

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Химки Московской области  
года

«28» сентября 2010

Химкинский городской суд Московской области в составе:

судьи Кучинского Е.Н.,

при секретаре Ивановой В.В.,

с участием адвоката Куц Ю.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Новик А.А., Гавриковой Т.М., Накашидзе Т. к Панину Е.В., Паниной Л.В., Сошниковой В.В., Администрации городского округа Химки Московской области об образовании земельного участка в обязательном порядке путем раздела земельного участка, признании прав собственности на недвижимое имущество, признании прав собственности на самовольно возведенные пристройки,

### у с т а н о в и л :

Новик А.А., Гаврикова Т.М., Накашидзе Т. обратились в суд с иском к Панину Е.В., Паниной Л.В., Сошниковой В.В., Администрации городского округа Химки Московской области об образовании земельного участка в обязательном порядке путем раздела земельного участка, признании прав собственности на недвижимое имущество, признании прав собственности на самовольно возведенные пристройки, мотивируя это тем, что они являлись сособственниками домовладения ... по /Адрес/ области, по ... доле в праве каждый. Совладельцами указанного домовладения являлись ответчики по настоящему иску - Панин Е.В., Панина Л.В., Сошникова В.В., по ... доле в праве каждый. Определением Химкинского городского суда Московской области от /Дата/ г. утверждено мировое соглашение о реальном разделе указанного домовладения, в соответствии с которым в общую долевую собственность Новик А.А., Гавриковой Т.М., Накашидзе Т. (по ... доле в праве каждому) выделено жилое помещение, состоящее из жилой комнаты площадью ... кв.м лит ..., кухни площадью ... кв.м лит ..., жилой комнаты площадью ... кв.м лит ..., жилой комнаты площадью ... кв.м лит ..., кухни площадью ... кв.м лит ..., а также строения и сооружения вспомогательного назначения: сарай лит ..., хозблок лит ..., уборная лит ... душ лит .... В общую равно долевую собственность Панина Е.В., Паниной Л.В., Сошниковой В.В. (по ... доле в праве каждому) выделено жилое помещение площадью ... кв.м, состоящее из жилой комнаты площадью ... кв.м лит ..., жилой комнаты площадью ... кв.м лит ..., коридора площадью ... кв.м лит ..., жилой комнаты площадью ... кв.м лит ..., кухни площадью ... кв.м лит А ..., веранды площадью ... кв.м лит а ..., а также строения и сооружения вспомогательного назначения: сарай лит Г, гараж лит Г2, уборная лит Г 6. Права общей долевой собственности А.А., Гавриковой Т.М., Накашидзе Т., Панина Е.В., Паниной Л.В., Сошниковой В.В. на целое домовладение прекращены.

В соответствии с договором о праве застройки от /Дата/ года земельный участок при указанном домовладении был предоставлен в бессрочное пользование прежнему правообладателю жилого дома. Часть земельного участка предоставлена Панину Е.В.,

Паниной Л.В., Сошниковой В.В. в общую равно долевую собственность, однако границы предоставленного им земельного участка на местности не определены. Тем не менее, ответчиками установлено ограждение, с местоположением которого истцы не согласны. Кроме этого, к указанному жилому дому истцами возведены пристройки. Для их оформления требуется согласие всех совладельцев домовладения, однако ответчики отказываются согласовать это во внесудебном порядке. Препятствует оформлению пристроек также отсутствие оформленного права на земельный участок.

Обосновывая свои требования положениями ст. 11.2., ст. 11.4. ЗК РФ, п. 9.1. ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ, [ст. 218 ГК РФ](#) Новик А.А., Гаврикова Т.М., Накашидзе Т. просили суд: разделить земельный участок при указанном домовладении в обязательном порядке, соразмерно долям в праве собственности на жилой дом, признать за ними право общей равно долевой собственности на земельный участок, образованный в результате этого раздела, признать за ними права собственности на самовольно возведенные и переоборудованные сооружения, помещения: за Новик А.А на пристройку площадью ... кв.м, жилое помещение площадью ... кв.м, кухню площадью ... кв.м, за Гавриковой Т.М. – на пристройку площадью ... кв.м., кухню площадью ... кв.м, за Накашидзе Т. на жилое помещение площадью ... кв.м, кухню площадью ... кв.м.

В судебном заседании представитель Новик А.А., Гавриковой Т.М., Накашидзе Т. по доверенности полностью поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении, и просил их удовлетворить.

Панин Е.В., действуя за себя, а также за Панину Л.В., Сошникову В.В., и его адвокат Куц Ю.Б. не возражали против удовлетворения заявленных требований о разделе земельного участка и признания прав собственности истцов на образованный в результате этого раздела земельный участок, но настаивали при этом на разделе земельного участка при домовладении по варианту ... экспертного заключения, мотивируя это тем, что порядок пользования земельным участком существует более 50 лет, ограждения не передвигались, границы согласованы с прежними правообладателями домовладения, имеется план земельного участка, с учетом которого изготовлен вариант ... экспертизы, правоустанавливающие документы. Против удовлетворения заявленных требований о признании прав собственности на возведенные пристройки возражали, мотивируя это тем, что возведение спорных пристроек повлекло нарушение целостности общих конструкций жилого дома, что нарушает их права и законные интересы. При этом требований о сносе возведенных пристроек, как и требований о приведении жилого дома в состояние, предшествующее реконструкции не заявляли.

Представитель ответчика – Администрации ГО Химки в судебное заседание не явился, каких-либо возражений против удовлетворения заявленных не представил, направленным в суд ходатайством просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Выслушав объяснения Сторон и адвоката Куц Ю.Б., исследовав и оценив представленные по делу доказательства каждое в отдельности и в совокупности, изучив материалы дела, суд приходит к выводу, что заявленный иск обоснован и подлежит удовлетворению по следующим основаниям:

Разрешая требования об образовании земельного участка в обязательном порядке, суд исходит из того, что в соответствии с договором о праве застройки от /Дата/ года земельный участок при указанном домовладении был предоставлен в бессрочное пользование прежнему правообладателю жилого дома - ФИО Часть земельного участка

предоставлена Панину Е.В., Паниной Л.В., Сошниковой В.В. в общую равно долевую собственность, однако границы предоставленного им земельного участка на местности не определены. Определением Химкинского городского суда Московской области утверждено мировое соглашение о реальном разделе жилого дома в указанном домовладении. По границам раздела общего земельного участка между совладельцами домовладения имеется спор, наличие которого препятствует установлению права собственности истцов на отдельный земельный участок.

Согласно материалам экспертного заключения общая площадь земельного участка при указанном домовладении составляет ... кв.м, в пользовании истцов на момент обследования находится земельный участок площадью ... кв.м, в пользовании ответчиков – земельный участок площадью ... кв.м, при этом границы земельного участка, используемого ответчиками не соответствуют правоустанавливающим документам, имеется запользованная площадь.

В соответствии со ст. 11.2. ЗК РФ - земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке. Образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. В соответствии со ст. 11.4. Земельного кодекса РФ – при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пункте 4 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

В соответствии со ст. 11.9. Земельного Кодекса РФ - предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Законом Московской области от 17.06.2003 N 63/2003-ОЗ "О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Московской области" установлены минимальные размеры земельных участков, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 2,0 га, садоводства - 0,06 га, огородничества - 0,04 га, дачного строительства - 0,06 га. Решением Совета депутатов Химкинского района МО от 19.12.2003 N 35/3 «О нормах предоставления земельных участков на территории Химкинского района Московской области» установлены

минимальные размеры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства - 0,04 га, для индивидуального жилищного строительства - 0,08 га.

В соответствии с материалами экспертного заключения, размер площади земельного участка, который просят образовать в обязательном порядке истцы путем раздела всего земельного участка при домовладении, составляет ... кв.м, что соответствует размеру принадлежавших им долей в праве собственности на жилой дом. При этом размер площади второго земельного участка, образуемого в результате такого раздела также составляет ... кв.м. Такие размеры площадей земельных участков, образуемых для целей индивидуального жилищного строительства, соответствуют установленным нормам их минимальных размеров, то есть земельный участок при домовладении является делимым. Судом также учтено, что при таком разделе в общем пользовании истцов и ответчиков не остается какой-либо его части, что являлось бы препятствием к разделу земельного участка при домовладении и основанием для признания его неделимым.

Судом не принимаются во внимание доводы ответчиков о том, что отсутствие правоустанавливающих документов истцов на земельный участок является основанием для отказа в удовлетворении судом заявленных требований. Земельный участок при домовладении находится в правомерном пользовании сосособственников жилого дома, а наличие спора по его разделу исключает возможность оформления прав истцов на него, что послужило одним из оснований обращения в суд за защитой нарушенного права.

Согласно техническому паспорту спорного домовладения на /Дата/ год и на /Дата/ год при домовладении находился земельный участок площадью ... кв.м., при этом имеется соответствующий план земельного участка л.д.183,196,197, 198).

Как установлено в судебном заседании с момента предоставления земельного участка, площадь и границы участка не изменялись.

Суд приходит к выводу о необходимости произвести раздел земельного участка в соответствии с долями в праве собственности на жилой дом по варианту ... экспертного заключения по следующим основаниям:

фактическое пользование земельным участком, в отличие от сложившегося порядка пользования земельным участком, как результата добровольного соглашения сторон, не имеет юридической силы. По смыслу ч. 2 [ст. 35 ЗК РФ](#) правовое значение может иметь не любой сложившийся порядок пользования, а только такой, в основе которого лежит добровольное соглашение сторон (письменное или устное) о распределении общего земельного участка, т.е. гражданско-правовой договор, подтвержденный многолетней практикой, что соответствует [ст. 8 ГК РФ](#).

Ответчиками не представлено достоверных доказательств сложившегося порядка пользования общим земельным участком при домовладении. При этом суд не принимает доводы ответчиков о том, что наличие плана земельного участка л.д. 47) площадью ... кв.м подтверждает наличие такого сложившегося порядка, так как изготовлению плана земельного участка предшествовало согласование его границ путем подписания протокола.

Однако имеющийся в материалах дела протокол л.д. 95) содержит сведения о согласовании границ земельного участка площадью ... кв.м, а не ... кв.м. Также в материалах дела л.д. 10) имеется кадастровый паспорт земельного участка ответчиков, из которого следует, что площадь участка является ориентировочной (декларативной) и

может быть уточнена при проведении землеустроительных работ. Данная площадь между сторонами не согласовывалась и не уточнялась после проведения межевых работ.

Кроме этого, судом учтено, что вариант ... раздела земельного участка обеспечивает наличие ремонтной зоны вокруг жилого дома, что отсутствует при варианте ... раздела земельного участка. При этом указанный вариант позволяет сторонам выделить земельный участок в равных долях.

Разрешая требования о признании прав собственности на вновь образованный земельный участок, суд исходит из того, что в соответствии с п. 9.1. ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ - 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. Таким же правом на бесплатное приобретение в собственность земельных участков обладают также 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.

В ходе судебного разбирательства установлено, что истцы приобрели право собственности на жилой дом, расположенный на спорном земельном участке от прежних правообладателей жилого дома, у которых земельный участок при указанном домовладении находился в правомерном бессрочном пользовании. Соответственно к истцам перешло право на бесплатное приобретение в собственность спорного земельного участка.

Разрешая требования о признании прав собственности на возведенные истцами пристройки к жилому дому, суд исходит из того, что в соответствии с ч. 1 [ст. 218 ГК РФ](#), предусматривающей основания приобретения права собственности, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. В соответствии с ч. 3 [ст. 222 ГК РФ](#), право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном бессрочном пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, и только в случае, если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Судом установлено, что истцами к жилому дому возведены пристройки - Новик А.А пристройка площадью ... кв.м, состоящая из подсобного помещения площадью ... кв.м лит А4 ..., жилого помещения площадью ... кв.м лит А4 ..., кухни площадью ... кв.м лит А1 ..., Гавриковой Т.М. - пристройка площадью ... кв.м, состоящая из подсобного помещения площадью ... кв.м лит А4 ..., кухни площадью ... кв.м лит А3 ..., Накашидзе Т. - пристройка площадью ... кв.м, состоящая из жилого помещения площадью ... кв.м лит А2 ..., кухни площадью 4,0 кв.м лит А2 ....

Суд отмечает, что в настоящий момент имеется спор по введению пристройки в эксплуатацию, так как ответчики являющиеся совладельцами дома возражают о признании за истцами право собственности на вновь возведенные строения.

Из материалов экспертного заключения усматривается, что определить, имеется ли причинно-следственная связь между возведением пристроек и появлением трещины на юго-западной стене основного строения лит А, установить достоверно характер развития и причины образования трещины не представляется возможным.

Допрошенный в ходе судебного заседания эксперт ФИО пояснил, что не установил фактов, свидетельствующих о наличии каких-либо отрицательных последствий для целостности конструкции жилого дома в связи с возведением спорных пристроек. Также показал, что при исследовании он не установил данных о том, что возведенные пристройки ущемляют права и законные интересы других лиц или опасны для последних.

В этой связи суд приходит к выводу о том, что сохранение спорных построек не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Кроме этого, суд приходит к выводу о несостоятельности возражений ответчиков против признания прав истцов на возведенные постройки по причине отсутствия разрешительной документации, поскольку отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в таком иске.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### **р е ш и л:**

Иск Новик А.А., Гавриковой Т.М., Накашидзе Т. к Панину Е.В., Паниной Л.В., Сошниковой В.В., Администрации городского округа Химки Московской области об образовании земельного участка в обязательном порядке путем раздела, признании прав собственности на недвижимое имущество, признании прав собственности на самовольно возведенные пристройки - удовлетворить.

Образовать путем раздела земельного участка при домовладении ... по /Адрес/ области земельный участок площадью ... кв.м в следующих границах согласно вар. ... экспертного заключения: по линии ...: западный угол земельного участка исходная точка ... в исходную точку ...

Признать в порядке приватизации (бесплатно) право общей равно долевой собственности (по ... доле в праве за каждым) Новик А.А., Гавриковой Т.М., Накашидзе Т. на земельный участок площадью ... кв.м для индивидуального жилищного строительства из состава земель населенных пунктов по адресу: /Адрес/ в указанных границах.

Считать также образованным путем раздела земельного участка при указанном домовладении земельный участок площадью ... кв.м в следующих границах согласно вар. ... экспертного заключения: по линии ... исходная точка ...; далее по границе раздела основного строения ... в исходную точку ...

Признать права собственности истцов на возведенные ими пристройки к жилому дому: за Новик А.А. - на пристройку площадью ... кв.м, состоящую из подсобного помещения площадью ... кв.м лит А4 ..., жилого помещения площадью ... кв.м

лит А4 ..., кухни площадью ... кв.м лит А1 ...; за Гавриковой Т.М. – на пристройку площадью ... кв.м, состоящую из подсобного помещения площадью ... кв.м лит А4 ..., кухни площадью ... кв.м лит А3 ..., за Накашидзе Т. - на пристройку площадью ... кв.м, состоящую из жилого помещения площадью ... кв.м лит А2 ..., кухни площадью ... кв.м лит А2 ....

Решение может быть обжаловано в Мособлсуд через Химкинский городской суд в течение 10 дней.

Судья:

Е.Н. Кучинский