

Сестрорецкий районный суд города Санкт-Петербурга  
197701, г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Володарского, д. 41

**Истец:**

Адрес: 197739, Сестрорецк, Санкт-Петербург,  
Таможенная дор, д.11, к.1, стр

**Ответчик: ООО «БАСФОР»**

ИНН: 7703744616

ОГРН: 1117746394402

199226, г Санкт-Петербург, бульвар Александра Грина, дом 1стр1,  
ПОМЕЩЕНИЕ 14-Н 4 ЭТАЖ ОФИС 17

**Третье лицо: Управление Росреестра по Санкт-Петербургу**

ИНН 7801267400

ОГРН 1047833068931

191124, г Санкт-Петербург, улица Красного Текстильщика, 10-12

Государственная пошлина: 300 руб.

(в соответствии с абз. 2 пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ)

### ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

#### о признании права общей долевой собственности на земельный участок (С ЗАЯВЛЕНИЕМ ОБ ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ)

\_\_\_\_\_ года между ООО «Басфор» (Застройщик, Ответчик) и \_\_\_\_\_ (Участник долевого строительства, Истец) был заключен Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевым строительстве Санаторно-курортного учреждения - имущественного комплекса, который возводится Застройщиком на основании разрешения на строительство от 02.06.2015 г. №78-010-0254-2015 в соответствии с проектной документацией, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, дом 1, литер А (далее «Договор»).

Согласно п.1.1. Договора Ответчик принял на себя обязательства:

-построить Корпус санаторно-курортного учреждения - отдельный объект капитального строительства, который входит в состав Санаторно-курортного учреждения (далее «**Корпус**»)

-передать Истцу после получения Разрешения на ввод Санаторно-курортного учреждения в эксплуатацию по акту приема-передачи **объект долевого строительства** - структурно обособленного **нежилого Помещение**, входящее в состав Корпуса санаторно-курортного учреждения согласно Проектной документации, характеристики помещения приведены в п.1.3. Договора (далее «**Помещение**»),

-а истец обязался уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

В соответствии с п.1.3., п.1.3.1 и п.1.3.2. Договора при выполнении своих обязательств Истцом в соответствии с условиями Договора **Ответчик обязан** в предусмотренные Договором сроки **передать Истцу** Объект долевого строительства в построенном Корпусе, а именно: **Помещение, а также долю**, пропорциональную размеру общей площади передаваемого истцу Помещения в Корпусе, **в праве общей собственности на Общее имущество** - имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности участникам долевого строительства, включающее в себя: 1) помещения в Корпусе санаторно-курортного учреждения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Корпусе санаторно-курортного учреждения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Корпусе санаторно-курортного учреждения; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Корпуса санаторно-курортного учреждения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Корпусе санаторно-курортного учреждения за пределами или внутри

помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) **часть Земельного участка, на которой расположен Корпус**, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер части Земельного участка, на которой расположен Корпус, определяются Застройщиком в соответствии с Проектной документацией, требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно Договору, **Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 78:38:0021137:21, площадью 174 560 (сто семьдесят четыре тысячи пятьсот шестьдесят) кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, дом 1, литер А, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для рекреационных целей, право собственности на Земельный участок принадлежит Застройщику в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права собственности 78-АЖ 474755 от 01.02.2012 (далее - «**Земельный участок**»).

В силу п.1.5. Договора, Разрешение на ввод в эксплуатацию, подписанный сторонами Акт приема-передачи, предусмотренный п. 4.2 Договора, и Акт, подтверждающий выполнение Истцом всех финансовых обязательств перед Застройщиком, являются основанием для возникновения права собственности истца на Помещение и долю в праве общей собственности на Общее имущество.

\_\_\_\_\_ года между ответчиком и истцом был подписан соответствующий Акт приема-передачи Помещения (далее – «Акт»).

Право собственности на нежилое Помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, дом 1, литер А, пом. \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., кадастровый номер: \_\_\_\_\_, зарегистрировано в Управлении Росреестра за \_\_\_\_\_ (ФИО), о чем сделана запись № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

При этом в настоящий момент согласно выписке из ЕГРН Ответчик является единоличным собственником Земельного участка.

В связи с чем, Истец, также обладая правом общей долевой собственности на Земельный участок, считает, что его права нарушаются наличием и сохранением данной записи в ЕГРН о праве единоличной собственности на Земельный участок только за Ответчиком.

В соответствии с п.1. ст.2 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - **Постановление от 29.04.2010 N 10/22**) разъяснено, что зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В абз. 4 п. 52 Постановления от 29.04.2010 N 10/22 разъяснено, что в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Пунктом 3 Постановления от 29.04.2010 N 10/22 предусмотрено, что ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

Согласно п. 7 практики Судебной коллегии по экономическим спорам, вошедшей в Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 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.

В соответствии с п.п. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

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

Согласно разъяснениям, данным в п. 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Таким образом, в случае, 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.

В соответствии с п. 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") ГК РФ и т.д.

Исходя из условий договора, являющегося договором купли-продажи недвижимости, созданной в будущем, при разрешении спора подлежат применению положения ст. 552 ГК РФ.

В силу п. 2 ст. 552 ГК РФ 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.

Условия заключенного Договора об одновременной передаче вместе с Помещением, приобретаемым по Договору, Земельного участка, на котором расположен Корпус, соответствуют положениям ч. 2 ст. 552 ГК РФ.

Согласно п. 4 ст. 244 ГК РФ, общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

Из п. 15 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 28.03.2018 следует, что если при отчуждении помещений в здании выдел земельного участка, влекущий создание нового объекта гражданских прав, осуществить нельзя, совместно с помещениями в здании индивидуально определенный земельный участок продан быть не может в связи с невозможностью его образования, и в таких случаях в силу п. 4 ст. 244 ГК РФ 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 (ст. 131, п. 2 ст. 223, п. 4 ст. 244 ГК РФ).

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.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем, признания права. Признание права общей долевой собственности Истца на Земельный участок повлечет соответствующее внесение изменений в государственный реестр прав на недвижимое имущество.

В связи с изложенным искомые требования о признании права общей долевой собственности Истца на Земельный участок являются правомерными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

При этом, Истец не просит установить или выделить конкретную долю Земельного участка, не требует признать размер доли участка. Предъявление таких требований о признании права общей долевой собственности на земельный участок без определения доли не запрещено законом и не нарушает права других лиц. Признание такого права без определения доли позволяет защитить нарушенные права Истца, что следует из правовой позиции изложенной в Определении Верховного Суда РФ от 23.11.2015 N 302-ЭС15-14504 по делу N А33-7579/2014 и судебных актов, оставленных без изменений данным Определением.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.131-132 ГПК РФ,

### **ПРОШУ:**

**Признать за Зеленским Владиславом Сергеевичем право общей долевой собственности на земельный участок площадью 174560 кв.м. с кадастровым номером 78:38:0021137:21, находящийся по адресу Санкт-Петербург, город Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, дом 1, литера А.**

Приложения:

- 1) Заявление о принятии обеспечительных мер;
- 2) Доказательства оплаты государственной пошлины;
- 3) Доказательства направления иска ответчику и третьему лицу;
- 4) Договор долевого участия в долевом строительстве;
- 5) Акт приема-передачи Помещения;
- 6) Выписка из ЕГРН на Помещение;
- 7) Выписка из ЕГРН на Земельный участок;
- 8) Выписка из ЕГРЮЛ на Ответчика;
- 9) Выписка из ЕГРЮЛ на Третье лицо.

\_\_\_\_\_ //