

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Волгоград

05 августа 2021 года

Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда в составе: председательствующего судьи Алябьева Д.Н. судей Боеску-Зыковой М.В., Чекуновой О.В. при секретаре Ворониной В.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-170/2021 по исковому заявлению Пахомова Евгения Николаевича, Кожевниковой Анны Андреевны, Ромашина Дмитрия Олеговича и Сбитневой Натальи Эдуардовны к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее – Управление Росреестра по Волгоградской области), закрытому акционерному обществу «Трансстрой» (далее - ЗАО «Трансстрой»), обществу с ограниченной ответственностью «Полином» (далее - ООО «Полином»), Кучмину Александру Витальевичу, Егоряну Араику Генриковичу и Григоряну Гарику Гургеновичу о признании недействительным договора раздела земельного участка, договоров купли-продажи и применении последствий недействительности сделок,

по апелляционным жалобам Кучмина Александра Витальевича, Управления Росреестра по Волгоградской области, ООО «Полином», по апелляционной жалобе и дополнению к ней ЗАО «Трансстрой» на решение Дзержинского районного суда города Волгограда от 09 февраля 2021 года, которым удовлетворены иски Пахомова Евгения Николаевича, Кожевниковой Анны Андреевны, Ромашина Дмитрия Олеговича и Сбитневой Натальи Эдуардовны к Управлению Росреестра по Волгоградской области, ЗАО «Трансстрой», ООО «Полином», Кучмину Александру Витальевичу, Егоряну Араику Генриковичу и Григоряну Гарику Гургеновичу о признании недействительным договора раздела земельного участка, договоров купли-продажи и применении последствий недействительности.

Признан недействительным раздел земельного участка от 01 марта 2017 года, с кадастровым № 34:34:030119:280, площадью 20585 квадратных метров, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, на вновь образованные из него земельные участки, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613, и 34:34:030119:1614.

Сняты с государственного кадастрового учёта образованные при разделе земельные участки, с кадастровым №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613, и 34:34:030119:1614, расположенные по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Прекращено право собственности ЗАО «Трансстрой» на земельные участки, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614, расположенные по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Восстановлен кадастровый учёт земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:280, площадью 20585 квадратных метров, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Признан недействительным договор № 7-2017 купли-продажи земельных участков, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606;

34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613, и 34:34:030119:1614, расположенных по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, заключенный 07 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и ООО «Полином».

Прекращено право собственности ООО «Полином» на земельные участки, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614, расположенные по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Признан недействительным договор № 4-2020 купли-продаж земельных участков, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614, расположенных по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, заключенные 23 апреля 2020 года между ООО «Полином» и Кучминым Александром Витальевичем.

Прекращено право собственности Кучмина Александра Витальевича на земельные участки, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613, и 34:34:030119:1614, расположенные по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Признан недействительным договор № 5-2017 купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1603, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, заключенный 09 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и Григоряном Гариком Гургеновичем.

Прекращено право собственности Григоряна Гарика Гургеновича на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:1603, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Признан недействительным договор № 2-2018 купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1603, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, заключенный 16 января 2018 года между Григоряном Гариком Гургеновичем и Егоряном Ариаком Генриковичем.

Прекращено право собственности Егоряна Ариака Генриковича на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:1603, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Признан недействительным договор № 6-2017 купли-продажи земельного участка, с кадастровым номером 34:34:030119:1604, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, заключенный 09 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и индивидуальным предпринимателем Григоряном Гариком Гургеновичем.

Прекращено право собственности Григоряна Гарика Гургеновича на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:1604, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Признан недействительным договор № 1-2018 купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1604, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, заключенный 16 января 2018 года между Григоряном Гариком Гургеновичем и Егоряном Ариаком Генриковичем.

Прекращено право собственности Егоряна Ариака Генриковича на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:1604, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Признан недействительным договор № 8-2017 купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1609, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, заключенный 23 ноября 2017 года между ЗАО

«Трансстрой» и Егоряном Ариаком Генриковичем.

Прекращено право собственности Егоряна Ариака Генриковича на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:1609, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1.

Указано, что данное решение является основанием для внесения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об исключении сведений:

- о земельных участках, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613, и 34:34:030119:1614, расположенных по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, и о праве собственности на них ЗАО «Трансстрой»;

- о земельных участках с кадастровыми номерами: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613, и 34:34:030119:1614, расположенных по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, и о праве собственности на них ООО «Полином»;

- о земельных участках, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614, расположенных по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, и о праве собственности на них Кучмина Александра Витальевича;

- о земельных участках, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; и 34:34:030119:1609, расположенных по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, и об их правообладателе Егоряна Ариака Генриковича;

- о земельных участках, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1603; и 34:34:030119:1604, расположенных по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, и о праве собственности на них Григоряна Гарика Гургеновича.

Заслушав доклад судьи Волгоградского областного суда Алябьева Д.Н., выслушав представителя ЗАО «Трансстрой» Орехова Н.А., ООО «Полином» Кучмина Д.А., поддержавших доводы апелляционных жалоб, представителя Управления Росреестра по Волгоградской области Рагузову А.А., поддержавшую доводы своей апелляционной жалобы и полагавшейся на усмотрение суда в отношении иных апелляционных жалоб, Сбитневу Н.Э., представителя Пахомова Е.Н., Кожевниковой А.А., Ромашина Д.О. – Пахомову Т.В., представителя третьего лица ООО «Управляющая компания «ТЭРА» Курдюмова А.С., возражавших против удовлетворения апелляционных жалоб, судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда

#### установила:

Пахомов Е.Н., Кожевникова А.А., Ромашин Д.О. и Сбитнева Н.Э. обратились в суд с исковым заявлением к Управлению Росреестра по Волгоградской области, ЗАО «Трансстрой», ООО «Полином», Кучмину А.В., Егоряну А.Г. и Григоряну Г.Г. о признании недействительным договора раздела земельного участка, договоров купли-продажи и применении последствий недействительности сделок.

В обоснование заявленных требований указали, что 03 мая 2013 года ЗАО «Трансстрой» в установленном законом порядке получено разрешение на строительство от № RU 34301000-150/Д/13 объекта капитального строительства «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1».

Согласно указанному разрешению строительство комплекса жилой застройки этажностью 4 этажа должно осуществляться в три этапа: 1 этап - жилые дома №№ 3 и 4,

котельная; 2 этап - жилые дома №№ 1 и 2; 3 этап - жилые дома №№ 5,6 и 7, на земельном участке, площадью 20 582 квадратных метров, с кадастровым № 34:34:030119:280, расположенном по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1 (запись регистрации права собственности ЗАО «Трансстрой» № 34-34-01/162/2011-383 от 09 сентября 2011 года).

04 июня 2014 года между Пахомовым Е.Н. и ЗАО «Трансстрой» был заключен Договор участия в долевом строительстве № 5/65. Согласно пунктам 1.1, 2.1 и 3.1. договора ЗАО «Трансстрой» приняло на себя обязательства по проектированию и строительству своими силами и с привлечением лиц «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1», на земельном участке, находящимся по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, Дзержинский район, улица Пионерская, 1, после получения разрешения на ввод «Комплекса жилой застройки «Пионер» в эксплуатацию передать участнику долевого строительства Пахомову Е.Н. квартиру № 65, расположенную на первом этаже жилого дома по адресу: (согласно справке ГИЦ № 3176/09 от 14 июня 2013 года) город Волгоград, переулок Костромской, 15 (строительный номер жилого дома № 5). В свою очередь Пахомов Е.Н. обязался оплатить обусловленную договором цену. Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Волгоградской области 09 июня 2014 года.

13 июля 2016 года застройщиком ЗАО «Трансстрой» получены разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от №34 Ру 34301000-150/Д/13-2013 на земельном участке, с кадастровым № 34:34:030119:280, с видом разрешенного использования «многоквартирное жилищное строительство», введены в эксплуатацию следующие объекты капитального строительства: «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1»: 1-ый этап - жилые дома №№ 3 и 4, котельная, расположенные по адресу: город Волгоград, переулок Костромской, дома 17, 20 и 20а; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1» 2-ой этап - жилые дома №№ 1 и 2, расположенные по адресу: город Волгоград улица Чапаева, дома 74 и 75; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1»; 3-й этап - жилые дома №№ 5, 6 и 7, расположенные по адресу: город Волгоград переулок Костромской, дом 15, и переулок Квартальный, дома 11 и 11а.

Квартира № 65, расположенная на первом этаже жилого дома по адресу: город Волгоград, переулок Костромской, дом 15 передана Пахомову Е.Н. по акту приема-передачи от 25 июля 2016 года.

16 сентября 2016 года в ЕГРН зарегистрировано право собственности Пахомова Е.Н. на указанную квартиру.

Аналогично осуществлена государственная регистрация права собственности на квартиры всех собственников квартир Комплекса жилой застройки «Пионер», в том числе, иных истцов по исковому заявлению: город Волгоград, улица Чапаева, дом 75, квартира 33; переулок Костромской, дом 15, квартира 23; переулок Квартальный, дом 11, квартира 51.

10 октября 2017 года на основании решения единственного участника прекращено право собственности ЗАО «Трансстрой» на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:280, и произведен его раздел на 13 земельных участков с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608, 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613, и 34:34:030119:1614.

Введенные в эксплуатацию семь многоквартирных жилых домов размещены в границах одного из образованных земельных участков, с кадастровым № 34:34:030119:1610, площадью 18180 квадратных метров.

Согласно сведениям ЕГРН - право собственности ЗАО «Трансстрой» на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:1610, прекращено 22 ноября 2017 года на основании заявления ЗАО «Трансстрой» о прекращении права собственности, в связи с отказом от земельного участка; разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; и акта приёма-передачи квартиры.

Впоследствии право собственности на 12 вновь образованных земельных участков (за исключением земельного участка, на котором размещены семь многоквартирных домов) на основании договоров купли-продажи № 7-2017 от 07 ноября 2017 года; № 2-2018 от 16 января 2018 года; № 1-2018 от 16 января 2018 года и № 8-2017 от 23 ноября 2017 года было зарегистрировано за ООО «Полином», Кучминым А.В., Григоряном Г.Г. и Егоряном А.Г.

Полагали, что с государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства у истцов возникло право общей долевой собственности на общее имущество, в том числе, земельный участок, площадью 20582 квадратных метров, с кадастровым № 34:34:030119:280, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1. Следовательно, ЗАО «Трансстрой» не вправе было принимать решение о распоряжении данным земельным участком (его разделе) единолично, без согласия собственников помещений многоквартирного дома, поскольку согласно статье 246 Гражданского кодекса Российской Федерации - распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Согласно части 3 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей долевой собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками. Какого-либо соглашения между собственниками помещений многоквартирного дома и ЗАО «Трансстрой», устанавливающего иной порядок сохранения прав собственности в отношении образованных земельных участков не заключалось.

По информации Департамента по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда площадь земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1610, на котором в настоящее время расположены семь многоквартирных домов, не соответствует требованиям местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город-герой Волгоград, утвержденных решением Волгоградской городской Думы № 72/3256 от 30 января 2013 года. Согласно данным нормативам требуемая площадь земельного участка должна быть не менее 23 257,58 квадратных метров.

31 апреля 2020 года в ООО «Управляющая компания «ТЭРА» поступило уведомление от Кучмина А.В. о том, что он является собственником земельных участков, с кадастровыми №№ 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; 34:34:030119:1614, расположенных по адресу: город Волгоград, улица Пионерская, 1 (строительный адрес застройки Комплекса жилой застройки «Пионер»). К уведомлению приложены копии выписок из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности на земельные участки с указанными кадастровыми номерами. При этом, территориально эти земельные участки расположены на тех местах, где в настоящее время расположены парковочные места для жителей жилого комплекса «Пионер». Таким образом, все парковочные места, расположенные на территории жилого комплекса «Пионер», включая места для инвалидов, в настоящее время являются частной собственностью физического лица.

Также из уведомления следует, что в период с 04 августа 2020 года по 12 августа 2020 года Кучминым А.В. планируется проведение работ по установке оборудования (устройств), ограничивающих использование имущества третьими лицами и обеспечивающих сохранность имущества. 04 августа 2020 года на территории земельного участка, на котором расположены многоквартирные жилые дома, на асфальтовом покрытии, расчерченном белой краской, неизвестными лицами началась установка блокираторов. С данного момента истцы

узнали о нарушении их прав по владению, пользованию общим имуществом многоквартирных домов.

С учетом уточнения исковых требований просили суд признать недействительным раздел земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:280, площадью 20585 квадратных метров, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, с видом разрешенного использования «многоквартирное жилищное строительство», на вновь образованные из него земельные участки, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614;

- снять с государственного кадастрового учёта образованные при разделе земельные участки, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614;

- прекратить право собственности ЗАО «Трансстрой» на земельные участки, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614;

- восстановить кадастровый учёт земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:280, площадью 20585 квадратных метров, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, с видом разрешенного использования «многоквартирное жилищное строительство»;

- признать недействительным договор купли-продажи земельных участков, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; 34:34:030119:1614, заключенный между ЗАО «Трансстрой» и ООО «Полином», послуживший основанием для государственной регистрации права собственности на указанные земельные участки ООО «Полином» (номер государственной регистрации: 34:34:030119:1602-34/001/2017-3 от 17 ноября 2017 года; 34:34:030119:1605-34/001/2017-3 от 17 ноября 2017 года; 34:34:030119:1606-34/001/2017-3 от 17 ноября 2017 года; 34:34:030119:1607-34/001/2017-3 от 17 ноября 2017 года; 34:34:030119:1611-34/001/2017-3 от 17 ноября 2017 года; 34:34:030119:1612-34/001/2017-3 от 17.11.2017; 34:34:030119:1613-34/001/2017-3 от 17 ноября 2017 года; и 34:34:030119:1614-34/001/2017-3 от 17 ноября 2017 года);

- прекратить право собственности ООО «Полином» на земельные участки, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; 34:34:030119:1614;

- признать недействительным договор купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1602, заключенный между ООО «Полином» и Кучминым Александром Витальевичем, послуживший основанием для государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок Кучмина Александра Витальевича (номер государственной регистрации: 34:34:030119:1602-34/209/2020-5);

- признать недействительным договор купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1605, заключенный между ООО «Полином» и Кучминым Александром Витальевичем, послуживший основанием для государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок Кучмина Александра Витальевича (номер государственной регистрации: 34:34:030119:1605-34/209/2020-5);

- признать недействительным договор купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1606, заключенный между ООО «Полином» и Кучминым



- признать недействительным договор купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1604, заключенный между Григоряном Гариком Гургеновичем и Егоряном Ариаком Генриковичем, послуживший основанием для государственной регистрации права собственности Егоряна Ариака Генриковича на указанный земельный участок (номер государственной регистрации: 34:34:030119:1604-34/001/2018-5);

- прекратить право собственности Егоряна Ариака Генриковича на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:1604;

- признать недействительным договор купли-продажи земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1609, заключенным между ЗАО «Трансстрой» и Егоряном Ариаком Генриковичем, послуживший основанием для государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок Егоряна Ариака Генриковича (номер государственной регистрации: 34:34:030119:1609-34/001/2017-3);

- прекратить право собственности Егоряна Ариака Генриковича на земельный участок, с кадастровым № 34:34:030119:1609;

- установить, что решение суда, вынесенное по настоящему спору, является основанием для внесения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об исключении сведений: о земельных участках, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; 34:34:030119:1614, и праве собственности на них ЗАО «Трансстрой»; о земельных участках с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614, и праве собственности на них ООО «Полином»; о земельных участках, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; 34:34:030119:1614, и праве собственности на них Кучмина Александра Витальевича; о земельных участках, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1609, и их правообладателе Егоряне Ариаке Генриковиче; о земельных участках, с кадастровыми №№: 34:34:030119:1603; 34:34:030119:1604, и праве собственности на них Григоряна Гарика Гургеновича.

Суд постановил указанное выше решение.

В апелляционных жалобах Кучмин А.В., Управление Росреестра по Волгоградской области, ООО «Полином», в апелляционной жалобе и дополнении к ней ЗАО «Трансстрой» оспаривают постановленное судом решение, просят его отменить и принять новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на нарушение и неправильное применение судом норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда обстоятельствам дела.

В возражениях на апелляционные жалобы Пахомов Е.Н., Кожевникова А.А., Ромашин Д.О. в лице представителя Пахомова В.Е., Сбитнева Н.Э. выражают несогласие с их доводами, просят решение суда первой инстанции оставить без изменения.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в соответствии со статьей 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), исходя из доводов, изложенных в апелляционных жалобах, возражениях относительно жалобы, исследовав имеющиеся в деле доказательства, судебная коллегия приходит к следующему.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, ЗАО «Трансстрой» являлось застройщик «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1».

Согласно пункту 2.2 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1», по



состоянию 05 июня 2013 года: первый этап строительства: жилые дома №№ 3 и 4 (начало строительства: второй квартал 2013 года; конец строительства: второй квартал 2015 года); второй этап строительства: жилые дома №№ 1 и 2 (начало строительства: второй квартал 2015 года; конец строительства: четвертый квартал 2016 года); третий этап строительства: жилые дома №№ 5, 6 и 7 (начало строительства: четвертый квартал 2016 года; конец строительства: четвертый квартал 2018 года).

Из пункта 2.5.6 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1», по состоянию 05 июня 2013 года, - площадь земельного участка под строительство «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1» составляет 20585 квадратных метров.

Пунктом 2.12 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1», по состоянию 05 июня 2013 года установлено, что в состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, электрощитовые, технические помещения, крыша, фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, и иные ограждающие не несущие конструкции, земельный участок с элементами благоустройства: асфальтобетонные подъездные пути и тротуары, парковки автотранспорта, площадки для отдыха взрослых с установкой малых архитектурных форм, игровые площадки для детей, площадки для мусороконтейнеров, скамейки, урны, озеленение территории деревьями, кустарниками.

04 июня 2014 года между Пахомовым Е.Н. и ЗАО «Трансстрой» был заключен Договор участия в долевом строительстве № 5/65.

Согласно пунктам 1.1, 2.1 и 3.1. Договора участия в долевом строительстве ЗАО «Трансстрой» приняло на себя обязательства по проектированию и строительству своими силами и с привлечением лиц, «Комплекса жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1», на земельном участке, находящимся по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, Дзержинский район, улица Пионерская, 1, кадастровый № 34:34:030119:280, свидетельство о собственности № 34 АА 482106 от 09 сентября 2011 года ЗАО «Трансстрой», категория земель: земли населенных пунктов - «многоквартирное жилищное строительство», площадью 20585 квадратных метров, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области за № 34-34-01/162/2011-383 от 09 сентября 2011 года, и после получения разрешения на ввод «Комплекса жилой застройки «Пионер» в эксплуатацию передать участнику долевого строительства Пахомову Е.Н. квартиру № 65, расположенную на первом этаже жилого дома по адресу: (согласно справке ГИЦ № 3176/09 от 14 июня 2013 года) город Волгоград, переулок Костромской, 15 (строительный номер жилого дома № 5). В свою очередь Пахомов Е.Н. оплатил обусловленную Договором цену.

Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Волгоградской области 09 июня 2014 года.

13 июля 2016 года ЗАО «Трансстрой» получены разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от №34 Ру 34301000-150/Д/13-2013 на земельном участке, с кадастровым № 34:34:030119:280, с видом разрешенного использования «многоквартирное жилищное строительство» введены в эксплуатацию следующие объекты капитального строительства: «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1»: 1-ый этап - жилые дома №№ 3 и 4, котельная», расположенные по адресу:

город Волгоград, переулок Костромской, дома 17, 20 и 20а; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1» 2-ой этап - жилые дома №№ 1 и 2, расположенные по адресу: город Волгоград, улица Чапаева, дома 74 и 75; «Комплекс жилой застройки «Пионер» в Дзержинском районе города Волгограда по улице Пионерской, 1»; 3-й этап - жилые дома №№ 5, 6 и 7, расположенные по адресу: город Волгоград, переулок Костромской, дом 15, и переулок Квартальный, дома 11 и 11а.

Квартира № 65, расположенная на первом этаже жилого дома по адресу: (согласно справке ГИЦ № 3176/09 от 14 июня 2013 года) город Волгоград, переулок Костромской, дом 15 (строительный номер жилого дома № 5) передана Пахомову Е.Н. по акту приёма-передачи от 25 июля 2016 года.

15 сентября 2016 года в ЕГРН зарегистрировано право собственности Пахомова Е.Н. на указанную квартиру (запись 34-34/001-34/001/145/2016-425/1).

01 марта 2017 года единственным акционером ЗАО «Трансстрой» Моисеевым П.В. принято решение № 2 о разделе земельного участка, площадью 20858 квадратных метров, кадастровый № 34:34:030119:280, принадлежащих ЗАО «Трансстрой» на 13 (тринадцать) земельных участков, с кадастровыми №№ 34:34:030119:1602; 34:34:030119:1604; 34:34:030119:1605; 34:34:030119:1606; 34:34:030119:1607; 34:34:030119:1608; 34:34:030119:1609; 34:34:030119:1610; 34:34:030119:1611; 34:34:030119:1612; 34:34:030119:1613; и 34:34:030119:1614.

09 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и ИП Григоряном Г.Г. был заключен договор № 5-2017 купли-продажи земельного участка, согласно пункту 1.1. которого, ЗАО «Трансстрой» продало за 30000 рублей, а ИП Григорян Г.Г. за указанную сумму приобрёл в собственность земельный участок, площадью 184+/-5 квадратных метров, кадастровый № 34:34:030119:1603, находящийся по адресу: город Волгоград, улица Пионерская. В тот же день ЗАО «Трансстрой» передало земельный участок в собственность ИП Григоряну Г.Г., о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке ИП Григорян Г.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

23 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и Егоряном А.Г. был заключен договор № 8-2017 купли-продажи земельного участка, согласно пункту 1.1 которого, ЗАО «Трансстрой» продало за 20000 рублей, а Егорян А.Г. за указанную сумму приобрёл в собственность земельный участок, площадью 36+/-2 квадратных метров, кадастровый № 34:34:030119:1609, находящийся по адресу: город Волгоград, улица Пионерская. В тот же день ЗАО «Трансстрой» передало земельный участок в собственность Егоряну А.Г., о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке Егорян А.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

16 января 2018 года между ИП Григоряном Г.Г. и Егоряном А.Г. был заключен договор № 2-2018 купли-продажи земельного участка, согласно пункту 1.1 которого, ИП Григорян Г.Г. продал за 30000 рублей, а Егорян А.Г. за указанную сумму приобрёл в собственность земельный участок, площадью 184+/-5 квадратных метров, кадастровый № 34:34:030119:1603, находящийся по адресу: город Волгоград, улица Пионерская. В тот же день земельный участок был передан покупателю, о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке Егорян А.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

09 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и ИП Григоряном Г.Г. был заключен договор № 6-2017 купли-продажи земельного участка, согласно пункту 1.1 которого, ЗАО «Трансстрой» продало за 30000 рублей, а ИП Григорян Г.Г. за указанную сумму приобрёл в собственность земельный участок, площадью 186+/-5 квадратных метров, кадастровый № 34:34:030119:1604, находящийся по адресу: город Волгоград, улица Пионерская. В тот же день земельный участок был передан покупателю, о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке ИП Григорян Г.Г. зарегистрировал право собственности на

земельный участок.

16 января 2018 года вышеуказанный земельный участок был продан ИП Григоряном Г.Г. и Егоряну А.Г. по договору № 1-2018 купли-продажи земельного участка за 30000 рублей. В тот же день земельный участок был передан покупателю, о чём был составлен передаточный акт. В установленном законом порядке Егорян А.Г. зарегистрировал право собственности на земельный участок.

07 ноября 2017 года между ЗАО «Трансстрой» и ООО «Полином» был заключен договор № 7-2017 купли-продажи земельных участков, согласно пункту 1.1 которого ЗАО «Трансстрой» продало за 100000 рублей, а ООО «Полином» за указанную сумму приобрело в собственность земельные участки, находящиеся по адресу: город Волгоград улица Пионерская, а именно:

- земельный участок, площадью 405+/-7 квадратных метров, № 34:34:030119:1602-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1602);
- земельный участок, площадью 249+/-6 квадратных метров, № 34:34:030119:1605-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1605);
- земельный участок, площадью 153+/-4 квадратных метров, № 34:34:030119:1606-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1606);
- земельный участок, площадью 111+/-4 квадратных метров, № 34:34:030119:1608-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1608);
- земельный участок, площадью 166+/-5 квадратных метров, № 34:34:030119:1611-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1611);
- земельный участок, площадью 166+/-5 квадратных метров, № 34:34:030119:1612-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1612);
- земельный участок, площадью 143+/-4 квадратных метров, № 34:34:030119:1613-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1613);
- земельный участок, площадью 205+/-5 квадратных метров, № 34:34:030119:1614-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1614).

В установленном законом порядке ООО «Полином» зарегистрировало право собственности на земельные участки.

23 апреля 2020 года между ООО «Полином» и Кучминым А.В. был заключен договор № 4-2020 купли-продажи земельных участков, пунктом 1.1 которого предусмотрено, что ООО «Полином» продало за 240000 рублей, а Кучмин А.В. за указанную сумму приобрёл в собственность земельные участки, находящиеся по адресу: город Волгоград улица Пионерская, а именно:

- земельный участок, площадью 405+/-7 квадратных метров, № 34:34:030119:1602-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1602);
- земельный участок, площадью 249+/-6 квадратных метров, № 34:34:030119:1605-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1605);
- земельный участок, площадью 153+/-4 квадратных метров, № 34:34:030119:1606-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1606);
- земельный участок, площадью 111+/-4 квадратных метров, № 34:34:030119:1608-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1608);
- земельный участок, площадью 166+/-5 квадратных метров, № 34:34:030119:1611-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1611);
- земельный участок, площадью 166+/-5 квадратных метров, № 34:34:030119:1612-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1612);
- земельный участок, площадью 143+/-4 квадратных метров, № 34:34:030119:1613-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1613);
- земельный участок, площадью 205+/-5 квадратных метров, № 34:34:030119:1614-34/001/2017-3; кадастровый № 34:34:030119:1614).

В тот же день ООО «Полином» передало земельные участки Кучмину А.В., о чём

были составлены передаточные акты. В установленном законом порядке Кучмин А.В. зарегистрировал право собственности на земельные участки.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 ЖК РФ).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путём его реконструкции (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

Пунктом 5 статьи 16 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве) установлено, что у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

В силу названных выше норм, суд первой инстанции пришел к выводу, что с 15 сентября 2016 года, то есть с момента регистрации Пахомовым Е.Н. права собственности на квартиру в ЕГРН, у ЗАО «Трансстрой» на основании статьи 413 ГК РФ прекратилось право собственности на земельный участок, площадью 20585 квадратных метров, с кадастровым № 34:34:030119:280, расположенный по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, а также возникло право общей долевой собственности на земельный участок всех сосособственников помещений в многоквартирных домах.

На основании пункта 3 статьи 11.4 ЗК РФ при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

В соответствии с пунктом 5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) документами послужившими основанием для выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию являются, в том числе, правоустанавливающие документы на земельный участок, а также заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного объекта

капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Проектной документацией, а именно схемой планировочной организации земельного участка 607.11-ПЗУ, разработанной ООО «Архитектурное бюро «М», на территории земельного участка предусмотрено устройство девяти парковок, общей емкостью 97 парковочных мест. Ввод объекта в эксплуатацию без выполнения мероприятий по благоустройству, предусмотренных проектной документацией, а также правоустанавливающих документов на № 34:34:030119:280 не допустим.

Застройщиком при подаче заявлений на ввод в эксплуатацию предоставлены заключение инспекции государственного строительного надзора Волгоградской области, а также правоустанавливающий документ на земельный участок с кадастровым № 34:34:030119:280.

Разрабатываемая, разработанная, утвержденная документация по планировке и межеванию территории квартала 03\_09\_051 на указанные в запросе земельные участки отсутствует.

ЗАО «Трансстрой» по разделу земельного участка в Департамент по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда не обращалось.

На основании вышеизложенного суд пришел к выводу, что невозможен ввод в эксплуатацию объекта без территории, предназначенной для организации парковочных мест.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд на основании вышеуказанных обстоятельств и норм права, пришел к выводу, что ЗАО «Трансстрой» незаконно произвело раздел земельного участка, площадью, 20585 квадратных метров, с кадастровым № 34:34:030119:280, расположенного по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Пионерская, 1, на 13 (тринадцать) земельных участков, без согласия собственников помещений в многоквартирном доме жилого комплекса «Пионер», что свидетельствует о недействительности такого раздела и последующих сделок купли-продажи земельных участков.

Судебная коллегия не может согласиться с такими выводами суда первой инстанции, поскольку они не основаны на нормах права, подлежащих применению к спорным правоотношениям, и сделаны без учета фактических обстоятельствах дела.

В соответствии с положениями статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (пункт 1).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (пункт 2).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной (пункт 3).

Из содержания абзаца 2 пункта 78 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что исходя из системного толкования пункта 1 статьи 1, пункта 3 статьи 166, пункта 2 статьи 168 ГК РФ иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении

последствий ее недействительности может также быть удовлетворен, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его защита возможна лишь путем применения последствий недействительности ничтожной сделки.

В силу статьи 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Признавая за истцами право общей долевой собственности на земельный участок площадью 20585 квадратных метров, с кадастровым № 34:34:030119:280, с момента регистрации право собственности на объект долевого строительства и одновременно прекращение права собственности на данный участок у ЗАО «Трансстрой», суд исходил из положений пункта 4 части статьи 36 ЖК РФ, пункта 5 статьи 16 Закона о долевом строительстве и части 1 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Вместе с тем, из указанных норм следует, что к общему имуществу относится земельный участок, непосредственно расположенный под многоквартирным домом, а также прилегающая к нему территория, необходимая для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома.

В соответствии с подпунктом «е» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 № 491 (далее - Правила № 491), в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Согласно подпункту «ж» пункта 2 Правил № 491 в состав общего имущества включаются иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с частью 5 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем.

Как предусмотрено частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление Пленума № 10/22) разъяснено следующее: 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 (часть 2 статьи 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 (часть 5 статьи 16 Вводного закона); в силу частей 2 и 5 статьи 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.

Таким образом, переход земельного участка в общую долевую собственность (момент возникновения права общей долевой собственности на него) собственников помещений в многоквартирном доме связан с наступлением определенного события - осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка. При этом принятие каких-либо решений со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления не требуется, что также подтверждается правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 28 мая 2010 года № 12-П.

Исходя из положений, указанных в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28 мая 2010 года № 12-П, а также в пунктах 66 и 67 Постановления Пленума № 10/22, можно сделать вывод о том, что в нормах пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ подразумевается земельный участок, на котором расположен один многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Согласно разъяснениям Минэкономразвития России (письмо от 05 октября 2017 года № Д23и-5777), когда земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не образован (не сформирован), либо в условиях, когда на одном земельном участке расположено несколько многоквартирных домов, положения части 5 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в части необходимости осуществления одновременно с государственной регистрацией права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме также и государственной регистрации права собственности на земельный участок, относящийся к общему имуществу в многоквартирном доме, не могут быть применены ввиду факта отсутствия самого земельного участка, который относится к общему имуществу в конкретном многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

В связи судебная коллегия полагает, что несколько многоквартирных домов как самостоятельные объекты недвижимости не могут быть объединены под единым понятием «многоквартирный дом».

Указанная правовая позиция также выражена в Письме Комитета по земельным отношениям и строительству ГД ФС РФ от 18 января 2016 года № 3.31-21/20 «О разъяснении положений законодательства Российской Федерации».

Согласно нормам жилищного законодательства, в том числе ЖК РФ и Правил № 491, общее имущество в многоквартирном доме относится к каждому конкретному многоквартирному дому и принадлежит на праве общей долевой собственности помещений в каждом конкретном многоквартирном доме.

С учетом изложенного, понятие общего имущества применяется к одному многоквартирному дому, понятия общего имущества 2-х и более многоквартирных домов законодательством не предусмотрено.

Из системного толкования приведенных выше норм и разъяснений следует, что только формирование земельного участка под отдельно взятым многоквартирным домом порождает право собственности собственников помещений в таком доме на сформированный земельный участок.

В материалах дела отсутствуют доказательства, что земельные участки для эксплуатации каждого жилого дома сформированы и проведен их кадастровый учет.

Кроме того, в материалах дела отсутствуют доказательства обращения собственников помещений в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельных участков для эксплуатации жилых домов.

Учитывая, что право общей долевой собственности на земельный участок у каждого из собственников помещений в многоквартирном жилом доме возникает только в отношении того земельного участка, на котором непосредственно располагается соответствующий многоквартирный дом, а сведений о формировании земельного участка под каждым из 7 многоквартирных домов не предоставлено, то правовых оснований считать, что после сдачи домов в эксплуатацию и регистрации права собственности на жилые помещения у собственников помещений в этих домах, в том числе у истцов, возникло право общей долевой собственности на земельный участок площадью 20585 квадратных метров, с кадастровым № 34:34:030119:280, не имеется.

Также фактом подтверждающим, что у собственников помещений в многоквартирных домах жилого комплекса «Пионер» не возникло право общей долевой собственности на весь спорный земельный участок, является то обстоятельство, что пунктом 1.2 договора участия в долевом строительстве от 04 июня 2014 года № 5/65 предусмотрено, что строительство на территории комплекса жилой застройки «Пионер» котельной и газопровода к ней осуществляется за счет средств Застройщика (ЗАО «Трансстрой»). После сдачи в эксплуатацию котельная и газопровод являются собственностью Застройщика.

Право собственности ЗАО «Трансстрой» на котельную было зарегистрировано в установленном законом порядке, сторонами не оспаривалось.

13 октября 2017 года из земельного участка с кадастровым № 34:34:030119:280 был, в том числе, выделен земельный участок с кадастровым № 34:34:030119:1607, площадью 401 +/-7 кв. м 1, на котором расположена газовая котельная по адресу: г. Волгоград, пер. Костромской, 20А.

Иные объекты, помимо котельной, на земельном участке с кадастровым № 34:34:030119:1607 отсутствуют, также на нем отсутствуют элементы благоустройства, относящиеся к жилым домам.

Следовательно, ни котельная, неразрывно связанная с земельным участком с кадастровым № 34:34:030119:1607, ни сам этот земельный участок, необходимый для ее размещения и эксплуатации, не имеют признаков, позволяющих отнести их к общему имуществу в каком-либо из 7 многоквартирных домов, входящих в состав жилого комплекса «Пионер».

Также судебная коллегия отмечает, что согласно пункту 2 статьи 2 Закона о долевом строительстве объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-



место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Как следует из свидетельства о праве собственности на земельный участок № 34 АА 482106 от 09 сентября 2011 года, собственником земельного участка площадью 20 585 кв. м., с кадастровым № 34:34:030119:280, на котором осуществлялось строительство многоквартирных жилых домов и иных объектов, являлся ЗАО «Трансстрой» до момента его раздела.

Кроме того, сведения о собственности ЗАО «Трансстрой» на земельный участок указаны в пункте 2.5 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» от 05 июня 2013 года и в пункте 1.4 договоров участия в долевом строительстве.

Поскольку земельный участок находился в собственности застройщика с 2011 года, он не мог расходовать денежные средства участников долевого строительства на его приобретение с целью строительства на основании Закона о долевом участии.

Как следует из пункта 2.20 Проектной декларации по строительству «Комплекса жилой застройки «Пионер» от 05 июня 2013 года и пункта 1.2. договоров участия в долевом строительстве, ЗАО «Трансстрой» осуществляло строительство, в том числе на собственные денежные средства и вело учет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и объекта долевого строительства в соответствии с заключенными договорами участия в долевом строительстве.

Помимо прочего, из положений пунктов 1.1, 6.6 договоров участия в долевом строительстве не следует, что единый земельный участок, на котором осуществлялось строительство жилого комплекса, переходит в общедолевою собственность собственников помещений во всех многоквартирных домах, напротив, они, безусловно, указывают на то, что застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства (жилое помещение) и иные объекты недвижимости, входящие в состав многоквартирного дома, строящиеся с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу пункта 2 статьи 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность других лиц, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

На основании подпункта 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Одним из способов образования земельных участков в силу пункта 1 статьи 11.2 ЗК РФ является раздел.

Согласно статье 11.4 ЗК 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 пунктах 4 и

6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

Подпунктами 15 и 16 пункта 1 статьи 48 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» установлено, что принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 настоящего Федерального закона, а также в случаях, предусмотренных статьей 79 настоящего Федерального закона, отнесено к компетенции общего собрания акционеров.

В соответствии с пунктом 3 статьи 47 вышеуказанного Федерального закона в обществе, все голосующие акции которого принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно.

Поскольку право собственности на земельный участок, площадью 20 585 кв. м., с кадастровым № 34:34:030119:280, принадлежало ЗАО «Трансстрой», то его единственный акционер Моисеев П.В. вправе был принимать решение о распоряжении этим земельным участком и его разделе без согласия собственников помещений в многоквартирных домах «Комплекса жилой застройки «Пионер», а ЗАО «Трансстрой» также было вправе отчуждать разделенные земельные участки.

При этом судебная коллегия также отмечает, что вывод суда первой инстанции о том, что площадь земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1610, на котором в настоящее время расположены семь многоквартирных домов недостаточна для их эксплуатации, основанный исключительно на основании письма Департамента по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда от 07 сентября 2020 года № ар 12241-20, не доказан совокупностью достоверных и допустимых доказательств.

Письмо Департамента № ар 12241-20 нормативным актом не является, указанная в нем площадь не подтверждена каким-либо расчетом и/или экспертным заключением.

Из данного письма также не следует, что площадь земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:1610, не достаточна для формирования отдельных земельных участков для эксплуатации каждого жилого дома.

Кроме того, указанная в письме требуемая площадь земельного участка 23 257,58 кв. м. значительно превышает площадь земельного участка, с кадастровым № 34:34:030119:280ЗУ № 280, на котором осуществлялось строительство жилых домов и котельной.

При этом, заключением экспертизы проектной документации и разрешением на строительство Комплекса жилой застройки «Пионер» в силу части 1 статьи 51 и части 2 статьи 57.3 ГрК РФ подтверждено соответствие участка, отведенного под строительство, нормативным требованиям.

Таким образом, поскольку у истцов не возникло право общей собственности на земельный участок площадью 20 585 кв. м., с кадастровым № 34:34:030119:280, ЗАО «Трансстрой», как собственник земельного участка, был вправе осуществить его раздел и последующее отчуждение новых земельных участков, то отсутствуют правовые основания для признания недействительным раздела этого участка, признании недействительными договоров купли-продажи и применении последствий их недействительности, что влечет за собой отмену решения суда и принятие по делу нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

Кроме того, судебная коллегия также полагает необходимым указать, что Управление Росрестра по Волгоградской области является ненадлежащим ответчиком по делу и требования к нему не подлежали удовлетворению, поскольку Управление не является субъектом спорных правоотношений, не имеет собственного материально-правового

интереса и не предъявляет самостоятельных требований относительно предмета спора.

Как разъяснено в пункте 53 постановления Пленума № 10/22, ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. Если иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права или обременения, предъявлен к государственному регистратору, суд осуществляет замену ненадлежащего ответчика в соответствии с частью 1 статьи 41 ГПК РФ или частями 1, 2 статьи 47 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 ГПК РФ, судебная коллегия

**определила:**

решение Дзержинского районного суда города Волгограда от 09 февраля 2021 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Пахомова Евгения Николаевича, Кожевниковой Анны Андреевны, Ромашина Дмитрия Олеговича и Сбитневой Натальи Эдуардовны к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, закрытому акционерному обществу «Трансстрой», обществу с ограниченной ответственностью «Полином», Кучмину Александру Витальевичу, Егоряну Араику Генриковичу и Григоряну Гарику Гургеновичу о признании недействительным договора раздела земельного участка, договоров купли-продажи и применении последствий недействительности сделок - отказать.

Председательствующий судья: подпись  
Судьи: подписи

Копия верна:

Судья Волгоградского областного суда



Д.Н. Алябьев