

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

25 февраля 2015 года

город Тула

Зареченский районный суд города Тулы в составе:
председательствующего Бабиной А.В.,
при секретаре Домаревой Е.А.

с участием
представителя истца по доверенности Труновой Н.Н.

представителя третьего лица Администрации г. Тулы по доверенности Никулина С.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-254/2015 по иску
Кравцовой Валентины Алексеевны к Министерству имущественных и земельных
отношений Тульской области о признании права собственности на земельный
участок,

установил:

Кравцова В.А. обратилась в суд с иском к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании права собственности на земельный участок площадью 1108 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли под домами индивидуальной жилой застройки, расположенный по адресу: г. Тула, Зареченский район, п. Горелки, ул. Макаренко, д. 3, ссылаясь в обоснование заявленных требований на то, что она является собственником домовладения по указанному адресу, однако не может реализовать свое право на бесплатное приобретение в собственность земельного участка во внесудебном порядке.

Истец Кравцова В.А. в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте его проведения извещалась своевременно и надлежащим образом, просила о рассмотрении дела в свое отсутствие, о чем указала в просительной части искового заявления

В судебном заседании представитель истца Кравцовой В.А. по доверенности Трунова Н.Н. заявленные исковые требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении, и настаивала на их удовлетворении.

Представитель ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области по доверенности Наумов О.А. в судебное заседание не явился, в представленных суду письменных возражениях просил рассмотреть дело в свое отсутствие, отказав в удовлетворении заявленных исковых требований, поскольку границы испрашиваемого Кравцовой В.А. земельного участка в соответствии с действующим законодательством не установлены.

В судебном заседании представитель третьего лица Администрации г. Тулы по доверенности Никулин С.В. против удовлетворения заявленных исковых требований возражал, полагая их необоснованными.

Представитель третьего лица Правительства Тульской области по доверенности Коробкова А.В. в судебное заседание не явилась, представила суду письменное ходатайство о рассмотрении дела в свое отсутствие, просила принять законное и обоснованное решение по настоящему делу.

В соответствии с положениями ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ суд рассмотрел дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Выслушав объяснения представителей истца и третьего лица, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Гражданское право на землю, такое как право застройки, было установлено Гражданским Кодексом РСФСР 1992 года. Право застройки, по своему смыслу являлось срочным землепользованием.

В соответствии с указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» в целях единства в законодательстве, регулирующем право граждан на покупку строительство индивидуальных жилых домов было установлено, что отвод гражданам земельных участков, как в городе, так и вне города, для строительства индивидуальных жилых домов производится в бессрочное пользование.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 01.02.1949 г. «О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 г.» «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» признаны утратившими силу нормы Гражданского Кодекса РСФСР 1922 г., регулирующие предоставление и пользование земельных участков на право застройки.

Согласно абз.2 ст. 2 Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 22.10.1970 г. «О порядке введения в действие Земельного Кодекса РСФСР» по земельным правоотношениям, возникшим до 1 декабря 1970 г., Кодекс применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения в действие Кодекса. В соответствии со ст. 104 Земельного Кодекса РСФСР 1970 г. земельные участки гражданам для индивидуального жилищного строительства предоставлялись только в бессрочное пользование.

В силу ст. 7 Закона РСФСР от 23.11.1990 г. «О земельной реформе» до юридического оформления прав на земельный участок за землепользователями сохранялось ранее возникшее право пользования земельным участком.

В соответствии с п.9.1 ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации», если земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие Земельного Кодекса РФ для ведения личного подсобного дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного и индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования, этот гражданин вправе зарегистрировать права собственности на такой земельный участок.

В силу ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, 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.

В соответствии с п.2 ст. 271 ГК РФ, 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.

Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов провозглашено в качестве одного из принципов земельного законодательства. Согласно подп.5 п.1 ст.1 ЗК РФ единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В силу ч.1 ст. 25 ЗК РФ, права на земельные участки, 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".

На основании ч.2 ст. 28 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с п.1 ст. 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

На основании ч.1 ст. 36 ГК РФ, граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Это означает, что при переходе права собственности на строение к новому собственнику переходят и права на земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, что и у прежнего собственника строения. Следовательно, у нового собственника также возникает право на однократную бесплатную приватизацию земельного участка, на котором находится жилой дом.

Исключительное право на приватизацию земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники строений, зданий, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены земельным Кодексом РФ.

Ст. 59 ЗК РФ гласит признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

Статьей 8 ГК РФ к числу таких оснований отнесены в частности договоры и иные сделки, акты государственных органов и органов местного самоуправления.

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

Письмом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР № 20-15-1-4/Е-9808р разъяснено, что в случае отсутствия землеотводных документов следует руководствоваться данными первичной инвентаризации, которые в дальнейшем определяют границы, размеры земельного участка индивидуального землевладения.

Согласно архивной справке № ф-71/11703 от 05.11.2014 Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», копии из похозяйственной книги № 3 за 1953-1955 гг. Горельского поселкового Совета депутатов трудящихся домовладение, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Макаренко, д. 3 (ранее был адрес пос. Горелки, Тульский район, ул. Суворова, домовладение 11, далее наименование улицы исправлено на ул. Школьная, затем на ул. Макаренко, д. 3) принято на первичный технический учет 21.02.1950 и располагалось на земельном участке площадью 1705,7 кв.м. Первоначальным владельцем домовладения указан

Кудряшов Петр Сергеевич на основании справки выданной Горельским п/советом от 24.03.1950. В материалах инвентарного дела имеется Заключение инвентаризационного бюро о праве владения строениями, расположенными по вышеуказанному адресу на земельном участке площадью 1705,7 кв.м. В соответствии с Решением Исполнительного комитета Горельского поселкового Совета депутатов трудящихся Зареченского района г. Тулы № 07-06 от 11.07.1973 за домовладением № 3 по ул. Макаренко пос. Горелки закреплен самовольно занятый земельный участок площадью 189,2 кв.м, всего решено считать площадь равной 1194,9 кв.м. Также в материалах инвентарного дела имеется отметка, выполненная карандашом 07.01.1967 о том, что земельный участок площадью 700 кв.м изъят согласно реш. Исполкома Зареченского р-на. (Реквизиты решения отсутствуют). Площадь земельного, в связи с изъятием, указана равной 1005,7 кв.м. При проведении технической инвентаризации домовладения от 24.09.1979 площадь земельного участка по вышеуказанному адресу по фактическому пользованию указана равной 1195 кв.м. по данным последней технической инвентаризации от 06.01.1993 домовладение, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Макаренко, д. 3 расположено на земельном участке по документам 1195 кв.м, по фактическому пользованию площадью 1108 кв.м.

В настоящее время собственником жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, пос. Горелки, ул. Макаренко, д. 3 является истец Кравцова В.А. (свидетельства о праве на наследство по закону № 1367 от 25.02.1993, удостоверенное 3-ей Тульской нотариальной конторой, зарегистрированное в Тульском БТИ 05.03.1993 г. за № 142).

Согласно кадастровому паспорту земельного участка от 17.10.2014 № 71/14-366102 испрашиваемый земельный участок имеет кадастровый номер 71:30:060401:35, его площадь составляет 1108 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли под домами индивидуальной жилой застройки, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Макаренко, дом 3, право собственности на данный земельный участок не зарегистрировано.

Сведений о наличии возражений смежных землепользователей относительно границ указанного земельного участка из имеющихся в материалах дела документов не усматривается. Напротив, из представленных стороной истца заявлений Абдуллаева Ф.И., Пестрикова О.А., Беломытцевой А.И., Фроловой Т.А., Биркина И.И., являющихся собственниками и пользователями соседних с истцом домовладений и земельных участков следует, что они не имеют претензий относительно границ земельного участка, испрашиваемого Кравцовой В.А.

В своем исковом заявлении Кравцова В.А. просит признать за собой право собственности на земельный участок по указанному адресу площадью 1108 кв.м, фактически находящийся в ее пользовании.

Таким образом, исследованными доказательствами достоверно подтверждено, что в силу приведенных правовых норм Кравцова В.А., как собственник жилого дома, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, п. горелки, ул. Макаренко, д. 3 lawомерно владеет земельным участком площадью 1108 кв.м, на котором расположено принадлежащее ей домовладение, использует данный земельный участок по назначению.

В порядке ст. 29, ч. 8 ст. 36 Земельного кодекса РФ истец в целях реализации своих прав на приобретение земельного участка в собственность обратился в Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области, однако

ему было отказано предоставить данный земельный участок, поскольку его границы не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (сообщение Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области от 11.12.2014 № 20-01-21/15414). Однако, то обстоятельство, что земельный участок не был сформирован не является основанием для отказа в удовлетворении заявленных исковых требований, поскольку о формировании земельного участка свидетельствует выписка из государственного кадастра недвижимости, согласно которой земельному участку присвоен кадастровый номер и сведения о земельном участке с 28.10.2005 г. внесены в государственный кадастр недвижимости.

Письменными доказательствами дела, исследованными в ходе судебного заседания, подтверждено, что все владельцы домовладения, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Зареченский район, п. горелки, ул. Макаренко, д. 3 пользовались земельным участком в соответствии с его назначением, аналогичным образом он используется и в настоящее время истцом.

В соответствии с п. 10 раздела 2 Общих начал землепользования и землеустройства, утвержденных Постановлением ЦИК СССР от 15.12.1928 г., земли предоставлялись в пользование без установления наперед определенного срока, то есть в бессрочное пользование. На основании Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 г. отвод гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов производился в бессрочное пользование.

Анализ указанных норм права позволяет прийти к выводу, что до 1996 г. земельные участки предоставлялись в бессрочное пользование под индивидуальное жилищное строительство, что имело целью гарантировать им устойчивость прав на землю и находящуюся на ней другую недвижимость.

Следовательно, у суда имеются основания сделать вывод, что первоначальным владельцам жилого дома спорный участок принадлежал именно на праве постоянного бессрочного пользования, которое в течение всего периода с момента возникновения в порядке наследования передавалось их правопреемникам, и также было приобретено и истцом.

Таким образом, принимая во внимание, что спорный земельный участок был предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для эксплуатации индивидуального жилого дома, к истцу на законных основаниях перешло право пользования данным земельным участком, суд приходит к выводу, что истец вправе зарегистрировать право собственности на земельный участок в порядке бесплатной приватизации.

В силу п.4 ст. 3 Федерального Закона «О введении в действие Земельного Кодекса РФ» (с последующими изменениями и дополнениями), 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 января 1990 г. № 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 земельного участка не использовали, материалами дела подтверждается, что земельный участок используется собственником в целях его непосредственного назначения.

Согласно п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса РФ гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это

необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Таковых обстоятельств, применительно к заявленным исковым требованиям, судом не установлено.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ истец вправе требовать судебной защиты своих прав путем признания права, в том числе и признания права собственности на имущество.

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

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 истца и признание за ним права собственности на испрашиваемый земельный участок обоснованы и подлежат удовлетворению, при этом доводы ответчиков об обратном, суд находит не основанными на исследованных судом доказательствах.

При установленных обстоятельствах, применительно к приведенным правовым

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

решил:

исковые требования Кравцовой Валентины Алексеевны удовлетворить.

Признать за Кравцовой Валентиной Алексеевной право собственности на земельный участок площадью 1108 кв.м по адресу: г. Тула, Зареченский район, п. Горелки, ул. Макаренко, д.3, внесен в государственный кадастровый недвижимости 28.10.2005 г., имеет кадастровый номер 71:30:060401:35, с категорией земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земли под домами индивидуальной жилой застройки.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам Тульского областного суда через Зареченский районный суд г. Тулы путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 27 февраля 2015 года.

Председательствующий

/подпись/

А.В. Бабина

Копия верна.

Судья

Секретарь судебного заседания

Кудрявцева Т.А.

«27» февраля 2015 г.

Подлинник заочного решения находится в Зареченском районном суде г. Тулы в гражданском деле № 2-254/2015.