

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

04 июня 2019 года г.Ангарск

Ангарский городской суд Иркутской области в составе председательствующего судьи Черных А.В., при секретаре Головачевой Т.А., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы гражданского дела № по исковому заявлению БТИ,, КОО, СНМ, КАВ, ПАМ, РЕА, ПАВ, СЛА, ДЛЕ, АВЛ к ЗАО «Стройкомплекс», Администрации Ангарского городского округа, Управлению архитектуры и градостроительства Администрации Ангарского городского округа о признании недействительными дополнительных соглашений к договору аренды земельного участка, применении последствий недействительности дополнительных соглашений,

УСТАНОВИЛ:

В обоснование заявленных требований истцы указали, что ** на основании Постановления мэра АМО № утвержден акт № от ** выбора и обследования земельного участка, предварительно согласовано место размещения многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроено-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения (СКБ). ** на основании договора аренды земельного участка № ЗАО «Стройкомплекс» предоставлен земельный участок площадью 34236 кв.м с кадастровым номером № для использования в целях строительства многосекционного блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроено-пристроенными объектами коммунально-бытового назначения. ** между администрацией АМО и ЗАО «Стройкомплекс» подписано дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от **, которым внесены изменения в п.1.1 договора. В соответствии с дополнительным соглашением ЗАО «Стройкомплекс» предоставлены два земельных участка: с кадастровым номером 38№ площадью 3570 кв.м и земельный участок с кадастровым номером № для использования в целях строительства многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроено-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения. ** между администрацией АМО и ЗАО «Стройкомплекс» подписано дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от ** №, которым внесены изменения в п.1.1 Договора аренды. Пункт 1.1 Договора изложен в следующей редакции: «Арендодатель из земель населенных пунктов предоставляет, арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 3570 кв.м с кадастровым номером № использования в целях строительства многосекционного блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроено-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения. Целью заключения дополнительных соглашений явилась незаконная передача земельного участка площадью 3570 кв.м с кадастровым номером № Полагают, что дополнительные соглашения являются недействительными (ничтожными) поскольку земельный участок площадью 34236 кв.м. является общим имуществом собственников помещений в МКД, расположенных на данном земельном участке и принадлежит им на праве общей долевой собственности. В течение 2007-2011 г.г. земельный участок площадью 34236 кв.м с кадастровым номером № перешел в общую долевую собственность собственников помещений в МКД, расположенных на данном земельном участке. Администрация АМО была не вправе распоряжаться земельным участком площадью 3570 кв.м с кадастровым номером № который также являлся общим имуществом собственников помещений в МКД. Указанный участок был незаконно образован ответчиками из состава земельного участка площадью 34236 кв.м. В соответствии с проектной документацией на земельном участке площадью 3570 кв.м с кадастровым номером № размещение сквера для отдыха жителей МКД, расположенных на земельном участке 34236 кв.м. С момента возникновения у собственников жилых и нежилых помещений в МКД общей долевой собственности на земельный участок площадью 34236 кв.м с кадастровым номером №, договор аренды земельного участка от ** № прекратил свое действие в соответствии со ст.413 ГК РФ. Таким образом, к моменту заключения дополнительных соглашений ЗАО «Стройкомплекс» утратил право аренды на земельный участок площадью 34236 кв.м. Администрация АМО была не вправе распоряжаться общим имуществом собственников помещений МКД. Кроме того, при проведении кадастровых работ по образованию земельного участка с № нарушены требования ч.10 ст.38, ст.39, ст.40 Федерального закона от ** №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», ст.11.9, п.3 ст.11.4 ЗК РФ, абз.3 п.7.1 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Строительство жилого и административного зданий на земельном участке с кадастровым номером № нарушает строительные правила и нормы, требования градостроительного законодательства, нарушает право жителей МКД на благоприятную окружающую среду, нарушает право жителей МКД на наличие озелененной территории, предназначенной для отдыха, для игр, № Просят признать недействительным

дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от ** № от **, применить последствия недействительности дополнительного соглашения от **, признать недействительным дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от ** № от **, применить последствия недействительности дополнительного соглашения от **.

Истец БТИ, в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в иске и дополнительных письменных пояснениях. Дополнительно пояснил, что не согласен с заключением судебной экспертизы, так как эксперт при подготовке заключения должен был руководствоваться проектной документацией, которая содержит все необходимые расчеты, а также принимать во внимание нормы и своды правил, действующие на момент проектирования застройки.

Истцы КОО, ДЛЕ, РЕА, СНМ в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объеме по доводам, изложенным в иске и дополнительных письменных пояснениях.

Истцы ПАМ, ПАВ, СЛА, АВЛ, КАВ в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела были извещены надлежащим образом по адресу, указанному в иске, о причинах неявки суду не сообщили.

Представитель истца АВЛ – ААФ, действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в иске и дополнительных письменных пояснениях.

Представитель истцов БТИ,, КОО – Бутаков С.Г., действующий на основании письменного заявления истцов, в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в иске и дополнительных письменных пояснениях. Дополнительно пояснил, что в соответствии с проектной документацией вся территория земельного участка площадью 34236 кв.м. с кадастровым номером № была запланирована для размещения объектов и инфраструктуры многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроенно-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения. В соответствии с архитектурно-планировочным заданием № и проектной документацией на земельном участке площадью 34236 кв.м. планировалось размещение объектов благоустройства.

Оспариваемые сделки совершены с целью обхода норм Земельного кодекса РФ об основаниях и порядке предоставления земельных участков без предварительного согласования места размещения объектов. Предоставление земельного участка площадью 3570 кв.м. с кадастровым номером № совершено в отсутствие предусмотренных для этого оснований и процедур. Кроме того, в нарушение требований п.2 ст.6 Федерального закона «О введении в действие градостроительного кодекса РФ» разделение земельного участка площадью 34236 кв.м. произведено в отсутствие проекта межевания территории земельного участка.

Полагает неосновательными доводы ответчика о том, что в 2015 году истцы могли знать о наличии оспариваемых сделок, в связи с участием в публичных слушаниях по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером №, поскольку при проведении публичных слушаний были допущены нарушения требований законодательства, предусматривающего порядок проведения публичных слушаний. Решением Ангарского городского суда установлено нарушение порядка проведения публичных слушаний, в связи с чем принятое по результатам публичных слушаний постановление Мэра АМО было признано незаконным.

Неосновательными являются доводы ответчиков о том, что на спорном участке находятся несколько самостоятельных объектов недвижимости, так как в соответствии с проектной документацией ответчиками ЗАО «Стройкомплекс» было получено разрешение на строительство блокированного, многосекционного 5-10 этажного многоквартирного жилого дома, а не нескольких домов. Считает, что на спорном земельном участке расположен единый объект капитального строительства, в связи с чем формирование земельного участка под каждым домом не требуется.

Считает заключение судебных экспертов не допустимым доказательством, так как при расчете площади земельного участка, необходимого для эксплуатации МКД необходимо было использовать совокупность расчетных площадей, указанных в проектной документации на строительство многосекционного, блокированного ..., в том числе документах об экспертизе проектной документации. При расчете площади земельного участка необходимо учитывать Правила и нормы, действовавшие в период застройки указанных территорий и исходя из содержания проектной документации, в соответствии с которой велось строительство МКД.

Поскольку данные о площади земельного участка, необходимого для использования МКД №№ и административного здания 27 в заключении экспертов № от ** не соответствуют данным, имеющимся в проектной документации на многосекционный, блокированный 5-10 этажный

жилой ..., подготовленный ООО «Ангарскпроект», указанное заключение не может быть использовано в качестве допустимого и достоверного доказательства. Экспертами не были использованы документы об экспертизе проектной документации на многосекционный, блокированный 5-10 этажный жилой Согласно имеющимся материалам, предоставление земельного участка под строительство многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... происходило из расчета площади 41200 кв.м., из них 5964 кв.м. территория для прилегающего благоустройства, находящаяся за пределами красных линий (границ земельного участка площадью 34236 кв.м). Из документов о проектировании и государственной экспертизе проектной документации следует, что проектирование и строительство многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... велось из расчета площади земельного участка размером 41200 кв.м., из которых 34236 кв.м. – площадь земельного участка с кадастровым номером №. Таким образом, размер земельного участка с кадастровым номером № площадью 34236 кв.м. не может быть уменьшена, поскольку его размер и без того недостаточен для размещения инфраструктуры многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого При подготовке заключения экспертов не было учтено, что в соответствии с эскизным проектом №, Положительным заключением государственной экспертизы № от ** на территории земельного участка площадью 3570 кв.м. с кадастровым номером № было запроектировано размещение теннисного корта (элемента общей инфраструктуры). Данные о расчетном количестве человек и о расчетном размере земельного участка, необходимого для эксплуатации МКД №№, нежилого здания 27, содержащиеся в заключении экспертов № от **, противоречат данным проектной документации многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого При расчете количества человек эксперт применял Свод правил СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, введенный в действие после проектирования и застройки земельного участка №. Расчет площади земельного участка, необходимого для эксплуатации МКД №№, необходимо производить на основе данных, имеющихся в рабочем проекте № г., Положительном заключении Государственной экспертизы № от **, Положительном заключении № по проекту строительства многосекционного, блокированного 5-10 жилого ... от **, Протоколе Санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта жилого ... (блок-секции №) № от 21.02.2006г., аудиторском заключении по проверке на соответствие природоохранного законодательства РФ документации по рабочему проекту «... мкр.29 ..., 4-я очередь, блок-секции №» от **. При подготовке заключения экспертов № от ** были использованы не подлежащие применению нормативные документы, введенные в действие после проектирования и застройки территории земельного участка 38:26:040802:0047. Разработка и экспертиза проектной документации многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... происходили в период с 2005 по 2010 г.г., застройка территории происходила в период с 2006 по 2011 годы, разрешение на ввод в эксплуатацию получено в 2011 году, следовательно, при подготовке заключения эксперты должны были руководствоваться нормами, действовавшими в указанный период.

Кроме того, оплата судебной экспертизы производилась с нарушением требований ч.1 ст.96 ГПК РФ. Денежные средства в счет оплаты экспертов вносились в нарушение ч.1 ст.96 ГПК РФ, ч.2 ст.85 ГПК РФ, регламентирующих порядок проведения и оплаты работы судебного эксперта. Оплата произведена ответчиками до принятия судом заключения экспертов. Так же был нарушен порядок получения дополнительных доказательств по ходатайству эксперта. Ходатайства судебных экспертов о предоставлении дополнительных доказательств не рассматривались в порядке ч.3 ст.85, ст.166 ГПК РФ, судебные заседания по указанным основаниям не назначались. Кроме того, эксперты дали подписку о предупреждении об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ после подготовки заключения, а не перед проведением исследования. Как следует из заключения экспертов № от ** раздел подписка об уголовной ответственности размещена на одном листе с заголовком «заключение экспертов №», под которым находятся сведения о дате начала и окончания производства экспертизы. Из чего следует, что эксперты дали подписку по ст.307 УК РФ не ранее **. При таких обстоятельствах заключение экспертов нельзя признать достоверным и допустимым доказательством.

Кроме того, в заключении экспертов отсутствует описание исследовательской части, касающихся проведения замеров экспертами, не содержит расчетов, в соответствии с которыми получены показатели, приведенные в таблице №, не содержит параметров объектов измерения (координат точек перегиба), не приведены источники, откуда взяты результаты замеров. Заключение экспертов не содержит в своем составе материалов, на которых основано проведение строительно-технического исследования, отсутствуют документы, на основании которых экспертом ККГ сделан вывод о размещении 34 парковочных мест на земельном участке № парковочных мест на территории Указанные земельные участки не являлись

объектами судебной экспертизы. В заключении отсутствуют сведения о размещении на земельном участке трансформаторных подстанций, тепловых пунктов и иных объектов, предназначенных для эксплуатации МКД. В расчетах экспертов допущены ошибки в части определения нормативной численности жильцов, площадей функциональных площадок, площади озеленения, минимальной площади парковочных мест. При исправлении ошибок площадь, необходимая для эксплуатации МКД, превысит текущий размер земельного участка в 30666 кв.м.

Считает, что заключение судебной экспертизы является подложным доказательством, поскольку эксперты дали подписку о предупреждении об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ после подготовки заключения, а не перед проведением исследования. Как следует из заключения экспертов № от ** раздел подписка об уголовной ответственности размещена на одном листе с заголовком «заключение экспертов №», под которым находятся сведения о дате начала и окончания производства экспертизы. Из чего следует, что эксперты дали подписку по ст.307 УК РФ не ранее **.

Представитель ответчика ЗАО «Стройкомплекс» ЗТА, Мельников А.В., действующие на основании доверенности, исковые требования не признали, поддержали представленные в материалы дела письменные возражения.

Представитель ответчика ЗАО «Стройкомплекс» ЗТА дополнительно пояснила, что истцы неправомерно считают, что строительство жилого дома на земельном участке нарушает правила и нормы, требования градостроительного законодательства, нарушает право жителей МКД на благоприятную окружающую среду, поскольку ЗАО «Стройкомплекс» выдано разрешение на строительство здания жилого секционного типа на земельном участке №. Разрешение на строительство было выдано в том числе и на основании Положительного заключения экспертизы № от **, в которой было учтено и расстояние между проектируемым домом и существующими домами. Земельный участок № площадью 34236 кв.м. был выделен для строительства многосекционного жилого ..., что не делает его автоматически общим имуществом собственников жилых помещений в МКД, поскольку право общей долевой собственности возникает у собственников жилых помещений МКД на земельный участок необходимый для эксплуатации МКД, а не на тот земельный участок, который был предоставлен под строительство дома. Полагает, что истцами пропущен срок исковой давности в силу ст.181 ГК РФ. Ранее в отношении земельного участка 38:26:040802:4291 проводились мероприятия по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования указанного земельного участка для строительства нежилого здания. ** по данному вопросу были проведены общественные слушания, по результатам которых соответствующее разрешение было оформлено. В дальнейшем в рамках судебного дела по искам жильцов домов №. ... постановление администрации ... от ** №-г о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования было признано незаконным. На общественных слушаниях был предоставлен полный пакет правоустанавливающих документов, из которых истцы по настоящему делу узнали о правах ответчика на земельный участок с кадастровым номером 38:26:040802:4291, в том числе о наличии договора аренды № от ** и дополнительных соглашения от **, от **. с ** прошло более 3-х лет, соответственно, истцами пропущен срок исковой давности.

Представитель ответчика Администрация АГО ЗТА, действующая на основании доверенности, исковые требования не признала, поддержала письменные возражения, представленные в материалы дела. Заявила о пропуске истцами срока исковой давности.

Представитель ответчика Управления архитектуры и градостроительства администрации АГО КНЛ, действующая на основании доверенности, поддержала доводы, изложенные в письменных возражениях.

Выслушав объяснения участников процесса, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении иска. Выводы суда основаны на следующем.

В соответствии со ст. 153 Гражданского кодекса РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно п.3 ст. 154 Гражданского кодекса РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

В соответствии со ст.166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

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.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой (пункт 1 статьи 168 ГК РФ).

Согласно ст.167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Понятие ничтожной сделки содержит ст.168 Гражданского кодекса, в соответствии с которой 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 (п. 1).

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 (п.2).

Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, данным в пункте 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ** N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (часть 2 статьи 168 Гражданского кодекса). Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Применительно к статьям 166 и 168 Гражданского кодекса под публичными интересами, в частности, следует понимать интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей природной среды. Сделка, при совершении которой был нарушен явно выраженный запрет, установленный законом, является ничтожной как посягающая на публичные интересы, например, сделки о залоге или уступке требований, неразрывно связанных с личностью кредитора (часть 1 статьи 335, статья 383 Гражданского кодекса), сделки о страховании противоправных интересов (статья 928 Гражданского кодекса). Само по себе несоответствие сделки законодательству не свидетельствует о том, что имеет место нарушение публичных интересов.

В судебном заседании установлено и материалами дела подтверждается, что истцы являются собственниками квартир в многоквартирных домах, расположенных в 29 мкр. БТИ, – ..., КОО – ..., КАВ – ..., СНМ – ..., ПАМ – ..., РЕА – ..., ПАВ – ..., СЛА – ..., ДЛЕ – ..., А ВЛ –

Постановлением мэра АМО № от ** земельный участок с кадастровым номером № площадью 34236 кв.м, расположенный: ... 29, в 4.0 м к юго-востоку от жилого ..., предоставлен ЗАО «Стройкомплекс» в аренду на 20 лет для использования в целях строительства многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроенно-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения.

** году между ЗАО «Стройкомплекс» и Администрацией АМО заключен договор аренды № указанного земельного участка, срок действия договора по **. Земельный участок передан арендатору, что подтверждается актом приема-передачи земельного участка от **.

В соответствии с п.1 раздела 1 Договора Арендодатель из земель поселений предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 34236 кв.м с кадастровым номером 38:26:040802:0047, расположенный по адресу: ... в 4.0 м к юго-востоку от жилого ... для использования в целях строительства многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроенно-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке **.

Строительство осуществлялось поэтапно, блокированными секциями, которые вводились в эксплуатацию на основании соответствующих разрешений: блок-секции 1,2 – ** (л.д.24-26 т.4), блок-секции 3,4 – ** (л.д.27-29 т.4), блок-секции 5,6 – ** (л.д.30-32 т.4), блок-секции 7,8 – ** (л.д.33-35 т.4), блок-секции 9-11 – ** (л.д.36-38 т.4), блок-секции 12-14 – ** (л.д.39-41 т.4), блок-секции 15-18 – ** (л.д.42-44 т.4).

После введения в эксплуатацию объектам капитального строительства присвоены следующие адреса: жилые дома №№25,26,28, нежилое здание №.

Таким образом, в период с 2006 по 2011 годы на земельном участке с кадастровым номером 38:26:040802:0047 возведены многоквартирные жилые ...,25,26,28, которые введены в эксплуатацию на основании соответствующих разрешений, а также нежилое здание №.

** между Администрацией АМО и ЗАО «Стройкомплекс» подписано дополнительное соглашение, которым внесены изменения п.1.1, п.3.3, п.4, п.5.2, раздел 6 п.6.3 Договора аренды земельного участка № от **. Пункт 1.1 Договора изложен в следующей редакции: «Арендодатель из земель поселений предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельные участки: земельный участок общей площадью 30666 кв.м с кадастровым номером 38:26:040802:0047, расположенный по адресу: ... 29, в 4.0 м к юго-востоку от жилого ... для использования в целях строительства многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроенно-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения»; «Арендодатель из земель населенных пунктов предоставляет, арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 3570 кв.м с кадастровым номером 38:26:040802:4291, расположенный по адресу: ... 29, в 4.0 м к юго-востоку от жилого ... для использования в целях строительства многосекционного блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроенно-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения».

Дополнительным соглашением от ** в п.1.1, 3.2, внесены изменения в Договор аренды земельного участка № от **. Пункт.1.1 договора изложен в следующей редакции: «Арендодатель из земель населенных пунктов предоставляет, арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 3570 кв.м с кадастровым номером 38:26:040802:4291, расположенный по адресу: ... 29, в 4.0 м к юго-востоку от жилого ... для использования в целях строительства многосекционного блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроенно-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения».

Дополнительные соглашения зарегистрированы в установленном законом порядке, земельные участки в измененных границах поставлены на кадастровый учет под номерами №

Согласно статье 16 Федерального закона от ** N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Вводный закон) в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

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.

При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой

собственности собственникам помещений в этом доме и относится к их общему имуществу. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Конституционный Суд Российской Федерации, основываясь на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации), в пункте 2.1 Постановления N 12-П указал, что федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах установил в Жилищном кодексе Российской Федерации общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (статья 36), а во Вводном законе - специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (статья 16).

Из положений частей 2-5 статьи 16 Федерального закона от ** N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" с учетом разъяснений, данных в пункте 66 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от ** N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", следует, что в случае, если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета.

Из материалов дела установлено и не оспаривается сторонами, что формирование земельных участков под многоквартирными домами №№ 25, 26, 28 и постановка их на кадастровый учет не производилась. Доказательств, подтверждающих, что истцы обращались в уполномоченные органы для формирования земельного участка, в том числе установления площади необходимого земельного участка, его границ, утверждения схемы его расположения в существующей застройке, не представлено.

Согласно разъяснений, содержащихся в п.67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № и Постановления Высшего Арбитражного Суда РФ № от **, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Из анализа указанных выше норм закона в совокупности с разъяснениями Постановления Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ № от ** следует, что при разрешении данного спора надлежит установить размер земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирных жилых домов №№ в соответствии с требованиями действующего законодательства, установить, имеются ли нарушения прав собственников помещений в указанных многоквартирных домах в результате раздела земельного участка с кадастровым номером № на земельный участок с кадастровым номером 38:26:040802:0047 площадью 30666 кв.м и земельный участок с кадастровым номером №

Определением суда от ** строительно-техническая и землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено экспертам АНО «Экспертный центр «Регион-Эксперт» ККГ, КМВ Перед экспертами поставлены вопросы о размере земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирных жилых домов №№ 25, 26, 28 и административного здания №.

Как следует из экспертного заключения №№ от ** площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации МКД №№,25,26,28 и нежилого здания № в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства составляет 25844,40 кв.м. – для расчетного количества человек, 26008,45 кв.м. – для количества зарегистрированных граждан. Площади земельного участка 38:26:040802:0047 30666 кв.м. достаточно для эксплуатации многоквартирных жилых домов №№,25,26,28 и нежилого здания №.

В соответствии с п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ** N 23 "О судебном решении" заключения эксперта, равно как и другие доказательства по делу не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (ст. 67, ч. 3 ст. 86 ГПК РФ). Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соблюдения процессуального порядка назначения экспертизы, соблюдения процессуальных прав лиц, участвующих в деле, соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Заключение эксперта № АНО ЭЦ «Регион-Эксперт» составлено в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 86 ГПК РФ, в распоряжение эксперта были предоставлены все имеющиеся в материалах дела доказательства, которые им учитывались, что следует из текста заключения. Данное заключение подготовлено компетентными специалистами в соответствующей области, которым были разъяснены их права и обязанности, предусмотренные ст. 85 ГПК РФ, и которые в установленном порядке предупреждены об уголовной ответственности. Выводы экспертов основаны на материалах гражданского дела. Сомнений в правильности и обоснованности заключения экспертов не имеется, оно в полном объеме соответствует требованиям статей 55, 59 - 60 ГПК РФ. Нарушений Закона РФ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" в ходе производства экспертизы не имеется.

Каких-либо убедительных доводов и доказательств того, что выводы судебной экспертизы не соответствуют действительности или нормам, регулирующим спорное правоотношение стороной истцов не представлено.

Учитывая изложенное, суд принимает в качестве допустимого средства доказывания заключение экспертов № АНО ЭЦ «Регион-Эксперт».

Доводы истцов о необходимости при расчете площади земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирных домов 20,25,26,28 и нежилого здания 27, применения данных проектной документации по строительству многосекционного блокированного 5-10 этажного жилого ... со встроено-пристроенными объектами социально-культурного и бытового назначения, а также норм закона и иных нормативно-правовых актов, действовавших на момент проектирования строительства многосекционного, блокированного 5-10 этажного жилого дома и строительства дома, основаны на неверном толковании норм закона.

В силу ст.4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

В данном случае установление границ и формирование земельного участка под многоквартирными домами в границах земельного участка площадью 34236 кв.м. невозможно, поскольку указанная площадь была актуальна к отведению для целей строительства и подтверждает лишь факт использования земельного участка в данном размере на момент возведения многоквартирных домов.

Судебными экспертами при подготовке заключения правомерно применялись действующие на момент рассмотрения спора нормы законодательства, Своды правил и иные нормативно-правовые акты, поскольку земельный участок под каждым из многоквартирных домов не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, соответственно земля под многоквартирными домами в настоящее время находится в собственности Ангарского городского округа, собственники помещений в многоквартирном доме лишь пользуются этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома.

При этом суд принимает во внимание, что в соответствии с положенными в основу заключения судебных экспертов Правилами землепользования и застройки Ангарского городского округа предельный процент застройки в границах земельного участка в случае многоэтажной жилой застройки, должен составлять 60 %. Следовательно, в данном случае, при площади застройки 11906,13 кв.м (40%), из которых 7247,37 кв.м.- площадь застройки, 4568,76 кв.м.-площадь отмосток и крылец, от площади земельного участка, площадь земельного участка необходимого

для эксплуатации (придомовая территория) будет составлять 17859,20 кв.м., при этом общая площадь земельного участка 30666 кв.м.

Истцами заявлено о подложности заключения судебной экспертизы № и исключении его из числа допустимых доказательств.

Рассматривая данное заявление, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.186 ГПК РФ а случае заявления о том, что имеющееся в деле доказательство является подложным, суд может для проверки этого заявления назначить экспертизу или предложить сторонам представить иные доказательства.

Указанная норма ГПК РФ устанавливает, что лицо, участвующее в деле, вправе обратиться с заявлением о подложности доказательства, представленного в суд первой инстанции другим лицом, участвующим в деле, только в суде первой инстанции.

Поскольку заключение судебной экспертизы № представлено в материалы дела не сторонами, а на основании определения суда от ** о назначении строительно-технической и землеустроительной экспертизы, следовательно, наравне с другими доказательствами по делу данное заключение подлежит оценке в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (ст. 67, ч. 3 ст. 86 ГПК РФ). Оснований для проверки данного заключения на предмет подложности не имеется.

Не убедительными являются доводы стороны истца о недопустимости заключения судебной экспертизы № в связи с тем, что подписка о предупреждении экспертов об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения от ** находится на одной странице с записью о дате окончания судебной экспертизы **.

Суд полагает, что указанные выше обстоятельства не свидетельствуют о недопустимости заключения экспертов №, поскольку размещение подписки о предупреждении экспертов по ст.307 УК РФ, отобранной **, на одной странице с записью о дате изготовления заключения является технически возможным и не ставит под сомнение сведения о предупреждении экспертов об уголовной ответственности до начала проведения судебной экспертизы.

В соответствии со ст.85 ГПК РФ эксперт обязан принять к производству порученную ему судом экспертизу и провести полное исследование представленных материалов и документов; дать обоснованное и объективное заключение по поставленным перед ним вопросам и направить его в суд, назначивший экспертизу; явиться по вызову суда для личного участия в судебном заседании и ответить на вопросы, связанные с проведенным исследованием и данным им заключением.

Эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для проведения экспертизы; вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела; разглашать сведения, которые стали ему известны в связи с проведением экспертизы, или сообщать кому-либо о результатах экспертизы, за исключением суда, ее назначившего.

Эксперт, поскольку это необходимо для дачи заключения, имеет право знакомиться с материалами дела, относящимися к предмету экспертизы; просить суд о предоставлении ему дополнительных материалов и документов для исследования; задавать в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле, и свидетелям; ходатайствовать о привлечении к проведению экспертизы других экспертов.

Поскольку эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для проведения экспертизы, по ходатайству экспертов АНО «Экспертный центр «Регион-эксперт» были истребованы и в дальнейшем предоставлены в распоряжение экспертов дополнительные документы. Истребованием необходимых для проведения экспертизы документов не нарушены права сторон, поскольку они не лишены возможности на любой стадии судебного разбирательства знакомиться со всеми материалами дела, предоставлять свои возражения. Вместе с тем, возражений относительно истребованных документов истцами представлено не было.

Принимая во внимание установленные обстоятельства, оснований для исключения из числа доказательств заключение судебных экспертов № у суда не имеется.

Таким образом, совокупность собранных по делу доказательств подтверждает, что дополнительное соглашение от ** к договору аренды земельного участка № от **, дополнительное соглашение от ** к договору аренды земельного участка № от ** не нарушают права или охраняемые законом интересы истцов и не повлекли неблагоприятных для них последствий.

В силу статьи 56 Гражданского процессуального кодекса РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Из положений статьи 46 Конституции РФ и требований части 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса РФ следует, что судебная защита прав заинтересованного лица

возможна только в случае реального нарушения права, свобод и законных интересов, а избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения.

Согласно пункту 1 статьи 11 Гражданского кодекса РФ судебной защите подлежат только нарушенные права, свободы и законные интересы заявителя.

В силу пункта 1 статьи 1, статьи 12 Гражданского кодекса РФ предъявление любого требования должно иметь своей целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в суд лица, установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного материального права, а также установление факта нарушения прав истца ответчиком. Защита гражданских прав осуществляется, в том числе, и путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Из смысла данных норм следует, что выбор способа защиты нарушенного права должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или к реальной защите законного интереса.

Вместе с тем, говоря о свободе выбора способа защиты, следует учитывать, что выбор может осуществляться только среди предусмотренных законом способов защиты гражданских прав.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов. По смыслу указанной нормы судебной защите подлежат только нарушенные или оспоренные права.

Согласно абзацу 1 пункта 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ** N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, по общему правилу является оспоримой (пункт 1 статьи 168 ГК РФ).

В соответствии с абзацем 2 пункта 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ** N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" 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 (абзац второй пункта 2 статьи 166 ГК РФ).

В п. 78 Постановления Пленума разъяснено, что исходя из системного толкования п. 1 ст. 1, п. 3 ст. 166 и п. 2 ст. 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 исковом заявлении такого лица должно быть указано право (законный интерес), защита которого будет обеспечена в результате возврата каждой из сторон всего полученного по сделке.

Из указанных норм следует, что обратиться в суд с исковым заявлением о признании недействительными дополнительного соглашения от ** к договору аренды земельного участка от ** №, дополнительного соглашения от ** к договору аренды земельного участка от ** № и применении последствий его недействительности вправе лишь лицо, чьи права и законные интересы затронуты заключением сделки и будут восстановлены в результате применения последствий ее недействительности.

Поскольку оспариваемые дополнительные соглашения к договору аренды земельного участка заключены между Администрацией АМО и ЗАО «Стройкомплекс», заинтересованными лицами при его исполнении являются именно эти стороны, дополнительные соглашения каким-либо образом интересы истцов не нарушают, на их права и обязанности не влияют, приведение сторон в первоначальное состояние не будет способствовать восстановлению каких-либо прав истцов на земельный участок, необходимый для эксплуатации многоквартирных домов, расположенных на земельном участке №, в связи с чем, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Ответчиками заявлено о пропуске истцами срока исковой давности.

Заявляя о пропуске срока исковой давности сторона ответчиков указывает на то, что ранее в отношении земельного участка № проводились мероприятия по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования указанного земельного участка для строительства нежилого здания, в связи с чем в апреле 2015 года истцы узнали или должны были узнать, что ЗАО «Стройкомплекс» является правообладателем земельного участка 38:26:040802:4291. В газете «Мой Ангарск» от ** (№) было опубликовано Постановление Администрации АГО от ** №-г «О проведении публичных слушаний по заявлению ЗАО «Стройкомплекс» о предоставлении

разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером № Официально опубликованное Постановление о публичных слушаниях считается доведенным до всеобщего сведения. Из наименования и текста Постановления следует, что публичные слушания проводились по заявлению ЗАО «Стройкомплекс» в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:26:040802:4291. Таким образом, еще в апреле 2015 года жители 329 мкр. ... знали, что ЗАО «Стройкомплекс» принадлежит вышеуказанный земельный участок и с этого момента имели возможность обратиться за защитой своих прав, в том числе в судебном порядке.

Заявление стороны ответчиков о применении срока исковой давности не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст.196 ч.1 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу ч.1 ст.197 ГК РФ для отдельных видов требований законом могут устанавливаться специальные сроки исковой давности, сокращенные или более длительные по сравнению с общим сроком.

Статьей 181 ГК РФ установлено, что срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

В соответствии со ст.199 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Из материалов дела установлено, что решением Ангарского городского суда от ** признано незаконным постановление администрации ... от ** №-г «О предоставлении ЗАО «Стройкомплекс» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного: ..., 29 микрорайон, пересечение Ангарского и Ленинградского проспектов, и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства». Указанным решением суда установлено, что имели место нарушения требований п.п.3,5 ст.39 и ч.4 ст.40 ГрК РФ при проведении публичных слушаний, была нарушена процедура публичных слушаний, в связи с чем публичные слушания признаны несостоявшимися. Указанное решение суда сторонами в установленном законом порядке не оспорено.

Принимая во внимание тот факт, что публичные слушания признаны судом несостоявшимися, оснований полагать, что именно в апреле 2015 года истцам стало известно о нарушенном праве у суда не имеется.

В исковом заявлении истцы ссылаются на то, что в мае 2018 году ЗАО «Стройкомплекс» приступило к выполнению изыскательных работ на спорном земельном участке и с того момента им стало известно о передаче земельного участка с кадастровым номером № ЗАО «Стройкомплекс» для строительства многосекционного блокированного дома.

Поскольку об оспариваемых дополнительных соглашениях к договору аренды земельного участка истцам стало известно в мае 2018, с исковым заявлением они обратились ** и **, срок исковой давности, установленный ст.181 ГК РФ, не пропущен.

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

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований БТИ., КОО, СНМ, КАВ, ПАМ, РЕА, ПАВ, СЛА, ДЛЕ, АВЛ к ЗАО «Стройкомплекс», Администрации Ангарского городского округа, Управлению архитектуры и градостроительства Администрации Ангарского городского округа о признании недействительными дополнительного соглашения от ** к договору аренды земельного участка

от ** №, дополнительного соглашения от ** к договору аренды земельного участка от ** №, применении последствий недействительности дополнительных соглашений - отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Иркутский областной суд через Ангарский городской суд в течение одного месяца с даты вынесения мотивированного решения.

Судья

А.В.Черных

С П Р А В К А

Мотивированное решение по гражданскому делу по
иску БТИ,, КОО, СНМ, КАВ, ПАМ, РЕА, ПАВ, СЛА, ДЛЕ, АВЛ к ЗАО «Стройкомплекс»,
Администрации Ангарского городского округа, Управлению архитектуры и градостроительства
Администрации Ангарского городского округа о признании недействительными дополнительного
соглашения от ** к договору аренды земельного участка от ** №, дополнительного соглашения
от ** к договору аренды земельного участка от ** №, применении последствий
недействительности дополнительных соглашений изготовлено **.

Судья

А.В.Черных