



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г.Москва

15 мая 2019 года

Дело №А41-58351/18

Резолютивная часть решения объявлена 23 апреля 2019 года  
Полный текст решения изготовлен 15 мая 2019 года.

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья А.О. Уваров, при ведении протокола судебного заседания Чурсиной С.А., рассмотрев в судебном заседании дело иски Кирдянова Д. С., Назарова С.А., Мелиниковой А.М., Загитовой М.А., Устиновой С.Н., Савельевой Ю.Н. к ЗАО "ОТРАДНОЕ-ЗАПАД", Администрация городского округа Красногорск Московской области,

об установлении границ земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5, признании права общей долевой собственности на земельный участок,

При участии в судебном заседании - согласно протоколу,

**УСТАНОВИЛ:**

Айрапетова А.П., Кирдянов Д.С., в порядке части 1 статьи 225.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и присоединившиеся к их требованиям в порядке части 2 статьи 225.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица: Лизунова Т.В., Дерюгин М.А., Гусева Е.И., Сидоров А.Ю., Киямова Л.А. обратились в Арбитражный суд Московской области с иском к ЗАО "ОТРАДНОЕ-ЗАПАД", ООО "БНК ЦЕНТР", Администрации городского округа Красногорск о (с учетом уточнений)

- установлении границ земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 1 и признании за собственниками помещений в указанном многоквартирном доме права общей долевой собственности на земельный участок, необходимый для обслуживания и

эксплуатации многоквартирного жилого дома, пропорционально размеру общей площади помещений в доме;

- установлении границ земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5 и признании за собственниками помещений в указанном многоквартирном доме права общей долевой собственности на земельный участок, необходимый для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, пропорционально размеру общей площади помещений в доме.

Указанные требования приняты арбитражным судом к производству в рамках дела № А41-24710/18.

Определением Арбитражного суда Московской области от 18.07.2018 г. по делу № А41-24710/18 исковые требования Кирдянова Д.С. об установлении границ земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5 и признании за собственниками помещений в указанном многоквартирном доме права общей долевой собственности на земельный участок, необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, пропорционально размеру общей площади помещений в доме выделены в отдельное производство.

Определением арбитражного суда от 27.07.2018 г. указанные требования приняты к производству в рамках настоящего дела.

Определением арбитражного суда от 04.09.2018 г. на основании ст. т. 225.10 АПК РФ к участию в деле в качестве присоединившихся к истцу лиц привлечены: Назаров С.А., Мелиникова А.М., Загитова М.А., Устинова С.Н., Савельева Ю.Н.

В порядке п.1 ст. 49 АПК РФ истцами уточнен предмет иска. Истцы просят установить границы земельного участка необходимого для обслуживания и эксплуатации здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5 в соответствии с заключением землеустроительной экспертизы с учетом нормативов по обязательному обустройству парковочных мест, зеленых насаждений, детской и спортивной площадок, исходя из данных, указанных в проектной документации.

В судебном заседании представитель истцов уточнила, что истцы просят установить границы и площадь земельного участка в соответствии с заключением экспертов ООО "Экспертиза и управление недвижимостью" № 02/01-А41-58351/2018.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению в части по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, Кирдянов Д. С., Назаров С.А., Мелиникова А.М., Загитова М.А., Устинова С.Н., Савельева Ю.Н. являются собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном

по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5, что подтверждается представленными свидетельствами о праве собственности.

Право собственности истцов на квартиры в жилом доме возникло на основании договоров долевого участия, заключенных с ЗАО "ОТРАДНОЕ-ЗАПАД".

Многоквартирный жилой дом № 5 по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, расположен на земельном участке КН 50:11:0020302:467, площадью 2 821 кв.м., вид разрешенного использования: для малоэтажного жилищного строительства.

Указанный земельный участок поставлен на кадастровый учет 21.11.2013 г.

Обращаясь с настоящим иском истцы ссылаются на то, что площадь и границы указанного земельного участка не соответствуют границам земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 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.

В соответствии с ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении его 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 Жилищного кодекса Российской Федерации (ч. 2 ст. 16 Вводного закона).

В силу ч. ч. 2 и 5 ст. 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. (п. 11 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 2(2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017).

В силу названных норм с даты государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме, соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

В соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Согласно статье 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

Способы защиты гражданских прав установлены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Абзацем 3 пункта 2 Постановления от 29.04.10 Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об установлении границ земельного участка.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в определении Верховного суда Российской Федерации от 07 октября 2015 года N 305-КГ15-7535 по делу N А41-47432/2012, когда предмет спора связан с пересечением (наложением) земельных участков, сведения о границах одного из которых внесены в государственный кадастр недвижимости, а другого подлежат уточнению, то требования заявителя в таком случае подлежат рассмотрению по правилам искового производства как требование об установлении границ земельного участка.

С учетом предмета и основания иска в круг юридически значимых обстоятельств по данному делу входит определение размера и границ земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации здания

многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В том числе включаются: 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.

Установление данных обстоятельств требует специальных познаний в землеустроительной сфере.

Определением арбитражного суда от 22.10.2018 г. по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Экспертиза и управление недвижимостью».

На разрешение экспертов судом поставлены следующие вопросы:

- 1) Определить площадь и координаты характерных точек границ земельного участка необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5.
- 2) Установить налагаются ли установленные при ответе на первый вопрос границы земельного участка на границы иных земельных участков, в т.ч. земельного участка КН 50:11:0020302:1068. При положительном ответе на второй вопрос установить площадь и координаты характерных точек границ наложения.

Согласно представленному заключению ООО «Экспертиза и управление недвижимостью», площадь земельного участка необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5 составляет 4 273 кв.м.

Указанная площадь определена экспертами с учетом включения в него 32 машино-мест, из расчета по 2 машины на квартиру.

Экспертами отмечено, что оставшиеся 32 машино-места разместить экспертам не представляется возможным без разрушения существующей близлежащей территории.

Согласно указанному заключению, экспертом установлено, что в границы земельного участка необходимого для обслуживания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5 входят земельные участки, на которых расположена автодорога (внутриквартальные проезды), расположенная на землях неразграниченной государственной собственности, т.е. земли общего пользования.

В связи с изложенным, а так же некорректным применением экспертами СНиП 2.07.01-89, определением суда от 11.12.2018 г. по делу назначена повторная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «РУМБ».

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Определить площадь и координаты характерных точек границ земельного участка необходимого для обслуживания и эксплуатации здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5.

2) Установить налагаются ли установленные при ответе на первый вопрос границы земельного участка на границы иных земельных участков, в т.ч. земельного участка КН 50:11:0020302:1068. При положительном ответе на второй вопрос установить площадь и координаты характерных точек границ наложения.

Согласно заключению эксперта ООО "РУМБ", площадь застройки здания жилого дома № 5 составляет 1031 кв.м., по градостроительным нормам минимальная потребность в территории для жилого дома № 5 составляет 2521 кв. м. Это означает, что площадь земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации жилого дома № 5 должна быть не менее 2521 кв. м.

Экспертом отмечено, что при формировании границ земельного участка площадью не менее 2521 кв. м необходимо учитывать, что согласно ПЗЗ Красногорска минимальный отступ от границ земельного участка для малоэтажной многоквартирной застройки составляет 3 м.

Поэтому по периметру контура пятна застройки необходимо отложить 3-х метровую зону. Далее пятно застройки нужно увеличить до площади 2521 кв. м.

Вместе с тем, Если равномерно распределить площадь вокруг пятна застройки, то границы участка будут иметь изломанную конфигурацию, нарушать кадастровые границы смежных земельных участков, красные линии проездов, приведут к чересполосице, что противоречит ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ.

С учетом п.7 ст.36 ЗК РФ, устанавливающей, что местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования, красных линий (при их наличии), естественных границ земельного участка, экспертом установлены следующие границы земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации жилого дома № 5:

- левая (северная) граница имеет прямолинейную конфигурацию и проходит от тротуара фасадного проезда до тротуара ул. Айвазовского на одинаковом расстоянии от стен и выступающих балконов домов № 5 и № 7, совпадая с кадастровой границей смежного земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020302:466 (под домом № 7);

- тыльная (восточная) граница имеет прямолинейную конфигурацию и проходит по внутренней стороне тротуара ул. Айвазовского, совпадая с

кадастровой границей смежного земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020302:691;

- правая (южная) граница имеет прямолинейную конфигурацию и проходит по верхней бровке склона вдоль бокового проезда от тротуара ул. Айвазовского до тротуара фасадного проезда;
- фасадная (западная) граница земельного участка имеет один излом, проходит по внутренней стороне тротуара вдоль фасадного проезда.

В связи с изложенным, экспертом установлено, что площадь земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации здания жилого дома № 5, описана 10-ю поворотными точками и составляет 2967 кв. м.

Исходя из постановки вопроса № 1 все расчёты выполнены экспертом в соответствии с градостроительными нормами, действующими в момент составления экспертного заключения. Вместе с тем, экспертом отмечено, что по состоянию на ноябрь 2013 года, т.е. на момент формирования и постановки на кадастровый учёт земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020302:467 общей площадью 2281 кв. м, расположенного под жилым домом № 5, действовали иные нормативы. В частности, потребность в территории под многоквартирным 4-х этажным жилым домом с открытой автостоянкой составляла 16 кв. м/чел. (сейчас -19), а расчётная обеспеченность жителей многоквартирного дома поэтажной площадью составляла 20 кв. м/чел. (сейчас - 28). При подстановке «старых» нормативов в аналогичные формулы минимальная потребность в территории под жилым домом № 5, по состоянию на ноябрь 2013 года составила 2960 кв. м.

Установленная экспертом площадь участка на 446 кв. м превышает минимальную потребность в территории под жилым домом по действующим градостроительным нормам ( $2967-2521=446$ ) и на 7 кв. м превышает «старый» норматив (действовавший в момент формирования земельного участка в 2013 году). Указанное обусловлено тем, что в площадь участка вошли газоны, пешеходные дорожки, пандусы, площадки перед входами в дом, участки инженерных сетей, непосредственно входящие в жилой дом (газ, водопровод, канализация, электричество). Кроме того, учтён перепад высот (склоны) с правой и с левой стороны дома.

Экспертом установлено, что границы земельного участка, установленные при ответе на первый вопрос, налагаются на границы земельного участка КН 50:11:0020302:1070 в части зоны пешеходного прохода, зоны благоустройства.

Правовые основы проведения судебных экспертиз в арбитражном процессе регулируются положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебной-экспертной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в заключении эксперта должны быть отражены:

- содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;



- оценка результатов исследований, выводы по поставленным вопросам и их обоснование;

- иные сведения в соответствии с федеральным законом.

В соответствии со статьей 8 Закона N 73-ФЗ эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

В соответствии со ст. 86 АПК РФ и ст. 25 Федерального закона "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ, на основании проведенных исследований с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Требования к содержанию заключения эксперта установлены статьей 25 Закона N 73-ФЗ, согласно которой в заключении эксперта должны быть отражены, в том числе:

- содержание и результаты исследований с указанием примененных методов;

- оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам.

С учетом требований изложенных выше норм права надлежащим образом выполненное экспертное заключение должно содержать подробное описание проведенных исследований, сделанные в результате этих исследований выводы и ответы на поставленные арбитражным судом вопросы.

Судом установлено, что экспертное заключение соответствует указанным выше нормам. В ходе судебного разбирательства эксперт ответил на все имеющиеся у сторон вопросы. У суда отсутствуют основания сомневаться в достоверности и объективности выводов эксперта.

Само по себе несогласие истцов с результатами экспертизы не может свидетельствовать о недостоверности сделанных экспертом выводов и о необходимости проведения комплексной судебной экспертизы. Наличие противоречий в выводах эксперта судом не установлено.

Доводы истцов о том, что при определении площади земельного участка для обслуживания и эксплуатации здания жилого дома № 5 необходимо учитывать площадь парковочных мест (автостоянки) из расчета по 2 машины на квартиру судом отклоняются по следующим основаниям.

**Пунктом 2.10** СанПиН 2.1.2.2645-10 установлен запрет размещения на территории дворов жилых зданий любых предприятий торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок кроме гостевых.



Установление в придомовой территории автостоянки из расчета по 2 машины на квартиру (в т.ч. [СНиП 2.07.01-89\\*](#)) требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности не предусмотрено.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

Установить границы земельного участка необходимого для обслуживания и эксплуатации здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область. Красногорский район, пос. Отрадное, ул. Айвазовского, дом № 5 площадью 2 967 кв.м. по следующим координатам характерных точек границ:

КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА. Y (М)
483095.61	2177012.73
483095.09	2177013.33
483070.45	2177041.68
483053.05	2177027.32
483029.80	2177006.13
483022.58	2177002.17
483012.22	2176993.62
483036.31	2176965.02
483078.66	2176995.87
483082.91	2176999.94

В удовлетворении остальной части требований отказать.

**Судья**

**А.О. Уваров**