылался истец, суд квалифицирует заявленные требования как иск об устранении препятствий в пользовании принадлежащим арендодателю имуществом (негаторный иск).

Субъектом негаторного иска является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании.

Субъектом обязанности (ответчиком по иску) считается нарушитель прав собственника или титульного владельца, действующий незаконно и мешающий нормальному осуществлению права истца.

Основанием негаторного иска служат обстоятельства, обосновывающие право истца на пользование и распоряжение имуществом и подтверждающие создание ответчиком препятствий в осуществлении правомочий собственника или титульного владельца.

Бремя доказывания неправомерности действий (бездействия) ответчика, которые предполагаются таковыми, возлагается на истца, если сам ответчик не докажет правомерности своего поведения.

Условием удовлетворения негаторного иска является совокупность следующих юридических фактов: наличие права собственности или иного вещного права у истца, наличие препятствий в осуществлении прав собственности и обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в использовании имущества, не соединенные с лишением владения. Чинимые препятствия должны носить реальный, а не мнимый характер.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца. 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 (пункт 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Между тем, ответчиком в материалы дела не представлены доказательства подтверждающие правомерность установления на земельном участке с кадастровым номером 58:29:02:009006:8, расположенном по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, д.3, учетный номер части 3, площадью 207 кв.м., право пользования которого ограничено (обременено) установленным сервитутом путем обеспечения беспрепятственного прохода и проезда неограниченного круга лиц, металлических ворот.

Доказательства, подтверждающие установку металлических ворот иным лицом, ответчиком также не представлено.

Письмом от 15.04.2013г. ответчик гарантировал устранить нарушения п.2.1. договора аренды.

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика указывал на то, что беспрепятственный проход и проезд через спорный земельный участок будет обеспечен. Однако на день рассмотрения спора, такие доказательства суду не представлены.

В силу статей 9, 41, 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации участвующие в деле лица самостоятельно осуществляют свои процессуальные права и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, и обязаны своевременно представлять доказательства в подтверждение своих доводов.

В соответствии с ч. 1 ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. В соответствии с частью 2 указанной статьи арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исходя из того, что ответчиком факт нарушения права беспрепятственного прохода и проезда обремененного сервитутом земельного участка не оспорен, и доказательства, опровергающие доводы истца в материалах дела отсутствуют, арбитражный суд с учетом положений п. 3.1 ст. 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признает обстоятельства, на которые ссылается истец в обоснование заявленных требований, установленными и признанными ответчиком.

Поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства подтверждающие обеспечение ответчиком постоянного беспрепятственного прохода и проезда неопределенному кругу лиц по части спорного земельного участка, арбитражный суд



руководствуясь ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, считает исковые требования истца обоснованно заявленными и подлежащими удовлетворению.

В силу ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Однако, поскольку истец освобожден от уплаты госпошлины, и она им не уплачена, поэтому государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика непосредственно в доход федерального бюджета в размере 4 000 руб.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд, -

**Р Е Ш И Л :**

Исковые требования Управления муниципального имущества администрации города Пензы удовлетворить.

Обязать индивидуального предпринимателя Свечникова Вадима Валерьевича обеспечить постоянный беспрепятственный без взимания платы круглосуточный проезд неопределенному кругу лиц по части земельного участка с кадастровым номером 58:29:02:009006:8, расположенного по адресу: г. Пенза, ул. Антонова, д.3, учетный номер части 3, площадью 207 кв.м.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Свечникова Вадима Валерьевича в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 4000 руб.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд г.Самара через Арбитражный суд Пензенской области в течение одного месяца со дня его принятия.

Судья -

С.А. Новикова