

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

11 апреля 2017 года г. Тула

Привокзальный районный суд г. Тулы в составе:

председательствующего Потаповой Н.В.,

при секретаре Нагорнове А.В.,

с участием представителя истца Жеребина Ю.В. по доверенности Настасина С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Привокзального районного суда г. Тулы гражданское дело № 2-371/17 по иску Жеребина Ю.В. к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании права собственности на земельный участок,

установил:

Жеребин Ю.В. обратился в суд с иском к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании права собственности на земельный участок, мотивируя свои требования тем, что жилой дом с кадастровым номером \*, общей площадью 47,6 кв.м., расположенный по адресу: ... принадлежит Жеребину Ю.В., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от дата года.

Согласно решению исполкома от дата года № \* указанное домовладение разделено на два самостоятельных домовладения:

За Жеребиным Ю.В. выделены и закреплены строение: Г-основное строение, Г1-жилая пристройка, под Г1-подвал, г-веранда, Г2-сарай, Г4 -уборная, с земельным участком площадью 135,0 кв.м. (2 владение).

Вышеуказанный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером \* площадью 135 кв.м. по адресу: ... что подтверждается кадастровой выпиской о земельном участке от дата г. №\*.

Так же истец указывает на то, что по сообщению от дата г в государственной регистрации права собственности на земельный участок отказано по причине отсутствия вида разрешенного использования земельного участка.

Письмом Министерства экономического развития Тульской области от дата г. № \* в предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, истцу так же отказано, поскольку не имеется правоустанавливающего документа на земельный участок.

На основании изложенного, просил суд признать за ним, истцом Жеребиным Ю. В. право собственности на земельный участок с кадастровым номером \* площадью 135 кв.м., расположенный по адресу: ....

Истец Жеребин Ю.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещался должным образом, о причинах неявки суду не сообщил.

Представитель истца Жеребина Ю.В. по доверенности Настасин С.В. в судебном заседании просил суд признать за Жеребиным Ю. В право собственности на земельный участок с кадастровым номером \* площадью 135 кв.м., с видом разрешенного использования – для эксплуатации

индивидуального жилого дома, с категорией земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: ...

Ответчик Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, о месте и времени судебного разбирательства извещался надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил.

Третье лицо ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, о месте и времени судебного разбирательства извещался надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, исходя из анализа норм материального права, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что жилой дом с кадастровым номером \*, общей площадью 47,6 кв.м., расположенный по адресу: ... принадлежит Жеребину Ю.В., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от дата года.

В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из решений собраний в случаях, предусмотренных законом; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом; в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности; вследствие причинения вреда другому лицу; вследствие неосновательного обогащения; вследствие иных действий граждан и юридических лиц; вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

В силу ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

ст. 271 ГК РФ содержит положения о том, что собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости. Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком.

Собственник недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этой недвижимостью по своему усмотрению, в том числе сносить соответствующие здания и сооружения, постольку, поскольку это не противоречит условиям пользования данным участком, установленным законом или договором.

На основании ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 года №137-ФЗ (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ) Права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Исходя из п.4 указанной статьи гражданин Российской Федерации вправе приобрести бесплатно в собственность земельный участок, который находится в его фактическом пользовании, если на таком земельном участке расположен жилой дом, право собственности на который возникло у гражданина до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации либо после дня введения его в действие, при условии, что право собственности на жилой дом перешло к гражданину в порядке наследования и право собственности наследодателя на жилой дом возникло до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 9 названной статьи Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. № 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

Исходя из п.9.1. указанной статьи, если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или

невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в настоящем пункте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в настоящем пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

В случае, если указанный в настоящем пункте земельный участок был предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, с момента государственной регистрации права собственности гражданина на такой земельный участок право пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования прекращается.

(п. 9.1 в ред. Федерального закона от 23.11.2007 N 268-ФЗ)

В ст. 25 ЗК РФ закреплено, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах. Не подлежат возврату земельные участки, не подлежит возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1.01. 1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков.

Статья 26 ЗК РФ гласит, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, 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.

Ранее выделенные земельные участки не могли быть объектом гражданского права, основанием их приватизации в соответствии с Порядком, утвержденным Роскомземом от 20.05.1992 года являются выданные акты, решения соответствующих органов о предоставлении земельных участков, а при их отсутствии - земельно-шнуровые и похозяйственные книги, другие документы.

Статьей 59 ЗК РФ предусмотрено, что признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

Согласно решению исполкома от дата года № \* указанное домовладение разделено на два самостоятельных домовладения:

За Жеребиным Ю.В. выделены и закреплены строение: Г-основное строение, Г1-жилая пристройка, под Г1-подвал, г-веранда, Г2-сарай, Г4 -уборная, с земельным участком площадью 135,0 кв.м. (2 владение).

Из кадастровой выписки о земельном участке от дата г. №\* следует, что площадь земельного участка с кадастровым номером \* с категорией земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: ..., составляет 135 кв.м. Границы не установлены. Сведения о правах отсутствуют.

Между тем, по сообщению от дата г. Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ТО в государственной регистрации права собственности на земельный участок отказано.

Суд находит установленным факт того, что спорный земельный участок, на который претендует истец, первоначально был выделен с соблюдением действующего законодательства и впоследствии перешел к нему в установленном законом порядке декларированной площадью 135 кв.м.

Письмом Министерства экономического развития Тульской области от дата г. № \* в предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, истцу так же отказано, поскольку не имеется правоустанавливающего документа на земельный участок.

Между тем, в силу п. 4 ст. 3 Федерального Закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (с последующими изменениями и дополнениями) (в редакции действующей на момент возникновения спорных правоотношений), граждане РФ, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 06.01. 1990г. № 1305-1 «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными ст. 36 ЗК РФ.

Из исследованных судом доказательств, следует, что прежние собственники домовладения своих прав на приватизацию испрашиваемого земельного участка не использовали, материалами дела подтверждается, что земельный участок используется собственником в целях его непосредственного назначения, отсутствуют основания, по которым земельный участок не может предоставляться в частную собственность, право собственности на жилой дом возникло до введения в действие земельного законодательства, поэтому истец вправе приобрести бесплатно в собственность испрашиваемый ими земельный участок, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, 6-ой Полусный проезд, дом 5а, 2-владение.

Анализ собранных по делу доказательств свидетельствует о том, что права и законные интересы других лиц, а также требования земельного и градостроительного законодательства не нарушены, а потому суд полагает, что требования Жеребина Ю.В. о признании права собственности на земельный участок, обоснованны и подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

признать за Жеребиным Ю.В. право собственности на земельный участок с кадастровым номером \*, площадью 135 кв.м., с видом разрешенного использования – для эксплуатации индивидуального жилого дома, с категорией земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: ....

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Привокзальный районный суд г.Тулы в месячный срок со дня его изготовления в окончательной форме.

Решение изготовлено в совещательной комнате.

Председательствующий