

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

16 мая 2017 года

город Тула

Зареченский районный суд города Тулы в составе:

председательствующего Реуковой И.А.,

при секретаре Шпаковой Я.В.,

с участием истца (ответчика по встречному иску) Костиной Т.С., ее представителей по доверенности Машковой О.О. и в порядке ч. 6 ст. 53 Гражданского процессуального кодекса РФ Костина С.В.,

представителя ответчика (истца по встречному иску) Деминой Е.А. по доверенности Масько Ю.В.,

представителя третьего лица (по первоначальному и встречному искам) общества с ограниченной ответственностью «Премииум Транс» генерального директора Демина А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Костиной Татьяны Сергеевны к Деминой Елене Александровне о разделе земельного участка и нежилых зданий и по встречному иску Деминой Елены Александровны к Костиной Татьяне Сергеевне о выделе натуральных долей земельного участка и нежилых зданий,

у с т а н о в и л :

Костина Т.С., ссылаясь на невозможность реализации своих прав во внесудебном порядке, обратилась в суд с иском, впоследствии уточненным в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса РФ, к Деминой Е.А. о реальном разделе земельного участка и расположенных на нем нежилых зданий по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д. 9, выделив ей (Костиной Т.С.) в собственность земельный участок площадью 5560 кв.м, строительный цех лит. Ж, склады лит. З и лит. К согласно схемы раздела границ земельного участка и таблице геоанных варианта раздела № 5, содержащегося в заключение экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» № 2017/04-61 от 07.04.2017.

Деминой Е.А. предъявлен встречный иск, впоследствии уточненный в порядке ст. 39 Гражданского процессуального кодекса РФ, к Костиной Т.С. о выделе ей в собственность земельного участка площадью 6279 кв.м, расположенного по адресу: г.Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д. 9, в соответствии с координатами характерных точек и линейными размерами, указанными в схеме раздела границ земельного участка и в таблице геоанных варианта № 6 раздела земельного участка из заключения экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» № 2017/04-61 от 07.04.2017, на котором находятся гараж лит. В, склад лит. Б и контора лит. А, А1.

В судебном заседании истец (ответчика по встречному иску) Костина Т.С., ее представители по доверенности Машкова О.О. и в порядке ч. 6 ст. 53 Гражданского процессуального кодекса РФ Костин С.В. просили произвести раздел недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д.9, согласно схемы раздела границ земельного участка и таблице геоанных варианта № 3 заключения экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» № 2017/04-61 от 07.04.2017, полагая, что указанный вариант в большей степени будет соответствовать

интересам обеих сторон, тогда как остальные варианты, предложенные экспертами в заключении, негативным образом скажутся на имущественных правах Костиной Т.С.

Ответчик (истец по встречному иску) Демина Е.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте его проведения извещена своевременно и надлежащим образом, представила суду письменное заседание о рассмотрении дела в ее отсутствие, с участием представителя по доверенности.

В судебном заседании представитель ответчика (истца по встречному иску) Деминой Е.А. по доверенности Масько Ю.В. уточненные встречные иски требования своей доверительницы поддержал в полном объеме и настаивал на их удовлетворении. Полагал невозможным осуществить раздел недвижимого имущества между Костиной Т.С. и Деминой Е.А. по вариантам №№ 3 и 5 заключения экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» № 2017/04-61 от 07.04.2017, о чем заявляла истец (ответчик по встречному иску) и ее представители, поскольку они предполагают включение стоимости реконструированного гаража лит. В, который до настоящего времени не введен в эксплуатацию, его строительство не завершено, а в отсутствие первичной регистрации права собственности данный объект не обладает статусом индивидуально-определенной вещи. Кроме того, 5 вариант заключения экспертов предполагает раздел земельного участка без учета стоимости покрытия (замощения) из бетона, асфальта, щебня и других твердых материалов, тогда как замощение является неотъемлемой частью земельного участка и следует его юридической судьбе.

Представитель третьего лица (по первоначальному и встречному искам) ООО «Премиум Транс» генеральный директор Демин А.А., с которым Деминой Е.А. 01.07.2016 был заключен договор аренды № 01/01 спорного недвижимого имущества, в судебном заседании просил произвести раздел недвижимого имущества между Костиной Т.С. и Деминой Е.А. по варианту, изложенному в уточненном встречном исковом заявлении, поддержав позицию стороны ответчика (истца по встречному иску) в полном объеме. Полагал, что правовых оснований для раздела имущества по предложенным Костиной Т.С. вариантам не имеется.

Привлеченная к участию в деле в порядке ст. 43 Гражданского процессуального кодекса РФ в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, администрация города Тулы в судебное заседание явку представителя не обеспечила, о времени и месте его проведения извещена своевременно и надлежащим образом, об отложении судебного разбирательства либо о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя не просила, возражений относительно заявленных исковых требований не представила.

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

Выслушав объяснения истца (ответчика по встречному иску) и его представителей, представителя ответчика (истца по встречному иску) и третьего лица, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями ч. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 указанного Кодекса, закрепляющими принципы состязательности гражданского судопроизводства и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как достоверно установлено исследованными судом письменными доказательствами и подтверждено в ходе судебного разбирательства лицами, участвующими в деле, Костиной Т.С. и Деминой Е.А. на праве общей долевой собственности (по 1/2 доле в праве каждой) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 71:30:010303:82, площадью 10984 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная база, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, г. Тула, р-н Зареченский, ул. Сызранская, д. 9, и расположенные на нем нежилые здания: контора лит. А, А1 с кадастровым номером 71:30:010303:62 площадью 82,3 кв.м, склад лит. Б с кадастровым номером 71:30:010303:61 площадью 55,8 кв.м, гараж лит. В с кадастровым номером 71:30:010303:54 площадью 399,6 кв.м, столярный цех лит. Ж с кадастровым номером 71:30:010303:56 площадью 324,5 кв.м, склад лит. З с кадастровым номером 71:30:010303:63 площадью 453,7 кв.м, склад лит. К с кадастровым номером 71:30:010303:58 площадью 33,1 кв.м (свидетельства о государственной регистрации права от 06.03.2015, от 08.12.2015, от 01.03.2016 и от 02.03.2016, договор купли-продажи от 31.03.2010, договор купли-продажи земельного участка от 22.12.2014 (рег. № 20158597 от 27.01.2015) с приложенными документами, кадастровый паспорт земельного участка от 20.02.2014 № 71/14-53593, технические паспорта по состоянию на 10.10.2006 и на 07.02.2017).

Желая разделить вышеуказанное недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности сторон, и не достигнув во внесудебном порядке соглашения о способе и условиях раздела общего имущества, Костина Т.С. обратилась в суд с иском, в котором изначально просила выделить себе в собственность часть земельного участка площадью 5492 кв.м в границах координат характерных точек 2, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 6, 5, 4, 3, 2 по варианту ООО «ТулЗемПроект» и нежилые здания - столярный цех и склад с кадастровыми номерами 71:30:010303:56, 71:30:010303:63 соответственно, а в собственность Деминой Е.А. часть земельного участка площадью 5492 кв.м в границах координат характерных точек 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 по варианту ООО «ТулЗемПроект» и нежилые здания - гараж, два склада и контору с кадастровыми номерами 71:30:010303:54, 71:30:010303:58, 71:30:010303:61, 71:30:010303:62 соответственно.

Не согласившись с предложенным вариантом раздела недвижимого имущества, Демина Е.А. предъявила встречный иск об определении ей (Деминой Е.А.) в пользование из общего имущества, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д. 9, земельного участка площадью 6498 кв.м в границах координат характерных точек 1, 2, 3, н1, н4, н3, н2, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 1 по варианту АО «Тула ТИСИЗ» и находящихся на нем нежилых зданий - конторы, склада и гаража с кадастровыми номерами 71:30:010303:62, 71:30:010303:61 и 71:30:010303:54 соответственно с сетями электропотребления, водоснабжения и водоотведения, выделе в собственность ответчика (истца по встречному иску) указанного земельного участка и нежилых зданий, прекратив право общей долевой собственности.

Согласно п.п. 1, 2 ст. 244 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В силу ст. 247 указанного Кодекса владение и пользование имуществом,

находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Согласно п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разрешая требование об определении порядка пользования имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

В соответствии со ст. 252 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

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

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

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Согласно разъяснениям, данным в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между общей собственностью на жилой дом» (в ред. от 06.02.2007), имущество, находящееся в долевой собственности может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 Гражданского кодекса РФ).

Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующих по размеру стоимости его доли, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими и т.д. (п. 6, 7 Постановления).

Таким образом, в соответствии с приведенными положениями закона и разъяснениями по их применению, правовое значение для дела имеют, в частности, вопросы сложившегося порядка пользования имуществом, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе, реальная возможность совместного пользования.

Ввиду наличия между сторонами спора относительно варианта раздела общего имущества, судом была назначена судебная комплексная экспертиза по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, строительно-техническая и землеустроительная.

Согласно заключению экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» от 07.04.2017 № 2017/04-61, составленному директором указанного общества Заплутановым С.В., являющимся кадастровым инженером, с привлечением эксперта-оценщика Жашуевой В.И., определена рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:30:010303:82 и расположенных на нем нежилых зданий и предложены варианты раздела общей долевой собственности.

С целью установления фактического местоположения сооружений и строений, расположенных на рассматриваемом земельном участке, был осуществлен комплекс полевых и камеральных геодезических работ по определению координат характерных точек сооружений и строений, расположенных на обследуемой территории. По результатам проведения работ был изготовлен топографический план М1:500 в местной системе координат Тульской области (МСК 71.1). Точность определения координат характерных точек  $Mt = 0,1$  метра, что соответствует нормативной точности, установленной для определения координат поворотных точек для земельных участков в категории земли населенных пунктов.

По результатам натурального обследования земельного участка экспертом установлено, что границы земельного участка с кадастровым номером 71:30:010303:82 определены в соответствии с требованиями действующего законодательства. Площадь земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости составляет 10984 кв.м. На земельном участке расположены нежилые здания, частично земельный участок замощен твердым бетонным и асфальтовым покрытием.

В процессе проведения экспертизы по результатам натурального обследования с учетом материалов дела экспертом определена рыночная стоимость исследуемого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества, которые впоследствии были использованы для определения вариантов раздела объектов долевой собственности.

Спорный земельный участок площадью 10984 кв.м включает в себя замощенную площадь 3556 кв.м, в том числе: асфальтовое замощение (обозначение на кадастровом плане – А1) – 205 кв.м, замощение из сборных железобетонных плит (обозначение на

кадастровом плане – ПЛ1, ПЛ2, ПЛ3, ПЛ4, ПЛ5) – 789 кв.м, 1076 кв.м, 783 кв.м, 16 кв.м, 536 кв.м (всего 3351 кв.м), площадь земельного участка без замощения составляет 7428 кв.м.

Подъезд к земельному участку и расположенным на нем объектам осуществляется с улицы Сызранская, на территории присутствует энергоснабжение, водоснабжение и местная канализация (три выгребные ямы).

Учитывая, что стоимость 1 кв.м земельного участка без учета замощенного покрытия составляет 1175,44 руб., с замощенным асфальтовым покрытием – 1203,29 руб., с замощенным покрытием из железобетонных плит – 2005,48 руб., экспертом определена его рыночная стоимость в размере 15 698 000 руб.

Рыночная стоимость нежилых зданий, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010303:82 составила:

- конторы лит. А, А1 с кадастровым номером 71:30:010303:62 площадью 82,3 кв.м, которая по состоянию на 17.03.2017 полностью выгорела, в настоящее время частично сохранена одна стена из шлакоблока – 138 000 руб.;

- склада лит. Б с кадастровым номером 71:30:010303:61 площадью 55,8 кв.м, - 513 000 руб.;

- гаража лит. В с кадастровым номером 71:30:010303:54 площадью 399,6 кв.м без учета возведенного без разрешения на строительство лит. В - 2 этаж составляет 5 729 000 руб., а с его учетом – 7 238 000 руб.;

- столярного цеха лит. Ж с кадастровым номером 71:30:010303:56 площадью 324,5 кв.м – 3 004 000 руб.;

- склада лит. З с кадастровым номером 71:30:010303:62 площадью 453,7 кв.м – 4 517 000 руб.,

- склада лит. К с кадастровым номером 71:30:010303:58 площадью 33,1 кв.м – 209 000 руб.

При определении вариантов раздела земельного участка экспертом учтено фактическое местоположение зданий на земельном участке. Предложенные варианты раздела предполагают, что граница раздела земельного участка не пересекает контур зданий, расположенных на земельном участке. Вместе с этим, в процессе натурного обследования земельного участка установлено, что дальнейшая эксплуатация строения, расположенного восточнее нежилого здания с кадастровым номером 71:30:010303:54 (обозначено «МН» на планах границ земельного участка) не предполагается, планируется его демонтаж. Исходя из этого, некоторые варианты раздела земельного участка предполагают установление границы раздела земельного участка, пересекающие контур указанного строения. Предложенные варианты раздела учитывают возможность осуществления доступа к образуемым земельным участкам с земель общего пользования (ул. Сызранская). Также экспертом изучены варианты раздела земельного участка, предложенные Костиной Т.С. и Деминой Е.А. При их изучении, экспертом сделан вывод о том, что стороны предполагают раздел земельного участка таким образом, что западная часть земельного участка (обозначена на планах раздела :82:ЗУ1) подлежит передаче в собственность Деминой Е.А., а восточная часть земельного участка (обозначена на планах земельного участка :82:ЗУ2) подлежит передаче Костиной Т.С. Учитывая изложенное, экспертом предложено 6 вариантов раздела земельного участка:

- вариант раздела № 1 подготовлен с учетом варианта, предложенного Костиной Т.С., подготовленного ООО «ТулЗемПроект». Вариант эксперта, в отличие от варианта, первоначально предложенного истцом (ответчиком по встречному иску),

предполагает передачу в собственность Костиной Т.С. также склада лит. К, который расположен на части земельного участка :82:ЗУ2. Согласно приведенному варианту, выделу в собственность Костиной Т.С. подлежит имущество рыночной стоимостью 16 088 000 руб., а в собственность Деминой Е.А. – стоимостью 13 720 000 руб., в связи с чем компенсация за отступление от равенства долей (с Костиной Т.С. в пользу Деминой Е.А.) составляет 2 368 000 руб.;

- вариант раздела земельного участка № 2 подготовлен с учетом варианта, предложенного Деминой Е.А. Указанный вариант предполагает выдел в собственность Костиной Т.С. имущества рыночной стоимостью 14 441 000 руб., а в пользу Деминой Е.А. – стоимостью 15 252 000 руб., в связи с чем компенсация за отступление от равенства долей (с Деминой Е.А. в пользу Костиной Т.С.) составляет 811 000 руб.;

- вариант раздела земельного участка № 3 подготовлен с учетом соразмерной рыночной стоимости недвижимого имущества, выделяемого Костиной Т.С. и Деминой Е.А., с учетом стоимости здания с кадастровым номером 71:30:010303:54 после реконструкции и с учетом стоимостей частей земельного участка, имеющих твердое покрытие. Указанный вариант предполагает выдел в собственность Костиной Т.С. имущества рыночной стоимостью 15 660 000 руб., а в пользу Деминой Е.А. – стоимостью 15 658 000 руб., а потому компенсация за отступление от равенства долей (с Костиной Т.С. в пользу Деминой Е.А.) составляет 2 000 руб.;

- вариант раздела земельного участка № 4 подготовлен с учетом соразмерной рыночной стоимости недвижимого имущества, выделяемого Костиной Т.С. и Деминой Е.А., с учетом стоимости здания с кадастровым номером 71:30:010303:54 до реконструкции и без учета стоимостей частей земельного участка, имеющих твердое покрытие. Указанный вариант предполагает выдел в собственность Костиной Т.С. имущества рыночной стоимостью 13 511 000 руб., а в собственность Деминой Е.А. – стоимостью 13 510 000 руб., в связи с чем компенсация за отступление от равенства долей (с Костиной Т.С. в пользу Деминой Е.А.) составляет 1 000 руб.;

- вариант раздела земельного участка № 5 подготовлен с учетом соразмерной рыночной стоимости недвижимого имущества, выделяемого Костиной Т.С. и Деминой Е.А., с учетом стоимости здания с кадастровым номером 71:30:010303:54 после реконструкции и без учета стоимостей частей земельного участка, имеющих твердое покрытие. Указанный вариант предполагает выдел в собственность Костиной Т.С. и Деминой Е.А. имущества рыночной стоимостью по 14 265 000 руб. каждой, а потому компенсации за отступление от равенства долей не имеется;

- вариант раздела земельного участка № 6 подготовлен с учетом соразмерной рыночной стоимости недвижимого имущества, выделяемого Костиной Т.С. и Деминой Е.А., с учетом стоимости здания с кадастровым номером 71:30:010303:54 до реконструкции и с учетом стоимостей частей земельного участка, имеющих твердое покрытие. Указанный вариант предполагает выдел в собственность Костиной Т.С. и Деминой Е.А. имущества рыночной стоимостью по 14 904 000 руб. каждой, а потому компенсации за отступление от равенства долей не имеется.

Оценивая заключение экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» от 07.04.2017 № 2017/04-61, суд учитывает, что оно подробно мотивировано, составлено с использованием надлежащей литературы и нормативно-правовой базы, оснований не доверять содержащимся в нем выводам у суда не имеется. Заключение составлено экспертами, имеющими высшее образование, значительный стаж работы, в том числе,

в экспертной деятельности, компетенция данных экспертов у суда сомнений вызывает, сторонами не оспаривалась.

В связи с изложенным, в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ суд признает вышеуказанное заключение относимым и допустимым доказательством по настоящему делу.

Ознакомившись с заключением экспертов, стороны также не достигли согласия по варианту раздела недвижимого имущества, при этом они уточнили заявленные иски, согласно которым Демина Е.А. просила выделить себе в собственность часть недвижимого имущества согласно варианту № 6 заключения от 07.04.2017 № 2017/04-61, а Костина Т.С. – разделить общую собственность по варианту № 5 указанного заключения, окончательно – по варианту № 3 экспертизы.

Из объяснений сторон, их представителей и материалов дела усматривается, что порядок пользования спорным имуществом между сторонами не сложился. Поскольку из заключения экспертов усматривается, что раздел земельного участка и нежилых зданий в соответствии с долями собственников технически возможен, суд не находит оснований для раздела имущества с отступлением от равенства долей, поскольку такой вариант не обусловлен технической невозможностью разделить имущество по долям, а иные основания для уменьшения доли кого-либо из сторон отсутствуют.

Исследованными судом доказательствами достоверно установлено, что земельный участок с кадастровым номером 71:30:010303:82 имеет асфальтовые и железобетонные замощения.

Согласно объяснениям лиц, участвующих в деле, замощение используется собственниками для стоянки автомобилей, обеспечения чистой, ровной и твердой поверхности земельного участка, на котором оно находится, но не обладает самостоятельными полезными свойствами.

Следует отметить, что объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следуют его юридической судьбе. Не являются недвижимым имуществом такие сооружения, которые представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены.

При этом замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (п. 1 ст. 133 Гражданского кодекса).

В п. 1 ст. 134 Гражданского кодекса РФ указано, что если различные вещи соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению (сложная вещь), то действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное.

Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное (ст. 135 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, раздел земельного участка без учета стоимости твердого



покрытия противоречит закону, так как нарушает положения вышеизложенных правовых норм.

Право общей долевой собственности на спорный земельный участок возникло у Костиной Т.С. и Деминой Е.А. на основании договора купли-продажи от 22.12.2014. Согласно техническим паспортам по состоянию на 10.10.2006 спорный земельный участок имел замощение площадью 7381 кв.м, то есть на момент возникновения права долевой собственности у сторон земельный участок уже представлял собой сложную вещь, включающую в себя твердое покрытие. Указанное обстоятельство опровергает доводы представителя Костиной Т.С. о том, что на момент возникновения права собственности земельный участок частично имел твердое покрытие, частично замощение осуществлялось за счет средств сторон, тем более, что суду не представлено доказательств того, кто именно и в каком размере нес соответствующие расходы, а потому ставить вопрос о неотделимых улучшениях и увеличении доли в пользу той или иной стороны невозможно. До настоящего времени недвижимое имущество по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д. 9 находится в общей долевой собственности Костиной Т.С. и Деминой Е.А., а потому, при отсутствии доказательств обратного предполагается, что владение и пользование спорным имуществом, в том числе несение расходов по его содержанию, осуществляется ими в равных долях.

В связи с вышеизложенным установление стоимости земельного участка без замощения (твердого покрытия из асфальта и железобетонных плит) не соответствует закону и не способствует справедливому разрешению спора.

При таких обстоятельствах, судом не могут быть приняты при разделе недвижимого имущества варианты №№ 4 и 5 заключения экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» от 07.04.2017 № 2017/04-61.

Также суд учитывает, что технической инвентаризацией от 07.02.2017 зафиксировано возведение без получения соответствующего разрешения лит. В-2 этаж, который в контексте положений ст. 51 Градостроительного кодекса РФ и ст. 222 Гражданского кодекса РФ является самовольной постройкой, а гараж лит. В – реконструированным строением. Учитывая, что их технического паспорта по состоянию на 10.10.2006 усматривается только описание помещений первого этажа лит. В, можно сделать вывод об отсутствии реконструкции на тот период. Площадь нежилого здания лит. В по правоустанавливающим документам и по данным технического учета от 10.10.2006 составляла 399,6 кв.м, по данным технической инвентаризации от 07.02.2017 площадь 1 этажа лит. В составила 393,3 кв.м, площадь 2 этажа лит. В – 142,7 кв.м, итого по лит. В – 536 кв.м.

Поскольку нежилые здания по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д. 9 принадлежат сторонам по праву общей долевой собственности, они вправе ставить вопрос о разделе имущества в натуре, несмотря на реконструкцию отдельного помещения.

Заключение судебной экспертизы подтверждает, что раздел общей собственности в натуре возможен как без учета произведенной реконструкций гаража лит. В, выразившейся в возведении 2 этажа, так и после ее проведения.

Суд учитывает, что реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 71:30:010303:54 не узаконена, доказательств, свидетельствующих о том, что она соответствует строительным нормам и правилам, не представлено, сторонами в ходе судебного разбирательства не ставился вопрос о сохранении нежилого здания в реконструированном состоянии либо о его демонтаже, а потому полагает возможным

произвести раздел недвижимого имущества без учета реконструкции гаража лит. В.

В отсутствие первичной регистрации права собственности на здание в реконструированном состоянии, придающей спорному имуществу статус недвижимой вещи, оснований для учета стоимости здания в совокупности с незавершенным строительством объектом при разделе имущества не имеется. Действующее законодательство не предусматривает возможности признания права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, не введенного в эксплуатацию, не имеющего статуса индивидуально-определенной вещи.

Таким образом, не представляется возможным осуществить раздел имущества по варианту № 3 заключения экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» от 07.04.2017 № 2017/04-61, о чем заявляла Костина Т.С. и ее представители, а также по ранее отвергнутому судом варианту №5 указанного заключения.

При выборе варианта раздела имущества между Костиной Т.С. и Деминой Е.А. среди оставшихся - №№ 1, 2 и 6, суд учитывает, что указанные варианты идентичны в части переходящих в собственность сторон нежилых зданий, различаются только площадями и конфигурациями частей земельного участка, подлежащих выделу в собственность сторон.

В соответствии с ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Согласно ч. 1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В ст. 11.9 Земельного кодекса РФ определены требования к образуемым и измененным земельным участкам. Их границы не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Нельзя образовывать земельные участки, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

В соответствии со ст. 35 Земельного кодекса 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.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Вариант раздела № 1 предполагает выдел каждой из сторон земельного участка равной площадью – по 5492 кв.м, вариант раздела № 2 предусматривает выдел в собственность Костиной Т.С. земельного участка площадью 4487 кв.м, а в собственность Деминой Е.А. земельного участка площадью 6497 кв.м, в свою очередь вариант раздела № 6 предполагает выдел в собственность Костиной Т.С. земельного участка площадью 4705, а в собственность Деминой Е.А. земельного участка площадью 6279 кв.м.

Принимая во внимание, что порядок пользования земельным участком между сторонами не сложился, оснований для уменьшения площади участка, подлежащего передаче в собственность Костиной Т.С. не имеется, тем более что уменьшение площади в данном случае является значительным – на 2010 кв.м по варианту № 2 и на 1574 кв.м по варианту № 6. Суд учитывает, что истец (ответчик по встречному иску) и ее представители указывали на несогласие с последним вариантом экспертизы, на котором настаивала сторона Деминой Е.А., именно по тем основаниям, что Костина Т.С. желает приобрести в собственность земельный участок большей площадью. Кроме того, вариант № 6 предполагает прохождение смежной границы между земельными участками :82:ЗУ1 и :82:ЗУ2 практически по середине сарая лит. ГЗ, расположенного восточнее нежилого здания с кадастровым номером 71:30:010303:54 (обозначено «МН» на плане границ земельного участка), переданного в равных долях в собственность Костиной Т.С. и Деминой Е.А. на основании договора купли-продажи от 31.03.2010. Несмотря на то, что указанное строение, как следует из описательной части заключения экспертов не предполагается к дальнейшей эксплуатации, его демонтаж до настоящего времени не произведен, что подтверждается данными технического учета от 07.02.2017 и самим заключением экспертов, а потому установление границы по данному строению не представляется возможным.

Таким образом, оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности в порядке ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, разрешая иски требования в пределах заявленных в порядке ч. 3 ст. 196 указанного Кодекса, суд приходит к выводу о том, что раздел земельного участка и расположенных на нем жилых зданий по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д. 9 между Костиной Т.С. и Деминой Е.А. возможен исключительно по варианту № 1 заключения экспертов ООО «Земельно-кадастровый центр» от 07.04.2017 № 2017/04-61. В связи с несоответствием имущества, выделяемого в натуре Деминой Е.А. по указанному варианту, с Костиной Т.С. подлежит взысканию денежная компенсация за отклонение от идеальной доли в размере 2 380 000 руб., возражений против принятия которой сторона ответчика (истца по встречному иску) не выражала.

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

р е ш и л :

произвести раздел земельного участка с кадастровым номером 71:30:010303:82, площадью 10984 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: производственная база, местоположение: г. Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д. 9, и расположенных на нем нежилых зданий согласно варианту раздела № 1 заключения экспертов № 2017/04-61 общества с ограниченной ответственностью «Земельно-кадастровый центр», выделив:

в собственность Костиной Татьяны Сергеевны земельный участок площадью 5492 кв.м в границах координат поворотных точек н1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, н5, н4, н3, н2, н1, нежилое здание (склад) лит. К с кадастровым номером 71:30:010303:58, площадью 33,1 кв.м, нежилое здание (столярный цех) лит. Ж с кадастровым номером 71:30:010303:56, площадью 324,5 кв.м, нежилое здание (склад) лит. З с кадастровым номером 71:30:010303:63, площадью 453,7 кв.м;

в собственность Деминой Елены Александровны земельный участок площадью 5492 кв.м в границах координат поворотных точек 1, н1, н2, н3, н4, н5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 1, нежилое здание (гараж) лит. В с кадастровым номером 71:30:010303:54, площадью 399,6 кв.м, нежилое здание (контору) лит. А, А1 с кадастровым номером 71:30:010303:62, площадью 82,3 кв.м, нежилое здание (склад) лит. Б с кадастровым номером 71:30:010303:61, площадью 55,8 кв.м.

Взыскать с Костиной Татьяны Сергеевны в пользу Деминой Елены Александровны денежную компенсацию за отклонение стоимости реально выделяемых частей земельного участка и нежилых зданий от идеальной доли в размере 2 368 000 руб.

Прекратить право общей долевой собственности на земельный участок и нежилые здания, расположенные по адресу: г. Тула, Зареченский район, ул. Сызранская, д. 9.

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

Мотивированное решение составлено 18 мая 2017 года.

Председательствующий /подпись/ И.А. Реукова

Копия верна.

Судья \_\_\_\_\_

Секретарь судебных заседаний Шпакова Я.В. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-78/2017 Зареченского районного суда г. Тулы

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО  
В ЗАКОННУЮ СИЛУ

03.08.17

Судья

СЕКРЕТАРЬ