

К делу №2-9804/2015

Решение
Именем Российской Федерации

23 сентября 2015 года

г. Краснодар

Прикубанский районный суд г. Краснодара в составе:

Председательствующего судьи

Карасевой Л.Г.,

Секретаря

Арцыбашевой И.А.,

С участием истца, представителя истцов по доверенности

Ибрагимов Р.И.,

Истца

Ковлаковой О.А.,

Представителя ответчика Парпула И.И. по доверенности

Шугурова Д.В.,

Представителя ответчика АМО г. Краснодар по доверенности

Кардава Т.О.

Представителя ответчика Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра по Краснодарскому краю» по доверенности Сергиевской И.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Погосова Юрия Эдуардовича, Ковлаковой Ольги Арифовны, Ибрагимов Р.И., Ибрагимовича Руслана, ТСЖ «Тургеневский двор-3» к Парпула Ивану Ильичу, Администрации МО г.Краснодар, Филиалу ФГБУ "ФКП Росреестра" по Краснодарскому краю о признании отсутствующим право собственности Парпула И.И. на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325, обязанности сформировать земельный участок под многоквартирным домом и снятии земельных участков с кадастрового учета,

УСТАНОВИЛ:

Погосов Ю.Э., Ковлакова О.А., Ибрагимов Р.И. и ТСЖ «Тургеневский двор-3» обратились в суд с иском к Парпула И.И., Администрации муниципального образования г.Краснодар, Филиалу ФГБУ "ФКП Росреестра" по Краснодарскому краю о признании отсутствующим право собственности Парпула ИИ на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325, обязанности Администрацию муниципального образования город Краснодар сформировать под многоквартирным домом по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109 единый земельный участок в границах земельных участков 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 путем их объединения площадью как минимум 4465 кв.м., исключив территории общего пользования и поставить сформированный таким образом земельный участок на кадастровый учет; обязанности Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Краснодарскому краю снять с кадастрового учета земельные участки 23:43:0137028:324, 23:43:0137028:325, 23:43:0137028:326.

Истцы Погосов Ю.Э., Ковлакова О.А., Ибрагимов Р.И. являются собственниками жилых помещений в многоквартирном доме по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109. Товарищество собственников жилья «Тургеневский двор- 3» является объединением собственников жилых квартир и нежилых помещений, а также другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с жилым домом, в границах балансовой принадлежности, являющегося их общей собственностью и расположенного в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере дома, расположенных по адресу: г. Краснодар, ул. Тургенева/Гагарина, 109/232. Запись о государственной регистрации юридического лица при создании внесена 20 февраля 2006 года

В обоснование своих требований истцы указали, что на основании разрешения департамента архитектуры администрации от 16.10.2006 № 066-в введен в эксплуатацию 12-16-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137028:035 многоэтажный жилой 140-квартирный дома по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109, который обслуживается ТСЖ Тургеневский двор-3. По заказу «МП "Агропромсервисбыт"» (учредитель Парпула ИИ) изготовлен межевой план N 2343/1/12-21423 от 30.06.2012 года, который подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием трех земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040, расположенных по адресу г.Краснодар Прикубанский внутригородской округ, на пересечении улиц Гагарина и Тургенева (напротив жилого дома N 131 по улице Гагарина, межевой план выполнен Кадастровым инженером Додурой Константином Александровичем, работником ООО "ЗемГеоСтрой".

В результате подготовки межевого плана были образованы три земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040. По результатам проведенного межевания ООО «МП "Агропромсервисбыт"» обратилось в Федеральную кадастровую палату Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю и поставило на кадастровый учет три образованных земельных участка: земельный участок по адресу Краснодар, Прикубанский округ, ул.Гагарина 230 площадью 355 (плюс минус 7) квадратных метра с видом разрешенного использования для строительства многоэтажного административного здания был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:324 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участков 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035); земельный участок по адресу Краснодар, Прикубанский округ, ул. Гагарина/Тургенева 232/109 площадью 2725 (плюс минус 18) квадратных метра с видом разрешенного использования для строительства

многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:326 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участка 23:43:0137028:035); земельный участок по адресу Краснодар, Прикубанский округ, ул. Тургенева 107/1 площадью 1386 (плюс минус 13) квадратных метра с видом разрешенного использования для размещения гостевой автостоянки был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:325 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участка 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040). Истцы полагают, что на момент постановки на кадастровый учет вновь сформированных земельных участков на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137028:035 площадью 3 641 кв.м. располагался многоквартирный жилой дом по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109, который обслуживается ТСЖ Тургеневский двор-3 и в силу закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, перешел бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В судебном заседании представитель истцов Ибрагимов Р.И. заявленные иски поддержал, считает их законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Представитель ответчика Парпула ИИ по доверенности Шугуров Д.В. в судебном заседании иск не признал, просил суд отказать в удовлетворении заявленных требований. Представил суду отзыв на исковое заявление в котором указал, что фактически многоквартирный дом истцов расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137028:326, площадью 2725 кв.м. и имеющим разрешенное использование для строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями. Ответчик указал, что органом местного самоуправления не проведена процедура формирования придомовой территории многоквартирного дома состоящая из: изготовления схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или карте соответствующей территории в порядке определенном ст. 11.10 Земельного Кодекса РФ; обоснование фактической площади земельного участка; определение местоположения границ земельного участка на местности (геодезические работы), а также процедура постановки земельного участка на государственный кадастровый учет. При таких обстоятельствах отсутствуют надлежаще установленные межевые границы земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Никаких действий по оформлению права собственности в отношении земельного участка, на котором расположен дом истцы не предпринимали. Доказательств обоснованности правопритязаний истцов на земельные

участки ответчика и нарушения их прав суду не представлено. Также Парпула полагает, что истцами избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права в части признания отсутствующим права собственности Парпула И.И. на земельные участки в виду того, что право общей долевой собственности на индивидуально-определенный земельный участок у собственников помещений многоквартирного дома в силу закона не возникло. Истцами не представлено доказательств невозможности защиты своего права иными способами, включая предъявление иска об определении границ земельного участка.

Представитель Администрации муниципального образования г. Краснодар в судебном заседании суду мотивированный отзыв не предоставила, заявила о невозможности муниципального образования г.Краснодар сформировать свою позицию относительно предмета спора. Кроме этого представитель Администрации муниципального образования г. Краснодар не заявляла ходатайств о предоставлении дополнительных доказательств.

Представитель Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Краснодарскому краю суду также мотивированный отзыв не предоставила, в судебном заседании иск не признала, просила суд отказать в удовлетворении заявленных требований. Кроме этого представитель Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Краснодарскому краю не заявляла ходатайств о предоставлении дополнительных доказательств.

Представители третьих лиц ООО МП «Агропромсервисбыт» и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела был надлежащим образом уведомлены, о причинах неявки не сообщили, в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав представителей сторон, их доводы и возражения, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные доказательства, суд приходит к убеждению, что исковые требования законны, обоснованы и подлежат удовлетворению.

Как установлено в судебном заседании на основании постановления главы администрации муниципального образования г. Краснодар от 14.07.2003 № 1428 в редакции постановления от 08.08.2003 № 1840 издавшим их органом (арендодателем) и обществом «МП "Агропромсервисбыт"» (единственный учредитель Парпула ИИ) (арендатором) заключен договор от 29.08.2003 № 4300011114 аренды земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 на срок с 14.07.2003 по 14.07.2008 соответственно в целях строительства многоэтажного административного здания, строительства многоэтажного жилого дома со встроенными-пристроенными торгово-офисными помещениями и размещения гостевой автостоянки (далее - договор аренды). Разработав и получив проектную

документацию: рабочий проект - архитектурные решения, рабочий проект - генеральный план; рабочий проект - проект организации строительства, общество «МП "Агропромсервисбыт"» обратилось в Департамент архитектуры муниципального образования г.Краснодар с заявлением (ходатайством) о выдаче ему разрешения на строительство 3-ей очереди строительства: 2-этажной пристройки к жилому дому на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Тургенева, 109, кадастровый номер 23:43:01 37028:0034, 23:43:01 37 028:0035, приложив к нему документы, необходимые для получения градостроительного плана земельного участка на строительство объекта. На основании разрешения департамента архитектуры администрации от 16.10.2006 № 066-в введен в эксплуатацию 12-16-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137028:035 многоэтажный жилой 140-квартирный дома по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109

Суд установил, что по заказу «МП "Агропромсервисбыт"» изготовлен межевой план N 2343/1/12-21423 от 30.06.2012 года, который подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием трех земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040, расположенных по адресу г.Краснодар Прикубанский внутригородской округ, на пересечении улиц Гагарина и Тургенева (напротив жилого дома N 131 по улице Гагарина), межевой план выполнен Кадастровым инженером Додурой Константином Александровичем, работником ООО "ЗемГеоСтрой". В результате подготовки межевого плана были образованы три земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040. По результатам проведенного межевания ООО «МП "Агропромсервисбыт"» обратилось в Федеральную кадастровую палату Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю и поставило на кадастровый учет три образованных земельных участка: земельный участок по адресу Краснодар, Прикубанский округ, ул.Гагарина 230 площадью 355 (плюс минус 7) квадратных метра с видом разрешенного использования для строительства многоэтажного административного здания был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:324 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участков 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035); земельный участок по адресу Краснодар, Прикубанский округ, ул. Гагарина/Тургенева 232/109 площадью 2725 (плюс минус 18) квадратных метра с видом разрешенного использования для строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:326 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участка 23:43:0137028:035); земельный участок по адресу

Краснодар, Прикубанский округ, ул. Тургенева 107/1 площадью 1386 (плюс минус 13) квадратных метра с видом разрешенного использования для размещения гостевой автостоянки был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:325 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участка 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040).

Между тем на момент постановки на кадастровый учет вновь сформированных земельных участков на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137028:035 площадью 3 641 кв.м. располагался многоквартирный жилой дом по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109, который обслуживается ТСЖ Тургеневский двор-3 и в силу части 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, перешел бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. (По правилам части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. В силу названных норм с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 Гражданского кодекса Российской Федерации независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок

Как видно из представленных данных межевания земельный участок, который уже являлся общей долевой собственностью собственников многоквартирного дома с кадастровым номером 23:43:0137028:035 площадью 3 641 кв.м. был перераспределен в земельный участок 23:43:0137028:326, но уже площадью 2725 (плюс минус 18) квадратных метра, в результате этого фактически действиями ООО «МП "Агропромсервисбыт"» были фактически изъяты 916 квадратных метров в пользу ООО «МП "Агропромсервисбыт"». Была проведена прирезка к земельным участкам, которые контролировал Парпула ИИ, будучи учредителем ООО «МП "Агропромсервисбыт"», частей земельных участков под нежилой пристройкой и пожарным проездом и прирезка парковки за счет уменьшения придомовой территории

Как установлено в Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу А32-422/2013 (Постановление Ф08-9214/2014) в заключении кадастрового инженера содержится вывод о том, что доведение до расчетного нормативного размера площади земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома, возможно путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 и включения в состав объединенного земельного участка части смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137028:342. Таким образом, для нормального функционирования многоквартирного дома по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109, который обслуживается ТСЖ Тургеневский двор-3, для обслуживания многоквартирного дома должны быть представлены все три земельных участка 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 площадью как минимум 4465 кв.м., в то время как после незаконного перераспределения в долевой собственности собственников многоквартирного дома осталось только 2725 кв. м

05.07.2012 общим собранием участников ООО «МП «Агропромсервисбыт» принято решение о ликвидации общества, ликвидатором назначен Парпула И. И. Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28 августа 2012 г. по делу №А32-20818/2012 ООО «МП «Агропромсервисбыт» признано несостоятельным (банкротом) и открыто конкурсное производство.

Как пояснил представитель Парпула И.И., он уже являлся собственником пристройки административного назначения по ул. Гагарина 230, которая находилась на земельном участке 23:43:0137028:324, и со слов Администрации муниципального образования г. Краснодар с ним был заключен договор купли – продажи земельного участка 23:43:0137028:324 и зарегистрировано право собственности 30.06.2014 года.

В отношении земельного участка 23:43:0137028:325 за ним было зарегистрировано право собственности на земельный участок на основании того, что Парпула принадлежит нежилое помещение площадью 46,1 кв.м. (торговый киоск вдоль улицы Тургенева).

Данное обстоятельство не нашло своего подтверждения в судебном заседании, поскольку правоустанавливающие документы (договоры купли – продажи и иное) на указанные земельные участки ответчиком суду не представлены.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты (пункт 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации; далее - Жилищный кодекс).

В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация права на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, отдельной регистрации доли в праве собственности на земельный участок не требуется.

Из части 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 189-ФЗ) с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 66 постановления Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что если земельный участок под многоквартирным домом не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие Кодекса (часть 2 статьи 16 Закона № 189-ФЗ).

В соответствии со ст. 11.1. Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В ст. 11.2 ЗК РФ указано, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Вместе с тем из ст. 11.7 ЗК РФ следует, что при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При этом при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков. Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков - физическими или юридическими лицами не допускается, за исключением случаев перераспределения таких земельных участков в границах

застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории; образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных пунктом 1 статьи 49 настоящего Кодекса (ст. 11.7 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) 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.

Таким образом, на момент проведения перераспределения смежных земельных участков земельный участок 23:43:0137028:035 находился в силу закона в общей долевой собственности собственников многоквартирного дома.

Между тем, земельные участки 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:040 находились в муниципальной собственности и использовались по договору аренды "ООО МП Агропромсервисбыт (что подтверждается письмом "ООО МП Агропромсервисбыт от 10.04.2008 № 26) .

При таких условиях произведенное перераспределение земельных участков противоречит императивным положениям ст.11.7 ЗК РФ (в редакции , которая действовала в 2012 году)"

Правовой порядок постановки на кадастровый учет, образуемых земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрен Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре).

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с Законом о кадастре и изданными в его исполнение ведомственными нормативными актами для целей предоставления земельных участков субъектам гражданского оборота на том или ином праве.

Согласно статье 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости.

Уполномоченным органом кадастрового учета на территории Краснодарского края является Федеральная кадастровая палата Федеральной

службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется на основании представленных в орган кадастрового учета соответствующего заявления и документов, предусмотренных статьёй 22 Закона о кадастре. Необходимыми для кадастрового учета земельного участка документами является прилагаемый к заявлению межевой план, копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьёй 38 настоящего Федерального закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ), копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости.

Поскольку ООО МП "Агромпромсервисбыт" обратилось за постановкой на учет вновь образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков с приложением в качестве документа удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости снова Постановления Главы администрации города Краснодара № 1428 от 14.07.2003 "О предоставлении ООО "МП "Агромпромсервисбыт", у Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю не было оснований для кадастрового учета вновь образуемых объектов в связи с тем, что такие объект ранее был учтен в государственном кадастре и реформирование выполнено с нарушением норм ст.11.7 ЗК РФ. Земельные участки 23:43:0137028.324 и 23:43:0137028.325 были образованы, как следует из межевого плана, из земель, находящихся частично в государственной или муниципальной собственности, а частично из земель, находящихся в общей долевой собственности собственников многоквартирного дома, что совершенно не законно и не допустимо.

Учитывая изложенное, у Федеральной кадастровой палаты, в силу изложенных правовых положений отсутствовали правовые основания для постановки на кадастровый учет земельных участков 23:43:0137028.324 и 23:43:0137028.325, так как государственной кадастровый учет и процедура установления границ этого участка проведены с нарушением установленного порядка, что свидетельствует о незаконности оспариваемый в рамках настоящего дела действий Федеральной кадастровой палаты, и нарушения прав и законных интересов собственников многоквартирного дома.

В соответствии со статьёй 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, в том числе, если: заявление о кадастровом учете или необходимые

для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона

Как указано выше участок 23:43:0137028:035 был сформирован и поставлен на кадастровый учет до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и перешел в силу закона в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирных домов 01.03.2005 (статья 1 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", пункт 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав")

Таким образом отклоняется довод ответчика Парпула о том, что органом местного самоуправления не проведена процедура формирования придомовой территории многоквартирного дома, поскольку право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на земельный участок под многоквартирным домом возникает в силу закона

В пунктах 2, 56 постановления от 29.04.2010 Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» отмечено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста. Зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Пленумы Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в пунктах 66, 67, 68 указанного выше совместного постановления разъяснили права собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, определенные частью 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и отметили, что в случае, если в результате действий органа власти у третьих лиц возникло право на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирного дома, собственники помещений в нем могут обратиться в суд к таким третьим лицам с иском,

направленным на оспаривание соответствующего права, или с иском об установлении границ земельного участка. При рассмотрении указанных исков суд разрешает спорные вопросы, связанные с границами данного земельного участка, в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 статьи 36 ЖК РФ). При этом обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для формирования земельного участка в оспариваемых границах и размере, возлагается на соответствующий орган власти. Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 52 постановления от 29.04.2010 Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" 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 Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

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 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.

По смыслу приведенных разъяснений иск о признании права отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 N 12576/11, от 04.09.2012 N 3809/12).

В данном случае мотивируя необходимость признания отсутствующим права собственности Парпула ИИ на спорные земельные участки, являющиеся частями ранее сформированного исходного участка с кадастровым номером 23:43:0137028:035, истцы полагают, что как минимум участок с кадастровым номером 23:43:0137028:035 перешел в общую долевую собственность собственников многоквартирных домов. При этом право собственности возникло в силу закона, поскольку участок формировался до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Исходя из указанного довод ответчика Парпула о том, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права судом отклоняется

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 28.05.2010 N 12-П отметил, что переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом, связывается с завершением процесса формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета и не предполагает принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления специального решения о предоставлении конкретного земельного участка, ограничивая их участие в процессе передачи права собственности исключительно вопросами формирования земельного участка (часть 4).

При этом пункт 2 статьи 23 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" содержит правило о проведении одновременной государственной регистрации права на помещение в многоквартирном доме и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

По настоящему делу земельные участки 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 предоставлены для строительства многоквартирного дома, суд с учетом заключения кадастрового инженера и данных Генплана многоквартирного дома пришел к выводу о совпадении размеров земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, и земельного участка, необходимого для его эксплуатации.

Поскольку спорные земельные участки 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 были сформированы и поставлен на

кадастровый учет 15.08.2003, то есть до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники квартир в указанном многоквартирном жилом доме приобрели право собственности на весь этот земельный участок на основании пункта 2 статьи 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ. Таким образом, спорный земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам многоквартирного дома, что исключает возможность регистрации на них права собственности любых третьих лиц, в том числе Парпула ИИ.

При этом имевшие место факты перераспределения земельного участка под многоквартирным домом, в результате которых были образованы участки 23:43:0137028:324, 23:43:0137028:325, 23:43:0137028:326 не влияет на существо спора.

На основании статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект земельных отношений может быть делимым и неделимым.

При образовании новых земельных участков путем деления прежнего единого земельного участка природный объект не исчезает, меняется лишь описание границ. Однако факт разделения земельного участка сам по себе не препятствует его восстановлению в прежних границах с присвоением соответствующего кадастрового номера.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно п.2 ст. 195 ГПК РФ суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Между тем ответчиками не были представлены какие-либо доказательства: судебное решение и договор купли-продажи между Администрацией МО г. Краснодар и Парпула И.И., на которые представитель ответчика ссылался в судебном заседании, и которые могли бы вызвать правовую коллизию, в том числе наличие нескольких судебных решений, полностью или частично содержащих противоречивые выводы или взаимоисключающие решения.

Согласно п.1 ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Исходя из принципов состязательности гражданского процесса суд полагает, что негативные последствия не предоставления суду доказательств возлагаются по общим основаниям на заинтересованную сторону процесса, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Ответчики не заявляли суду каких-либо ходатайств относительно отложения судебного заседания для предоставления дополнительных доказательств, исходя из чего суд выносит решение, основываясь на имеющихся в деле доказательствах

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ,
суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Пегосова Юрия Эдуардовича, Ковлаковой Ольги Арифовны, Ибрагимова Руслана Ибрагимовича, ТСЖ «Тургеневский двор-3» к Парпула Ивану Ильичу, Администрации МО г.Краснодар, Филиалу ФГБУ "ФКП Росреестра" по Краснодарскому краю о признании отсутствующим право собственности Парпула И.И. на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325, обязанности сформировать земельный участок под многоквартирным домом и снятии земельных участков с кадастрового учета – удовлетворить.

Признать отсутствующим право собственности Парпула Ивана Ильича на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325.

Обязать Филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Краснодарскому краю снять с кадастрового учета земельные участки 23:43:0137028:324, 23:43:0137028:325, 23:43:0137028:326.

Обязать Администрацию муниципального образования город Краснодар сформировать под многоквартирным домом по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109 единый земельный участок в границах земельных участков 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 путем их объединения площадью как минимум 4465 кв.м., исключив территории общего пользования и поставить сформированный таким образом земельный участок на кадастровый учет

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Прикубанский районный суд г. Краснодара в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение принято в окончательной форме 28.09.2015 г.

Председательствующий:

**РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ**

Копия верна Судья:

Секретарь:



Гр. шито и гр. думеровано на

Листак

2015 г.

Секретарь



АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

«17» декабря 2015 года судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

Председательствующего Багрий Л.Б.
судей Стрыгиной С.С., Метова О.А.
по докладу судьи краевого суда Стрыгиной С.С.
при секретаре с/з Бабенко А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе администрации МО г. Краснодара, апелляционной жалобе ИП Парпула И.И. на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 23 сентября 2015 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

Погосов Ю.Э, Ковлакова О.А., Ибрагимов Р.И. и ТСЖ «Тургеневский двор-3» обратились в суд с иском к Парпула И.И., Администрации муниципального образования г.Краснодар, Филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю о признании отсутствующим право собственности Парпула ИИ на земельные участки с кадастровыми номерами 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325, обязанности Администрацию муниципального образования город Краснодар сформировать под многоквартирным домом по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109 единый земельный участок в границах земельных участков 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 путем их объединения площадью 4465 кв.м., исключив территории общего пользования и поставить сформированный таким образом земельный участок на кадастровый учет; обязанности Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю снять с кадастрового учета земельные участки 23:43:0137028:324, 23:43:0137028:325, 23:43:0137028:326.

Истцы Погосов Ю.Э, Ковлакова О.А., Ибрагимов Р.И. являются собственниками жилых помещений в многоквартирном доме по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109.

Товарищество собственников жилья «Тургеневский двор- 3» является объединением собственников жилых квартир и нежилых помещений, а также другого недвижимого имущества, непосредственно связанного с жилым домом, в границах балансовой принадлежности, являющегося их общей собственностью и расположенного в границах единого комплекса недвижимого имущества в жилищной сфере дома, расположенных по адресу: г. Краснодар, ул. Тургенева/Гагарина, 109/232. Запись о государственной регистрации юридического лица при создании внесена 20 февраля 2006 года.

В судебном заседании представитель истцов Ибрагимов Р.И. заявленные исковые требования поддержал.

Представитель ответчика Парпула ИИ по доверенности Шугуров Д.В. в судебном заседании иск не признал, просил суд отказать в удовлетворении заявленных требований.

Представитель Администрации муниципального образования г. Краснодар в судебном заседании суду мотивированный отзыв не предоставила, заявила о невозможности муниципального образования г.Краснодар сформировать свою позицию относительно предмета спора. Кроме этого представитель Администрации муниципального образования г. Краснодар не заявляла ходатайств о предоставлении дополнительных доказательств.

Представитель Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю суду также мотивированный отзыв не предоставила, в судебном заседании иск не признала, просила суд отказать в удовлетворении заявленных требований. Кроме этого представитель Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю не заявляла ходатайств о предоставлении дополнительных доказательств.

Представители третьих лиц ООО МП «Агропромсервисбыт» и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания дела был надлежащим образом уведомлены, о причинах неявки не сообщили, в связи с чем, суд счел возможным рассмотреть дело в их отсутствие в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Обжалуемым решением суда иски требования заявителей были удовлетворены.

В апелляционной жалобе администрация МО г. Краснодара просит отменить решение суда первой инстанции, вынести по делу новое решение, отказав истцам в удовлетворении их требований.

В апелляционной жалобе ИП Парпула И.И. просит отменить решение суда первой инстанции, вынести по делу новое решение, отказав истцам в удовлетворении их требований, а также просит отменить обеспечительные меры.

В суд апелляционной инстанции ответчик администрация МО г. Краснодара, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю и третьи лица ООО МП «Агропромсервисбыт» и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по делу не явились, о месте и времени судебного заседания были уведомлены, о причинах неявки суду не сообщили.

В соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в апелляционных жалобах, заслушав мнение представителя ответчика ИП Парпула И.И., мнение истца (он же представитель ТСЖ «Тургеневский двор-3», судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда по доводам жалоб администрации МО г. Краснодара и ИП Парпула И.И.,

коллегия полагает, что решение суда первой инстанции является законным, т.к. оно вынесено при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, и обоснованным, т.к. в нем отражены имеющие значение для данного дела фактические обстоятельства, подтвержденные проверенными апелляционным судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, а также то, что оно содержит исчерпывающие выводы, вытекающие из установленных судом обстоятельств.

Согласно п. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Исходя из принципов состязательности гражданского процесса суд полагает, что негативные последствия не предоставления суду доказательств возлагаются по общим основаниям на заинтересованную сторону процесса, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Из материалов дела следует, что на основании постановления главы администрации муниципального образования г. Краснодар от 14.07.2003 № 1428 в редакции постановления от 08.08.2003 № 1840 издавшим их органом (арендодателем) и обществом «МП «Агропромсервисбыт» (единственный учредитель Парпула ИИ) (арендатором) был заключен договор от 29.08.2003г. № 4300011114 аренды земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 на срок с 14.07.2003г. по 14.07.2008г. соответственно в целях строительства многоэтажного административного здания, строительства многоэтажного жилого дома со встроенными-пристроенными торгово-офисными помещениями и размещения гостевой автостоянки (далее - договор аренды). Разработав и получив проектную документацию: рабочий проект - архитектурные решения, рабочий проект - генеральный план; рабочий проект - проект организации строительства, общество «МП «Агропромсервисбыт» обратилось в Департамент архитектуры муниципального образования г.Краснодар с заявлением (ходатайством) о выдаче ему разрешения на строительство 3-ей очереди строительства: 2-этажной пристройки к жилому дому на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ул. Тургенева, 109, кадастровый номер 23:43:01 37028:0034, 23:43:01 37 028:0035, приложив к нему документы, необходимые для получения градостроительного плана земельного участка на строительство объекта. На основании разрешения департамента архитектуры администрации от 16.10.2006г. № 066-в введен в эксплуатацию 12-16-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137028:035 многоэтажный жилой 140-квартирный дома по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. Тургенева, дом 232/109

По заказу «МП «Агропромсервисбыт» был изготовлен межевой план N 2343/1/12-21423 от 30.06.2012 года, который был подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием трех земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035,

23:43:0137028:040, расположенных по адресу г. Краснодар Прикубанский внутригородской округ, на пересечении улиц Гагарина и Тургенева (напротив жилого дома N 131 по улице Гагарина), межевой план выполнен Кадастровым инженером ООО "ЗемГеоСтрой". В результате подготовки межевого плана были образованы три земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040.

По результатам проведенного межевания ООО «МП «Агропромсервисбыт» обратилось в Федеральную кадастровую палату Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю и поставило на кадастровый учет три образованных земельных участка: земельный участок по адресу Краснодар, Прикубанский округ, ул. Гагарина 230 площадью 355 (плюс минус 7)квadratных метра с видом разрешенного использования для строительства многоэтажного административного здания был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:324 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участков 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035); земельный участок по адресу Краснодар, Прикубанский округ, ул. Гагарина/Тургенева 232/109 площадью 2725 (плюс минус 18)квadratных метра с видом разрешенного использования для строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными торгово-офисными помещениями был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:326 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участка 23:43:0137028:035); земельный участок по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Тургенева 107/1 площадью 1386 (плюс минус 13)квadratных метра с видом разрешенного использования для размещения гостевой автостоянки был поставлен на кадастровый учет 26.07.2012 года под номером 23:43:0137028:325 (как видно из приложенной копии кадастровой выписки образован из участка 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040).

На момент постановки на кадастровый учет вновь сформированных земельных участков на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137028:035 площадью 3 641 кв.м. располагался многоквартирный жилой дом по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109, который обслуживается ТСЖ Тургеневский двор-3 и в силу части 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок перешел бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно представленных данных межевания земельный участок, который уже являлся общей долевой собственностью собственников многоквартирного дома с кадастровым номером 23:43:0137028:035 площадью 3 641 кв.м., был перераспределен в земельный участок 23:43:0137028:326, но уже площадью 2 725 (плюс минус 18) квадратных метра, в результате этого фактически действиями ООО «МП «Агропромсервисбыт» были фактически изъяты 916 квадратных метров в

пользу ООО «МП «Агропромсервисбыт». Была проведена прирезка к земельным участкам, которые контролировал Парпула ИИ, будучи учредителем ООО «МП «Агропромсервисбыт», частей земельных участков под нежилой пристройкой и пожарным проездом и прирезка парковки за счет, уменьшения придомовой территории.

В Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу А32-422/2013 (Постановление Ф08-9214/2014) было указано, что в заключении кадастрового инженера содержится вывод о том, что доведение до расчетного нормативного размера площади земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома, возможно путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 и включения в состав объединенного земельного участка части смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137028:342. Таким образом, для нормального функционирования многоквартирного дома по адресу г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. им. Космонавта Гагарина, ул. им. Тургенева, дом 232/109, который обслуживается ТСЖ Тургеневский двор-3, для обслуживания многоквартирного дома должны быть представлены все три земельных участка 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 площадью как минимум 4465 кв.м., в то время как после незаконного перераспределения в долевой собственности собственников многоквартирного дома осталось только 2725 кв.м.

05.07.2012 общим собранием участников ООО «МП «Агропромсервисбыт» было принято решение о ликвидации общества, ликвидатором был назначен Парпула И.И.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 28 августа 2012 г. по делу №А32-20818/2012 ООО «МП «Агропромсервисбыт» было признано несостоятельным (банкротом) и открыто конкурсное производство.

Представитель Парпула И.И., он уже являлся собственником пристройки административного назначения по ул. Гагарина 230, которая находилась на земельном участке 23:43:0137028:324, и со слов Администрации муниципального образования г. Краснодар с ним был заключен договор купли-продажи земельного участка 23:43:0137028:324 и было зарегистрировано право собственности 30.06.2014 года.

В отношении земельного участка 23:43:0137028:325 за ним было зарегистрировано право собственности на земельный участок на основании того, что Парпула принадлежит нежилое помещение площадью 46,1 кв.м. (торговый киоск вдоль улицы Тургенева).

Данное обстоятельство не нашло своего подтверждения в судебном заседании, поскольку правоустанавливающие документы (договоры купли - продажи и иное) на указанные земельные участки ответчиком суду представлены не были.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты (пункт 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации; далее - Жилищный кодекс). В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация права на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, отдельной регистрации доли в праве собственности на земельный участок не требуется.

Из части 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 189-ФЗ) с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 66 постановления Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что если земельный участок под многоквартирным домом не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него был проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие Кодекса (часть 2 статьи 16 Закона № 189-ФЗ).

В ст. 11.2 ЗК РФ указано, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Из ст. 11.7 ЗК РФ следует, что при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При этом при перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков. Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков - физическими или юридическими лицами не допускается, за исключением случаев перераспределения таких земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории;

образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных пунктом 1 статьи 49 настоящего Кодекса (ст. 11.7 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон) 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.

Таким образом, согласно материалам дела, на момент проведения перераспределения смежных земельных участков земельный участок 23:43:0137028:035 находился в силу закона в общей долевой собственности собственников многоквартирного дома.

Между тем, земельные участки 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:040 находились в муниципальной собственности и использовались по договору аренды «ООО МП Агропромсервисбыт».

При таких обстоятельствах судебная коллегия считает, что суд обоснованно указал, что произведенное перераспределение земельных участков противоречит императивным положениям ст. 11.7 ЗК РФ.

Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется на основании представленных в орган кадастрового учета соответствующего заявления и документов, предусмотренных статьёй 22 Закона о кадастре.

Поскольку ООО МП «Агропромсервисбыт» обратилось за постановкой на учет вновь образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков с приложением в качестве документа удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости снова Постановления Главы администрации города Краснодара N 1428 от 14.07.2003 «О предоставлении ООО «МП «Агропромсервисбыт», у Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю не было оснований для кадастрового учета вновь образуемых объектов в связи с тем, что такие объекты ранее были учтены в государственном кадастре и реформирование выполнено с нарушением норм ст. 11.7 ЗК РФ. Земельные участки 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325 были образованы из земель, находящихся частично в государственной или муниципальной собственности, а частично из земель, находящихся в общей долевой собственности собственников многоквартирного дома, что совершенно не законно и не допустимо.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции принял законное решение о том, что у Федеральной кадастровой палаты отсутствовали правовые основания для постановки на кадастровый учет земельных участков 23:43:0137028:324 и 23:43:0137028:325.

В соответствии со статьей 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, в том числе, если: заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона

Из материалов дела следует, что участок 23:43:0137028:035 был сформирован и поставлен на кадастровый учет до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и перешел в силу закона в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирных домов 01.03.2005 (статья 1 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», пункт 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Таким образом суд обоснованно не принял во внимание довод ответчика Парпула И.И. о том, что органом местного самоуправления не проведена процедура формирования придомовой территории многоквартирного дома, поскольку право общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на земельный участок под многоквартирным домом возникает в силу закона

Согласно действующего законодательства, 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.

В данном случае мотивируя необходимость признания отсутствующим права собственности Парпула И.И. на спорные земельные участки, являющиеся частями ранее сформированного исходного участка с кадастровым номером 23:43:0137028:035, как минимум участок с кадастровым номером 23:43:0137028:035 перешел в общую долевую собственность собственников многоквартирных домов. При этом право собственности возникло в силу закона, поскольку участок формировался до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Так как земельные участки 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 были предоставлены для строительства многоквартирного дома, то суд, учетом заключения кадастрового инженера и данных Генплана многоквартирного дома, пришел к обоснованному выводу о совпадении

размеров земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, и земельного участка, необходимого для его эксплуатации.

Поскольку спорные земельные участки 23:43:0137028:034, 23:43:0137028:035, 23:43:0137028:040 были сформированы и поставлены на кадастровый учет 15.08.2003г., то есть до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники квартир в указанном многоквартирном жилом доме приобрели право собственности на весь этот земельный участок на основании пункта 2 статьи 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ.

Таким образом, спорный земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам многоквартирного дома, что исключает возможность регистрации на них права собственности любых третьих лиц, в том числе Парпула И.И. При этом имевшие место факты перераспределения земельного участка под многоквартирным домом, в результате которых были образованы участки 23:43:0137028:324, 23:43:0137028:325, 23:43:0137028:326 не влияет на существо спора.

На основании статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект земельных отношений может быть делимым и неделимым.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Между тем ответчиками, в соответствии со ст. 56 ГПК РФ, не были представлены какие-либо доказательства на которые представитель ответчика ссылался в судебном заседании, в том числе наличие нескольких судебных решений, полностью или частично содержащих противоречивые выводы или взаимоисключающие решения.

Судебная коллегия считает, что юридически значимые обстоятельства судом были определены правильно. Нарушений норм материального, либо процессуального права, влекущих отмену решения, при рассмотрении настоящего дела, допущено не было. Доводы же жалобы направлены к иной оценке собранных по делу доказательств и на иное толкование норм материального права и не содержат обстоятельств, опровергающих выводы суда, и не нуждаются в дополнительной проверке.

При таких обстоятельствах, решение суда является законным и обоснованным, а доводы, указанные в апелляционной жалобе, судебной коллегией не могут быть приняты во внимание за их необоснованностью.

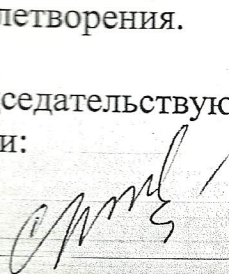
Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 23 сентября 2015 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:





Прочито и пронумеровано на
_____ листах
«18» _____ 2018 г.
Секретарь _____