

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Екатеринбург 26.07.2017

Судебная коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в составе:

председательствующего Ольковой А.А.,

судей Орловой А.И.,

Торжевской М.О.,

при секретаре Рокало В.Е., рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску общества с ограниченной ответственностью «Проспект Девелопмент» к индивидуальному предпринимателю Зайцеву В.В., Зайцевой Ю.А. о выделе в натуре земельного участка

по апелляционной жалобе истца на решение Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга от 02.05.2017.

Заслушав доклад судьи Торжевской М.О., объяснения представителей истца по доверенности от (/ /) Савицкого П.В., по доверенности от (/ /) Бедриной Н.С., представителя Зайцевой Ю.А. по доверенности от (/ /) Яблонского А.М., представителя ИП Зайцева В.В. по доверенности от (/ /) Черноуцана А.В., судебная коллегия

установила:

ООО «Проспект Девелопмент» обратилось в суд с иском к супругам Зайцеву В.В., имеющему статус индивидуального предпринимателя, и Зайцевой Ю.А. о выделе в натуре из земельного участка с кадастровым номером №, площадью № кв. м., расположенного по адресу: ..., земельного участка площадью № кв.м. в единоличную собственность истца, земельного участка площадью № кв. м. в общую долевую собственность истца и ответчиков.

В ходе судебного разбирательства после проведения по делу судебной землеустроительной экспертизы истец, уточнив требования, просил выделить ему в натуре из земельного участка с кадастровым номером № площадью № кв. м. земельный участок площадью № кв. м, а в общей долевой собственности Зайцева В.В. (доля в праве ...), Зайцевой Ю.А. (доля в праве ...) оставить измененный земельный участок площадью № кв. м.

В обоснование иска истец указал, что земельный участок с кадастровым номером № принадлежит на праве общей долевой собственности истцу и ответчикам. Размер доли в праве ООО «Проспект Девелопмент» - ..., размер доли в праве ИП Зайцева В.В. - ..., размер доли в праве Зайцевой Ю.А. - На указанном земельном участке находятся объекты недвижимого имущества, часть из которых принадлежит истцу, в том числе, объект культурного наследия регионального значения «Мельница Борчанинова-Первушина, как памятник промышленной архитектуры. Комплекс мельницы Борчанинова-Первушина: силовой цех, камены столярные мастерские, здание проходной», а часть – ответчикам, в том числе ИП Зайцеву В.В. принадлежит на праве собственности строение литеры ... (склад), общей площадью № кв. м, а Зайцевой Ю.А. - литер ... (гаражный бокс), площадью № кв. м, который пристроен к строению литеры ..., принадлежащему истцу. Все прочие объекты недвижимого имущества, находящиеся на данном земельной участке, принадлежат на праве собственности ООО «Проспект Девелопмент». С (/ /) года истец неоднократно обращался к ответчикам с предложениями о разделе земельного участка, однако, соглашения о способе и условиях выдела доли между сторонами не достигнуто. Земельный участок является делимым, доля земельного участка, принадлежащая истцу, может быть выделена в натуре.

Решением Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга от 02.05.2017 в удовлетворении исковых требований истцу было отказано.

Не согласившись с постановленным решением, истец принес на него апелляционную жалобу, в которой выразил несогласие с решением суда, просил его

отменить, требования удовлетворить в полном объеме. Указал, что требования суда об обязательной соразмерности выделенных участков размеру долей участников собственности необоснованны, истец требований о компенсации не заявлял, это может быть предметом самостоятельного спора, раздел земельного участка не требует доказательств создания ответчиками препятствий в пользовании земельным участком, расположение части строения литер ... на границе земельного участка не запрещает раздел, строение предполагается к сносу, неудобства, связанные с организацией ответчиками иного проезда к их участку, не должны приниматься во внимание, проезд к участку ответчиков допустим по двум вариантам, при этом эксперт, допрошенный судом, указал, что законодательных препятствий для этого нет, судом неверно оценены доказательства, у суда не было оснований для назначения повторной экспертизы, экспертиза проведена неквалифицированным экспертом, суд не привлек Администрацию г. Екатеринбурга для дачи заключения о возможности такого выдела, присоединения проезда к объектам улично-дорожной сети, проезд по существующему публичному сервитуту возможен для неограниченного круга лиц, уполномоченный орган дал заключение о соответствии предложенного варианта раздела с точки зрения сохранности объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия проходят по фасадам здания, раздел земельного участка не затрагивает границы объектов, не приведет к нарушению Федерального закона «Об объектах культурного наследия» с учетом ограничения застройки участка, суждения суда об изломанности границ необоснованны, местоположение границы определяется существующей застройкой.

Ответчиками поданы возражения на апелляционную жалобу.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалобы извещены своевременно и надлежащим образом почтой (извещения направлены 27.06.2017), кроме того, представитель истца Савицкий П.В., представители ответчиков Яблонский А.М. и Черноуцан А.В., представитель Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области были извещены телефонограммами 27.06.2017, информация о движении дела также размещена на официальном сайте Свердловского областного суда.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представители истца по доверенности от (/ /) Савицкий П.В., по доверенности от (/ /) Бедрина Н.С. доводы апелляционной жалобы поддержали, в дополнение пояснили, что указанный судом литер ... является металлическим складом, не является объектом недвижимого имущества. Представитель Зайцевой Ю.А. по доверенности от (/ /) Яблонский А.М., представитель ИП Зайцева В.В. по доверенности от (/ /) Черноуцан А.В. возражали против доводов жалобы, просили решение суда оставить без изменения.

Иные лица в судебное заседание не явились. Руководствуясь статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с тем, что лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом и за срок, достаточный для обеспечения явки и подготовки к судебному заседанию, для проверки доводов апелляционной жалобы личного участия сторон не требуется, поскольку требуется только оценка правильности применения норм права, явка в судебное заседание является правом, а не обязанностью лиц, участвующих в деле, их отсутствие не препятствует рассмотрению дела, судебная коллегия определила о рассмотрении дела при данной явке.

Исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность судебного решения в пределах доводов апелляционной жалобы в соответствии со статьей 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия приходит к следующему.

Судом установлено, что стороны являются долевыми собственниками земельного участка общей площадью № кв. м. с кадастровым номером №, находящегося по адресу: ООО «Перспектив Девелопмент» принадлежит доля в праве в размере ..., Зайцеву В.В. – ..., Зайцевой Ю.А. – Границы данного земельного участка определены в установленном

законом порядке. Категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под существующие здания и сооружения.

На указанном земельном участке находятся здания и сооружения, принадлежащие на праве собственности истцу и ответчикам, в том числе, Зайцеву В.В. принадлежит нежилое здание литер ..., площадью № кв.м. (№). Зайцевой Ю.А. принадлежит нежилое помещение в пристрое литер ..., площадью № кв.м. (№), иные объекты недвижимости, расположенные на участке принадлежат истцу, в том числе, объект культурного наследия регионального значения «Мельница Борчанинова-Первушина, как памятник промышленной архитектуры. Комплекс мельницы Борчанинова-Первушина: силовой цех, камены столярные мастерские, здание проходной».

Между сторонами возник спор о выделе истцу его доли в земельном участке в натуре.

Судом верно указано, что при соблюдении пропорций в соответствии с принадлежащими истцу и ответчикам долями в праве общей долевой собственности на земельный участок истец вправе претендовать при выделе на земельный участок площадью № кв. м., Зайцев В.В. – на № кв.м., Зайцева Ю.А. – на № кв.м. (а вместе ответчики - на № кв.м.).

Истец настаивал на варианте выдела ему земельного участка, предложенном в ходе проведения судебной землеустроительной экспертизы №648 ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» (вариант 2), в соответствии с которым образуемый земельный участок площадью № кв.м. переходит в единоличную собственность истца, на нем расположены все объекты недвижимости истца, в том числе, четыре объекта культурного наследия, граница земельного участка проходит по продольной стене строения литер ... и по общей стене пристроев литер ... и ..., подъезд к земельному участку истца должен осуществляться со стороны Измененный земельный участок площадью № кв.м. (площадь больше расчетной доли ответчиков) остается в общей долевой собственности ответчиков, на нем располагаются оба объекта недвижимости Зайцевых, подъезд к их земельному участку должен осуществляться со стороны ... (по земельному участку, в отношении которого установлен публичный сервитут (Постановление Администрации г. Екатеринбурга от 18.11.2013 №3901) и по земельному участку, предоставленному для размещения проезда по Приказу МУГИСО от 09.03.2016 №341).

Суд первой инстанции, изучив предложенный истцом вариант выдела земельного участка, пришел к выводу о том, что он не соответствует требованиям закона и нарушает права и законные интересы иных участников долевой собственности.

Согласно статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, пункт 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, действующий во взаимосвязи с иными положениями данной статьи, направлен на реализацию конституционной гарантии иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, на обеспечение необходимого баланса интересов участников долевой собственности, а также на предоставление гарантий судебной защиты их прав. При этом суд в каждом конкретном случае при решении вопросов о возможности выдела доли и о целесообразном варианте такого выдела должен

учитывать все имеющие значение обстоятельства дела и руководствуется общеправовыми принципами справедливости и соразмерности.

Особенности выдела земельного участка регламентированы Земельным кодексом Российской Федерации, а именно статьей 11.5, в соответствии с которой выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Обязательные требования к образуемым при выделе земельным участкам установлены статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а условия кадастрового учета образуемых и изменяемых земельных участков – статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

Согласно статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

В соответствии с подпунктом 26 пункта 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" препятствием для осуществления государственного кадастрового учета является необеспечение доступа (прохода или проезда от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку, в том числе путем установления сервитута.

В соответствии с пунктом 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно Методическим рекомендациям по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденным Росземкадастром 17.02.2003 (ред. от 18.04.2003) (по заключению Минюста РФ данный документ в государственной регистрации не нуждается - 23.01.2004 N 07/768-ЮД.), в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования земельный участок в обязательном порядке обеспечивается доступом - в виде прохода (шириной не менее 1 метра) или проезда (шириной не менее 3,5 метров). Земельный участок, на котором имеются капитальные строения или право на их возведение, обеспечивается проездом.

Таким образом, вопрос о разделе земельного участка с позиции совокупного толкования изложенных норм права неразрывно связан с вопросом обеспечения доступа к каждому образуемому в результате выдела доли земельному участку. Формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования, при формировании земельного участка должен быть предусмотрен свободный постоянный доступ (проезд, проход) к образуемым земельным участкам, объектам недвижимости на них от территории общего пользования.

Судом дана надлежащая правовая оценка доводам ответчиков о невозможности осуществления постоянного и свободного проезда к земельному участку, зданиям и строениям, принадлежащим ответчикам, от земель общего пользования по предложенной истцом схеме размещения полагающегося им земельного участка.

Как следует из материалов дела, общий земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами, по периметру огражден, ответчики реально используют принадлежащие им объекты недвижимости, в том числе, для предпринимательской деятельности (в качестве автосервиса), им и неограниченному кругу клиентов необходим доступ к земельному участку и к объекту недвижимости, в том числе, транспортный проезд от городской уличной сети. Судом установлено, что доступ (подъезд, поход) к общему земельному участку сторон исторически осуществляется с улицы ... через проходную, при выделе земельного участка по предложенному истцом варианту оставшийся земельный участок, предлагаемый в собственность ответчикам, не будет иметь подхода и подъезда с указанной стороны. Истец возражал относительно предоставления ответчикам сервитута на проезд к предоставляемому им участку через свой участок, настаивал на возможности проезда к участку ответчиков через улицу Вместе с тем, измененный земельный участок не имеет самостоятельного выхода (выезда) на земли общего пользования, улица ... не прилегает к нему, он имеет смежную границу с земельными участками, которые находятся в собственности иных лиц (а именно, по одной границе с земельным участком КН ..., на котором расположены многоквартирные дома, по другой - с земельным участком, собственность на который не разграничена и который находится в ведении МУГИСО).

Таким образом, при образовании двух земельных участков в результате выдела доли отсутствует доступ к участку ответчиков без ограничения прав правообладателей смежных землепользователей.

Суд оценивал предложенный вариант организации проезда от земельного участка, причитающегося ответчикам, до улицы

В отношении данного проезда суд верно учитывал, что часть проезда используется на основании Постановления Администрации г. Екатеринбурга от 18.11.2013 № 3901, которым установлен постоянный публичный сервитут в отношении части земельного участка с КН №, площадью № кв. м., расположенного под многоквартирными домами по адресам: ..., кор. № для прохода, проезда через данный участок неограниченного числа лиц и обслуживания коммунальных объектов, находящихся на нем. Дальнейшая часть проезда используется на основании приказа МУГИСО от 09.03.2016 № 341, которым ООО «Проспект Девелопмент» разрешено использовать земли общего пользования площадью № кв.м., примыкающие к земельному участку с КН № с одной стороны и к спорному земельному участку с КН № с другой стороны, для размещения проезда, в том числе вдольтрассового, и подъездной дороги. Данное разрешение, выданное в соответствии с пунктом 3 статьи 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации, как следует из пункта 1 данного приказа носит индивидуальный характер, то есть касается права проезда только ООО «Проспект Девелопмент», а не иных лиц, а исходя из пункта 2, имеет срок действия – до предоставления земельного участка, в границах которого находятся указанные земли, иному лицу. Таким образом, предложенный проезд к участку ответчиков не является свободным для неограниченного круга лиц и постоянным. Судом также верно отмечено, что использование внутридворовой территории многоквартирного дома для сквозного проезда транспорта противоречит пунктам 17.2, 17.4. Правил дорожного движения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.10.1993 N 1090, пункту 2.5 СанПин 2.1.2.2645 от 15.08.2010, пункту 5.4. СП 42.13.30. 2011, нарушает права жителей многоквартирного дома. Имеющийся проезд также не отвечает СНиПам по своим характеристикам (отсутствие тротуара, удаленность от жилых домов менее нормативной, превышена протяженность тупикового проезда, по иным параметрам). Данные обстоятельства указывают на то, что доступ к земельному участку ответчиков по предложенному варианту выдела доли не может быть обеспечен на постоянной и законной основе, что препятствует разрешенному использованию земельного участка и расположенных на таком земельном участке объектов

недвижимости, а, следовательно, препятствует выделу земельного участка, поскольку такой вариант противоречит статье 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Доводы о непривлечении администрации г. Екатеринбурга для дачи заключения по делу несостоятельны. Дача органом местного самоуправления заключения по данной категории гражданских дел не является обязательной (статья 47 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Доводы о неверной оценке судом доказательств, необоснованном назначении повторной экспертизы по делу несостоятельны. Правила оценки судом доказательств не нарушены, назначение по делу экспертизы является правом суда, о незаконности принятого решения не свидетельствует, заключения проведенных экспертиз были оценены в совокупности с иными собранными доказательствами по делу, а также с учетом материальных норм права.

Доводы жалобы о том, что суд необоснованно отказал в выделе участка, сославшись на необходимость соблюдения обязательной соразмерности выделенных участков размеру долей участников собственности, предоставления доказательств создания ответчиками препятствий в пользовании земельным участком, необоснованны. Данные выводы не были единственно определяющими постановленное решение, были обусловлены тем, что при решении вопроса о возможности выдела доли, суд обязан руководствоваться общими принципами добросовестности, недопустимости злоупотреблениями своих прав, справедливости, соразмерности, оценивать целесообразность предложенного варианта выдела доли, соблюдая баланс интересов всех участников долевой собственности, а не только лица, инициировавшего выдел доли. Вопреки доводам жалобы право участника долевой собственности на выдел его доли не является абсолютным и не может влечь существенного нарушения интересов иных добросовестных собственников. В этом аспекте суд верно сослался на то, что при данном варианте выдела доли в собственность ответчиков навязывается участок больший по площади, чем приходится на их долю, при этом истец (что подтверждается и доводами апелляционной жалобы) не намерен отказываться от приходящейся на его долю части участка безвозмездно, намерен требовать компенсации от ответчиков, что возлагает на них определенное материальное бремя перед истцом. Иницируя выдел участка, истец в это же время отказывается предоставлять ответчикам сервитут на право проезда к их земельному участку с улицы ... через свой участок, более того, также не намерен это делать бесплатно, возлагая все неудобства, связанные с организацией ответчиками иного проезда к их участку, на них. Данная позиция истца противоречит принципу соблюдения равного баланса прав и законных интересов участников собственности.

Приведенные обстоятельства являются достаточными для вывода о невозможности выдела доли по предложенному истцу варианту, несогласие с иными суждениями суда, выраженное в апелляционной жалобе, определяющего значения не имеет. Судебная коллегия соглашается с тем, что ссылки суда на пересечение границей земельного участка строения литер ... несостоятельны. Земельное законодательство основано на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации). Строение, указанное судом как литер ... (по данным технического паспорта по состоянию на (/ /) – материальный склад литер ... (л.д. 160 Том 2), является некапитальным строением, не является объектом недвижимости, следовательно, не учитывается в аспекте подпункта 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации. Прохождение границы по стенам литеров ..., ..., ... не указывает на пересечение границей недвижимого имущества (с учетом блокированности застройки), а также на изломанность границ (в соответствии с подпунктом 7 пункта 7.5 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства не допускается изломанность проектируемых

границ, только если она не обусловлена существующими естественными или искусственными рубежами; на момент раздела литеры не снесены и существуют как объекты застройки). Судебная коллегия также исключает выводы суда о том, что выдел земельного участка не обеспечивает выполнение мер, направленных на сохранение памятника архитектуры (строение мастерских литер ...). Граница территории памятника сформирована по фасаду, что соответствует разделу, в соответствии с заключением Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области предложенный выдел земельного участка не противоречит законодательству в сфере охраны объектов культурного наследия. Вместе с тем, при установленном судом отсутствии проезда к изменяемому участку, данные обстоятельства основанием для отмены решения суда не являются. Несоблюдение даже одного требования к образуемым и измененным земельным участкам, предусмотренного статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, является основанием для отказа в выделе земельного участка.

Нарушений, влекущих безусловную отмену решения суда, не допущено.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия определила:

решение Железнодорожного районного суда г. Екатеринбурга от 02.05.2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Проспект Девелопмент» – без удовлетворения.

Председательствующий: А.А. Олькова

Судьи: А.И. Орлова

М.О. Торжевская