

\*\*\* Дело № 2-9/2022

\*\*\*

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 января 2022 года город Кола

Кольский районный суд Мурманской области в составе:  
председательствующего судьи Пелепца Е.Л.,  
при секретаре Шабуровой Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Демидова А.М. к Затоне Е.В. о разделе земельного участка и признании права собственности на земельный участок,

УСТАНОВИЛ:

Демидов А.М. обратился в суд с указанным иском к Затоне Е.В., ссылаясь на то, что \*\*\* между ним и ОАО «Мурманский специализированный трест автодорожного строительства» был заключен договор купли-продажи, на основании которого он приобрел в собственность здание склада, расположенное по адрес\*\*\*, кадастровый номер №. Данное здание находится на земельном участке с кадастровым номером № общей площадью \*\*\*, на котором также расположены иные объекты недвижимости.

Ответчик Затона Е.В. на основании договора купли-продажи от \*\*\*, заключенного с ОАО «Мурманский специализированный трест автодорожного строительства», является собственником объектов недвижимости: асфальтобетонного покрытия, общей площадью \*\*\*, адрес\*\*\*, кадастровый (условный) номер объекта: №; а также земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под центральные ремонтные мастерские, общая площадь \*\*\*, адрес\*\*\*, кадастровый (условный) номер объекта: №. В последующем на основании указанного договора купли-продажи Затоной Е.В. было зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью \*\*\* образованного из земельного участка с кадастровым номером №.

При этом, земельный участок ответчика с кадастровым номером №, включает в себя часть земельного участка под зданием склада, принадлежащего истцу на праве собственности, что не позволяет ему реализовывать в полном объеме правомочия собственника данного объекта недвижимости, а также оформить право собственности на земельный участок под своей недвижимостью.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, а также с учетом сделанных при рассмотрении дела представителем истца Золотухиной А.Ю. в порядке ст.39 ГПК РФ письменных уточнений, просит суд разделить земельный участок с кадастровым номером № на два земельных участка: земельный участок 1,

принадлежащий ответчику, общей площадью \*\*\* и земельный участок 2 под зданием склада с кадастровым номером №, принадлежащий истцу, площадью \*\*\*.; установить границы земельного участка под зданием склада с кадастровым номером № в соответствии с межевым планом, с координатами\*\*\* а также признать за истцом право собственности на данный земельный участок.

Истец Демидов А.М. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежаще, доверил ведение дела своему представителю. Представитель истца Золотухина А.Ю. при рассмотрении дела искивые требования, с учетом их уточнений, поддержала в полном объеме.

Ответчик Затона Е.В. в судебное заседание не явился, извещался надлежаще, поручил ведение дела своему представителю. Представитель Затоны Е.В. – Ткаченко А.С. в судебном заседании и письменных возражениях искивые требования полагал необоснованными и просил в их удовлетворении отказать.

Представитель третьего лица – Управления Росреестра по Мурманской области в судебное заседание не явился, извещен надлежаще, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Суд, заслушав участников процесса, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Данный принцип конкретизирован в статьях 273, 552 Гражданского кодекса РФ, статье 35 Земельного кодекса РФ.

В соответствии со ст.273 Гражданского кодекса РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

В силу пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ (в редакции на 17.08.2009) при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 (пункт 2 настоящей статьи).

В силу пункта 1 статьи 11.2 Земельного кодекса 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.

Согласно пункту 4 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

В силу пункта 1 статьи 64 Земельного кодекса РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

В судебном заседании установлено, что \*\*\* между ОАО «Мурманский специализированный трест автодорожного строительства» в лице конкурсного управляющего ФИО1 (продавец) и Демидовым А.М. (покупатель) был заключен договор купли-продажи, по условиям которого продавец передал в собственность покупателя здание склада, назначение - нежилое, количество этажей 1, площадью \*\*\*, расположенный по адресу\*\*\*, кадастровый номер №.

В соответствии с пунктами 10.1. и 10.2. договора имущество, передаваемое по настоящему договору, находится на земельном участке, общей площадью \*\*\* кадастровый номер №, адрес\*\*\*, на земельном участке расположены иные здания (сооружения). Указанный земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \*\*\* сделана запись регистрации №.

Права на часть земельного участка, занятую объектом недвижимости, указанным в данном договоре, переходят к покупателю в соответствии со ст.35 Земельного кодекса РФ. Права на часть земельного участка, занятую объектом недвижимости, возникают у покупателя с момента государственной регистрации соответствующего права. Обязанность по выделению земельного участка, занятого продаваемым объектом недвижимости, возлагается на покупателя. Бремя расходов связанных с таким выделением и государственной регистрацией вновь создаваемых земельных участков несет покупатель.

Право собственности Демидова А.М. на здание указанного склада было зарегистрировано в ЕГРН \*\*\* за №.

Кроме того, \*\*\* между ОАО «Мурманский специализированный трест автодорожного строительства» в лице конкурсного управляющего ФИО1 (продавец) и Затоной Е.В. (покупатель) был заключен договор купли-продажи следующих объектов недвижимости:

- асфальтобетонное покрытие, сооружение, общая площадь \*\*\*, адрес\*\*\*, кадастровый (условный) номер объекта: №

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под центральные ремонтные мастерские, общая площадь \*\*\* адрес\*\*\*, кадастровый (условный) номер объекта №

На основании указанного договора купли-продажи, ответчиком Затоной Е.В. \*\*\* было зарегистрировано в ЕГРН право собственности за № на земельный участок с кадастровым номером №, общей площадью \*\*\* образованного из ранее приобретенного по договору от \*\*\* земельного участка с кадастровым номером № общей площадью \*\*\*

Сторонами при рассмотрении дела не оспаривались обстоятельства того, что указанный земельный участок с кадастровым номером №, находящийся в собственности Затоны Е.В., также включает в себя часть участка под зданием склада, принадлежащего на праве собственности Демидову А.М.

Суд находит заявленные истцом требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, поскольку из вышеприведенных норм гражданского и земельного законодательства следует, что в случае отчуждения здания лицом, одновременно являющимся собственником земельного участка, расположенного под зданием и необходимого для его использования, к покупателю в силу закона переходит также право собственности на указанный земельный участок независимо от какого-либо указания в договоре и от того было ли надлежащим образом зарегистрировано право собственности покупателя на земельный участок в ЕГРН.

В пункте 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что в силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления

соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение; если недвижимость находится на земельном участке.

В данном случае, истец Демидов А.М., являясь на основании договора купли-продажи от \*\*\* собственником объекта недвижимости – зданием склада, площадью \*\*\*, кадастровый номер №, находящегося на земельном участке ответчика, имеет право на приобретение в собственность земельного участка под зданием склада и необходимого для его использования, и это право является исключительным.

При этом, из обстоятельств дела и пояснений сторон следует, что произвести на основе взаимного соглашения раздел земельного участка с кадастровым номером №, с выделением истцу части земельного участка под зданием принадлежащего ему склада, ответчик отказывается, в связи с чем данный земельный участок подлежит разделу в судебном порядке.

При рассмотрении дела стороной истца представлен межевой план от \*\*\*, составленный кадастровым инженером ФИО2 по результатам кадастровых работ в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером №.

Как следует из указанного межевого плана, при разделе земельного участка с кадастровым номером № согласно приведенному в данном плане варианту, образуются земельные участки №, площадью \*\*\*, и №, площадью \*\*\* под зданием склада, принадлежащего на праве собственности Демидову А.М.

В соответствии с содержанием межевого плана и представленным письменным пояснением кадастрового инженера ФИО2, площадь и конфигурация земельного участка № определены с учетом требований пожарной безопасности, возможности эксплуатации и обслуживания здания, подъезда и стоянки легкового и грузового транспорта для осуществления погрузо-разгрузочных работ.

Площадь и конфигурация, образуемого под зданием склада Демидова А.М. земельного участка, не создают препятствий для эксплуатации и обслуживания объектов, принадлежащих Затоне Е.В. Площадь образуемых земельных участков под объектами Затоны Е.В. и Демидова А.М. соответствует предельно допустимым параметрам земельных участков, установленным правилами землепользования и застройки г.п.Кола.

При внесении и соединении координат поворотных точек границ земельного участка с кадастровым номером № указанных в выписке ЕГРН, площадь участка составила \*\*\*, в выписке указана площадь \*\*\*, с погрешностью определения \*\*\*. Площадь образуемых земельных участков определена исходя из фактической площади исходного участка и составила \*\*\* и \*\*\*. Учитывая погрешность определения \*\*\* возможно применить площадь указанную в ЕГРН, образовав участки с площадью \*\*\* и \*\*\* соответственно.

Таким образом, индивидуализирующие характеристики земельного участка, необходимого для эксплуатации здания склада истца, определены в результате проведения указанных кадастровых работ, в связи с чем суд находит правильным произвести раздел спорного земельного участка с выделением истцу на праве собственности соответствующего участка в границах согласно межевому плану от \*\*\*.

Приведенные представителем ответчика доводы и возражения, по мнению суда, не могут являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований и подлежат отклонению, поскольку они опровергаются имеющимися в деле доказательствами. При этом, в ходе рассмотрения дела стороной ответчика не было представлено суду каких-либо иных вариантов раздела спорного земельного участка, ходатайства о проведении землеустроительной экспертизы с целью определения границ образуемых при разделе земельных участков ответчиком также не заявлялось.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Произвести раздел земельного участка с кадастровым номером №, на земельный участок общей площадью \*\*\*, принадлежащий на праве собственности Затоне Е.В., и земельный участок под зданием склада с кадастровым номером №, общей площадью \*\*\*.

Признать право собственности Демидова А.М. на земельный участок под зданием склада с кадастровым номером №, общей площадью \*\*\* в границах согласно межевому плану от \*\*\*, по характерным точкам с координатами: \*\*\*

Взыскать с Затоны Е.В. в пользу Демидова А.М. расходы по уплате госпошлины в сумме 300 руб. /триста руб./.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Мурманский областной суд через Кольский районный суд Мурманской области в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий - Е.Л. Пелепец