

Дело №2-1273/2021
Судья Москвитина М.Р.

Дело №33-2981/2021

М.С.

КОПИЯ

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Якутск

06 октября 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) в составе: председательствующего судьи Васильевой В.Г., судей Матвеевой М.К., Удаловой Л.В., при секретаре Колочевой К.А., рассмотрела в открытом судебном заседании апелляционную жалобу представителя Окружной администрации города Якутска Окружиной А.С. на решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 07 июня 2021 года по делу по иску Матухновой Татьяны Андреевны, Ахкямутдинова Марата Фнуновича к обществу с ограниченной ответственностью «ЯкутСтройСити» об установлении границ земельного участка, которым

постановлено:

Исковое заявление Матухновой Татьяны Андреевны, Ахкямутдинова Марата Фнуновича об установлении границ земельного участка удовлетворить.

Установить площадь земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными жилыми домами по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал 51, ул. Петра Алексеева, д. 2, д. 2/1, д. 2/3, существовавшие до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441 в размере 5409 кв.м.

Установить границы земельного участка, с придомовой территорией под многоквартирными домами по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, квартал 51, ул. Петра Алексеева, д. 2, д. 2/1, д. 2/3, существовавшие до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441 согласно координатам поворотных точек с последующим внесением изменений в Единый государственный реестр недвижимости и в Государственный кадастр недвижимости:

№	X	Y
1	81007.85	38386.10
2	81011.30	38389.26
3	81013.70	38388.89
4	81025.15	38401.87

Окружная администрация г. Якутска
Отдел по работе с организациями
Вх. № 2212
«26» 10 20 21 г.

5	81009.78	38413.26
6	81007.15	38413.50
7	81007.48	38418.59
8	80987.55	38437.61
9	80989.88	38441.48
10	80989.65	38445.37
11	80989.65	38460.22
12	80965.77	38482.62
13	80967.78	38504.42
14	80946.29	38508.28
15	80946.18	38506.29
16	80913.40	38512.11
17	80896.02	38494.74
18	80900.72	38490.20
19	80906.31	38484.73
20	80965.20	38428.04
21	80990.21	38403.05

Решение является основанием для погашения записи регистрации прав ООО «ЯкутСтройСити» на земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:1438, площадь 2920 кв.м., виды разрешенного использования: под многоквартирный жилой дом, для многоквартирной застройки, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск; на земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:1439, площадь 1139 кв.м., виды разрешенного использования: под многоквартирный жилой дом, для многоквартирной застройки, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск; на земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:1440, площадь 1385 кв.м., виды разрешенного использования: под многоквартирный жилой дом, для многоквартирной застройки, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск; на земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:1441, площадь 1038 кв.м., виды разрешенного использования: под многоквартирный жилой дом, для многоквартирной застройки, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Заслушав доклад судьи Удаловой Л.В., выслушав пояснения представителей истцов по доверенности Артамоновой С.А., Бубякина А.В., представителя ответчика по доверенности Черновалюк М.З., представителя Округной администрации города Якутска по доверенности Округиной А.С., судебная коллегия

установила:

Матухнова Т.А., Ахкямутдинов М.Ф. обратились в суд с иском к ответчику об установлении площади и границ земельного участка, и исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельного участка ответчика, указывая на то, что ответчик до настоящего времени не приступил к строительству многоквартирного жилого дома, квартиры в котором он обязался построить и передать в собственность истцов. Истцам на праве собственности принадлежали квартиры по адресам: город Якутск улица П.Алексеева, дом 2 и улица П.Алексеева, дом 2, корпус 3. Указанные дома были признаны аварийными и подлежащими сносу за счет застройщика ООО «ЯкутСтройСити», однако строительство дома не начато, поскольку возникла необходимость установить месторасположение фактических границ земельного участка путем сравнения его фактической площади с площадью, указанной в правоустанавливающих документах, с помощью существующих на местности природных или искусственных ориентиров (многолетних насаждений, жилого дома, хозяйственных и бытовых построек и др.).

Истцы полагают, что из-за неправильного определения фактических границ, ответчиком были уменьшены границы земельных участков, существовавшие более 30 лет на местности, и находившихся в фактическом пользовании жильцов трех двухэтажных многоквартирных домов, в которых в том числе проживали и истцы. Из-за неправильного определения границ земельных участков право истцов на получение жилых помещений на месте снесенных домов стало невозможным, так как строительство не ведется, тем самым нарушаются права и законные интересы жильцов, созданы препятствия к осуществлению их прав и свобод.

Просили установить границы земельных участков под многоквартирными домами по адресу: город Якутск, квартал 51, улица П.Алексеева, дома 2, 2/2, 2/3, существовавшие до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:981; 14:36:105019:965; 14:36:105019:966,

Указанный иск был рассмотрен по существу с вынесением решения Якутским городским судом Республики Саха (Якутия) от 23 июля 2020 года об удовлетворении исковых требований.

Определением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 09 декабря 2020 года указанное решение было отменено по вновь открывшимся обстоятельствам по заявлению Матухновой Т.А. Производство по делу возобновлено.

Представитель истца Матухновой Т.А. по доверенности Артамонова С.А., представитель истца Ахкямутдинова М.Ф. по доверенности Бубякин А.В. в судебном заседании требования, изложенные в исковом заявлении, поддержали, уточнив в части установления площади земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными жилыми домами по адресу:

Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица П.Алексеева, дома 2, 2/2, 2/3, существовавшими до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441, установленной дополнительной судебной экспертизой от 04 марта 2021 года в размере 5409 кв.м.; установить границы земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными домами по адресу: Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица П.Алексеева, дома 2, 2/2, 2/3, существовавшими до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441, согласно координатам поворотных точек, указанных в дополнительной судебной экспертизе от 04 мая 2021 года, с последующим внесением изменений в единый государственный реестр недвижимости и государственный кадастр недвижимости; также просят снять с кадастрового учета земельные участки с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441.

Судом постановлено вышеуказанное решение.

Не согласившись с решением суда, представитель Окружной администрации города Якутска по доверенности Округина А.С. обратилась с апелляционной жалобой, указывая на то, что удовлетворяя иск дольщиков об установлении границ, существовавших до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441 в размере 5409 кв.м., суд не принял во внимание, что до образования указанных земельных участков на данной территории существовал земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:983, образованный на основании соглашения о перераспределении, впоследствии признанному недействительным постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 01 августа 2019 года. При этом земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:983 был образован из земельного участка, собственность на который не разграничена, и земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966. Указанные земельные участки были образованы и поставлены на кадастровый учет органом местного самоуправления еще до сентября 2016 года, то есть более 4 (четырёх) лет назад.

Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 01 августа 2019 года по указанному делу до сих пор не исполнено. Следовательно, как полагает представитель органа местного самоуправления, по настоящему судебному делу земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:1438 испрашиваемый по требованию истца налагается (по результатам экспертизы, заявленной ответчиком) на земельный участок, который должен быть возвращен городскому округу «город Якутск».

Считает, что поскольку многоквартирный дом построен не был, разрешение на строительство №14-RU14301000-188-2016 со сроком действия до 15 сентября 2019 года было отменено распоряжением первого заместителя главы городского округа «город Якутск» от 16 марта 2017 года №528/1зр, следовательно, в силу положений Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор долевого участия в строительстве, на который ссылаются истцы, является ничтожным (недействительным). Поэтому право собственности на квартиры не зарегистрировано, и зарегистрировано быть не может в силу отсутствия объекта строительства. За неисполнение застройщиком обязательства по договорам долевого участия в строительстве участниками могут быть предъявлены соответствующие иски - расторжение договоров, взыскание убытков. Просит решение суда отменить, вынести новое решение, которым в иске Матухновой Т.А., Ахкямутдинова М.Ф. отказать в полном объеме.

Истцы надлежащим образом, извещенные о месте и времени рассмотрения апелляционной жалобы (телефонограмма), не явились, причины неявки не сообщены.

Информация о дате, времени и месте рассмотрения дела размещена своевременно в установленном пункте 2 части 1 статей 14, 15 Федерального закона от 22.12.2008 № 262-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации» порядке на сайте Верховного Суда Республики Саха (Якутия) (vs.jak.sudrf.ru раздел «Судебное делопроизводство»).

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 167, 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия признала возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

В соответствии со статьей 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав пояснения представителей сторон, судебная коллегия приходит к следующему.

Из материалов дела следует и установлено судом первой инстанции, что истцам Матухновой Т.А. и Ахкямутдинову М.Ф. на праве собственности принадлежали квартиры по адресам: Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица П.Алексеева, дома 2, 2/3.

ООО «ЯкутСтройСити» в 2015 году в рамках реализации муниципальной целевой программы на основании распоряжения Окружной администрации города Якутска были расселены и снесены дома, расположенные по адресам: Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица П.Алексеева, дома 2, 2/2, 2/3,

что подтверждается отзывом муниципального казенного учреждения «Департамент жилищных отношений» городского округа «город Якутск» от 16 сентября 2016 года.

В силу чего 20 декабря 2016 года между истцом Матухновой Т.А. и ответчиком ООО «ЯкутСтройСити» заключен договор №1/51/2016 участия в долевом строительстве жилого дома «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями» в городе Якутске, по улице П.Алексеева, квартал 51.

30 декабря 2016 года договор участия в долевом строительстве прошел государственную регистрацию.

Объектом долевого строительства по договору является однокомнатная квартира под условным номером №6, общей площадью 39,38. Согласно п. 1.3 договора плановый срок окончания строительства дома 3 квартал 2019 года.

30 июня 2015 года между истцом Ахкямутдиновым М.Ф. и ответчиком ООО «ЯкутСтройСити» заключен предварительный договор о подготовке и заключении в последующем договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями» в городе Якутске, по улице П.Алексеева, квартал 51.

Объектом по предварительному договору от 30.06.2015 является квартира общей площадью не менее 35 кв.м. и не более 37 кв.м. в жилом доме, который будет расположен на месте сносимых домов по адресу: город Якутск, улица П.Алексеева, 2, 2 /2, 2/3.

Материалами дела подтверждается, что истец Ахкямутдинов М.Ф. до заключения предварительного договора от 30 июня 2015 года проживал с 11 января 2006 года по адресу: город Якутск, улица П.Алексеева, дом 2, корпус 3, квартира 6.

Рассматривая заявленные требования и устанавливая обстоятельства по делу, суд исходил из данных технического паспорта на жилой дом и земельный участок, расположенных по адресу: город Якутск, улица П.Алексеева, дома 2; 2/2; 2/3, по состоянию на 14 апреля 1989 года, а также из представленных в материалы дела кадастровых дел на земельные участки с кадастровыми номерами 14:36:105019:981; 14:36:105019:965; 14:36:105019:966.

Судом по делу была назначена землеустроительная экспертиза на предмет определения местоположения границ и координат поворотных точек земельных участков под многоквартирными домами, расположенными по адресу: Республика Саха (Якутия), город Якутск, квартал 51, улица Петра Алексеева, дома 2, 2/2, 2/3, фактически существовавших до образования земельных участков с кадастровыми номерами: 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966.

Согласно экспертному заключению №2-2742/20 ООО НПО «Техэксперт», утвержденному 06 июля 2020 года, площадь земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными жилыми домами 2, 2/2, 2/3 по улице Петра Алексеева в городе Якутске в соответствии с требованиями

земельного, градостроительного законодательства и в соответствии с ранее учтенными документами составляет 5409 кв.м.

Границы земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными домами по вышеуказанному адресу, существовавшие до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966, представлены на схеме 3.

Земельный участок под многоквартирными домами по вышеуказанному адресу, существовавшие до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966 полностью лежит в границах данных земельных участков и не имеет наложений на другие смежные земельные участки. Данный земельный участок имеет общую площадь 5409 кв.м.

По ходатайству представителя истца Ахкямутдинова М.Ф. по доверенности Бубякина А.В. была назначена дополнительная землеустроительная экспертиза на предмет установления наложения придомовой территории, установленной экспертами ООО НПО «Техэксперт», на вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441.

Согласно экспертному заключению №2-1273/21 ООО НПО «Техэксперт», утвержденному 04 мая 2021 года, земельный участок установленной придомовой территории, общей площадью 5409 кв.м., налагается на иные, вновь образованные земельные участки с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441.

Из представленных в материалы дела выписок из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 06 июня 2021 года собственником земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, площадью 2920 кв.м., 14:36:105019:1439, площадью 1139 кв.м., 14:36:105019:1440, площадью 1385 кв.м., 14:36:105019:1441, площадью 1038 кв.м., является ООО «ЯкутСтройСити».

Основываясь на выводах экспертного заключения №2-2742/20 от 06 июля 2020 года и экспертного заключения №1273/21 от 04 мая 2021 года, а также положениях Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.12.2004 N189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований, полагая, что после сноса вышеуказанных домов ООО «ЯкутСтройСити», которому жилые помещения принадлежали на праве собственности, а, следовательно, и на все доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, за ним сохранилось право собственности на земельный участок под домами. Также суд первой инстанции указал, что после передачи ООО «ЯкутСтройСити» квартир во вновь построенном многоквартирном доме в силу закона при государственной регистрации

первого права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства – помещения (квартиры) в таком многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, принадлежащем застройщику, к участнику долевого строительства переходит доля в праве собственности на земельный участок.

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда первой инстанции, как не соответствующими обстоятельствам дела и основанными на неправильном применении норм материального права, что в соответствии с пунктами 1,4 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены решения суда.

В статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации дается перечень способов защиты нарушенных прав, который не является исчерпывающим, поскольку есть указание на то обстоятельство, что возможна защита прав иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен быть адекватен нарушению права, вместе они должны образовать систему, один элемент которой согласован с другим.

Как следует из содержания заявленных исковых требований, нарушение прав истцов состоит в том, что до настоящего времени они не обеспечены иным жильем, взамен снесенного в 2016 году жилья по адресу: город Якутск, квартал 51, улица Петра Алексеева, дома 2, 2/2, 2/3. Обязанность по расселению жильцов возлагалась администрацией на застройщика ООО «ЯкутСтройСити», которому в настоящее время принадлежат на праве собственности земельные участки, на которых были расположены снесенные дома, в связи с чем в 2016 году были заключены договоры долевого участия на квартиры в домах, которые должны быть построены на месте снесенных. Однако, поскольку строительство не ведется, истцы полагают, что причиной является неправильное определение границ земельных участков.

Рассматривая дело в пределах заявленных требований и удовлетворяя данные требования в полном объеме, суд оставил без внимания обстоятельства, установленные постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 01 августа 2019 года по делу №А58-7850/2017 по иску прокурора Республики Саха (Якутия) к Окружной администрации города Якутска, ООО «ЯкутСтройСити» о признании недействительным соглашения от 15 апреля 2016 года №04-4/2016-0070 о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, и применении последствий недействительности этой сделки.

В соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют

те же лица, а также в случаях, предусмотренных Гражданским процессуальным кодексом РФ.

Вывод суда об установлении площади и границ земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными жилыми домами по адресу: Республика Саха (Якутия), город Якутск, квартал 51, улица Петра Алексеева, дома 2, 2/2, 2/3, существовавших до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441, в размере 5409 кв.м., был сделан без учета того, что земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:1438 является земельным участком перераспределенным, то есть участком, который ООО «ЯкутСтройСити» обязано возвратить Департаменту имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска по вышеуказанному постановлению арбитражного суда по делу №А58-7850/2017, что также следует из заключения №2-1273/21 ООО НПО «Техэксперт» от 04 мая 2021 года.

Материалы дела не содержат сведений об исполнении постановления арбитражного суда.

Из обстоятельств дела усматривается, что под многоквартирными домами по адресу Республика Саха (Якутия), город Якутск, квартал 51, улица Петра Алексеева, дома 2, 2/2, 2/3, находились земельные участки с кадастровыми номерами 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966.

Арбитражными судами по делу №А58-7850/2017 было установлено, что Департаментом имущественных и земельных отношений окружной администрации города Якутска и ООО «ЯкутСтройСити» заключено соглашение от 15 апреля 2016 года №04-4/2016-0070, согласно которому к земельному участку с кадастровым номером 14:36:105019:966, общей площадью 1038 кв.м., расположенному по адресу: город Якутск, улица П.Алексеева, дом 2, принадлежащему на праве собственности обществу, был перераспределен земельный участок, общей площадью 2920 кв.м., государственная собственность на который не разграничена, в результате чего образован земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:982 с общей площадью 3958 кв.м. ООО «ЯкутСтройСити» в рамках данного соглашения произвело оплату в соответствии с размером, установленным решением Якутской городской Думы от 08 апреля 2015 года №243-НПА, в размере 1678474 рублей 40 копеек.

В дальнейшем ООО «ЯкутСтройСити» объединило вновь образованный земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:982 с другими земельными участками, принадлежащими обществу на праве собственности (с кадастровыми номерами 14:36:105019:965 и 14:36:105019:981), в результате чего был образован земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:983 площадью 6482 кв.м., на который 25 мая 2016 года зарегистрировано право собственности ООО «ЯкутСтройСити».

Распоряжением главы городского округа «город Якутск» от 09 января 2017 года №7р утвержден проект межевания территории квартала «51» городского округа «город Якутск», согласно которому спорный земельный участок в границах участка с кадастровым номером 14:36:105019:983 указан, как участок под застройку многоквартирного жилого дома.

В результате заключения указанного соглашения обществу в дополнение к имевшемуся у него земельному участку с кадастровым номером 14:36:105019:966, площадью 1038 кв.м. фактически был предоставлен из государственной собственности земельный участок площадью 2920 кв.м., в результате чего образован земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:982 с общей площадью 3958 кв.м.

Признавая заключенное ООО «ЯкутСтройСити» и органом местного самоуправления соглашение недействительной (ничтожной) сделкой, Четвертый арбитражный апелляционный суд исходил из того, что указанный земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, был предоставлен ООО «ЯкутСтройСити» неправомерно - в обход законодательно установленной процедуры предоставления земельных участков по результатам проведения торгов.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16 ноября 2019 года постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 01 августа 2019 года оставлено без изменения, кассационная жалоба ООО «ЯкутСтройСити» без удовлетворения.

Согласно части 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

После состоявшихся судебных актов арбитражных судом обществом из земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:983 были образованы земельные участки с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441, кадастровые номера присвоены 02 июня 2020 года, этой же датой произведена регистрация права общества.

Исходя из изложенного у суда первой инстанции не было правовых оснований для установления, как площади, так и границ земельного участка, образованного из перераспределенного земельного участка на основании соглашения, признанного ничтожным вступившим в законную силу судебным актом.

Судебной коллегией в этой связи принимаются доводы представителя Окружной администрации города Якутска в части того, что земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:1438 является земельным участком перераспределенным, в отношении которого решением Арбитражного суда

Республики Саха (Якутия) по делу №А58-7850/2017 перераспределение признано незаконным.

Истцы, являясь участниками долевого строительства и поскольку многоквартирный дом застройщиком построен не был, разрешение на строительство №14- RU14301000-188-2016 со сроком действия до 15 сентября 2019 года было отменено распоряжением первого заместителя главы городского округа «город Якутск» от 16 марта 2017 года №528/1зр, вправе восстановить нарушенные права способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей».

Поэтому права Матухновой Т.А., Ахкямутдинова М.Ф. не могут быть защищены посредством заявленного ими требования об установлении границ земельного участка. Судебная коллегия полагает, что в данном случае выбран неверный способ защиты, в связи с чем оснований для удовлетворения иска не имеется.

Пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что права на имущество, подлежащие регистрации (в том числе право собственности на недвижимое имущество), возникают, изменяются, прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Так, положениями статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и частей 2 и 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлены момент возникновения права общей долевой собственности у собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного жилого дома, в том числе на земельный участок, сформированный под таким домом, а также момент перехода доли в праве в общее имущество именно - с даты государственной регистрации права собственности на квартиру.

Таким образом, покупатель квартиры с момента государственной регистрации права собственности на данный объект приобретает в силу закона и право на долю в общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен данный дом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации право общей долевой собственности возникает на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц.

По смыслу разъяснений, содержащихся в пункте 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество

здания», в случае если одно лицо приобретает право собственности на все помещения в здании, то оно в силу закона также становится обладателем всех долей в праве собственности на земельный участок под зданием. Из положений статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что при указанных обстоятельствах существование долевой собственности на имущество более невозможно и она с учетом положений пунктов 2 и 4 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации должна рассматриваться как индивидуальная собственность лица на недвижимую вещь. В этом случае, как указано в пункте 4 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, запись об изменении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия, то есть, в том числе, и лица, которое в силу приобретения всех долей в праве собственности на недвижимое имущество, является единоличным собственником вещи.

В силу изложенных норм права при приобретении одним лицом всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а, следовательно, всех долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, такое лицо с момента государственной регистрации права на последнюю квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме становится собственником всего земельного участка.

Поскольку право собственности на земельные участки, на которых располагались вышеуказанные жилые дома, перешло к ООО «ЯкутСтройСити», у истцов не имеется права на формирование земельного участка и обращения с настоящим иском в суд.

При этом ссылка суда первой инстанции на положения статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» основана на неправильном толковании норм материального права применительно к спорным отношениям в соответствии с действующим правовым регулированием.

Судебная коллегия при этом полагает возможным отметить, что в нарушение положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истцами суду не представлено доказательств того, что установлением границ земельных участков под многоквартирными домами 2, 2/2, 2/3, по адресу: город Якутск, квартал 51, улица П.Алексеева, существовавших до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:981; 14:36:105019:965; 14:36:105019:966 (14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441), возможно восстановление их права на исполнение застройщиком условий договоров долевого участия в строительстве и передачи им объектов долевого строительства, или права лиц, проживавших ранее в вышеуказанных жилых домах.

При таких обстоятельствах судебная коллегия находит, что состоявшееся судебное постановление принято с нарушением норм действующего законодательства, при неправильном определении обстоятельств, имеющих значение для дела, неправильном применении норм материального права, подлежит отмене с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

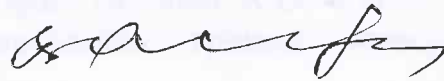
Руководствуясь статьями 328, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

Решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 07 июня 2021 года по данному делу отменить, вынести новое решение, которым в иске Матухновой Татьяны Андреевны, Ахкямутдинова Марата Фнуновича к обществу с ограниченной ответственностью «ЯкутСтройСити» об установлении границ земельного участка отказать.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

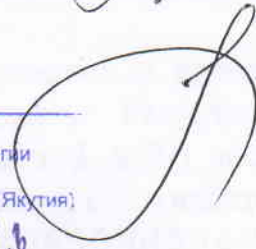


В.Г.Васильева

Судьи




М.К. Матвеева



Л.В.Удалова

