

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу - апелляция

[Информация по делу](#)

Судья Ивакина Е.А.

№ 33-4069/2021

№ 2-90/2021 (2-4636/2020)

64RS0046-01-2019-006570-83

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

23 июня 2021 года город Саратов

Судебная коллегия по гражданским делам Саратовского областного суда в составе:

председательствующего Бурловой Е.В.,

судей Агарковой И.П., Кудряшовой Д.И.,

при ведении протокола помощником судьи Касымовой Е.Г., секретарем судебного заседания Косаревой К.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Миловановой Марины Петровны к обществу с ограниченной ответственностью «Стройсар» в лице конкурсного управляющего Железинского Александра Александровича, администрации муниципального образования «Город Саратов» о признании недействительным соглашения в части по апелляционной жалобе Миловановой Марины Петровны на решение Ленинского районного суда города Саратова от 16 февраля 2021 года, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Заслушав доклад судьи Бурловой Е.В., объяснения представителя истца Миловановой М.П. – Филькова В.М. (действующего на основании доверенности), поддержавшего доводы апелляционной жалобы, объяснения представителя третьих лиц товарищества собственников недвижимости «Комфорт», жилищного кооператива «Комфорт» - председателя правления товарищества, председателя жилищного кооператива Ефимова О.В. (действующего на основании сведений из ЕГРЮЛ), присоединившегося к доводам апелляционной жалобы, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, отзывов на апелляционную жалобу, судебная коллегия

установила:

Милованова М.П. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Стройсар» (далее - ООО «Стройсар») в лице конкурсного управляющего Железинского А.А., администрации муниципального образования «Город Саратов» (далее - администрация МО «Город Саратов») о признании недействительным соглашения в части.

В обоснование исковых требований указано на то, что 03 апреля 2001 года между ООО «Стройсар» и администрацией МО «Город Саратов» был заключен договор аренды земельного участка, по условиям которого ООО «Стройсар» на срок двадцать пять лет был предоставлен земельный участок площадью 4 470 кв.м с кадастровым номером №, расположенный <адрес> под проектирование и строительство трех многоквартирных домов.

На части земельного участка ООО «Стройсар» выстроило два многоквартирных дома, право

собственности на которые было признано решением Арбитражного суда Саратовской области от 13 ноября 2007 года по делу № №.

Распоряжениями администрации МО «Город Саратов» от 26 октября 2007 года № и от 31 октября 2007 года № выстроены многоквартирными домам присвоены адреса <адрес> соответственно.

В августе 2007 года собственниками указанных многоквартирных домов для их управления был создан жилищный кооператив «Комфорт» (далее - ЖК «Комфорт»).

14 декабря 2006 года ООО «Стройсар» заключило с администрацией МО «Город Саратов» соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 03 апреля 2001 года № 964 в части изменения площади земельного участка площадью 4 470 кв.м. до 4 231 кв.м.

24 июля 2012 года ООО «Стройсар» заключило с администрацией МО «Город Саратов» соглашение о внесении изменений в части раздела земельного участка с кадастровым номером №, в результате чего указанный земельный участок прекратил свое существование, а на его месте образовались два новых объекта недвижимости – земельный участок с кадастровым номером № площадью 1 539 кв.м., а также земельный участок с кадастровым номером № площадью 2 692 кв.м., на котором расположены многоквартирные дома с адресами <адрес>, <адрес>

15 августа 2012 года между ООО «Стройсар» и ЖК «Комфорт» заключен договор о замене стороны в обязательстве, согласно которому ЖК «Комфорт» принял на себя права и обязанности арендатора земельного участка с кадастровым номером № площадью 2 692 кв.м.

14 марта 2016 года между ЖК «Комфорт» и администрацией МО «Город Саратов» заключено соглашение о прекращении аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером № площадью 2 692 кв.м.

Истцом указано, что соглашение от 24 июля 2012 года заключено в нарушение требований закона, а именно п.п. 1, 2 ст. 23 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок», ст. 413 ГК РФ, поскольку земельные участки, выделенные под строительство домов <адрес>, с 19 декабря 2008 года перешли в общую долевую собственность собственником помещений в данных многоквартирных домах, однако собственники данных помещений в заключении указанного соглашения участия не принимали.

Кроме того, образованные земельные участки с кадастровыми номерами № недостаточны для обслуживания многоквартирных жилых домов <адрес>, что напрямую затрагивает права и законных интересы собственников помещений в данных многоквартирных жилых домах, в том числе истца, как собственника нежилого помещения № площадью 53,2 кв.м, находящегося в доме по адресу: <адрес>

На основании изложенного Милованова М.П. просила признать недействительным заключенное между обществом с ограниченной ответственностью «Стройсар» и администрацией муниципального образования «Город Саратов» соглашение от 24 июля 2012 года о внесении изменений в части раздела земельного участка с кадастровым номером № к договору аренды земельного участка № от 03 апреля 2001 года.

Решением Ленинского районного суда города Саратова от 16 февраля

2021 года в удовлетворении заявленных исковых требований Миловановой М.П. было отказано.

Милованова М.П. с решением суда не согласилась, в апелляционной жалобе просит его отменить, принять по делу новое решение, которым удовлетворить заявленные исковые требования в полном объеме. В обоснование доводов жалобы указано, что заявленные исковые требования носят негаторный характер, следовательно, истцом не пропущен срок исковой давности на предъявление соответствующих требований, так как на момент совершения спорной сделки истец уже являлась собственником нежилого помещения в многоквартирном доме по адресу: <адрес>

Иные лица, участвующие в деле, на заседание судебной коллегии не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении рассмотрения дела в апелляционную инстанцию не представили, сведений о причинах неявки не сообщили. При указанных обстоятельствах, учитывая положения ст. 167 ГПК РФ, судебная коллегия определила рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции по доводам, изложенным в апелляционной жалобе (ст. 327.1 ГПК РФ), судебная коллегия приходит к следующему.

Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение. Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика. Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Отказывая в удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что современные действующие градостроительные нормы не регламентируют размеры земельных участков, необходимых для многоквартирных жилых домов, площадь земельного участка необходимого для многоквартирного жилого дома определяется проектной документацией для каждого жилого дома индивидуально, при этом применительно к настоящему спору отсутствует проектная документация, позволяющая определить границы земельного участка необходимого для эксплуатации домов <адрес>, при этом истцом пропущен срок исковой давности на предъявление соответствующих требований.

Между тем судебная коллегия не может согласиться с указанным выводом суда первой инстанции по следующим основаниям.

Согласно ст. 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения.

В силу п. 1 ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома,

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п. 2 ст. 290 ГК РФ).

В соответствии с п. 4 ч.1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома 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.

Согласно ч. 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Как установлено судебной коллегией и следует из материалов дела, Милованова М.П. является собственником объекта недвижимого имущества
– нежилого помещения №, общей площадью 53,2 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>.

Согласно ч. 3 ст. 61 ГПК РФ при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Саратовской области от 14 сентября 2016 года по делу № № в удовлетворении исковых требований администрации МО «Город Саратов» к ЖК «Комфорт» о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка № от 03 апреля 2001 года в сумме 580 608 рублей 15 копеек и неустойки в размере 92 560 рублей 46 копеек отказано.

Указанным решением арбитражного суда установлено, что 19 декабря 2008 года зарегистрировано право общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> за ФИО10 и ФИО11, 03 декабря 2008 года зарегистрировано право общей долевой собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> за ФИО12, ФИО13, ФИО14, ФИО15

В силу толкования, содержащегося в п. 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании ст. 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

В силу п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (п. 3 ст. 209 ГК РФ).

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

В силу п. 1 ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Согласно ч. 3 ст. 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

С учетом изложенного судебная коллегия приходит к выводу о том, что на момент заключения спорного соглашения от 24 июля 2012 года помещения, расположенные в многоквартирных домах по адресу: <адрес>, <адрес>, и земельный участок с кадастровым номером № находились в общей долевой собственности собственников указанных помещений, в связи с чем распоряжение спорным земельным участком, в том числе его раздел на два земельных участка, могло быть осуществлено только при наличии согласия собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах по адресу: <адрес>.

Между тем ответчиками в материалах дела не представлено каких-либо доказательств, подтверждающих наличие согласие собственников помещений, расположенных в многоквартирных домах по адресу: <адрес> на раздел земельного участка с кадастровым номером №.

При этом исковые требования истца носят негативный характер, на которые в силу ст. 208 ГК РФ срок исковой давности не распространяется.

Кроме того, согласно выводам заключения эксперта от 29 декабря 2020 года, подготовленного Экспертным учреждением по результатам проведения судебной землеустроительной, строительнотехнической экспертизы, назначенной определением Ленинского районного суда г. Саратова от 16 декабря 2020 года, границы и размер земельного участка с кадастровым номером № полноценно эксплуатировать расположенные на нем <адрес> не позволяет, так как многоквартирный жилой <адрес> частично расположен за границами земельного участка. Также экспертом было установлено, что границы земельного участка с кадастровым номером № не соответствуют фактическому сложившемуся порядку пользования исследуемой территорией. Экспертом установлено, что общая площадь земельного участка необходимого для полноценной эксплуатации расположенных на нем домов № <адрес> <адрес> составляет 3 178 кв.м.

Экспертом определены границы земельного участка необходимого для полноценной эксплуатации расположенных на нем домов № <адрес> <адрес> с сохранением земельного участка с кадастровым номером №, однако отмечено, что в таком случае границы земельного участка необходимого для полноценной эксплуатации расположенных на нем домов № <адрес> <адрес> также будут затрагивать интересы собственника земельного участка с кадастровым номером № не привлеченного в качестве стороны по делу, так как будет иметь место наложение земельного участка с кадастровым номером № на земельный участок с кадастровым номером № на 30 кв.м (т. 1 л.д. 220-221).

При таких обстоятельствах, судебная коллегия приходит к выводу о том, что у суда первой инстанции отсутствовали основания для отказа в удовлетворении заявленных исковых требований Миловановой М.П. к ООО «Стройсар» в лице конкурсного управляющего Железинского А.А., администрации МО «Город Саратов» о признании недействительным соглашения в части, поскольку оно является недействительным в силу положений ст. 166, п. 2 ст. 168 ГК РФ, как нарушающее права и законные интересы третьих лиц.

На основании изложенного, в соответствии с п.п. 3, 4 ч. 1 ст. 330 ГПК РФ, поскольку выводы суда первой инстанции не соответствуют обстоятельствам дела, судом первой инстанции неправильно применены нормы материального права, решение Ленинского районного суда города Саратова от 16 февраля 2021 года подлежит отмене с принятием по делу нового решения о признании недействительным заключенного между ООО «Стройсар» и администрацией МО «Город Саратов» соглашения от 24 июля 2012 года о внесении изменений в части раздела земельного участка с кадастровым номером № к договору аренды земельного участка № от 03 апреля 2001 года.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 328, 329, 330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Ленинского районного суда города Саратова от 29 мая 2020 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым признать недействительным заключенное между обществом с ограниченной ответственностью «Стройсар» и администрацией муниципального образования «Город Саратов» соглашение от 24 июля 2012 года о внесении изменений в части раздела земельного участка с кадастровым номером № к договору аренды земельного участка № № от 03 апреля 2001 года.

Председательствующий

Судьи