

КОПИЯ

Судья Латыпов Р.Р.

Судья-докладчик Шабалина В.О.

по делу № 33-3802/2022

УИД 38RS0036-01-2021-003400-22

203

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

17 мая 2022 года

г. Иркутск

Судебная коллегия по гражданским делам Иркутского областного суда
в составе:

судьи-председательствующего Шабалиной В.О.,

судей Кулаковой С.А., Шишпор Н.Н.,

при секретаре Рец Д.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело
59/2022 по иску ТСН «Конева16» к администрации г. Иркутска, Са:
Татьяне Руслановне о признании права собственности отсутствующим,
признании права собственности на земельные участки, взыскании судебных
расходов

по апелляционным жалобам Сажинной Татьяны Руслановны,
администрации г. Иркутска

на решение Свердловского районного суда г. Иркутска от 25 января
2022 года, с учетом определения об исправлении описки от 18 февраля 2022
года

установила:

в основание требований указано, что 10.08.2006 администрация г.
Иркутска предоставила на праве аренды ООО ТЦ «Эльбрус» земельный
участок, общей площадью 6 994 кв.м., кадастровый номер 38:36:000031:1052,
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.

Многоквартирный 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 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») просили 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.

Решением Свердловского районного суда г. Иркутска от 25 января 2022 года, с учетом определения об исправлении описки от 18 февраля 2022 года, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с решением суда Сажина Т.Ю. подала апелляционную жалобу. В обоснование жалобы указала, что земельные участки ею были приобретены в установленном законом порядке, по

результатам торгов, она является добросовестным приобретателем земельных участков. Выражает несогласие со способом защиты права, избранного истцом, считает его ненадлежащим. Указывает, что ее доводы не получили отражение в решении суда. Также выражает несогласие с решением суда в части признания право собственности администрации г. Иркутска отсутствующим, поскольку доказательств того, что детская площадка застроена за счет средств участников долевого строительства не предоставлено, доказательств принадлежности площадки истцу не предоставлено. Просила решение суда отменить, отказать в удовлетворении иска.

В апелляционной жалобе администрации г. Иркутска также выражает несогласие с решением суда, в том числе с выводами о том, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000031:1052 ранее предоставлялся ООО ТЦ «Эльбрус» для строительства многоквартирного дома. Обращает внимание, на имеющийся в материалах дела договор аренды от 11.12.2006 №3509, в соответствии с которым следует, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000031:1052 предоставлялся для целей благоустройства, что само по себе не предусматривает возведение объектов капитального строительства. Вывод суда о том, что застройщик должен был предпринять меры и объединить два земельных участка в один, не основаны на требованиях закона, поскольку вид разрешенного использования земельных участков не совпадает, объединение земельных участков с разными видами разрешенного использования не представляется возможным и нарушает требования пункта 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. Решением суда удовлетворены требования об объединении земельных участков один, в нарушении вышеуказанной нормы права. Обращают внимание, что в границах земельного участка с кадастровым номером 38:36:000031:1052 проходит сооружение – внутриквартальный проезд кадастровый номер 38:36:000031:22905, который принадлежит на праве собственности муниципальному образованию. Просят решение суда отменить, в удовлетворении иска отказать.

В возражениях на апелляционные жалобы Сажиной Т.Р., администрации г. Иркутска представитель ТСН «Конева16» просит решение суда оставить без изменения, жалобы без удовлетворения.

В заседании суда апелляционной инстанции представитель ответчика Сажиной Т.Р. – Ленский О.Е. поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда отменить.

Представитель ответчика администрации г. Иркутска – Будаев А.С. поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда отменить.

Иные лица, участвующие в деле, извещены о времени и месте судебного заседания в установленном законом порядке, в заседание суда апелляционной инстанции не явились.

На основании ст. 167 ГПК РФ судебная коллегия рассмотрела дело в отсутствие неявившихся лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Заслушав доклад судьи, изучив материалы дела и доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность судебного акта в соответствии с требованиями ст. 327.1 ГПК РФ, судебная коллегия оснований к отмене решения суда первой инстанции не усматривает.

Судебная коллегия считает, что разрешая заявленные исковые требования, суд первой инстанции правильно определил юридически значимые обстоятельства дела, применил закон, подлежащий применению, дал надлежащую правовую оценку собранным и исследованным в судебном заседании доказательствам по правилам ст. 67 ГПК РФ в их совокупности.

Мотивы, по которым суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований, а также оценка доказательств, подтверждающих эти выводы, приведены в мотивировочной части решения суда, и считать их неправильными у судебной коллегии, оснований не имеется.

Судом первой инстанции 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.

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».

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.

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., 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.

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.

Кроме того, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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, в связи с чем 04.05.2016 Управлением Росреестра по Иркутской области зарегистрировано право собственности Сажиной Т.Р. на данные земельные участки, 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».

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 от 18.01.2022 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;

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.

Разрешая заявленные иски требования ТСН «Конева 16», суд, оценив в совокупности представленные доказательства в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь п. 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», исходил из того, 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».

Таким образом, пришел к выводу о том, 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, в связи с чем, суд удовлетворил иски 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, а также иски о 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.

Доводы апелляционной жалобы ответчика о том, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000031:1052 для строительства многоквартирного дома не предоставлялся, основаны на неверном толковании установленных по делу фактических обстоятельств. Сами по себе доводы о том, что у земельных участков с кадастровыми номерами 38:36:000031:0199 и 38:36:000031:1052 виды разрешенного использования различны, что исключает предоставление земельного участка с кадастровым номером 38:36:000031:1052, не убедительны, поскольку, как правильно установлено судом первой инстанции, ООО ТЦ «Эльбрус» не предпринял необходимых мер по объединению земельных участков в один земельный участок, что и привело к нарушению прав участников долевого строительства.

Данные выводы суда первой инстанции в доводах апелляционной жалобы не опровергнуты.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, по следующим основаниям.

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.

Таким образом, в силу вышеприведенных норм права, у собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности

на земельный участок, на котором расположены такие дома, возникает в силу прямого указания закона, а регистрация права в этом случае носит правоподтверждающий характер. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, предусмотренных законом.

В связи с чем, доводы жалобы Сажиной Т.Ю. о том, что она является добросовестным приобретателем спорных земельных участков, не может служить основанием для отмены обжалуемого судебного постановления.

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».

Ссылка в жалобе о несогласии со способом защиты права, избранного истцом, считает его ненадлежащим, а также несогласие с решением суда в части признания право собственности администрации г. Иркутска отсутствующим, поскольку доказательств того, что детская площадка застроена за счет средств участников долевого строительства не предоставлено, доказательств принадлежности площадки истцу не предоставлено, не принимаются во внимание судебной коллегии в качестве оснований для отмены обжалуемого судебного постановления ввиду следующего.

В соответствии с абз. 3 п. 52 постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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.

Таким образом, иск о признании зарегистрированного права отсутствующим является исключительным способом защиты, применение данного способа защиты возможно при условии исчерпания иных способов защиты (признание права, виндикация) и установления факта нарушения прав и законных интересов заинтересованного лица.

Кроме того, возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена

лицу, которое является не только собственником спорного имущества, но и одновременно является лицом, владеющим этим имуществом.

В связи с чем, ТСН «Конева16» избран верный способ защиты нарушенного права в части требований о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности ответчиков на спорные земельные участки.

В данном случае нарушение прав выражается в наличии в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах Сажиной Т.Р. и администрации г. Иркутска в отношении спорных земельных участков, тогда как невозможна регистрация права частной собственности на земельный участок, если он входит в общее имущество, предназначенное для обслуживания всего жилого дома. При этом с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность указанных лиц, а право собственности застройщика на земельный участок подлежит прекращению.

Доводы жалобы администрации г. Иркутска о несогласии с выводами суда о том, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000031:1052 ранее предоставлялся ООО ТЦ «Эльбрус» для строительства многоквартирного дома со ссылкой на договор аренды от 11.12.2006 №3509, в соответствии с которым следует, что земельный участок с кадастровым номером 38:36:000031:1052 предоставлялся для целей благоустройства, что само по себе не предусматривает возведение объектов капитального строительства, являются необоснованными, поскольку отсутствуют доказательства того, что предоставленный по договору аренды застройщику земельный участок с кадастровым номером 38:36:000031:1052, сформирован для иных целей, а не для эксплуатации многоквартирного дома.

Кроме того, как следует из заключения, 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.

Ссылка в жалобе на неисполнимость судебного акта, нарушение требований п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ сами по себе отмену законного и обоснованного судебного акта не влекут и не опровергают выводы суда о допущенных нарушениях прав участников долевого строительства со стороны застройщика ООО ТЦ «Эльбрус» и возможности восстановления этих прав.

Оспаривая факт возведения детской площадки, как элемента благоустройства многоквартирного жилого дома, за счет средств дольщиков и в соответствии с проектом застройки и силами застройщика ООО ТЦ «Эльбрус» соответствующих доказательств со стороны администрации г. Иркутска предоставлено не было. В виду отсутствия доказательств возведения спорной детской площадки за счет средств администрации г.

Иркутска, иных договорных отношений или программ развития, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о создании элементов благоустройства в период застройки территории на основании договора о долевом участии в строительстве.

Изложенные в апелляционной жалобе доводы не содержат фактов, которые не были проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность решения, либо опровергали выводы суда первой инстанции.

Нарушений норм процессуального и материального права судом допущено не было.

Оснований, предусмотренных ст. 330 ГПК РФ не установлено, а потому судебное решение, проверенное в рамках требований ст. 327.1 ГПК РФ отмене не подлежит.

Руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

определила:

решение Свердловского районного суда г. Иркутска от 25 января 2022 года, с учетом определения об исправлении описки от 18 февраля 2022 года по данному гражданскому делу оставить без изменения, апелляционные жалобы Сажиной Татьяны Руслановны, администрации г. Иркутска – без удовлетворения.

Судья-председательствующий:

В.О. Шабалина

Судьи:

С.А. Кулакова

Н.Н. Шишпор

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 24 мая 2022 года.

