



АРБИТРАЖНЫЙ СУД УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Железнодорожная, д. 14, г. Ульяновск, 432068
Тел. (8422) 33-46-08 Факс (8422) 32-54-54 E-mail: info@ulyanovsk.arbitr.ru www.ulyanovsk.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Дело №А72-5984/2023

«18» октября 2023 года

Резолютивная часть решения объявлена «11» октября 2022 года.

Полный текст решения изготовлен «18» октября 2022 года.

Арбитражный суд Ульяновской области в составе судьи Ключниковой М.Г. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Чиркиной А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

Администрации города Ульяновска (ОГРН: 1027301171446, ИНН: 7303014573), г. Ульяновск

к Министерству имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области (ОГРН: 1157325000172, ИНН: 7325133662), г. Ульяновск

третьи лица:

- Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ульяновской области, г. Ульяновск

- Управление архитектуры и градостроительства Ульяновской области, г. Ульяновск
о признании недействительными результаты межевания земельного участка, аннулировании в государственном кадастре недвижимости сведения об уточнении местоположения границ земельного участка, указании, что решение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельного участка, обязанности Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области после снятия с государственного кадастрового учета земельного участка образовать земельный участок под многоквартирным жилым домом

при участии

от истца – Серебряков Н.П., доверенность, диплом

от ответчика – Борисова А.О., паспорт, доверенность, диплом

от третьих лиц – не явились, уведомлены

установил:

Администрация города Ульяновска обратилась в Арбитражный суд Ульяновской области с иском заявлением к Министерству имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области:

- о признании недействительными результатов межевания земельного участка с кадастровым номером 73:24:030406:6, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, пр-д Полбина, д. 2;

- аннулировании в государственном кадастре недвижимости сведений об уточнении местоположения границ земельного участка признать границы земельного участка с кадастровым номером 73:24:030406:6, расположенным по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, пр-д Полбина, д. 2;

- указании, что решение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении

земельного участка с кадастровым номером 73:24:030406:6, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, пр-д Полбина, д. 2;

- обязанности Министерства имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области после снятия с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 73:24:030406:6 образовать земельный участок под многоквартирным жилым домом по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, проезд Полбина, д. 2.

Определением Арбитражного суда Ульяновской области от 22.05.2023 исковое заявление принято к производству, назначено предварительное судебное заседание, привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, истребовано у Филиала Публично-правовой компании «Роскадастр» по Ульяновской области сведения о собственнике земельного участка с кадастровым номером 73:24:030406:6, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, пр-д Полбина, д. 2.

Определением от 06.06.2023 привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление архитектуры и градостроительства Ульяновской области.

В судебное заседание представители третьих лиц не явились, о времени и месте проведения судебного заседания извещены надлежащим образом.

При данных обстоятельствах дело рассматривается в их отсутствие в порядке ст.136 АПК РФ.

Представитель истца настаивает на удовлетворении исковых требований.

Представитель ответчика возражает против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в отзыве на иск.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и письменные доказательства, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

При этом суд руководствуется следующим.

Как следует из материалов дела, Муниципальное образование «город Ульяновск» является собственниками помещений №№ 20, 21, 23, 37, 97, 99 в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, пр-д Полбина, д. 2, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 73:24:030406:6.

Земельный участок с кадастровым номером 73:24:030406:6 был поставлен на кадастровый учет 01.12.2004 с ориентировочной площадью 1 854,0 кв.м. как ранее учтённый.

Границы данного земельного участка не были установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, поскольку в государственном кадастре недвижимости отсутствовали координаты характерных точек границ земельного участка определенные точностью в системе координат МСК-43.

При уточнении границ вышеуказанного земельного участка площадь земельного участка составила 2 039,0 кв.м., границы земельного участка определены по отмотке дома.

Истец полагает, что при формировании границ земельного участка межевой план подготовлен кадастровым инженером Роговым Р.Г. без учёта Методических рекомендаций по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утверждённых приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26.08.98 № 59.

В Приложении к вышеуказанному документу приведены примеры расчета нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах.

Пунктом 1 данного приложения приведен пример определения нормативного размера земельного участка для 56-этажного 80-квартирного здания 1960 г. строительства со средней площадью квартиры - 50 кв.м., что предположительно является аналогичным дому по пр-ду Полбина, д. 2 (1962 -1964 г. постройки).

Пунктом 3.4 приказа Минземстроя РФ от 26.08.1998 № 59 «Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» установлено следующее.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1):

$$^{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times \text{Уз.д.}, (1)$$

где **S_{норм.к}** - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м ;

S_к - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;

Уз.д. - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А).

Согласно вышеуказанного расчета нормативная площадь земельного участка должна составлять 5 360,0 кв.м, что на 3 321,0 кв.м больше площади земельного участка сформированного под многоквартирным жилым домом по пр-ду Полбина, д.2.

Таким образом, границы земельного участка с кадастровым номером 73:24:030406:6 были уточнены в нарушение действующего законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит 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.

При определении границ не было учтено фактическое пользование земельным участком, а именно придомовая территория дома: пешеходные дорожки, элементы озеленения.

Так, согласно пункту 9 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. действовавшей на момент подготовки межевого плана земельного участка - октябрь 2011 год) при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и крепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Таким образом, при составлении межевого плана земельного участка в целях уточнения его границ кадастровым инженером границы земельного участка определены с нарушением установленного законом порядка, а площадь земельного участка не соответствует фактически используемой и расчетной площади.

Полагая, что формирование границ земельного участка под многоквартирным домом без соблюдения установленных нормами законодательства требований, является неправомерными, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

По смыслу положений [статей 11 и 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и [статьи 4](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защита гражданских прав может осуществляться в случае, когда имеет место нарушение или оспаривание прав и законных интересов лица, требующего их применения. Следовательно, предъявление требований должно иметь своей целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в арбитражный суд лица посредством использования предусмотренных действующим законодательством способов защиты.

В соответствии с Законом Ульяновской области от 03.07.2015 № 85-30 «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная

собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области и органами государственной власти Ульяновской области», пп. 20 п. 2.5 Положения Министерства, утвержденного Постановлением Правительства Ульяновской области от 27.01.2022 № 1/51-П (далее - Положение), с 01.04.2022 Министерство осуществляет полномочия по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности Ульяновской области, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными в границах муниципального образования «город Ульяновск».

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 73:24:030406:6 поставлен на кадастровый учет 01.12.2004, расположенный на нем МКД с кадастровым номером 73:24:030406:83, по адресу: г. Ульяновск, проезд Полбина, 2 построен в 1964 году поставлен на кадастровый учет 15.11.2011, в здании расположены помещения, принадлежащие на праве собственности физическим лицам и муниципальному образованию «г. Ульяновск».

Земельный участок с кадастровым номером 73:24:030406:6 в настоящее время стоит на кадастровом учете.

В силу ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации с момента государственной регистрации права собственности на первую квартиру в многоквартирном жилом доме земельный участок переходит в собственность собственников помещений, расположенных в данном многоквартирном жилом доме.

В соответствии со ст. 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и 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.

Частью 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что 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. Согласно новой редакции названной нормы земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета участка, на котором расположен такой дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества.

В п. 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, что, 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 (ч. 2 ст. 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 (ч. 5 ст. 16 Вводного закона); в силу ч. 2 и 5 ст. 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 на 30.08.2011 п. 2 ст. 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 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу 01.01.2017.

В соответствии с п. 1 ст. 244 ГК РФ право общей долевой собственности возникает на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц.

По смыслу разъяснений, содержащихся в п. 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. Из положений ст. 244 ГК РФ следует, что при указанных обстоятельствах существование долевой собственности на имущество более невозможно и она с учетом положений п. 2 и 4 ст. 8.1 ГК РФ должна рассматриваться как индивидуальная собственность лица на недвижимую вещь.

Таким образом, требование истца об обязанности Министерства образовать земельный участок под МКД с кадастровым номером 73:24:030406:83 принадлежащий на праве собственности собственникам помещений, расположенных в нем, является незаконным.

Кроме того, согласно 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 п. 2 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с ч.4 п. 3 ст. 11.3 ЗК РФ исключительно в соответствии с проектом межевания территории образуются земельные участки в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Согласно п. 4. ст. 11.10 ЗК РФ подготовка схемы расположения земельного участка в целях его образования для предоставления без проведения торгов может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом.

Кроме того, в соответствии с п. 2.1 ст. 11.10 ЗК РФ схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории.

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по

размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории или проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются органами местного самоуправления с соблюдением процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии со статьями 5.1 и 46 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судом установлено, что собственники помещений жилого дома по адресу: г. Ульяновск, проезд Полбина, д. 2, к ответчику с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории не обращались.

Многokвартирный дом, является самостоятельным объектом капитального строительства (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации), для эксплуатации которого необходим земельный участок, на который у собственников помещений многоквартирного дома возникает право собственности в силу закона.

Таким образом, в целях образования земельного участка собственникам помещений многоквартирного жилого дома, как заинтересованным лицам, необходимо обратиться к кадастровому инженеру за изготовлением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, на общем собрании собственников жилья принять единогласное решение о необходимости формирования земельного участка в границах координат, указанных в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории и обратиться в Министерство с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

В соответствии с положениями [статьи 65](#) АПК РФ обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

Доказательства, обосновывающие требования и возражения, представляются в суд лицами, участвующими в деле, и суд не вправе уклониться от их оценки ([статьи 65, 168, 170, 271](#) АПК РФ).

Согласно [частям 1 и 2 статьи 71](#) АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Оценив все представленные в материалы дела доказательства в их совокупности, учитывая нормы действующего законодательства, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения иска.

Руководствуясь ст.ст.110, 167-171, 176-177, 180-182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия.

Судья

М.Г. Ключникова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Код доступа к оригиналам судебных актов, подписанных электронной подписью судьи Кому выдана Ключникова Мария Георгиевна