

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЯЖБА

# Сервитут, да не тут

## Что мешает реализовывать проекты по реновации застроенных территорий?

СЕРГЕЙ КРУТОВ

В Ленинском районном суде 21 сентября 2015 года рассматривалось очередное дело об установлении постоянного частного сервитута для прохода и проезда к дому на ул. Екатерининской, 109. Истцами в этом процессе выступали владельцы дома (общая площадь — 52 кв. м): Наталья Грищенко (долевая собственность — 59/240), Насир Салам оглы Салахов (59/240), Гаджи Салам оглы Салахов (61/240) и Надир Джамал оглы Джаббаров (61/240).

Первоначально истцы указали в качестве ответчика Павла Кузнецова, владельца земельного участка (ул. Попова, 46а), примыкавшего к их дому, и просили суд установить сервитут именно на его земле. Но впоследствии они уточнили свои требования, дополнительно указав в качестве ответчиков Сергея Мамонова (директор ТЦ «Моби Дик»), ООО «Финанс Актив Сервис» и ГБОУ ВПО «Пермская государственная фармацевтическая академия».

Выслушав всех участников процесса, суд решил удовлетворить требования истцов и установить сервитут в отношении земельного участка, принадлежащего Павлу Кузнецову.

Напомним, именно на этом участке находится здание (ул. Попова, 46а), которое по решению Ленинского районного суда Перми признано самовольной постройкой. Собственник здания Баграт Велиадзе должен снести объект.

Управление ФССП по Пермскому краю обратилось в федеральный аппарат приставов с просьбой предоставить деньги на снос полностью возведённого шестизэтажного здания. Приставы уже разыскали бизнесмена и взяли с него расписку о последующем возмещении им затраченных на снос средств. Ориентировочная смета на работы по сносу строения составит более 6 млн руб.

Истцами в этом деле выступали уже знакомые нам господа Салаховы, Джаббаровы и Грищенко. Как выяснилось, фундамент нового здания расположен в 45 см от дома истцов, что противоречит противопожарным нормам.

Но вернёмся к сервитуту. Как рассказала «Новому компаньону» Анна Краева, представитель директора ТЦ «Моби Дик» Сергея Мамонова, реакция истцов на решение суда, который удовлетворил их требования, была как минимум странной. Сразу после заседания, по словам адвоката, Наталья Грищенко и представитель истцов выразили своё недовольство вынесенным решением. Они обвинили Мамонова в том, что он опять повлиял на результат дела, а судья была «денежно заинтересована». После они публично заявили, что этого так не оставят и будут жаловаться на Мамонова в ФСБ и другие правоохранительные органы.

Казалось бы, странно: почему истцы недовольны решением суда, вынесенным в их пользу? Ответ простой — никакой сервитут им на самом деле не нужен.

Немного истории: перед тем как началось строительство ТЦ «Моби Дик», здесь стояли дома, жителей которых владельцы будущего торгового центра расселили. Переселение 90 человек им обошлось в 120 млн руб. (это по ценам 2008–2010 годов). И только с жителями дома на ул. Екатерининской, 109 не удалось договориться, поэтому это прекрасное здание стоит до сих пор в центре города.

Соседи решили разделить землю, раз не получилось выкупить дом. И вроде бы смогли это сделать, но, как только началось строительство, тут же начались суды.

Первый из них прошёл в октябре 2011 года, и он отказал Салаховым и Джаббарову в иске к Сергею Мамонову по установлению сервитута на принадлежащем ему земельном участке. В декабре 2011 года судебная коллегия Пермского краевого суда оставила без удовлетворения кассационную жалобу истцов, а решение Ленинского суда без изменения.

В декабре 2013 года к господам Салаховым и Джаббарову присоединилась Наталья Грищенко. Как владелец 59/240 дома на ул. Екатерининской, 109 она снова обращается в Ленинский районный суд и выигрывает дело. Но в июне 2014 года судебная коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда это решение отменила.

В материалах всех этих процессов бросаются в глаза следующие факты.

Во-первых, в ходе судебных заседаний было неоднократно установлено, что Наталья Грищенко, Насир Салам оглы Салахов, Гаджи Салам оглы Салахов и Надир Джамал оглы Джаббаров в указанном доме не проживают и фактически дом не используют. Хотя в некоторых СМИ мелькала информация, что в этом доме проживает 12 человек, четверо из них — дети. Напомним, общая площадь этого строения — 52 кв. м.

Во-вторых, уже в декабре 2011 года Ленинский районный суд определил обращение Салаховых и Джаббарова как «намерение злоупотребить своим правом и создать препятствия в реализации прав ответчика на пользование земельным участком в связи со сложившимися конфликтными отношениями».

В-третьих, проход к дому на ул. Екатерининской, 109 существует, он проходит по территории школы №7.

**Олег Бабёнышев, директор школы №7:**

— По просьбе администрации района мы дали согласие предоставить доступ к



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

этому дому по краешку территории школы. Это было года три назад. Нас уверяли, что это временная мера, но он до сих пор существует. Самих хозяев мы там не видим, но на данный момент там проживают два человека. Сейчас, когда есть решение суда по установлению сервитута, мы надеемся, что эта проблема будет решена. Если же владельцы этого дома не согласны с судом, то мы готовы перекрыть доступ к нему по нашему участку, например по санитарным нормам. И вообще, давно уже пора администрации и всем участникам этого процесса договориться между собой и снести это ветхое строение, а землю передать школе. Нам она нужна как воздух, потому что в наших условиях каждый квадратный метр на счету.

В-четвёртых, по закону сервитут не допускает произвольного ограничения прав другого собственника по усмотрению истцов. А это значит, что в подобных ситуациях надо уметь искать компромисс. Но как раз этого умения и не хватает владельцам дома на ул. Екатерининской, 109. Сентябрьским решением Ленинского суда довольны все: ответчики (Мамонов и Кузнецов), а также администрация школы №7, которая стала заложником ситуации на несколько лет. Недовольны только истцы, на чью сторону встал суд. Что тут ещё скажешь?

Есть ещё одна сторона, которую пусть и косвенно, но затронул этот затянувшийся судебный процесс, — это город Пермь. По данным муниципалитета, только в этом году не состоялись три аукциона по выкупу городских территорий под застройку.

В январе 2015 года мэрия подвела итоги торгов по территории, ограниченной улицами Окулова, Свердловской, Монастырской (квартал №7) в Ленинском районе, площадью 7600 кв. м, с начальной стоимостью 1 млн 597 тыс.

руб. Аукцион признан несостоявшимся, так как появился единственный участник — ООО «Деловой квартал и Ко».

В июне 2015 года муниципалитет констатировал, что территория, ограниченная улицами Овчинникова, Ползунова (квартал №588) в Дзержинском районе, площадью 9800 кв. м и стоимостью 2 млн 18 тыс. 400 руб. никого не заинтересовала.

Никто не заявился на аукцион по территории, ограниченной улицами КИМ, Индустриализации, Циолковского, Инженерной (квартал №1725) в Мотовилихинском районе, площадью 4 тыс. кв. м и стоимостью 1 млн 76 тыс. руб. Продажа намечалась на конец сентября 2015 года.

Сейчас власти Перми готовят торги ещё по шести дополнительным застроенным территориям в разных районах города. По оценкам экспертов, шансы на удачное проведение этих аукционов крайне малы. Конечно, основная причина — это сложная экономическая ситуация в стране и низкая покупательная способность населения. Но не надо сбрасывать со счетов такие вот судебные процессы, за которыми можно наблюдать в течение нескольких лет. Они отбивают у потенциальных девелоперов всякое желание заниматься расселением и застройкой городских земельных участков.

**Р. С.**

Как стало известно «Новому компаньону», буквально накануне вступления решения Ленинского суда по этому делу в законную силу истцы (Салаховы, Джаббаровы и Грищенко) подали на него жалобу с требованием его отменить и предоставить им другой сервитут. То есть они хотят отменить решение суда, который... встал на их сторону. Похоже, истцы решили взять суды измором, так нужен ли им вообще этот сервитут?