

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Тула

27 ноября 2023 года

Центральный районный суд г.Тулы в составе:
председательствующего Крымской С.В.,
при секретаре Зубкове Н.В.,
с участием представителя истца Чугреевой Т.С. по доверенности Лупенко

Ж.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2681/2023 по исковому заявлению Чугреевой Татьяны Сергеевны, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Чугреевой Виктории Владиславовны, к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, Воробьевой Анне Витальевне, Земцовой Елене Вячеславовне, Клокову Алексею Александровичу, Новикову Никите Сергеевичу, Саратову Дмитрию Александровичу, Сафронову Анатолию Ивановичу, Филатовой Надежде Васильевне об установлении границ земельного участка и признании права собственности на земельный участок,

установил:

Чугреева Т.С., действующая в своих интересах и интересах несовершеннолетней Чугреевой В.В., обратилась в суд с иском, впоследствии уточненным, к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, Воробьевой А.В., Земцовой Е.В., Клокову А.А., Новикову Н.С., Саратову Д.А., Сафронову А.И., Филатовой Н.В. об установлении границ земельного участка и признании права собственности на земельный участок.

В обоснование заявленных требований истец указала, что на основании договора купли-продажи от 17.03.2022 ей и ее несовершеннолетней дочери Чугреевой В.В. принадлежит на праве общей долевой собственности жилое помещение - квартира, площадью 39,8 кв. м, расположенная по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2.

Вступившим в законную силу заочным решением Центрального районного суда города Тулы от 13.12.2022 вышеназванная квартира признана домом блокированной застройки.

29.06.2023 квартира, расположенная по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, снята с государственного кадастрового учета недвижимого имущества, на государственный кадастровый учет недвижимого имущества поставлен объект недвижимости - здание, назначение - жилое, наименование - дом блокированной застройки, площадь 98 кв.м., с К№71:30:080201:3560.

Земельный участок, отведенный для эксплуатации дома блокированной застройки, в собственность не оформлен. 14.08.2023 года она обратилась в министерство имущественных и земельных отношений Тульской области с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, однако ей было отказано.

На основании изложенного, с учетом уточнений, истец просит суд:

установить границы земельного участка площадью 554 кв.м., расположенного по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, уд. Жданова, д. 4, в координатах характерных точек границ:

	X	Y
1	737790.55	260625.39
2	737795.90	260622.56
3	737821.91	260608.08
4	737829.52	260621.78
5	737826.70	260623.27
6	737821.09	260626.16
7	737820.09	260626.86
8	737819.49	260626.14
9	737816.82	260627.95
10	737812.07	260630.96
11	737811.93	260631.14
12	737809.90	260632.24
13	737810.10	260632.61
14	737802.50	260636.83
15	737798.12	260639.36

признать право общей долевой собственности за Чугреевой Т.С. на $\frac{1}{2}$ долю в праве, за Чугреевой В.В. на $\frac{1}{2}$ долю в праве на земельный участок площадью 554 кв.м., расположенный по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, в координатах характерных точек границ.

Представитель истца Чугреевой Т.С. по доверенности Лупенко Ж.А. в судебном заседании исковые требования, с учетом уточнений, поддержала, просила удовлетворить.

Истец Чугреева Т.С., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Чугреевой В.В., в судебное заседание не явилась, о времени и месте проведения судебного заседания извещена надлежащим образом.

Представитель ответчика министерства имущественных и земельных отношений Тульской области, в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Ответчики Воробьева А.В., Земцова Е.В., Клоков А.А., Новиков Н.С., Саратов Д.А., Сафронов А.И., Филатова Н.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещались надлежащим образом.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 17.03.2022 года между Дияровым Б.Э. и Чугреевой Т.С., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Чугреевой В.В., заключен договор купли-продажи квартиры, в соответствии с которым Дияров Б.Э. продал Чугреевой Т.С., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетней Чугреевой В.В., в общую долевую собственность по $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на квартиру с К№71:30:080201:2747, расположенную по адресу: Тульская область, город Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, общей площадью 39,8 кв.м.

Указанный договор прошел государственную регистрацию в Тульском областном регистрационном центре учреждении юстиции по регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, о чем внесена в Единый государственный реестр недвижимости запись от 21.03.2022 года за номером 71:30:080201:2747-71/045/2022-7.

Вышеназванный договор от 17.03.2022 года подписан сторонами, не оспорен в судебном порядке.

Заочным решением Центрального районного суда города Тулы от 13.12.2022 года постановлено:

Сохранить дом блокированной застройки по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, в реконструированном состоянии.

Признать квартиру № 2, расположенную по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящую из помещений: кухня площадью 22,7 кв. м, лестница площадью 2,2 кв. м, подсобная площадью 6,5 кв. м, жилая комната площадью 14,5 кв. м, санузел площадью 4,9 кв. м (1-й этаж); лестница площадью 3,7 кв. м, подсобная площадью 3,9 кв.м, жилая комната площадью 12,6 кв. м, жилая комната площадью 17,3 кв. м (мансарда) (лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, домом блокированной застройки.

Признать за Чугреевой Т. С. право общей долевой собственности (1/2 доля в праве) на дом блокированной застройки по адресу: г Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из лит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, площадью 88,3 кв. м.

Признать за несовершеннолетней Чугреевой В.В. право общей долевой собственности (1/2 доля в праве) на дом блокированной застройки по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, кадастровый номер 71:30:080201:2747, состоящий из ит. А1 (1-й этаж), А1 (мансарда), а4, площадью 88,3 кв. м.

Вышеназванное решение никем не оспорено, вступило в законную силу 24.01.2023 года.

29.06.2023 года квартира, расположенная по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, площадь 39,8 кв.м, снята с государственного кадастрового учета недвижимого имущества, на государственный кадастровый учет недвижимого имущества поставлен объект недвижимости – здание, назначение – жилое, наименование – дом блокированной застройки, площадь 98 кв.м, с К№71:30:080201:3560, о чем внесена в Единый государственный реестр недвижимости запись от 29.06.2023 года за номером 71:30:080201:3560-71/045/2023-1.

Из выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 29.06.2023 года следует, что собственниками дома блокированной застройки, расположенного по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, кв. 2, являются Чугреева В.В. и Чугреева Т.С.

С целью государственной регистрации права собственности на земельный участок, истец обратилась с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, однако получила отказ.

Настаивая на удовлетворении заявленных исковых требований, истец сослалась на то, что вместе с переходом права собственности на объект недвижимости к ним перешло право собственности на земельный участок, на котором расположен вышеназванный объект недвижимости.

Из архивной справки, выданной Тульским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» от 13.09.2023 года № 1-10-24-311 следует, что на первичный технический учет домовладение было принято 17.03.1960 с указанием почтового адреса: р-н Косогорский, п. Подземгаз, ул. Жданова, д. 2. Площадь земельного участка составила 1057,6 кв.м. Владельцем указано ЖКО Подмосковной станции «Подземгаз». В материалах инвентарного дела содержится заключение Тульского бюро технической инвентаризации от 05.05.1978, в котором указано, что на земельном участке площадью 1057,6 кв.м находится один одноэтажный деревянный дом. По данным инвентаризации от 06.04.2022 домовладение находится на земельном участке по фактическому пользованию 1152 кв.м, в том числе самовольно занятая земля площадью 94 кв.м.

В силу п. 2 ст. 9 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной собственности, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

В соответствии со ст. 36 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

Поскольку спорные правоотношения носят длящийся характер, то при рассмотрении данного спора необходимо руководствоваться нормами законодательства, которое действовало на момент приобретения истцом права на жилой дом, и возникновения у него права на приобретение спорного земельного участка в собственность.

Титул гражданских прав на землю, именуемый правом застройки, был установлен ГК РСФСР в 1922 году и урегулирован ст.ст. 71-84 данного Кодекса. Этот титул прав являлся по своей сути срочным землепользованием.

В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» было установлено, что отвод гражданам земельных участков, как в городе, так и вне города, для строительства индивидуальных жилых домов производится в бессрочное пользование.

В силу ст. 7 Закона РСФСР от 23.11.1990 «О земельной реформе» до юридического оформления прав на земельный участок за землепользователями сохранялось ранее возникшее право пользования земельным участком.

Земельным кодексом РСФСР от 1991 был предусмотрен порядок предоставления земельных участков гражданам в собственность. В соответствии со статьей 30 указанного Кодекса граждане, заинтересованные в предоставлении им земельного участка в собственность, подают заявление в местный Совет народных депутатов, обладающий в соответствии со статьей 23 настоящего Кодекса правом изъятия и предоставления земельных участков.

Согласно ранее действовавшей ч. 3 ст. 20 Земельного кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования находящимся в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшие у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса сохраняется.

В соответствии с п.1 ст. 3 Федерального закона №137-ФЗ от 25.10.2001 «О введении в действие Земельного кодекса РФ» право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Согласно п.9.1 названной статьи, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в настоящем пункте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

В силу ст. ст. 25, 26 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, и удостоверяются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». К числу таких оснований ст. 8 ГК отнесены, в частности, договоры и иные сделки, акты государственных органов и органов местного самоуправления, судебное решение.

Статьей ст. 35 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно ранее действовавшей ч. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими

лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Исходя из вышеприведенных правовых норм, с учетом фактических обстоятельств дела, следует, что у первоначальных правообладателей указанного здания возникло правомерное владение и пользование спорным земельным участком до вступления в силу Закона «О собственности в СССР», то есть земельный участок по адресу: расположенная по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, находился в постоянном бессрочном пользовании первоначально у ЖКО Подмосковной станции «Подземгаз», которое сохранилось после введения в действие Земельного кодекса РФ, и в силу ст. 35 ЗК РФ перешло к новому собственнику домовладения, которым в настоящее время является истец.

Таким образом, исходя из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленного в п. 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ, при переходе прав собственности на строение к новому собственнику переходят и права на земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника строения, то есть в данном случае право постоянного (бессрочного) пользования.

Пункт 4 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса РФ» указывает на то, что гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, если прежний собственник строения имел земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования, к правопреемнику переходит и право на однократную бесплатную приватизацию его без каких-либо ограничений.

Проанализировав указанные нормы права, суд приходит к выводу, что в случае получения строения по какой-либо сделке в период действия нового ЗК РФ его нормы не отменяют и не ограничивают переход к новому собственнику всех прав на земельный участок прежнего пользователя, включая и право на бесплатную приватизацию участка, перешедшего к нему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Таким образом, истец имеет право на приобретение земельного участка бесплатно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 33 ЗК РФ, действовавшим на момент возникновения спорных правоотношений, предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливались нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В силу ранее действовавшего пункта 1 части 5 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" при

кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета в случае, если в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с данным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости.

Из анализа данной нормы суд делает вывод, что если земельный участок с указанной разницей в значениях площади может быть объектом кадастрового учета и соответственно является объектом права, то он может быть объектом права собственности и, следовательно, может быть зарегистрирован в едином государственном кадастре недвижимости.

Как следует из схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, земельный участок по адресу: расположенная по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, площадью 554 кв.м. сформирован по фактическому пользованию применительно к фактически сложившейся градостроительной ситуации на местности, с учетом красных линий, площадь данного земельного участка при уточнении его границ превышает площадь закрепленного в соответствии с первичным техническим учетом строения и земельного участка не менее и не более величины предельного размера земельного участка.

Споров по поводу внешних границ указанного земельного участка со смежными землепользователями не имеется, что было установлено в судебном заседании и подтверждается материалами схемы расположения земельного участка.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ истец вправе требовать судебной защиты своих прав путем признания права, в том числе и признания права собственности на имущество.

Согласно ч.1 ст. 59 ЗК РФ признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

Обстоятельств, с которыми действующее законодательство связывает невозможность передачи земельных участков в частную собственность (п. 2, п.4 ст. 27 ЗК РФ) по настоящему делу не установлено.

Таким образом, учитывая то обстоятельство, что спорный земельный участок используется истцом по целевому назначению, размер данного земельного участка, составляющий 554 кв.м, соответствует данным, указанным в схеме расположения земельного участка на кадастровой карте (плане) территории, а отсутствие право подтверждающего документа (государственного акта), выдаваемого при переходе права собственности на строение, не может являться основанием для отказа в приватизации земельного участка, поскольку в данном случае идет речь о переходе права на земельный участок, а не о предоставлении земельного участка вновь, суд приходит к выводу о том, что заявленные истцом

требования о признании за ним права собственности на спорный земельный участок подлежат удовлетворению.

При изложенных обстоятельствах, суд полагает возможным признать право собственности за истцом в порядке бесплатной приватизации на земельный участок, расположенный по адресу: расположенная по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, площадью 554 кв.м.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Чугреевой Татьяны Сергеевны, действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Чугреевой Виктории Владиславовны – удовлетворить.

Установить границы земельного участка площадью 554 кв.м., расположенного по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, в координатах характерных точек границ:

	X	Y
1	737790.55	260625.39
2	737795.90	260622.56
3	737821.91	260608.08
4	737829.52	260621.78
5	737826.70	260623.27
6	737821.09	260626.16
7	737820.09	260626.86
8	737819.49	260626.14
9	737816.82	260627.95
10	737812.07	260630.96
11	737811.93	260631.14
12	737809.90	260632.24
13	737810.10	260632.61
14	737802.50	260636.83
15	737798.12	260639.36

Признать за Чугреевой Татьяной Сергеевной на ½ долю в праве, Чугреевой Викторией Владиславовной на ½ долю в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 554 кв.м, расположенный по адресу: г. Тула, п. Менделеевский, ул. Жданова, д. 4, в координатах характерных точек границ:

	X	Y
1	737790.55	260625.39
2	737795.90	260622.56
3	737821.91	260608.08
4	737829.52	260621.78
5	737826.70	260623.27
6	737821.09	260626.16
7	737820.09	260626.86
8	737819.49	260626.14
9	737816.82	260627.95
10	737812.07	260630.96
11	737811.93	260631.14
12	737809.90	260632.24
13	737810.10	260632.61
14	737802.50	260636.83
15	737798.12	260639.36

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы через Центральный районный суд г. Тулы в течение месяца после принятия решения судом в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 04.12.2023 года

Председательствующий

СГ

