

78RS0021-01-2021-000893-63

Дело № 2-54/2022

26 апреля 2022 года

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Сестрорецкий районный суд Санкт - Петербурга в составе председательствующего судьи Максимовой А.В.

При секретаре Власовой М.А.

С участием представителей истца Зеленского В.С. и третьего лица Соколовой Е.В. – Михайлова А.Е. и Копыленко А.С.

Представителя ответчика ООО «БАСФОР» Кузьмина В.Н.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-54/2022 по исковому заявлению Зеленского Владислава Сергеевича к ООО «БАСФОР» о признании права общей долевой собственности на земельный участок

УСТАНОВИЛ:

Зеленский В.С. обратился в суд с иском к ООО «БАСФОР» о признании права общей долевой собственности на земельный участок площадью 174 560 кв.м. с кадастровым номером № расположенный по адресу: <адрес> мотивируя свое обращение тем, что 11.04.2017 года между ООО «БАСФОР» (застройщик) и Зеленским В.С. (участник долевого строительства) был заключен договор № участия в долевом строительстве санаторно – курортного учреждения – имущественного комплекса, по условиям которого ответчик принял на себя обязательства построить отдельный объект капитального строительства, который входит в состав санаторно – курортного учреждения, передать истцу после получения разрешения на ввод санаторно – курортного учреждения в эксплуатацию по акту приема – передачи объект долевого строительства – структурно обособленное нежилое помещение, входящее в состав корпуса санаторно – курортного учреждения согласно проектной документации, а истец обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства. По условиям договора, ответчик обязан в предусмотренные договором сроки передать истцу объект долевого строительства в построенном корпусе, а именно: помещение, а также долю собственности на общее имущество, включающее в себя, в том числе часть земельного участка, на которой расположен корпус, с элементами озеленения и благоустройства. 12.10.2017 между сторонами был подписан соответствующий акт приема – передачи, право собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: <адрес>, площадью 93,6 кв.м., кадастровый номер: № , зарегистрировано в Управлении Росреестра по Санкт – Петербургу за Зеленским В.С. и Соколовой Е.В. При этом в настоящее время ответчик ООО «БАСФОР» является единоличным собственником земельного участка, чем нарушаются права истца, поскольку он также обладает правом общей долевой собственности на земельный участок. Согласно п. 7 практики Судебной коллегии по экономическим спорам, вошедшей в Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016, если застройщик по договору долевого участия в строительстве здания,

состоящего из нежилых помещений, одновременно является собственником земельного участка, на котором осуществлялось строительство, с переходом права собственности на нежилое помещение к участнику долевого строительства переходит также право долевой собственности на земельный участок. Из п. 15 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018, следует, что если при отчуждении помещений в здании невозможен выдел земельного участка, расположенного под данными помещениями, земельный участок поступает в общую долевую собственность продавца и покупателя. Право собственности на долю в праве на земельный участок возникает у покупателя помещений в силу закона с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на помещения в здании. Из вышеизложенного следует, что истец обладает правом общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен корпус, в состав которого входит нежилое помещение, принадлежащее истцу на праве собственности. При этом истец не просит установить или выделить конкретную долю земельного участка, не требует признать размер доли земельного участка, предъявление требований о признании права собственности на земельный участок без определения доли не запрещено законом и не нарушает права других лиц, однако позволит защитить права истца (л.д.7-10 том 1).

Также в обоснование своих доводов сторона истца ссылается на те обстоятельства, что наличие записи в ЕГРН о единоличной собственности ответчика на земельный участок позволяет сотрудникам ответчика и управляющей компании ООО «Светлый мир «Внутри...» производить блокирование всех проездов на территорию санаторно – курортного учреждения путем установки замков на въездные ворота на территорию комплекса, установки мусорного контейнера перед воротами, закрытием последующих въездов на парковки цепями, замками, бетонными заграждениями, при этом указанные лица сообщают собственникам помещений, что разблокируют въезд на территорию только после организации внесения собственниками помещений платы за проезд в размере 10 000 руб. ежемесячно, что послужило основанием для обращения собственников помещений с заявлениями в ОМВД РФ по Курортному району Санкт – Петербурга, по факту чего было возбуждено уголовное дело по ч. 1 ст. 330 УК РФ (л.д.42-44 том 2).

В судебное заседание истец Зеленский В.С. и третье лицо Соколова Е.В. не явились, надлежащим образом извещены о рассмотрении дела судом.

В судебное заседание представители истца Зеленого В.С. и третьего лица Соколовой Е.В. - Михайлов А.Е. и Копыленко А.С. явились, исковые требования поддержали.

В судебное заседание представитель ответчика ООО «БАСФОР» Кузьмин В.Н. явился, исковые требования не признал, полагал их не подлежащими удовлетворению.

В судебное заседание третьи лица Соколова Е.В., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Санкт – Петербурга, ПАО «Промсвязьбанк», АО «Банк ДОМ.РФ», ПАО «РОСБАНК» не явились, надлежащим образом извещены о рассмотрении дела судом.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассматривать дело в отсутствие не явившихся лиц.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения участников процесса, суд приходит к выводу о том, что в удовлетворении иска надлежит отказать по следующим основаниям.

11.04.2017 года между ООО «БАСФОР» (застройщик), Зеленским В.С. и Соколовой Е.В. (участники долевого строительства) был заключен договор № участия в долевом строительстве санаторно – курортного учреждения по адресу: <адрес>, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить корпус санаторно – курортного учреждения и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать в общую совместную собственность по акту приема – передачи объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных в договоре, и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию в сроки, установленные договором.

При выполнении своих обязательств участниками долевого строительства в соответствии с условиями договора, застройщик обязан в предусмотренные договором сроки передать участникам долевого строительства в построенном корпусе: помещение, которое имеет следующие характеристики: № помещения – 20, корпус – 18, секция – 1, строительные оси – 1-5; А-Д, этаж – 4, общая площадь – 93,11 кв.м, площадь лоджии – 5,07 кв.м., проектная площадь – 98,18 кв.м., назначение помещения - нежилое; долю в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади, передаваемой участниками долевого строительства помещения в корпусе санаторно – курортного учреждения.

При этом по условиям договора общее имущество включает в себя, в том числе, часть земельного участка, на которой расположен корпус санаторно – курортного учреждения, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер части земельного участка, на которой расположен корпус санаторно – курортного учреждения, определяются застройщиком в соответствии с проектной документацией, требованиями земельного законодательства о градостроительной деятельности.

По условиям договора, участники долевого строительства дают свое согласие застройщику на любое переоформление земельного участка в период или после завершения строительства корпуса санаторно – курортного учреждения с правом сформировать часть земельного участка, на которой расположен корпус санаторно – курортного учреждения, с элементами озеленения и благоустройства, как указано выше, в самостоятельный земельный участок путем раздела земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации корпуса санаторно – курортного учреждения, установленный планом застройки земельного участка и проектной документацией, и исходя из требований действующего законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения корпуса санаторно – курортного учреждения. После формирования самостоятельно выделенного земельного участка для эксплуатации корпуса санаторно – курортного учреждения, данный участок целиком признается общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем. При этом, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в корпусе санаторно - курортного учреждения не имеют каких - либо прав в отношении оставшейся части земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации корпуса санаторно - курортного учреждения.

Согласно п. 2.1 договора, стороны пришли к соглашению, что размер долевого участия участников долевого строительства составляет 9 327 100 руб., в том числе НДС 1 422 777 руб. 97 коп. Цена договора определяется как произведение размера проектной площади помещения на цену одного кв.м. площади помещения. Цена

одного кв.м. площади помещения составляет 95 000 руб. (л.д.15-22 том 1). Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и государственная регистрация залога права требования в силу закона произведены 02.05.2017 (л.д.22 том 1).

12.10.2017 между сторонами был подписан соответствующий акт приема – передачи помещения (л.д.23-28 том 1), право общей совместной собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: <адрес> площадью 93,6 кв.м., кадастровый номер: № , зарегистрировано в Управлении Росреестра по Санкт – Петербургу за Зеленским В.С. и Соколовой Е.В. 29.05.2018, объект находится в ипотеке ПАО «Промсвязьбанк» (л.д.29-30 том 1).

Спорный земельный участок площадью 174 560 +/- 46 кв.м. с кадастровым номером № , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для рекреационных целей, санаторная деятельность, расположенный по адресу: <адрес> на котором в доме <адрес> расположено помещение № по адресу: <адрес> принадлежащее истцам на праве общей совместной собственности, является собственностью ответчика ООО «БАСФОР» с 01.02.2012 года (л.д.65 том 1).

Согласно сведениям ЕГРН, предоставленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Санкт – Петербурга по состоянию на 24.11.2021 года и выписки из ЕГРН от 11.01.2022, в границах спорного земельного участка располагаются следующие объекты, с кадастровыми номерами: №, №, №, №, №, №, №, №, №, №, №, №, №, №, №, № (л.д.23 оборот том 2, л.д.199 том 2). Нежилое помещение, принадлежащее на праве общей долевой собственности истцам, расположено в нежилом здании с кадастровым номером № (л.д.23 оборот том 2).

Правила ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации возлагают на каждую сторону обязанность доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований или возражений.

22.12.2017 ООО «БАСФОР» уполномоченным органом Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт – Петербурга выдано разрешение на строительство №, предоставляющее застройщику право осуществить на земельном участке с кадастровым номером № , принадлежащем застройщику на праве собственности, строительство санаторно – курортного учреждения «Светлый мир «Внутри...», состоящего из 23 корпусов и одного подземного паркинга, всего: 24 объекта (л.д.185-197 том 2).

12.04.2017 ООО «БАСФОР» уполномоченным органом Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт – Петербурга выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № 5 (пяти) объектов капитального строительства санаторно – курортного учреждения «Светлый мир «Внутри...»: корпуса 11, 9а, 9б, 18 и 19 (л.д.240-242 том 2).

29.12.2017 ООО «БАСФОР» уполномоченным органом Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт – Петербурга выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № 4 (четырёх) объектов капитального строительства санаторно – курортного учреждения «Светлый мир «Внутри...»: корпуса 16, 24, 26 и 27 (л.д.245-247 том 2).

04.10.2018 ООО «БАСФОР» уполномоченным органом Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт – Петербурга выдано разрешение на ввод

в эксплуатацию № 1 (одного) объекта капитального строительства санаторно – курортного учреждения «Светлый мир «Внутри...»: корпуса 9 (л.д.243-244 том 2).

В настоящее время строительство санаторно – курортного учреждения не закончено, несколько корпусов находятся в стадии строительства и в эксплуатацию не приняты.

Данные обстоятельства подтверждены материалами дела и не опровергаются сторонами.

В соответствии с пп. 5 п. 1 ст. 3 Земельного кодекса РФ одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

В развитие данного принципа п. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ запрещает отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, строений, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу.

Таким образом, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу, сделка по отчуждению объекта не может быть совершена без отчуждения земельного участка, на котором он находится.

Согласно положениям ч. 1 и ч. 2 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

В силу положений п.1 ч. 4 ст. 35 Земельного кодекса РФ, отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением отчуждения части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Исходя из условий договора долевого участия, заключенного сторонами, истец и третье лицо Соколова Е.В., будучи участниками долевого строительства, дали застройщику свое согласие на любое переоформление земельного участка в период или после завершения строительства корпуса санаторно – курортного учреждения с правом сформировать часть земельного участка, на которой расположен корпус санаторно – курортного учреждения, с элементами озеленения и благоустройства, как указано выше, в самостоятельный земельный участок путем раздела земельного участка или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части для эксплуатации корпуса санаторно – курортного учреждения, установленный планом застройки земельного участка и проектной документацией, и исходя из требований действующего законодательства к минимальному размеру земельного участка для размещения корпуса санаторно – курортного учреждения.

При этом только после формирования самостоятельно выделенного земельного участка для эксплуатации корпуса санаторно – курортного учреждения, данный участок целиком признается общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений в нем.

Таким образом, исходя из условий договора, стороны пришли к соглашению о том, что к участнику долевого строительства право собственности на земельный участок перейдет только после формирования самостоятельно выделенного земельного участка для эксплуатации именно определенного корпуса и только на тот земельный участок, который будет сформирован под определенным корпусом, в котором у участника долевого строительства имеется в собственности помещение.

При этом, по условиям договора долевого участия, ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений в корпусе санаторно - курортного учреждения не имеют каких - либо прав в отношении оставшейся части земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации корпуса санаторно - курортного учреждения.

Данные условия договора сторонами не оспорены и подлежат исполнению в силу положений ст. 309 Гражданского кодекса РФ.

Согласно п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ», в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ.

В соответствии с частями 1, 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. 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.

Таким образом, переход права собственности на земельный участок к собственникам помещений в многоквартирном доме возможен при одновременном наличии следующих условий: многоквартирный дом должен быть введен в эксплуатацию, хотя бы на одну квартиру (помещение) должно быть зарегистрировано право собственности, земельный участок должен быть сформирован для эксплуатации и обслуживания конкретного жилого дома.

Поскольку в данном случае, истцом заявлено требование о признании права собственности на земельный участок, на котором расположено несколько объектов капитального строительства, причем некоторые объекты еще находятся в стадии строительства и в эксплуатацию не введены, земельный участок для эксплуатации и обслуживания непосредственно объекта, в котором находится нежилое помещение истца, не сформирован в соответствии с условиями договора, не имеется оснований для вывода о том, что у истца возникло право общей долевой собственности на спорный земельный участок, который был предоставлен застройщику для строительства нескольких объектов, часть которых еще не построена.

При этом суд считает возможным согласиться с доводами стороны ответчика о том, что признание за истцом права общей долевой собственности на спорный земельный участок при условии того, что застройщик не завершил на спорном земельном участке строительство всех объектов, предусмотренных разрешением на

строительство, приведет к нарушению прав и законных интересов ответчика, поскольку застройщик должен иметь возможность реализовать предоставленное ему право на строительство всех объектов на спорном земельном участке, в то время как при признании за истцом права общей долевой собственности на спорный земельный участок он (истец) получает право на распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, которое может осуществляться только по соглашению всех участников долевой собственности в силу положений ст. 246 ГК РФ.

Следовательно, доводы стороны истца о том, что при предъявлении иска он (истец) не просит установить или выделить конкретную долю земельного участка, не требует признать размер доли земельного участка, а предъявление требований о признании права собственности на земельный участок без определения доли не запрещено законом и не нарушает права других лиц, нельзя признать обоснованными.

Таким образом, доводы стороны истца и приведенные стороной истца в обоснование своей правовой позиции ссылки на нормы действующего законодательства и Обзоры судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016 и № 1 (2018), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 28.03.2018 года, по мнению суда, основаны на неверном применении указанных норм с учетом всех установленных судом обстоятельств по данному спору.

Предоставленные стороной истца протокол осмотра доказательств от 23.04.2021 года, в котором воспроизведена распечатка материалов, опубликованных в социальной сети «ВКонтакте» на странице УК «Светлый мир «Внутри...», и предоставленная экспликация зданий и сооружений, расположенных на спорном земельном участке (л.д.15-43 том 3), свидетельствующие, по мнению стороны истца о том, что все здания и строения на спорном земельном участке, а также все коммуникации для их обслуживания представляют собой единый комплекс, не могут быть приняты судом во внимание в качестве допустимых доказательств возникновения у истца права общей долевой собственности на земельный участок.

Доводы стороны истца о нарушении прав собственников нежилых помещений действиями застройщика и управляющей компании путем чинения препятствий в пользовании общим имуществом, не свидетельствуют об обоснованности и законности заявленных истцом требований о признании права общей долевой собственности на спорный земельный участок.

При этом собственники нежилых помещений не лишены возможности и права на защиту своих прав и интересов путем обращения в правоохранительные органы, либо в суд с соответствующими требованиями к лицу либо лицам, нарушающих их законные права и интересы в пользовании общим имуществом.

Таким образом, оснований для удовлетворения заявленных Зеленским В.С. требований о признании права общей долевой собственности на спорный земельный участок не имеется.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст. 167, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Зеленского Владислава Сергеевича к ООО «БАСФОР» о признании права общей долевой собственности на земельный

участок площадью 174 560 кв.м. с кадастровым номером № , расположенный по адресу: <адрес> – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Санкт - Петербургский городской суд через Сестрорецкий районный суд Санкт - Петербурга в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

А.В.МАКСИМОВА

Дата принятия решения суда в окончательной форме 20 мая 2022 года.