

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

25 января 2022 года

г. Иркутск

Свердловский районный суд г. Иркутска в составе:
председательствующего судьи Латыпова Р.Р., при ведении
протокола секретарем судебного заседания Арсентьевой М.В.,
с участием лиц, участвующих в деле: представителей истца
Ибрагимовой В.И., Гранкина А.В., представителя ответчика
Ленского О.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело
№38RS0036-01-2021-003400-22 (2-59/2022) по исковому заявлению
ТСН «Конева 16» к администрации города Иркутска, Сажиной Татьяне
Руслановне о признании отсутствующим права собственности,
признании права собственности на земельные участки, взыскании
судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

В Свердловский районный суд г. Иркутска обратилось ТСН
«Конева 16» с иском к администрации г. Иркутска, Сажиной Т.Р.
о признании отсутствующим права собственности, признании
права собственности на земельные участки, взыскании
судебных расходов.

В основание иска (с учетом заявления об изменении исковых
требований в соответствии со статьей 39 Гражданского
процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ
(л.д.3-4 том 1, л.д.1-2, 26-31 том 2, л.д.78-79 том 6, л.д.75-76 том 8))
истец указал, что 10.08.2006 администрация г. Иркутска предоставила
на праве аренды ООО ТЦ «Эльбрус» земельный участок, общей
площадью 6 994 кв.м., расположенный по адресу: г. Иркутск, ул.
Сергеева.

Постановлением администрации г. Иркутска от 05.09.2007 право
аренды на земельный участок, площадью 6 826 кв.м., кадастровый
номер 38:36:000031:0199, прекращено, земельный участок передан
ООО ТЦ «Эльбрус» в собственность для строительства магазина
строительных материалов.

В последующем на земельном участке ООО ТЦ «Эльбрус»
построило многоквартирный дом с нежилыми помещениями и
подземной парковкой, который введен в эксплуатацию 27.08.2010, с
присвоением адреса: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, д. 16.

Многokвартирный дом располагался на земельном участке,
кадастровый номер 38:36:000031:0199, находящимся у застройщика в
собственности, и на земельном участке, кадастровый номер
38:36:000031:1052, находящимся у застройщика в аренде.

ООО ТЦ «Эльбрус» ликвидировано решением Арбитражного суда
Иркутской области в связи с признанием его банкротом 16.10.2017.

Земельные участки, занимаемые многоквартирным домом, были
переданы собственникам не полностью. Так, земельный участок,

кадастровый номер 38:36:000031:0199, разделен на 4 земельных участка.

При этом в собственность собственников помещений многоквартирного дома был передан только земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:16971, остальные земельные участки в нарушение статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) были переданы в собственность Сажиной Т.Р. и находятся в ее собственности до настоящего времени, несмотря на неоднократные требования ТСН «Конева 16» о передаче земельных участков в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома.

В связи с чем истец ТСН «Конева 16» (с учетом заявления об изменении предмета и размера исковых требований в порядке статьи 39 ГПК РФ) в соответствии со статьей 36 ЖК РФ, статьями 1, 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости») просит суд:

признать отсутствующим право собственности Сажиной Т.Р. на земельные участки, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16974, 38:36:000031:16973;

внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) путем объединения земельных участков, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16974, 38:36:000031:16973, в один земельный участок;

признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома №16 по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, на образованный в результате данного объединения земельный участок;

признать отсутствующим право собственности муниципального образования город Иркутск на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052;

признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома №16 по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052,

внести изменения в ЕГРН путем объединения земельного участка, кадастровый номер 38:36:000031:1052, и земельного участка, образованного в результате объединения земельных участков, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16974, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16971;

взыскать с ответчиков в пользу истца расходы по оплате экспертизы в размере 57 582,24 рублей.

Представители истца Ибрагимова В.И., действующая на основании Устава, Гранкин А.В., действующий на основании доверенности, в судебном заседании уточненные исковые требования

поддержали в полном объеме, повторив доводы, указанные в иске, изменениях к нему.

Ответчик Сажина Т.Р. не явилась в судебное заседание, о дате, времени и месте которого извещена надлежащим образом в соответствии со статьёй 113 ГПК РФ, о причинах неявки суду не сообщила, о проведении судебного разбирательства в ее отсутствие не просила.

В судебном заседании представитель ответчика Сажиной Т.Р. - Ленский О.Е., действующий на основании доверенности, полагал исковые требования не подлежащими удовлетворению, поскольку в ЕГРН не содержится сведений о расположении многоквартирного дома на земельных участках, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16974, 38:36:000031:16973, указав также, что истцом избран не надлежащий способ защиты права (л.д.228-229 том 5).

Представитель ответчика администрации г. Иркутска не явился в судебное заседание, о дате, времени и месте которого извещен надлежащим образом в соответствии со статьёй 113 ГПК РФ, о причинах неявки суду не сообщил, о проведении судебного разбирательства в их отсутствие не просил. Ранее в возражениях на иск указал на отсутствие оснований для удовлетворения исковых требований, поскольку земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052, принадлежит администрации г. Иркутска на законных основаниях, многоквартирный дом не расположен на данном земельном участке, в границах которого расположен внутриквартальный проезд, также на данном земельном участке планируется расположение спортивного сооружения (л.д.221-223 том 5).

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, конкурсный управляющий ООО ТЦ «Эльбрус» Никонов Ю.Т., представители ПАО Сбербанк, ассоциации МСРО «Содействие», ООО СК «ВТБ-Страхование» не явились в судебное заседание, о дате, времени и месте которого извещены надлежащим образом в соответствии со статьёй 113 ГПК РФ, о причинах неявки суду не сообщили, о проведении судебного разбирательства в их отсутствие не просили.

Суд полагает возможным провести судебное разбирательство в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, в соответствии с частями 3, 4 статьи 167 ГПК РФ.

Суд, выслушав представителей сторон, допросив эксперта, исследовав материалы дела, приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению.

В силу требований частей 1, 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом.

Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Согласно статье 36 Конституции Российской Федерации граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, в составе общего имущества в многоквартирном доме. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно пункту 13 статьи 39.20 ЗК РФ особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

В силу требований частей 1, 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «О введении в действие ЖК РФ»), в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 8.1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ (в редакции, действующей на момент раздела земельного участка, кадастровый номер 38:36:000031:0199) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»), возникший на основании настоящего Федерального закона или на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи случаях залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности,

либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

В соответствии с пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», при образовании земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также при образовании земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений.

На территории г. Иркутска действуют Правила землепользования и застройки части территории г. Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения г. Иркутск, утвержденные решением Думы г. Иркутска от 28.10.2016 №006-20-260430/6 (далее – Правила (л.д.101-116 том 1), принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, ЗК РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Иркутской области, Уставом г. Иркутска, принятым решением городской Думы от 20.05.2004 г. №003-20-430537/4, иными муниципальными правовыми актами города Иркутска.

Настоящие Правила предусматривают систему регулирования землепользования и застройки территории, которая основана на градостроительном зонировании на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений в области землепользования и застройки.

В соответствии с пунктом 31 Правил, в случае если существующий объект капитального строительства, право на который зарегистрировано в соответствии с требованиями действующего законодательства, расположен на земельном участке, границы которого определены в установленном порядке, то образование земельного участка путем перераспределения границ существующего земельного участка возможно исключительно с целью дальнейшей эксплуатации (капитального ремонта) объекта капитального строительства.

В судебном заседании установлено, что постановлением мэра г. Иркутска от 25.09.2007 № 031-06-1650/7 ООО ТЦ «Эльбрус» предоставлен земельный участок, площадью 6826 кв.м., кадастровый номер 38:36:000031:0199, расположенный по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, по ул. Сергеева, на праве аренды под строительство магазина строительных материалов (л.д.13 том 1)

Распоряжением администрации г. Иркутска от 23.11.2007 № 504-02-3665/7 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, расположенного в Свердловском районе г. Иркутска по ул. Сергеева» вид разрешенного использования данного земельного участка изменен с «объекта незавершенного строительства - магазин стройматериалов» на «многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой» (л.д. 3 том 7).

Земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:0199, на основании постановления мэра г. Иркутска, договора купли-продажи от 12.09.2007 передан на праве собственности ООО ТЦ «Эльбрус», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 38 АГ № 732563 от 04.02.2008 (л.д. 93, 125 том 1, л.д. 225 том 3).

11.12.2006 между администрацией г. Иркутска и ООО ТЦ «Эльбрус» заключен договор аренды земельного участка, кадастровый номер 38:36:000031:1052, расположенного по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Маршала Конева, площадью 6994 кв.м. (л.д.166-168 том 2), право аренды зарегистрировано в Управлении Росреестра по Иркутской области.

Разрешение на строительство объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой ул. Сергеева, 1 и 2 пусковые комплексы. 1 пусковой комплекс - блок секции №№ 1,2; 2 пусковой комплекс - блок секции №3,4» №RU38303000-17/08 было выдано администрацией г. Иркутска ООО ТЦ «Эльбрус» 16.04.2010 (взамен №RU38303000-17/08 от 19.02.2008).

27.08.2010 службой государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области было выдано заключение №599-ср о соответствии объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Сергеева», 1 пусковой комплекс- блок-секции №№1,2» требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной

документации, администрацией г. Иркутска было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 27.08.2010 №55/10 в отношении объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой. 1 пусковой комплекс. Блок-секции №№1,2» (оборот л.д.11 том 1).

21.12.2010 службой государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области было выдано заключение №759-ср о соответствии объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой» по ул. Сергеева, 2 пусковой комплекс - блок-секции №№3,4» требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (л.д. 12 том 1).

Таким образом, в судебном заседании установлено, что ООО ТЦ «Эльбрус» для строительства многоквартирного дома было предоставлено два земельных участка, кадастровые номера 38:36:000031:0199, 38:36:000031:1052.

Как следует из выписки из ЕГРН, материалов регистрационных дел на квартиры и нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, д.16, в 2010-2011 годах физическими и юридическими лицами произведена регистрация прав на недвижимое имущество, прекращено право аренды ООО ТЦ «Эльбрус» на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052, с 29.11.2010 (л.д.38-250 том 3, 1-188 том 4, 1-187, 212-220 том 5).

При этом в отношении земельного участка, кадастровый номер 38:36:000031:0199, по заявлению ООО ТЦ «Эльбрус» произведено межевание, он разделен на земельные участки, кадастровые номера 38:36:000031:16971, 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974 (межевой план б/н от 29.03.2013), о чем внесены сведения в ЕГРН, что подтверждается заявлением ООО ТЦ «Эльбрус», выписками из ЕГРН.

В проекте межевания территории планировочного элемента С-04-33, утвержденного постановлением администрации г. Иркутска от 11.07.2018 №031-06-651/8, сведения о земельных участках, кадастровые номера 38:36:000031:16971, 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974, 38:36:000031:1052, соответствуют сведениям ЕГРН, изменения в отношении данных земельных участков не предусмотрены (л.д.224-225 том 5).

05.06.2013 сообщением Управления Росреестра по Иркутской области ООО ТЦ «Эльбрус» отказано в государственной регистрации прав на земельные участки, кадастровые номера 38:36:000031:16971, 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974 (л.д. 62-63 том 4).

В дальнейшем, 13.04.2016 произведена государственная регистрация права собственности ООО ТЦ «Эльбрус» на земельные участки, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974 (л.д. 78-79 том 2).

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 14.11.2011 ООО ТЦ «Эльбрус» признано несостоятельным (банкротом), определением Арбитражного суда Иркутской области от 30.06.2016 завершено конкурсное производство (л.д. 41-47 том 2).

В период проведения процедуры банкротства земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:16971, исключен из конкурсной массы в связи с расположением на нем многоквартирного дома, при этом документы, подтверждающие передачу данного земельного участка собственникам многоквартирного жилого дома, не оформлены, документально земельный участок ТСН «Конева 16» не передан, что подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д. 12-16 том 3).

Земельные участки, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974, в ходе процедуры банкротства переданы победителю торгов Сажиной Т.Р. 05.08.2014 на основании договоров купли-продажи (л.д. 79-82 том 2), в связи с чем 04.05.2016 Управлением Росреестра по Иркутской области зарегистрировано право собственности Сажиной Т.Р. на данные земельные участки (л.д.57-76 том 1, 17-37 том 3), которая в 2017 году изменила вид разрешенного использования земельных участков с «под многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой» на «земельные участки (территории) общего пользования» (л.д.89- 181 том 1).

В ходе судебного разбирательства для установления факта, на каких именно земельных участках фактически расположен многоквартирный дом по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, д. 16, иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого, движимого имущества с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на данном земельном участке объекты, а также для определения границ, размера (площади) земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом, иные входящие в состав дома объекты недвижимого и движимого имущества, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на данном земельном участке объекты, назначено проведение судебной землеустроительной экспертизы, а также дополнительной землеустроительной экспертизы.

Из заключений эксперта ФГБУ «ФКП Росреестра» от 12.11.2021 (л.д. 4-59 том 6), от 18.01.2022 (л.д. 2-61 том 8) усматривается, что:

многоквартирный дом по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, д.16, фактически расположен на земельных участках, кадастровые номера 38:36:000031:16971; 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973,

38:36:000031:16974. Детская игровая площадка расположена на земельном участке, кадастровый номер 38:36:000031:1052;

граница многоквартирного дома частично выходит за границы земельного участка с наложением на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052, от 0,10 до 0,50 м., протяженностью 14,8 м. площадью 5,6 кв.м.;

площадь земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки и проектом межевания территории, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, д.16, с элементами благоустройства (асфальтирования), должна соответствовать исходному земельному участку, кадастровый номер 38:36:000031:0199, площадью 6 826 кв.м., предоставленному для строительства:

№№ точек	Координаты	
	X	Y
1	381890.690	3329872.590
2	381908.950	3329936.390
3	381928.660	3329932.780
4	381960.000	3329925.640
5	381963.750	3329927.170
6	382002.620	3329964.680
7	382044.050	3329896.920
8	381991.500	3329894.140
9	381954.410	3329891.150
10	381945.330	3329888.400
11	381908.300	3329865.970
I	381890.690	3329872.590

проектом планировки территории планировочного элемента С-04-33, утвержденного постановлением администрации г. Иркутска от 11.07.2018 №031-06-653/8, установлено, что на земельном участке, кадастровый номер 38:36:000031:1052, планируется размещение объекта местного значения;

земельные участки, кадастровые номера 38:36:000031:16971, 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974, находятся в территориальной зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)» (ЖЗ-104), земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052, в территориальной зоне «Зоны объектов и сооружений физической культуры и спорта» (РЗ-505);

под строительство многоквартирного дома был выделен земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:0199, который заблаговременно не был объединен с земельным участком, кадастровый номер 38:36:000031:1052, при строительстве многоквартирного дома. На земельном участке, кадастровый номер 38:36:000031:1052, располагается объект недвижимости, кадастровый номер 38:36:000031:22905, который является необходимым и

единственным проездом, обеспечивающим доступ к землям общего пользования к многоквартирным домам и иным объектам недвижимости, а также игровая детская площадка с грунтовым покрытием.

В соответствии с частями 1, 3 статьи 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Как разъяснено в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении», судам следует иметь в виду, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 ГПК РФ). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ. Если экспертиза поручена нескольким экспертам, давшим отдельные заключения, мотивы согласия или несогласия с ними должны быть приведены в судебном решении отдельно по каждому заключению.

Суд, оценивая заключения экспертизы, полагает их допустимыми и относимыми доказательствами, выводы эксперта являются обоснованными.

Как разъяснено в пунктах 52, 67 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 с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по

которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:0199, не подлежал разделу, поскольку изначально полностью был предназначен для строительства многоквартирного жилого дома, соответственно, его раздел и передача в собственность Сажиной Т.Р. образованных в результате раздела

земельных участков, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974, противоречат требованиям статьи 36 ЖК РФ, статьи 16 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ», статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

Суд, оценивая заключения эксперта, письменные доказательства, приходит к выводу, что поскольку в судебном заседании установлено, что имеющиеся записи в ЕГРН о регистрации права собственности Сажиной Т.Р. на земельные участки, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974, нарушают права собственников помещений в многоквартирном доме на оформление земельного участка в общую долевую собственность, иным способом восстановить свои нарушенные права данные лица, которые являются членами гражданско-правового сообщества ТСН «Конева 16», не имеют возможности, исковые требования о признании отсутствующим право собственности Сажиной Т.Р. на земельные участки, расположенные по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, 16, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974, снятии с регистрационного учета данных земельных участков, восстановлении в ЕГРН сведений о земельном участке, кадастровый номер 38:36:000031:0199, признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, д.16, на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1099, являются законными и обоснованными, подлежащими удовлетворению.

В ходе судебного разбирательства установлено, что администрация г. Иркутска предоставила ООО ТЦ «Эльбрус» земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052, для строительства многоквартирного дома, однако в дальнейшем застройщик не предпринял необходимых мер по объединению земельных участков 38:36:000031:1052 и 38:36:000031:0199 в один земельный участок, что привело к нарушению прав участников долевого строительства, ставших в дальнейшем собственниками помещений в многоквартирном доме, на приобретение в общую долевую собственность единого земельного участка, предназначенного для эксплуатации многоквартирного дома, в связи с чем исковые требования о признании отсутствующим права собственности муниципального образования г. Иркутск на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052, признании права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме №16 по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052, являются законными и обоснованными, подлежащими удовлетворению.

При этом, довод ответчика администрации г. Иркутска о том, что на данном земельном участке планируется размещение иных объектов не влияет на вывод суда, поскольку при предоставлении земельного

участка для строительства многоквартирного дома администрация г. Иркутска должна была учесть, что данный земельный участок в силу требований закона (статья 36 ЖК РФ, статья 16 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ», Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов») после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию переходит в общую долевую собственность участников долевого строительства (собственников помещений в многоквартирном доме), заключение о соответствии построенного объекта требованиям норм и правил и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано администрацией г. Иркутска.

Суд, рассмотрев иски о внесении изменения в ЕГРН путем объединения земельного участка, кадастровый номер 38:36:000031:1052, и земельного участка, образованного в результате объединения земельных участков, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16974, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16971, полагает их подлежащими удовлетворению.

В соответствии с частью 1, пунктом 5 части 2 статьи 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

В силу части 1 статьи 15 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника земельного участка, либо лица, которому земельный участок принадлежит на ином праве, если в соответствии с видом или видами разрешенного использования земельного участка допускаются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, либо лица, использующего земельный участок на условиях сервитута, публичного сервитута, либо лица, которому в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Статьей 21 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Поскольку в результате восстановления сведений о земельном участке, кадастровый номер 38:36:000031:0199, и объединения в установленном законом порядке с земельным участком, кадастровый номер 38:36:000031:1052, это приведет к восстановлению нарушенных прав собственников помещений в многоквартирном доме, суд полагает, что исковые требования об объединении данных земельных участков подлежат удовлетворению, что не освобождает истца от предоставления в регистрирующие органы всех документов, необходимых для совершения регистрационных действий, помимо решения суда.

Суд, рассмотрев вопрос о возмещении судебных расходов, приходит к следующему выводу.

В соответствии с частью 1 статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Как разъяснено в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», при предъявлении иска совместно несколькими истцами или к нескольким ответчикам (процессуальное соучастие) распределение судебных издержек производится с учетом особенностей материального правоотношения, из которого возник спор, и фактического процессуального поведения каждого из них (статья 40 ГПК РФ, статья 41 КАС РФ, статья 46 АПК РФ).

Если лица, не в пользу которых принят судебный акт, являются солидарными должниками или кредиторами, судебные издержки возмещаются указанными лицами в солидарном порядке (часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ, часть 5 статьи 3 АПК РФ, статьи 323, 1080 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Определениями суда от 30.09.2021 и от 26.11.2021 по делу назначено проведение судебной землеустроительной экспертизы, оплата за проведение экспертизы возложена на истца ТСН «Конева 16» (л.д.235-239 том 5).

Согласно счету на оплату экспертизы от 25.11.2021 № 00032 стоимость проводимой ФГБУ «ФКП Росреестра» экспертизы составляет 57 582,24 рубля (л.д. 101 том 6).

Как усматривается из платежных поручений от 30.09.2021 №309 на 30 000 рублей, от 25.10.2021 №364 на 27 582,24 рублей (л.д.210 том 5, л.д.90 том 8) истцом понесены расходы по оплате экспертиз в размере 57 582,24 рублей, в связи с чем, поскольку исковые требования ТСН «Конева» к администрации г. Иркутска, Сажиной Т.Р. удовлетворены, с ответчиков в пользу истца в соответствии со статьями 88, 94, 98 ГПК РФ подлежат взысканию солидарно расходы по оплате экспертизы в размере 57 582,24 рублей.

Таким образом, суд, руководствуясь требованиями статей 35, 36 Конституции Российской Федерации, статей 11.3, 39.20 ЗК РФ, статьи 36 ЖК РФ, статьи 16 Федерального закона «О введении в действие ЖК РФ», статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», статей 14, 15, 21 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», оценивая представленные доказательства, каждое в отдельности и в их совокупности, установив фактические обстоятельства дела, приходит к выводу, что исковые требования ТСН «Конева 16» к администрации г. Иркутска, Сажиной Т.Р. о признании отсутствующим права собственности, признании права собственности на земельные участки подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования ТСН «Конева 16» к администрации города Иркутска, Сажиной Татьяне Руслановне о признании отсутствующим права собственности, признании права собственности на земельные участки, взыскании судебных расходов удовлетворить.

Признать отсутствующим право собственности Сажиной Татьяны Руслановны на земельные участки, расположенные по адресу: город Иркутск, улица Маршала Конева, 16, кадастровые номера 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974.

Снять с регистрационного учета земельные участки с кадастровыми номерами 38:36:000031:16971, 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974.

Восстановить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером 38:36:000031:0199.

Признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, дом 16, на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1099.

Признать отсутствующим право собственности муниципального образования город Иркутск на земельный участок, расположенный по адресу: город Иркутск, улица Маршала Конева, 16, кадастровый номер 38:36:000031:1052.

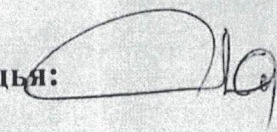
Признать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Иркутск, ул. Маршала Конева, дом 16, на земельный участок, кадастровый номер 38:36:000031:1052.

Внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости путем объединения земельных участков, кадастровые номера 38:36:000031:16971, 38:36:000031:16972, 38:36:000031:16973, 38:36:000031:16974, 38:36:000031:1052 в один земельный участок.

Взыскать в пользу ТСН «Конева 16» с администрации города Иркутска, Сажиной Татьяны Руслановны солидарно расходы по оплате экспертизы в размере 57 582 рубля 04 копейки (пятьдесят семь тысяч пятьсот восемьдесят два рубля четыре копейки).

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Иркутский областной суд через Свердловский районный суд г. Иркутска в течение месяца со дня составления мотивированного решения суда.

Председательствующий судья:



Р.Р. Латыпов

Мотивированное решение суда составлено 31 января 2022 года.



Подпись
М.В. Арсентьева