

Дело № 2-1273/2021
14RS0035-01-2020-002291-09

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Якутск

07 июня 2021 года

Якутский городской суд Республики Саха (Якутия) в составе: председательствующего судьи Москвитиной М.Р., при секретаре Третьяковой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Матухновой Татьяны Андреевны, Ахкямутдинова Марата Фнуновича к Обществу с ограниченной ответственностью «ЯкутСтройСити» об установлении границ земельного участка,

у с т а н о в и л :

Истцы обратились в суд с иском к ответчику об установлении площади и границ земельного участка, и исключении из ГКН 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: г. Якутск ул. П.Алексеева, д. 2 и ул. П.Алексеева, д. 2, корп. 3. Указанные дома были признаны аварийными и подлежащими сносу за счет застройщика – ООО «ЯкутСтройСити», при этом, 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 находившиеся 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 квартир 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. Просят установить границы земельных участков под многоквартирными домами по адресу: г. Якутск, квартал 51, ул. П.Алексеева, д. 2, д. 2/2, д. 2/3, существовавшие до образования земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:981; 14:36:105019:965; 14:36:105019:966.

Решением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 2 июля 2020 года по гражданскому делу по исковому заявлению Матухновой Т.А., Ахкямутдинова М.Ф. к ООО «ЯкутСтройСити» об установлении границ земельного участка, иск удовлетворен полностью.

Определением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 09 декабря 2020 года заявление Матухновой Т.А. о пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам решения Якутского городского суда РС (Я) от 23 июля 2020 года, удовлетворено. Решение Якутского городского суда РС (Я) от 23 июля 2020 года по гражданскому делу по исковому заявлению Матухновой Т.А., Ахкямутдинова М.Ф. к ООО «ЯкутСтройСити» об установлении границ земельного участка, отменено. 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 и уточнили в части установления площади земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными жилыми домами по адресу: РС (Я), г. Якутск, ул. П.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, установленной дополнительной судебной экспертизой от 04.05.2021 г. в размере 5409 кв.м.; установить границы земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными домами по адресу: г. Якутск, квартал 51, ул. П.Алексеева, д. 2, д. 2/2, 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, указанных в дополнительной судебной экспертизе от 04.05.2021 г., с последующим внесением изменений в ЕГРН И ГКН; также необходимо снятие с кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 14:36:105019:1438, 14:36:105019:1439, 14:36:105019:1440, 14:36:105019:1441.

Представитель ответчика по доверенности Черновалюк М.З. в судебном заседании с исковыми требованиями согласилась.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора ОА г. Якутска по доверенности Округина А.С. в судебном заседании возражала против требований истцов и по основаниям, изложенные в письменном отзыве и в дополнении к отзыву на исковое заявление, просила в удовлетворении иска отказать в полном объеме.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора Управление Росреестра по РС (Я) и Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по РС (Я), будучи надлежаще извещены о дне и месте рассмотрения дела, в судебное заседание

не явились, об уважительных причинах неявки суду не сообщили и не просили рассмотреть дело в их отсутствие. Суд рассматривает дело в отсутствие указанных лиц в порядке ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Суд, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, приходит к следующему.

Статьей 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации разъясняется, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В соответствии со ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе и путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно п. 4 ч. 2 ст. 60 Земельного кодекса Российской Федерации действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В силу п. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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.

В соответствии с п.п. 3 и 4 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в

многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с п. 5 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

По смыслу п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Судом установлено и как следует из материалов дела, 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 г. Якутске, по ул. 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 г. Якутске, по ул. 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: г. Якутск, ул. П.Алексеева, 2, 2/2, 2/3.

Материалами дела подтверждается, что истец Ахкямутдинов М.Ф. до заключения предварительного договора от 30.06.2015 г. проживал с 11 января 2006 года по адресу: г. Якутск, ул. П.Алексеева, д. 2, корп. 3, кв. 6.

В материалы дела представлен технический паспорт на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: г. Якутск, ул. П.Алексеева, дома 2; 2/2; 2/3, по состоянию на 14 апреля 1989 года и кадастровые дела 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), г. Якутск, квартал 51, ул. Петра Алексеева, д. 2, д. 2/2, д. 2/3, фактически существовавшие 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», утвержденного 06.07.2020 г., площадь земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными жилыми домами № 2, 2/1, 2/3 по ул. Петра Алексеева в г. 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 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 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966 представлены на схеме 3.

Земельный участок 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 14:36:105019:981, 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.

Координаты поворотных точек земельного участка 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 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966 следующие:

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

Как следует из экспертного заключения ООО НПО «Техэксперт» от 06.07.2020 года при определении площади и границ земельного участка с придомовой территорией под многоквартирными жилыми домами № 2, 2/1, 2/3 по ул. Петра Алексеева в г. Якутске были использованы три варианта.

При первом варианте в соответствии с Правилами землепользования и застройки ГО «город Якутск» (с изменениями на 09.03.2014 г.), принятыми решением Якутской городской Думы от 25.12.2013 г. № РЯГД-169-НПА установление площади земельного участка, существующего до сноса жилых домов, расположенных по адресу: г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 2, 2/1, 2/3, относящийся к зоне Ж-6 (зона застройки средне- и многоэтажными многоквартирными жилыми домами на территории г. Якутска) производится в соответствии с максимальным процентом застройки – 40%, площадь придомовой территории – 3260 кв.м.

По второму варианту площадь и границы земельного участка определены по фрагменту космического снимка на земельный участок 14:36:105019:983 от 25 июля 2013 г. (том I, л.д.35) наличием и расположением на придомовой территории объектов, относящихся к общедомовому имуществу жильцов, общедомовых инженерных коммуникаций и личного имущества жильцов в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ и Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома (№ 491 от 13.08.2006 г.) в размере 5400 кв.м.

По третьему варианту установление размера земельного участка производится согласно нормативам придомовой территории многоквартирного дома по СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, передаваемый в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно

рассчитывается по принципу выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли в зависимости от количества этажей в здании, количества квартир и года принятия дома в эксплуатацию.

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 кв.м. общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

По данным технического паспорта от 14 апреля 1989 г. инвентарный номер № 219 на жилые дома и земельный участок, расположенные по адресу: г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 2, 2/2, 2/3: год постройки 2-х этажных жилых домов – 1941 г.; нормативный размер земельного участка 1420,2 кв.м.; удельный показатель земельной доли – 2,84; площадь застройки 1304 кв.м., следовательно нормативный размер придомовой территории составит 4033 кв.м.

В данную площадь включены для размещения следующие территории: элементы озеленения и прочего благоустройства; детские и спортивные площадки; коллективная автостоянка; пожарные проезды; трансформаторные подстанции; тепловые пункты; другие объекты, необходимые для нормальной эксплуатации дома.

Площадь земельного участка – придомовая территория и площадь строений составит 5337 кв.м. (4033 + 1304).

Площадь земельного участка по границам, обозначенным в техническом паспорте от 14.04.1989 г. составляет 5409 кв.м.

По ходатайству представителя истца Ахкямутдинова М.Ф. – Бубякина А.В. 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», утвержденного 04 мая 2021 года по дополнительной землеустроительной экспертизе 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.

14:36:105019:1438 – площадь земельного участка 2920+/- 19 кв.м., площадь наложения составляет 1953 кв.м.; 14:36:105019:1439 – площадь земельного участка 1139+/- 12 кв.м., площадь наложения составляет 1052 кв.м.; 14:36:105019:1440 – площадь земельного участка 1385+/- 13 кв.м., площадь наложения составляет 1378 кв.м.; 14:36:105019:1441 – площадь

земельного участка 1038+/- 11 кв.м., площадь наложения составляет 11 кв.м.

Сведений, опровергающих выводы экспертного заключения № 2742/20, утвержденного 06.07.2020 г. и экспертного заключения № 1273/21, утвержденного 04.05.2021 г. суду представлено не было, поэтому у суда нет оснований ставить под сомнение экспертное заключение от 06.07.2020 года, поскольку экспертиза проведена компетентным экспертом, имеющим необходимый практический стаж работы и квалификацию, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Границы и размер земельных участков 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, площади наложения придомовой территории на вновь образованные земельные участки определены экспертом в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

✓ Доводы представителя третьего лица Окружной администрации г. 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, суд не принимает по следующим основаниям.

Как неоднократно указывал Верховный Суд Российской Федерации в уже сформированных правовых позициях по применению пункта 4 статьи 1 статьи 36 и статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации в ситуации, когда собственником всех квартир в многоквартирном доме является одно лицо.

В соответствии со статьей 289 Гражданского кодекса и статьей 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат 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 и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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» разъяснено следующее: 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 данного Кодекса (часть 2 статьи 16 Вводного закона); если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона; в силу частей 2 и 5 статьи 16 Вводного закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно; каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Согласно действовавшему до 01.01.2017 пункту 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Аналогичная норма закреплена в пункте 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу 01.01.2017.

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 Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 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.

Согласно изложенным нормам 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, в случае когда земельный участок уже поставлен на кадастровый учет, становится собственником всего земельного участка.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2.1 постановления от 28.05.2010 № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие

Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 16 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П.Минина и Е.А. Плеханова», основываясь на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса), указал, что федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах установил в Жилищном кодексе общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (статья 36), а во Вводном законе – специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (статья 16).

Из изложенного следует, что право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникает в силу закона – положений Жилищного кодекса и Вводного закона.

Основания прекращения права собственности на земельный участок приведены в статье 44 Земельного кодекса Российской Федерации.

Такого основания для прекращения права собственности на земельный участок как гибель (уничтожение) здания, расположенного на земельном участке, названная норма не содержит.

Многоквартирный дом и земельный участок, на котором этот дом расположен, - это разные объекты и гибель (уничтожение) дома не ведет к прекращению права частной собственности на земельный участок, возникший до сноса (уничтожения) дома.

Согласно п. 6 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей статьей имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Как следует из отзыва об участии ООО «Якутстройсити» в реализации программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда» директора МКУ «Департамент жилищных отношений» ГО «город Якутск» № 7531 от 16.09.2016 г. ООО «Якутстройсити» в 2015 году в рамках реализации муниципальной целевой программы на основании распоряжения Окружной

администрации г. Якутска были расселены и снесены дома, расположенные по адресам: ул. П.Алексеева, 2; ул. П.Алексеева, 2/2; ул. П.Алексеева, 2/3.

Из представленных в материалы дела выписок из Единого государственного реестра недвижимости Управления Росреестра по РС (Я) 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».

Таким образом, после сноса указанных домов ООО «ЯкутСтройСити», за которым было зарегистрировано право собственности на все расположенные в этих домах квартиры, а следовательно, и на все доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в силу части 6 ст. 36 ЖК РФ сохранило право собственности на земельный участок под домом.

При этом, после передачи ООО «ЯкутСтройСити» квартир во вновь построенном многоквартирном доме в силу статьи 552 ГК РФ, статьи 35 ЗК РФ, статьи 16 Закона № 214-ФЗ 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.

Правовая позиция по данному вопросу была сформулирована в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.02.2013 № 12736/12 по делу № А40-80260/11-9-692 по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Голден Кей» о признании недействительным отказа Департамента земельных ресурсов города Москвы от 10.05.2011 в формировании земельного участка, занятого многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Минская, д. 1Б, для предоставленного в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме; Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24.01.2017 по делу № 305-КГ16-10570, А40-78400/2015 по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Териберский Берег» о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об отказе в государственной регистрации права собственности Общества на земельный участок, и об обязанности Управления Росреестра осуществить государственную регистрацию права собственности Общества на земельный участок; Определение судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейкова Г.Г. от 31.05.2021 г. № 131-ПЭК21 по надзорной жалобе Департамента имущественных отношений Краснодарского края на определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 308-ЭС20-18388 по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Кубаньсантехмонтаж» Департаменту имущественных отношений Краснодарского края признании отсутствующим прав собственности Краснодарского края земельный участок категории земель особо охраняемых территорий объектов с видом разрешенного использования «курортное строительство» площадью 852 кв.м., с кадастровым номером 23:33:0108004:3, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, п. Майский, ул. Центральная, 12, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 27.03.2018, и признании права собственности на данный участок за Обществом.

В соответствии со ст. 70 Земельного кодекса Российской Федерации государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с п. 7 ст. 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ государственный реестр недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также – объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости.

В соответствии с ч. 3 ст. 70 этого же Закона, орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

При установленных обстоятельствах суд находит искивые требования обоснованными и законными, подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

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 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966 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 14:36:105019:981, 14:36:105019:965, 14:36:105019:966 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
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 14:36:105019:981, площадь 1139 кв.м., разрешенное использование: под многоквартирный дом, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 2/3; на земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:966, площадь 1038 кв.м., разрешенное использование:

под многоквартирный дом, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 2; на земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:965, площадь 1385 кв.м., разрешенное использование: под многоквартирный дом, расположенный по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеева, д. 2/2 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Саха (Якутия) путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме через Якутский городской суд Республики Саха (Якутия).

Судья

Копия верна:

Судья

Секретарь



п/п

М.Р.Москвитина

М.Р.Москвитина

В.А.Третьякова

Решение изготовлено: 15 июня 2021 года