

Судья Лебедев Д.И.

дело № 33-2897/2024

УИД 50RS0001-01-2023-004413-25

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

17 января 2024 г.

г. Красногорск Московской области

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего Аверченко Д.Г.,
судей Жигаревой Е.А., Крюковой В.Н.,
при ведении протокола помощником судьи Сухановой А.Л.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-5439/2023 по иску Ольги Глебовны, Дениса Юрьевича к Никите Сергеевичу, Марии Владимировне, Светлане Анатольевне, Татьяне Владимировне, Леониду Леонидовичу, Наталье Викторовне, администрации Городского округа Балашиха о признании права собственности на земельный участок, установлении границ, по апелляционной жалобе Ольги Глебовны, Дениса Юрьевича на решение Балашихинского городского суда Московской области от 31 июля 2023 г.,

заслушав доклад судьи Жигаревой Е.А.,
объяснения представителя истцов О.Г., Д.Ю. по доверенности Миклухи И.В., представителя ответчиков С.А., Т.В. по доверенности Добротиной А.М.,

установила:

О.Г., Д.Ю. обратились в суд с иском к Н.С., М.В., С.А., Т.В., Л.Л., Н.В., администрации Городского округа Балашиха о признании права собственности на земельный участок площадью 1 928 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. , установлении границ указанного земельного участка.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что являются собственниками по ½ доле каждый выделенного по решению суда жилого помещения с кадастровым номером 50:15:0000000: в жилом доме с кадастровым номером 50:15:0000000: , расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. . Другими совладельцами жилого дома являются Т.В. (правопреемник А.В.), С.А. (правопреемник А.В.), Н.С. (правопреемник С.А.), М.В. (правопреемник С.А.), Л.Л. При указанном жилом доме имеется несколько земельных участков: в собственности Т.В. и С.А. — земельный участок с кадастровым номером 50:15:0030915: , в собственности Н.В. — земельный участок с кадастровым номером 50:15:0030915: , в собственности

Л.Л. – земельный участок с кадастровым номером 50:15:0030915: .
 Порядок пользования земельным участком сложился. Земельные участки ответчиков поставлены на кадастровый учет. Площадь общего участка при доме согласно плану 1989 г. составляет 6 035 кв. м. В соответствии с их общими долями (64/200) им полагается земельный участок площадью 1 931,2 кв. м. В фактическом пользовании истцов находится земельный участок площадью 1 928 кв. м. В рамках гражданского дела № 2-4907/2021 была проведена судебная экспертиза об определении порядка пользования земельным участком между теми же участниками, в рамках которой экспертом определены границы земельного участка, находящегося в их фактическом пользовании. Фактическая площадь испрашиваемого земельного участка не превышает площадь, которая положена им в соответствии с размером доли в жилом доме. Фактически просят определить их долю в общем земельном участке, выраженную в конкретной площади и в конкретных границах. Общая долевая собственность на дом прекращена с выделением им конкретных частей жилого строения, пользование земельным участком осуществляется в соответствии со сложившимся порядком, границы пользования существуют более 15 лет, разделены имеющимися ограждениями, испрашиваемый земельный участок соответствует доле в праве собственности.

Определением суда от 4 июля 2023 г., отраженным в протоколе судебного заседания, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по управлению имуществом администрации Городского округа Балашиха.

В судебное заседание истцы О.Г., Д.Ю. не явились, о времени и месте судебного слушания извещены надлежащим образом, их представитель – адвокат Миклуха И.В. просил требования удовлетворить в полном объеме.

Ответчики С.А., Т.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного слушания извещены надлежащим образом, их представитель по доверенности Добротина А.М. требования не признала.

Ответчики Н.С., М.В., Л.Л., Н.В. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Ответчик представитель администрации Городского округа Балашиха в судебное заседание не явился, о времени и месте надлежащим образом извещен. Ранее представил в дело письменные возражения на исковое заявление, в которых просит в удовлетворении искового заявления отказать в полном объеме.

Третье лицо представитель Комитета по управлению имуществом администрации Городского округа Балашиха в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Решением Балашихинского городского суда Московской области от 31 июля 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

В апелляционной жалобе О.Г., Д.Ю. поставлен вопрос об отмене решения суда, как незаконного и необоснованного.

Представитель истцов О.Г., Д.Ю. по доверенности Миклуха И.В. в суде апелляционной инстанции доводы жалобы поддержал.

Представитель ответчиков С.А., Т.В. по доверенности Добротина А.М. с решением суда согласна.

Иные лица, участвующие в деле, в заседание суда апелляционной инстанции не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом. Судебная коллегия в соответствии с требованиями ст. 167 ГПК РФ пришла к выводу о возможности рассмотрения дела в их отсутствие.

В соответствии со ст. 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.

Обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив материалы дела в пределах этих доводов, судебная коллегия приходит к следующему.

Судом установлено и из материалов дела следует, что жилое помещение – жилой дом с кадастровым номером 50:15:0000000: , расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. , находится в общей долевой собственности

Л.Л. (8/100 доли в праве),
Т.В. (32/200 доли в праве), Н.С. (27/200 доли в праве),
М.В. (27/200 доли в праве), С.А. (32/200 доли в праве).

Д.Ю., О.Г. являются собственниками (по 1/2 доле в праве у каждого) в отношении жилого помещения – квартиры с кадастровым номером 50:15:0000000: , расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. , кв. .

Часть жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. , выделена в собственность Д.Ю. и О.Г. вступившим в законную силу решением Балашихинского городского суда Московской области от 16 декабря 2016 г. по гражданскому делу № 2-6044/2016.

В собственности Н.В. находится земельный участок с кадастровым номером 50:15:0030915: площадью 1 218 +/- 12 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок.

В общей долевой собственности Т.В. и С.А. находится земельный участок с кадастровым номером 50:15:0030915: площадью 489 +/- 8 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. .

Л.Л. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:15:0030915: площадью 958 +/- 11 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. . При этом, постановлением главы администрации пос. Салтыковка Балашихинского района Московской области от 10 1997 г. №

Л.Л. был предоставлен земельный участок площадью 0,0651 га, из них 0,0380 га в собственность и 0,0271 га выкупить по нормативной цене.

Балашихинским городским судом Московской области рассмотрено гражданское дело № 2-4907/2021 по иску Д.Ю., О.Г. к Т.В., С.А., Н.С., М.В., Н.В., Л.Л., администрации Городского округа Балашиха об установлении границ земельного участка, определении порядка пользования земельным участком.

По данному гражданскому делу 15 декабря 2021 г. суд принял решение, которым частично удовлетворил иск, установил границы общего земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. , по фактическому пользованию площадью 3 682 кв. м; определил порядок пользования земельным участком по указанному адресу; выделил в пользование совладельцев земельные участки.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 июня 2022 г. решение Балашихинского городского суда Московской области от 15 декабря 2021 г. отменено, по делу принято новое решение, в удовлетворении исковых требований Д.Ю.,

О.Г. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 октября 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 июня 2022 г. оставлено без изменения, кассационная жалоба Д.Ю., О.Г. – без удовлетворения.

Вступившим в законную силу решением суда по указанному выше гражданскому делу установлено, что общий земельный участок не сформирован, право собственности сторон на него не зарегистрировано, каких-либо иных документов, позволяющих сделать выводы о возможности возникновения права общей собственности сторон на общий земельный участок, не представлено. Более того, в общий земельный участок, право пользования которым установлено судом, включены земельные участки, принадлежащие другим собственникам, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке, сторонами не оспорено и не прекращено. Учитывая, что объединения земельных участков произведено не было, нового земельного участка как объекта права общей собственности не возникло, оснований для определения порядка пользования им не возникло. Довод о том, что истцы не имеют возможности доступа к принадлежащему им объекту недвижимости, является основанием не для определения порядка пользования не принадлежащим им земельным участком, а установления сервитута в порядке, определенном гражданским и земельным законодательством.

В гражданском деле № 2-4907/2021 назначена и проведена судебная землеустроительная экспертиза, по результатам которой представлено заключение эксперта от 8 ноября 2021 г., которое представлено в данное гражданское дело стороной истца в обоснование предъявленных к ответчикам требований в рассматриваемом споре.

Рассматривая дело и разрешая спор решением об отказе в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что между сторонами длительное время сложился фактический порядок пользования земельными участками при указанном выше домовладении. Истцы не представили относимых, допустимых и достоверных доказательств, безусловно подтверждающих, что действиями либо бездействием кого-нибудь из ответчиков нарушены либо оспариваются их права, свободы или законные интересы. Требования О.Г., Д.Ю. фактически направлены на предоставление в их общую долевую собственность

земельного участка, на котором расположено принадлежащее им на праве общей долевой собственности жилое помещение. Вместе с тем, истцы совместно не обратились в уполномоченный орган (администрацию Городского округа Балашиха) для приобретения права собственности на земельный участок применительно к положениям п. 5 ст. 39.20 ЗК РФ.

При указанных выше обстоятельствах в их совокупности, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения требований истцов о признании права собственности на земельный участок площадью 1 928 кв. м и установлении границ земельного участка.

Судебная коллегия не может согласиться с указанными выводами суда, так как они не соответствуют нормам действующего законодательства.

Положениями п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

1.1) из решений собраний в случаях, предусмотренных законом;

2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;

4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;

5) в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;

6) вследствие причинения вреда другому лицу;

7) вследствие неосновательного обогащения;

8) вследствие иных действий граждан и юридических лиц;

9) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации (п. 1 ст. 8.1 ГК РФ).

В силу положений п. 1 ст. 25 Земельного кодекса российской Федерации права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной

регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; присуждения к исполнению обязанности в натуре; прекращения или изменения правоотношения.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 209 ГК РФ).

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ).

В силу положений ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности (п. 1 ст. 244 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком (п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

В соответствии со ст. 39.20 ЗК РФ, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (п. 1).

Положениями ст. 59 ЗК РФ предусмотрено, что признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии

которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Поскольку за истцами в настоящее время зарегистрировано право собственности на объект недвижимости – квартиру № в доме № по ул. Лесной поселок, мкр. Салтыковка, г. Балашиха, то есть жилых помещений, находящихся в общей долевой собственности с ответчиками, у истцов не имеется и каких-либо документов, позволяющих сделать вывод о возможности возникновения права долевой собственности сторон на общий земельный участок не представлено (что отражено в определении судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 октября 2022 г.), суд апелляционной инстанции полагает возможным требования О.Г., Д.Ю. о признании права собственности на земельный участок площадью 1 928 кв. м и установлении границ земельного участка удовлетворить.

Как следует из заключения эксперта ИП Минаевой Н.А., проведенного в рамках гражданского дела № 2-4907/2021, фактическая площадь земельного участка, находящегося в пользовании истцов, составляет 1 928 кв. м, часть жилого дома – квартира расположена в пределах фактических границ земельного участка. Фактическое пользование общим земельным участком (площадь 6 080 кв. м) определено границами, закрепленными с использованием объектов искусственного происхождения, позволяющими однозначно определить местоположение границ участков, т.е. общий участок на местности огорожен забором. Земельные участки, входящие в состав общего, используемые истцами и ответчиками, также закреплены заборами.

В подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ).

Из существа заявленных требований следует, что истцы фактически просят определить их долю в общем земельном участке, выраженную в конкретной площади и в конкретных границах.

Исходя из системного толкования приведенных выше норм закона в их правовой взаимосвязи, учитывая, что общая долевая собственность на дом истцов и ответчиков прекращена с выделением им конкретных частей жилого строения, пользование земельным участком осуществляется в соответствии со сложившимся порядком, границы пользования существуют более 15 лет, разделены имеющимися ограждениями, испрашиваемый земельный участок соответствует доле О.Г. и Д.Ю. в праве собственности, следуя принципу единства судьбы земельного участка и расположенных на них объектах

недвижимости, исковые требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Таким образом, разрешая спор, суд неправильно применил нормы материального закона, что повлияло на исход дела, в связи с чем решение суда не может быть признано законным и обоснованным и на основании п. 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ подлежит отмене.

Поскольку все существенные юридически значимые обстоятельства дела установлены, судебная коллегия полагает возможным принять новое решение, установив границы земельного участка, площадью 1 928 кв. м, и признав право собственности за истцами на земельный участок в указанной площади.

Руководствуясь ст. ст. 199, 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

решение Балашихинского городского суда Московской области от 31 июля 2023 г. отменить.

Принять новое решение.

Исковые требования Ольги Глебовны, Дениса Юрьевича удовлетворить.

Признать за Ольгой Глебовной, Денисом Юрьевичем право собственности на земельный участок площадью 1 928 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, микрорайон Салтыковка, ул. Лесной поселок, д. .

Установить границы земельного участка:

Номер точки	Координаты X	Координаты Y
1	467	22136
2	467	22136
3	467	22136
4	467	22136
5	467	22136
6	467	22136
7	467	22136
8	467	22136
9	467	22136
10	467	22136
11	467	22136
12	467	22136
13	467	22136
14	467	22136
15	467	22136
16	467	22136
17	467	22136
	467	22136

18	467	22136
1	467	22136

Решение является основанием для внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

Председательствующий

Судьи

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 24.01.2024

КОПИЯ ВЕРНА

Подлинник апелляционного определения находится в гражданском деле № 2-5439/2023 в производстве Балашихинского городского суда Московской области
УИД 50RS0001-01-2023-004413-25

Судья Д.И.Лебедев:

Консультант О.Д.Курамшина:

