

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Новосибирск, ул. Нижегородская ул., 6

руководствуясь статьями 125, 126, 132 Арбитражно-процессуального кодекса РФ
прошу принять к рассмотрению настоящее заявление:

<i>ведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику</i>	Не предусмотрено
<i>сведения о предпринятых стороной (сторонами) действиях, направленных на примирение, если такие действия предпринимались</i>	действия, направленные на примирение, не предпринимались
<i>цена иска, руб.</i>	Иск не подлежит оценке
<i>государственная пошлина, руб.</i>	50 000,00
<i>подсудность</i>	исключительная подсудность п.1 ст.38 АПК РФ

ИСТЕЦ

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ САДОВОДЧЕСКОЕ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО
"НОВЫЕ ИНСКИЕ ПЛЁСЫ"**

идентификатор

ИНН 5410088657
ОГРН 1215400031846

адрес

630110, Новосибирская область, г. о. город
Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Богдана
Хмельницкого, д. 71/18, офис 24

контактные телефоны

+7 347 271-45-67

адрес электронной почты

beng2006@mail.ru

ОТВЕТЧИК

**САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ "СОЛНЕЧНАЯ
ДОЛИНА"**

идентификатор

ИНН: 5433109208
ОГРН: 1025404356537

адрес

630553, Новосибирская область, м. р-н
Новосибирский, с. п. Новолуговской
Сельсовет, тер. снт. Сн Солнечная Долина, д.
196

контактные телефоны

-

адрес электронной почты

-

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ИСТЦА:

адвокат Беспалова Наталья Борисовна
Адвокатский кабинет «Беспаловой Н.Б.»

630110 г.Новосибирск ул.Тайгинская, 24

Рег.номер 54/1385 в реестре адвокатов НСО
Удостоверение 1551 от 15.07.2011г.

адрес для корреспонденции

630027, г.Новосибирск, ул. Б. Хмельницкого, д. 128,
офис 1

контактный телефон

+7 903 930-12-38

адрес электронной почты

advokatnb@mail.ru

Третье лицо

**САДОВОДЧЕСКОЕ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО
СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ
"ПОБЕДА-2"**

идентификатор

ИНН: 5433118403 ОГРН: 1025404353710

адрес

630107, Новосибирская область, г.
Новосибирск, ул. Троллейная, д. 136, кв. 111

контактные телефоны

+7 913 769-33-97

адрес электронной почты

-

Третье лицо

**Администрация Новосибирского
района Новосибирской области**

идентификатор

ИНН: 5406300861 ОГРН: 1055406001815

адрес

630007, Новосибирская область, г.
Новосибирск, ул. Коммунистическая, д. 33 а

контактные телефоны

+7 383 373-46-34

адрес электронной почты

kancnr@nso.ru

Третье лицо

**Департамент земельных и
имущественных отношений мэрии
г.Новосибирска**

идентификатор

ИНН: 5406102806 ОГРН: 1025402451470

адрес

630091, Новосибирск, Красный проспект, 50

контактные телефоны

+7 (383) 227-51-00

адрес электронной почты

dzio@admnsk.ru

1.

требования истца к ответчику со ссылкой на законы и иные нормативные правовые акты, а при предъявлении иска к нескольким ответчикам - требования к каждому из них

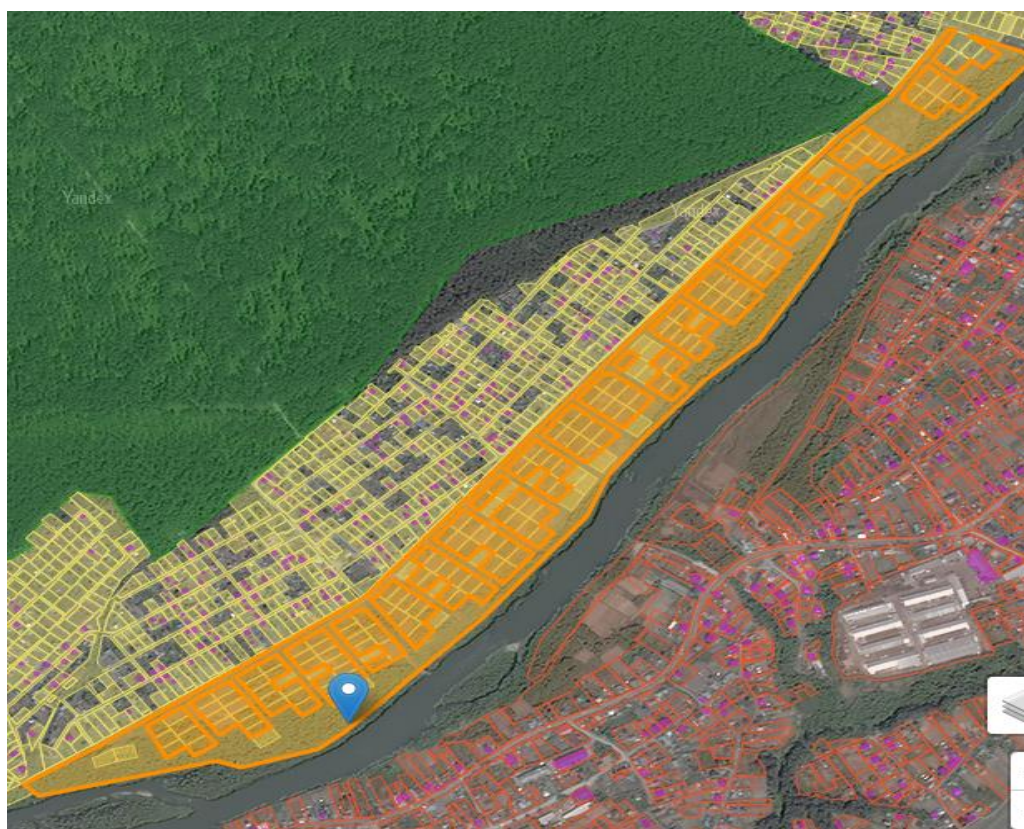
ТСН СНТ «Новые инские плесы» создано в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" на общем собрании учредителей Товарищества " 22" июля 2021г., что подтверждается регистрацией от 27.07.2021 года.

Членами ТСН СНТ «Новые инские плесы» являются граждане Российской Федерации, относящиеся к льготным категориям, которым в соответствии с нормами федерального и местного законодательства, на основании приказов департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области бесплатно в собственность предоставлены земельные участки для садоводства.

По состоянию на 25.12.2024 общее число членов ТСН СНТ «Новые инские плесы» составляет 64.

Территория ТСН СНТ «Новые инские плесы», состоит из земельных участков, бесплатно предоставленных в собственность льготным категориям гражданам для ведения садоводства и являющихся членами товарищества.

Указанные участки ранее входили в СНТ «Инские плесы».



Территория ТСН СНТ «Новые инские плесы» расположена на территории Новолуговского района Новосибирской области на земельном участке с

кадастровым номером **54:19:142601:1829, 54:19:142601:1830**, между двух садовых обществ: СНТ Солнечная долина и СНТ Победа-2.

Данные обстоятельства подтверждаются Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах физических лиц на земельные участки по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Новолуговской сельсовет, садоводческое некоммерческое товарищество "Инские плесы", сведениями публичной кадастровой карты.



20.04.2024 г. и 01.07.20224 кадастровым инженером Чернышевым А.С. произведен вынос в натуру характерных точек границ земельных участков, согласно таблице координат, земельного участка расположенного: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Новолуговской сельсовет, СНТ "Инские плёсы", согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 15.03.2024 г. № КУВИ- 001/2024-75172122.

Доступ к территории СНТ «Инские плесы» до 2021 года, а впоследствии к территории ТСН СНТ «Новые инские плесы» до 2024 года осуществлялся исключительно по территории соседнего садового общества – СНТ «Солнечная долина».

Дорога для движения автомобильного транспорта отсутствует.



В 2024 году СНТ «Солнечная долина» был установлен шлагбаум, препятствующий въезду на территорию истца, в том числе ограничен вход на территорию общества через территорию ответчика СНТ «Солнечная долина».

Со стороны общества СНТ Победа-2 надлежащий проезд к территории истца отсутствует. На данный момент имеется *накатанный проезд*, по которому осуществляется движение автомобилей, который не имеет ни дорожного полотна, ни дорожного покрытия, а значит, не может считаться автомобильной дорогой. Этот вариант проезда не является ни дорогой, ни

организованным проездом, при этом действительная и безопасная организация проезда по нему на постоянной основе невозможна.

Данные обстоятельства подтверждаются ответом прокуратуры Новосибирского района Новосибирской области от 27.04.2024 года.

Так, согласно ответа Прокуратуры Новосибирского района от 27.04.24г. (со ссылкой на протокол осмотра и акт проведения постоянного рейда ОБ ДПС ГИБДД ГУ МВД России от 11.04.24г.) проезд к СНТ «Инские плесы» ограничен шлагбаумами на территории ответчиков. По левой границе общества вдоль лесного массива имеется *стихийно накатанный проезд грунтового типа, движение по которому невозможно при неблагоприятных погодных условиях.*

Истец обращался в администрацию Новосибирского района Новосибирской области с просьбой рассмотреть возможность заключения соглашения о сервитуте и указать условия для его заключения, сославшись на отсутствие иных вариантов доступа к земельным участкам членов товарищества.

Письмом от 13.02.2024 N 255/88-ПГ со ссылкой на ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, указано, что проезд к СНТ «Инские плесы» расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 54:19:142601:425, площадью 2546791 кв.м., категория земель – земли лесного фонда, в границах указанного участка планируется размещение автомобильной дороги местного значения.

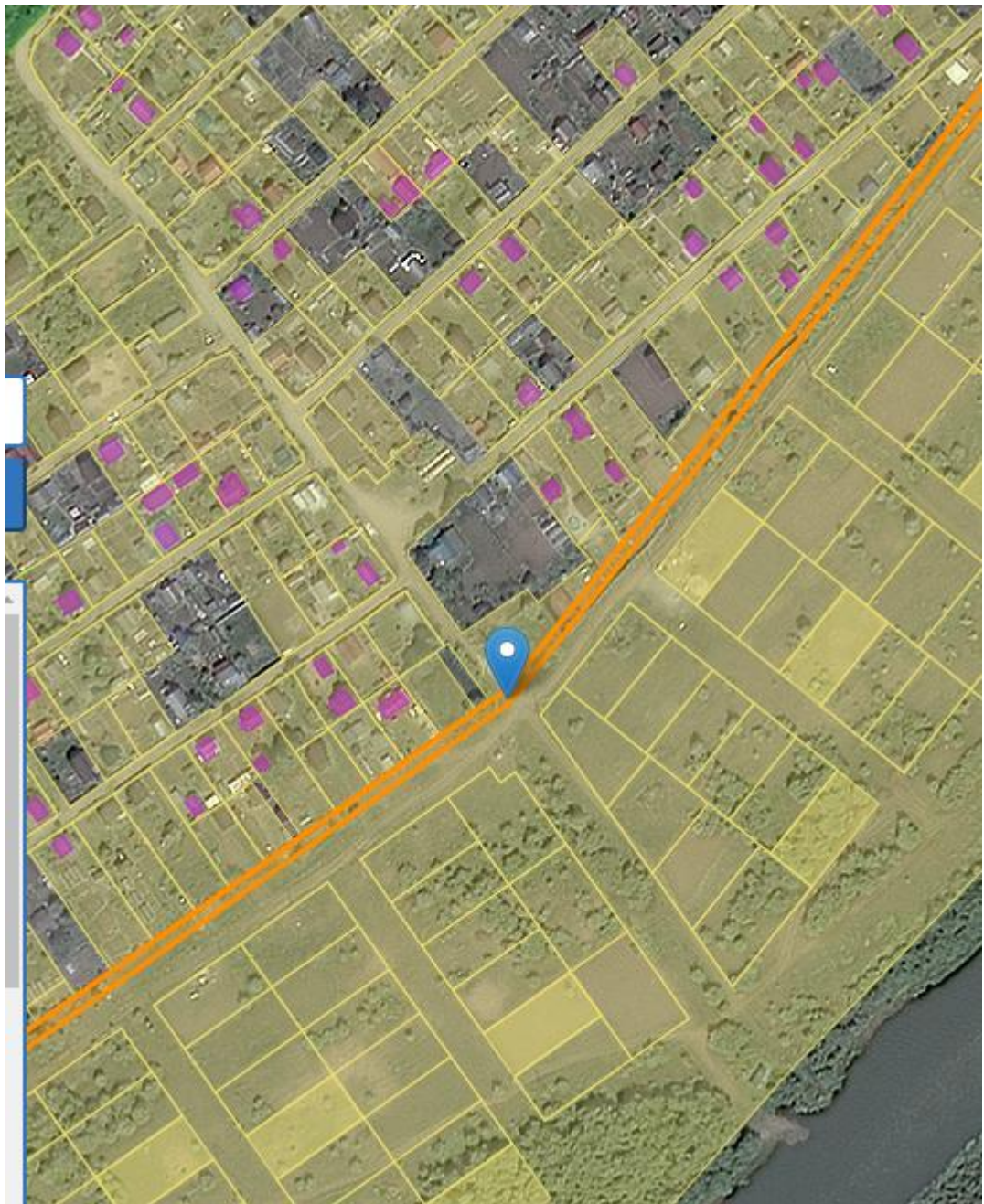
Согласно ответа администрации Новосибирского района Новосибирской области от 27.12.2023 муниципальной программой Новосибирского района «Развитие автомобильных дорог местного значения на территории Новосибирского района Новосибирской области в 2022 - 2024 годах» денежные средства на строительство автомобильных дорог, обеспечивающих подъезд к СНТ и ДНТ, не запланированы.

По данным публичной кадастровой карты ответчик СНТ Солнечная долина является собственником земельного участка с кадастровым номером **54:19:000000:8511**, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский р-н, с/с Новолуговской, СНТ "Солнечная долина", категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, площадью 62 479 кв. м.

Для обеспечения прохода и проезда транспорта к территории ТСН СНТ «Новые инские плесы» необходимо использовать земельный участок с кадастровым номером **54:19:000000:8511**, принадлежащий ответчику, но ответчик ограничил доступ по своему земельному участку, установив шлагбаум.

Проезде через шлагбаум осуществляется по телефонному звонку СНТ «Солнечная долина» и подтверждением членства в данном СНТ.

Кроме того, СНТ Солнечная долина установлены металлические ворота, с замком, закрывающие проход и проезд к территории ТСН СНТ «Новые инские плесы» по дороге через СНТ «Солнечная долина». Проход через указанные ворота членам СНТ «Солнечная долина» через территорию ТСН СНТ «Новые инские плесы» на берег реки осуществляется с помощью ключа.



Таким образом, сервитут необходим для обеспечения прохода и проезда транспорта к территории садоводческого товарищества - истца, иная возможность проезда отсутствует.

Истец обращался к ответчику с предложением заключить договор об установлении сервитута (письмо от 05.04.2024 с проектом договора) но соглашение не было достигнуто.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Решением общего собрания собственников земельных участков ТСН СНТ «Новые инские плесы» (протокол № 2-24) , а также протоколом заседания

правления от 20.12.2024 № 6-24, СНТ в лице председателя Петровой С.Н. наделено полномочиями на обращение в судебные органы для решения вопросов благоустройства, в том числе заключения договоров сервитута, аренды и приобретения земельных участков для использования в качестве дорог для возможности использования и надлежащего содержания своих земельных участков.

В соответствии со [ст. 7](#) Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" садоводческое некоммерческое товарищество может быть создано и вправе осуществлять свою деятельность для совместного владения, пользования и в установленных федеральным законом пределах распоряжения гражданами имуществом общего пользования, находящимся в их общей долевой собственности или в общем пользовании, а также для следующих целей: 1) создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и охраны территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия); 2) содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства или огородничества; 3) содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

В соответствии со [ст. 274](#) Гражданского кодекса РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации 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.

Сервитут может быть установлен судом в исключительных случаях, когда предоставление этого права является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника недвижимости. Сервитут должен быть наименее обременительным для ответчика, поэтому при определении содержания этого права и условий его осуществления суд обязан исходить из разумного баланса интересов сторон спора с тем, чтобы это ограниченное вещное право, обеспечивая только необходимые нужды истца, не создавало существенных неудобств для собственника обслуживаемого имущества.

В [пунктах 7, 9](#) Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017 (далее - Обзор), указано, что 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, сервитут должен быть, прежде всего, наименее обременительным для собственника земельного участка, в отношении которого устанавливается сервитут.

Из приведенных нормативных положений и разъяснений высшей судебной инстанции следует, что в отношении собственника чужого земельного участка могут быть введены ограничения в пользовании принадлежащим ему земельным участком в целях обеспечения прохода и проезда другого лица к своему участку через такой чужой земельный участок, но только в качестве исключительного случая при отсутствии иной возможности у лица, испрашивающего сервитут, попасть, проехать к своему земельному участку.

Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком ([пункт 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации](#)).

Размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник земельного участка (иного недвижимого имущества) в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник имущества, обремененного сервитутом.

Кроме того, на размер платы за сервитут влияют также характер и интенсивность использования земельного участка (другого недвижимого имущества) лицом, в интересах которого установлен сервитут.

Данный правовой подход соответствует правовой позиции, изложенной в [пункте 12](#) Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2017).

Таким образом, ввиду отсутствия иной возможности использовать истцу собственное имущество (земельные участки членов ТСН СНТ Новые инские плесы) в соответствии с назначением, кроме как посредством организации прохода и проезда через земельный участок ответчика, истц обращается в суд с настоящим иском.

2.

иные сведения, если они необходимы для правильного и своевременного рассмотрения дела, ходатайства

В целях определения рыночной стоимости аренды спорного земельного участка, прошу Уважаемый суд на основании ст.82 АПК РФ назначить по делу судебную экспертизу, поставив на разрешения эксперты вопросы:

1. Существует ли в настоящий момент беспрепятственный доступ (путем прохода проезда) к земельным участкам ТСН СНТ «Новые инские плесы» от дорог общего пользования, минуя территорию ответчика, расположенную на земельном

участке с кадастровым номером 54:19:000000:8511? Указать все возможные варианты с координатами поворотных точек.

2. Если проезд и проход к земельным участкам ТСН СНТ «Новые инские плесы» от дорог общего пользования, минуя территорию ответчика, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:19:000000:8511 без установления сервитута невозможен, то эксперту поручается определить наименее обременительные для собственника земельного участка варианты проезда, прохода к земельным участкам ТСН СНТ «Новые инские плесы» от дорог общего пользования через территорию СНТ Солнечная долина, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:19:000000:8511 с указанием координат поворотных точек?

3. Определить плату за установление сервитута по предложенным вариантам, исходя из рыночных цен?

3.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 309, 330 Гражданского кодекса РФ, ст. 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, истец просит Уважаемый суд:

1. Установить частный сервитут на часть принадлежащего ответчику СНТ "Солнечная долина" на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 54:19:000000:8511, в пользу ТСН СНТ «Новые инские плесы» для обеспечения сквозного прохода и проезда членов ТСН СНТ «Новые инские плесы», без остановки и стоянки автомобилей в границах участка с кадастровым номером 54:19:000000:8511, с соблюдением скоростного режима, не превышающего предельно допустимый согласно правилам дорожного движения для движения в "жилой зоне", а также с соблюдением правового режима имеющихся на земельном участке охранных зон, сроком действия сервитута - бессрочно, на период ежегодно с 01 апреля до 30 октября календарного года, круглосуточно.

2. Установить размер ежегодной платы за сервитут, возложив обязанность по оплате сервитута на ТСН СНТ «Новые инские плесы» в срок до 30 апреля за каждый текущий календарный год единовременным платежом путем перечисления денежных средств на расчетный счет СНТ «Солнечная долина».

3. Установить при использовании сервитута обязанность ТСН СНТ «Новые инские плесы»:

- передать СНТ «Солнечная долина» список членов, собственников земельных участков и членов их семей, транспортных средств, с указанием регистрационных номеров, с приложением документов, подтверждающих право собственности.

4. Установить при использовании сервитута обязанность СНТ «Солнечная долина»:

- предоставить членам ТСН СНТ «Новые инские плесы» доступ к системе автоматического открывания шлагбаума при въезде на территорию СНТ «Солнечная долина»;

- передать председателю СНТ «Новые инские плесы» дубликат ключей от металлических ворот, установленных при въезде на территорию ТСН СНТ «Новые инские плесы».






4.











перечень прилагаемых документов

Доверенность представителя (копия)

Отчет о направлении копий иска сторонам по делу (4 страницы).

Платежное поручение об уплате госпошлины

-  1 Устав Инские плесы.pdf
-  2 протокол Инские плесы № 1 от 22.07.2021.pdf
-  3 запись о создании ТСН СНТ Инские плесы.pdf
-  4 лист записи ЕГРЮЛ Инские плесы.pdf
-  5 выписка из протокола правления 6-24 20.12.24 суд.pdf
-  6 выписка из протокола 2-24 20.05.2024.pdf
-  7 список членов снт на 20.12.24.pdf
-  8 список членов снт на 25.04.24.pdf
-  9 акт выноса 01.07.2024.pdf
-  10 акт выноса от 20.04.2024.pdf
-  11 ответ администрации новосибирского р-н. от 03.04.2024.pdf
-  12 ответ администрации Новосибирского рна от 01.12.2023.pdf
-  13 ответ ДИЗО 05.03.2024.pdf.pdf
-  14 ответ минтранса НСО от 05.03.2024.pdf.pdf
-  15 ответ прокуратуры от 27.04.2024.pdf
-  16 письмо-запрос о соглашении на проезд на 2024 год в солнечная долина.pdf
-  17 проект договора Инские плесы - Солнечная долина.pdf
-  18 ответ солнечная долина.pdf
-  19 Отчет об основных сведениях объекта недвижимости с кадастровым номером 54191426011829.1
-  20 Отчет об основных сведениях объекта недвижимости с кадастровым номером 54190000008511.1
-  21 ЕГРН 36 Харламова.pdf
-  22 ЕГРН 128 Рыбин.pdf
-  23 ЕГРН 171 Бреславец.pdf
-  24 ЕГРН 185 Андреева.pdf
-  25 ЕГРН 191 Шерер.pdf
-  26 ЕГРН 194 Гудзь.pdf
-  27 ЕГРН 197Гимазова.pdf
-  28 ЕГРН 218 Чапов.pdf
-  29 ЕГРН 219 Чукалин.pdf
-  30 ЕГРН 227 Ск.Конст.pdf
-  31 ЕГРН 235 курамбаев.pdf
-  32 ЕГРН уч. 158 Куц А..pdf
-  33 ЕГРН уч. 185 Андреева.pdf
-  34 ЕГРН уч. 251 Голубь А.А.pdf

-  34 ЕГРН уч. 251 Голубь А.А..pdf
-  35 ЕГРН уч.13 Зайцева О.С..pdf
-  36 ЕГРН уч.19 Акимова Е.С..pdf
-  37 ЕГРН уч.21 Токарева.Н.Н..pdf
-  38 ЕГРН уч.25 Юрченко Д.Г..pdf
-  39 ЕГРН уч.27 Петрова С.Н..pdf
-  40 ЕГРН уч.60 Сыроежко Н.С..pdf
-  41 ЕГРН уч.67 Артюшкевич И.П..pdf
-  42 ЕГРН уч.101 Попова Е.А..pdf
-  43 ЕГРН уч.103 Попова Е.А..pdf

С уважением, представитель

адвокат Беспалова Н.Б.

