

УИД 71RS0026-01-2026-001453-22

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г.Тула

30 июля 2026 года

Привокзальный районный суд г.Тулы в составе:
председательствующего Дидыч Н.А.,
при секретаре Шишкиной Т.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Привокзального районного суда г. Тулы гражданское дело № 2-1201/26 по исковому заявлению Яковлевой Дарьи Семеновны к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области об установлении границ земельного участка, признании права собственности на земельные участки в порядке приватизации,

установил:

Яковлева Дарья Семеновна обратилась в суд с иском к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области об установлении границ земельного участка, признании права собственности на земельные участки в порядке приватизации. В обоснование иска указала, что ей на праве собственности принадлежит блок жилого дома блокированной застройки площадью 45,2 кв.м с кадастровым номером 71:30:020612:730, расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8. Право собственности на вышеуказанный жилой дом возникло на основании решения Привокзального районного суда города Тулы, вступившего в законную силу 18.08.2018.

Согласно архивной справке о правах на земельный участок, единое домовладение, расположенное по адресу: город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8, принято на первичный технический учет в 1963 году. В соответствии с решением Исполкома Менделеевского поселкового Совета депутатов трудящихся Центрального района города Тулы №34 от 16.03.1973 за единым домовладением закреплён земельный участок общей площадью 3214,6 кв.м. Постановлением Главы администрации Привокзального района города Тулы от 25.02.1992 № 33-П дополнительно в площадь земельного участка включены земли площадью 17 кв.м. По состоянию на 1992 год площадь земельного участка единого домовладения, предоставленного в постоянное пользование, составляла 3231 кв.м.

Позднее, жилые строения, расположенные в границах рассматриваемого единого домовладения, были разделены между собственниками. В результате указанного раздела было образовано несколько блоков (частей) жилого дома, в том числе блок жилого дома с кадастровым номером 71:30:020612:730, принадлежащий в настоящее время Яковлевой Д.С.

Правообладатели иных блоков жилого дома оформили свои права на землю. В настоящее время территория, не вошедшая в площадь иных земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости и составляющих территорию единого домовладения, фактически используется правообладателем блока жилого дома с кадастровым номером 71:30:020612:730 Яковлевой Дарьей Семеновной

и, как следует из схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, состоит из двух земельных участков:

контура, площадью 125 кв. м (земли, включенные в площадь земельного участка: ЗУ1);

контура, площадь 800 кв.м (земли, включенные в площадь земельного участка: ЗУ2).

Как указано ранее, территория единого домовладения, общей площадью 3 231 кв.м была предоставлена в постоянное (бессрочное) пользование решениями органов местного самоуправления.

В письме ПКК «Роскадастр» от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26 разъяснена позиция органа кадастрового учета о невозможности образования многоконтурного земельного участка. Границы образуемых земельных участков установлены с учетом сведений инвентаризационного учета о местоположении внешних границ Единого домовладения, а также с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ смежных земельных участков.

Яковлева Д.С. в заявлении в МИЗО ТО указала, что с целью оформления прав на землю, была подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, которая предполагает образование двух земельных участков, совокупная площадь которых включает в свой состав территорию, на которую собственник здания с кадастровым номером 71:30:020612:730 имеет право оформить право собственности по правилам, установленным положениями ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

МИЗО ТО направило Яковлевой Д.С. решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Яковлева Д.С. считает решение МИЗО ТО об отказе незаконным и полагает, что у неё имеются основания для обращения в суд с целью разрешения спорной ситуации.

Яковлева Д.С., желая оформить права на земельный участок, обратилась к кадастровому инженеру Чижовой А.В. (реестровый номер в реестре кадастровых инженеров 37192), которой проведены кадастровые работы и изготовлен межевой план на два земельных участка площадью 125±3,91 кв.м и 800 кв.м, с границами, определенными характерными точками.

Как следует из заключения кадастрового инженера к межевому плану ООО «Земельно-кадастровый центр» в 2026 году проводило работы по образованию двух земельных участков:ЗУ1 - площадью 125 кв.м, ЗУ2 - площадью 800 кв.м., расположенных по адресу: Российская Федерация, Тульская область, город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8.

С целью образования земельных участков была подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории с пояснительной запиской (Данный документ приложен к межевому плану). По результатам рассмотрения подготовленной схемы, был получен отказ в ее утверждении и отказ в предварительном согласовании предоставления земельных участков.

На образуемом земельном участке: ЗУ 1 расположено здание с кадастровым номером 71:30:020612:730.

Образуемые земельные участки обеспечены доступом к землям общего пользования.

Образуемые земельные участки расположены в черте населенного пункта город Тула, таким образом, в межевом плане была указана категория земель, земли населенных пунктов.

Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-1. Согласно правилам землепользования и застройки город Тулы, в данной территориальной зоне одним из видов разрешенного использования предусмотрен вид - для индивидуального жилищного строительства.

После выдела на основании решения Привокзального районного суда города Тулы от 17 июня 2021 года по гражданскому делу №2-893/2, из ранее единого землевладения площадью 3 274 кв.м, в собственность Васильевой Л.В., земельного участка, общей площадью 1706+/-14 кв.м с кадастровым номером 71:30:020612:88, во владении и пользовании Яковлевой Д.С. находятся два земельных участка общей площадью 925 кв.м, один площадью 125 кв.м, на котором расположен блок жилого дома блокированной застройки, принадлежащий истцу на праве собственности, второй площадью 800 кв.м, на котором расположены сад и огород.

Сложившийся порядок пользования земельным участком, который ранее был единым, подтверждается планами земельных участков в технических паспортах на ранее единое спорное домовладение: от 11.01.1991, от 17.08.2001, от 10.08.2006, от 11.06.2009, а также кадастровым паспортом на здание от 27.10.2007.

Собственники земельным участком, расположенным по адресу: Тульская область, город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8, пользовались правомерно, домовладение не являлось самовольным строением и построено на земельном участке, отведенном на землях населенных пунктов под индивидуальную жилую застройку (зона Ж-1).

Принимая во внимание, что Яковлевой Д.С. на праве собственности принадлежит объект недвижимого имущества - жилой дом блокированной застройки, расположенный на испрашиваемом земельном участке, она полагает, что имеет исключительное право на предоставление ей земельного участка в собственность в порядке приватизации.

Как было указано выше по тексту в настоящем заявлении, в соответствии с решением Исполкома Менделеевского поселкового Совета депутатов трудящихся Центрального района города Тулы №34 от 16.03.1973 за единым домовладением закреплён земельный участок общей площадью 3214,6 кв.м. Постановлением Главы администрации Привокзального района города Тулы от 25.02.1992 № 33-П дополнительно в площадь земельного участка включены земли площадью 17 кв.м. По состоянию на 1992 год площадь земельного участка единого домовладения, предоставленного в постоянное пользование, составляла 3231 кв.м.

Применительно к данной ситуации земельный участок считается предоставленным Яковлевой Д.С. на праве собственности.

Просит установить границы земельных участков: ЗУ1 площадью 125+/-3,91 кв.м, ЗУ2 площадью 800+/-9,9 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуального жилищного строительства, расположенных по адресу: Тульская область, город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8, в соответствии с координатами, указанными в межевом плане, подготовленном кадастровым инженером Чижовой Анастасией Владимировной:

ЗУ1 площадью 125+/-3,91 кв.м

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
1	740459.10	259296.45
2	740456.91	259298.08
3	740447.76	259304.60
4	740450.28	259308.13
5	740452.49	259310.93
6	740460.26	259306.14
7	740465.71	259301.44
1	740459.10	259296.45

ЗУ2 площадью 880+/-9,90 кв.м

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
8	740441.64	259316.11
9	740442.61	259317.83
10	740431.47	259323.12
11	740415.37	259332.83
12	740396.80	259342.52
13	740406.95	259361.95
14	740406.73	259364.22
15	740400.56	259367.58
16	740388.76	259373.59
17	740378.64	259376.98
18	740366.56	259381.46
19	740351.58	259387.99
20	740347.28	259390.12
н1	740347.54	259378.43
н2	740355.49	259375.30
21	740374.75	259367.46
22	740400.73	259353.13
23	740394.88	259341.69
24	740396.17	259341.02
25	740406.67	259335.39
26	740415.86	259330.34
27	740418.82	259328.71
28	740421.56	259327.24
29	740429.08	259323.15
30	740429.96	259322.76
31	740431.04	259322.28
32	740433.73	259320.97
33	740438.72	259317.76
8	740441.64	259316.11

Признать за Яковлевой Дарьей Семеновной право собственности в порядке приватизации на земельные участки, расположенные по адресу: Тульская область, город

Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8 - ЗУ1 площадью 125+/-3,91 кв.м; - ЗУ2 площадью 880+/-9,90 кв.м.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте его проведения извещены в установленном законом порядке.

В силу ст.167 ГПК Российской Федерации суд рассмотрел дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

Задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений (статья 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 36 Конституции РФ граждане и их объединения вправе иметь право частной собственности на землю.

В соответствии с п. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК 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.

Земельные участки могут быть образованы при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, что следует из п. 1 ст. 11.2 названного Кодекса.

В соответствии с п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

При этом 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 (п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ).

Согласно п.1 ст. 39.20 ЗК РФ исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Приватизация гражданами земельных участков на добровольной и безвозмездной основе означает не что иное, как передачу в собственность ранее предоставленных им земельных участков.

Согласно ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий,

сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о сооружении могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения. Данные сведения вносятся в кадастр недвижимости на основании документов, указанных в пунктах 7, 7.2 - 7.4 части 2 статьи 14 настоящего Федерального закона, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В кадастр недвижимости вносятся такие основные сведения об объекте недвижимости как: 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид); 2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; 3) описание местоположения объекта недвижимости...

В соответствии со ст. 14 названного Закона Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

1) акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

5.1) решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с такими исполнительными листами;

6) акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

7) межевой план (при государственном кадастровом учете образуемых земельных участков, государственном кадастровом учете в связи с образованием части земельного участка (за исключением случая, предусмотренного частью 1 статьи 44 настоящего Федерального закона), государственном кадастровом учете в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 43 настоящего Федерального закона);

7.1) утвержденная схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях предоставления

гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

7.2) утвержденная карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории);

7.3) технический план (при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав либо при государственном кадастровом учете в связи с созданием в результате строительства или изменением в результате реконструкции зданий, сооружений, изменением в результате капитального ремонта сооружений, если иное не установлено настоящим Федеральным законом; при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объектов незавершенного строительства; при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении помещений или машино-мест в здании, сооружении; при государственном кадастровом учете помещений или машино-мест в здании, сооружении);

7.4) акт обследования (при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прекращения прав либо при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения или машино-места);

8) иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости...

Между тем, ст. 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» установлено, что местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов, случая, предусмотренного статьей 60.2 настоящего

Федерального закона, или случая выявления воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны.

Из анализа норм действующего законодательства суд делает вывод, что, если земельный участок с указанной разницей в значениях площади может быть объектом кадастрового учета и соответственно является объектом права, то он может быть объектом права собственности и, следовательно, может быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

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

На основании ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 года N 137-ФЗ, права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или

муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

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

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

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

Исходя из п.9.1. указанной статьи, если земельный участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

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

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

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

Государственная регистрация прав собственности на указанные в настоящем пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется (п. 9.1).

В ст. 25 ЗК РФ закреплено, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости". Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах. Не подлежат возврату земельные участки, не подлежит возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1.01.1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков.

Статья 26 ЗК РФ гласит, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

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

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

Судом установлено, что Яковлева Д.С. является собственником блока жилого дома блокированной застройки площадью 45,2 кв.м с кадастровым номером 71:30:020612:730, расположенного по адресу: Тульская область, город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8, на основании решения Привокзального районного суда города Тулы, вступившего в законную силу 18.08.2018.

Согласно архивной справке о правах на земельный участок, единое домовладение, расположенное по адресу: город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8, принято на первичный технический учет в 1963 году. В соответствии с решением Исполкома Менделеевского поселкового Совета депутатов трудящихся Центрального района города Тулы №34 от 16.03.1973 за единым домовладением закреплен земельный участок общей площадью 3214,6 кв.м. Постановлением Главы администрации Привокзального района города Тулы от 25.02.1992 № 33-П дополнительно в площадь земельного участка включены земли площадью 17 кв.м. По состоянию на 1992 год площадь земельного участка единого домовладения, предоставленного в постоянное пользование, составляла 3231 кв.м.

Позднее, жилые строения, расположенные в границах рассматриваемого единого домовладения, были разделены между собственниками. В результате указанного раздела было образовано несколько блоков (частей) жилого дома, в том числе блок жилого дома с кадастровым номером 71:30:020612:730, принадлежащий в настоящее время Яковлевой Д.С.

Правообладатели иных блоков жилого дома оформили свои права на землю. В настоящее время территория, не вошедшая в площадь иных земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости и составляющих территорию единого домовладения, фактически используется правообладателем блока жилого дома с кадастровым номером 71:30:020612:730 Яковлевой Дарьей Семеновной и, как следует из схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, состоит из двух земельных участков: контура, площадью 125 кв. м (земли, включенные в площадь земельного участка: ЗУ1); контура, площадь 800 кв.м (земли, включенные в площадь земельного участка: ЗУ2).

Территория единого домовладения, общей площадью 3 231 кв.м была предоставлена в постоянное (бессрочное) пользование решениями органов местного самоуправления.

В соответствии с положениями статьи 35 ЗК РФ к собственнику здания с кадастровым номером 71:30:020612:730 перешло право постоянного (бессрочного) пользования на часть территории единого домовладения, находящегося в его фактическом пользовании.

В письме ПКК «Роскадастр» от 20.02.2026 № 11-1746-АБ/26 разъяснена позиция органа кадастрового учета о невозможности образования многоконтурного земельного участка. Границы образуемых земельных участков установлены с учетом сведений инвентаризационного учета о местоположении внешних границ Единого домовладения, а также с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ смежных земельных участков.

Яковлева Д.С. в заявлении в МИЗО ТО указала, что с целью оформления прав на землю, была подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, которая предполагает образование двух земельных участков, совокупная площадь которых включает в свой состав территорию, на которую собственник здания с кадастровым номером 71:30:020612:730 имеет право оформить право собственности по правилам, установленным положениями ст.39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

МИЗО ТО направило Яковлевой Д.С. решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Яковлева Д.С. считает решение МИЗО ТО об отказе незаконным и полагает, что у неё имеются основания для обращения в суд с целью разрешения спорной ситуации.

Решение Привокзального районного суда города Тулы от 11.07.2018 по гражданскому делу № 2-757/18 по исковому заявлению Яковлевой Дарьи Семеновны к Козлову Сергею Дмитриевичу, Васильевой Ларисе Владимировне о признании права собственности на долю в праве на жилой дом, реальном разделе домовладения установлено, что согласно данным технического учета собственниками жилого дома, расположенного по адресу: город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом №8, являлись Козлов В.С.- 21/50 доля, Козлов Д.С. - 3/20 доли. Козлова Н.М. - 3/20 доли, Яковлев С.В.-7/25 доли в праве. Козлов Д.С. умер 04.10.2004 года, Козлова Н.М. умерла 21.11.2014 года. Единственным наследником к их имуществу является их сын Козлов С.Д.

Яковлев С.В. умер 11.03.2008 года, наследник к его имуществу Яковлева Д.С., получила свидетельство о праве на наследство по закону, состоящее из 7/25 доли в праве на жилой дом, расположенный по адресу: город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом №8.

Васильева Т.В. являлась собственником 21/50 доли в праве на вышеуказанный дом в порядке наследования по закону после смерти Козлова В.С., умершего 04.02.2006 года, основанием признания права собственности является решение Привокзального районного суда города Тулы от 26.10.2017. Жилой дом решением суда был оставлен в реконструированном виде с учетом самовольных строений лит.а4, лит.А3.

Также был произведен реальный раздел жилого дома по адресу: город Тула, Привокзальный район, улица Нижняя Волоховская, д.8, из которого выделена в собственность Васильевой Л.В. приходящаяся на ее 21/50 долю в праве изолированная часть жилого дома.

Кроме того, решением суда оставлена в общей долевой собственности Яковлевой Д.С. и Козлова С.Д. часть жилого дома по указанному адресу, включающая следующие помещения: жилую комнату площадью 16,7 кв.м (пом.1 в лит.А), жилую комнату площадью 7,4 кв.м (пом.2 в лит.А), жилую комнату площадью 8,3 кв.м (пом.5 в лит.А), жилую комнату площадью 16,3 кв.м (пом.6 в лит.А), жилую комнату площадью 12,9 кв.м (пом.1 в лит.А 1), лит.а, площадью 8,2 кв.м, лит.А 1 общей площадью 13,0 кв.м, (помещение на поэтажном плане 2 площадью 2,0 кв.м., и помещение на поэтажном плане 3 площадью 11,0 кв.м.), лит.а1 площадью 5,6 кв.м, лит.а3, площадью 5,3 кв.м.

Привокзальный районный суд города Тулы решением от 11.07.2018 удовлетворил исковые требования Яковлевой Дарьи Семеновны к Козлову Сергею Дмитриевичу, Васильевой Ларисе Владимировне о признании права собственности на долю в праве на жилой дом, о реальном разделе домовладения.

За Яковлевой Д.С. было признано право на 7/25 доли в жилом доме, расположенном по адресу: Тульская область, город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом №8, в порядке наследования по закону после смерти Яковлева Семёна Васильевича, умершего 11.03.2008 года.

Суд произвел раздел спорного жилого дома, выделив в собственность Яковлевой Дарьи Семеновны часть жилого дома, включающую следующие помещения: жилую комнату, площадью 16,7 кв.м, (помещение 1 в лит.А), жилую комнату площадью 7,4 кв.м, (помещение 2 в лит.А), кухню площадью 12,9 кв.м, (помещение 1 в лит.А 1), лит.а -веранду площадью 8,2 кв.м.

Право общей долевой собственности Яковлевой Д.С. на спорный жилой дом было прекращено.

Решением Привокзального районного суда города Тулы по гражданскому делу №2-850/2025 от 15.05.2025 по исковому заявлению Яковлевой Дарьи Семеновны к Чуйкиной Татьяне Андреевне, к администрации города Тулы, к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании недействительным соглашения о перераспределении земельных участков, о признании незаконным и отмене распоряжения, об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, о возложении обязанности возвратить земельный участок, об установлении границ земельного участка, о признании права собственности в порядке приватизации, исковые требования удовлетворены частично.

Суд, признав незаконным и отменив распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области №275 от 05.03.2022 «Об утверждении схемы

расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образованного путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:020612:753, находящегося в частной собственности, и земель, находящихся в государственной собственности» и соглашение о перераспределении земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, от 11.01.2023, заключенное между Министерством имущественных и земельных отношений Тульской области и Чуйкиной Татьяной Андреевной.

Суд исключил из Единого государственного реестра недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером 71:30:020612:902, расположенном по адресу: Тульская область, город Тула, улица. Нижняя Волоховская, площадью 350 кв.м, в координатах, указанных в межевом плане.

Суд возложил на Чуйкину Татьяну Андреевну обязанность возвратить земельный участок площадью 350 кв.м, полученный на основании соглашения о перераспределении земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, от 11.01.2023, заключенного между Министерством имущественных и земельных отношений Тульской области и Чуйкиной Татьяной Андреевной.

Апелляционным определением судебной коллегией по гражданским делам Тульского областного суда от 15 мая 2025 года решение суда в части признания незаконным и отмене соглашения о перераспределении земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, от 11.01.2023, заключенного между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области и Чуйкиной Т.А., отменено.

В указанной части постановлено новое решение, которым исковые требования Яковлевой Д.С. о признании недействительным названного соглашения удовлетворены, соглашение о перераспределении земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, от 11.01.2023, заключенное между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области и Чуйкиной Т.А., признано недействительным.

Применены последствия недействительности указанной сделки, министерство имущественных и земельных отношений Тульской области обязали возвратить Чуйкиной Т.А. уплаченные по указанному соглашению денежные средства 453 347,10 руб.

Решение в части исключения из Единого государственного реестра недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером 71:30:020612:902 изменено и абзац 3 резолютивной части решения суда изложен в следующей редакции: «исключить из Единого государственного реестра недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером 71:30:020612:902, площадью 1407 кв. м, с восстановлением сведений о принадлежности Чуйкиной Т.А. земельного участка с кадастровым номером 71:30:020612:753, площадью 1 057 кв. м»

В остальной части решение суда отставлено без изменения, апелляционная жалоба Чуйкиной Т.А. - без удовлетворения.

Яковлева Д.С., желая оформить права на земельный участок, обратилась к кадастровому инженеру Чижовой А.В. (реестровый номер в реестре кадастровых инженеров 37192), которой проведены кадастровые работы и изготовлен межевой план на два земельных участка площадью 125±3,91 кв.м и 800 кв.м, с границами, определенными характерными точками.

Как следует из заключения кадастрового инженера к межевому плану ООО «Земельно-кадастровый центр» в 2026 году проводило работы по образованию двух земельных участков: ЗУ1 - площадью 125 кв.м, ЗУ2 - площадью 800 кв.м., расположенных по адресу: Российская Федерация, Тульская область, город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8.

С целью образования земельных участков была подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории с пояснительной запиской (Данный документ приложен к межевому плану). По результатам рассмотрения подготовленной схемы, был получен отказ в ее утверждении и отказ в предварительном согласовании предоставления земельных участков.

На образуемом земельном участке: ЗУ 1 расположено здание с кадастровым номером 71:30:020612:730.

Образуемые земельные участки обеспечены доступом к землям общего пользования.

Образуемые земельные участки расположены в черте населенного пункта город Тула, таким образом, в межевом плане была указана категория земель, земли населенных пунктов.

Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-1. Согласно правилам землепользования и застройки город Тулы, в данной территориальной зоне одним из видов разрешенного использования предусмотрен вид - для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с п.2 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

После выдела на основании решения Привокзального районного суда города Тулы от 17 июня 2021 года по гражданскому делу №2-893/21, из ранее единого землевладения площадью 3 274 кв.м, в собственность Васильевой Л.В., земельного участка, общей площадью 1706+/-14 кв.м с кадастровым номером 71:30:020612:88, во владении и пользовании Яковлевой Д.С. находятся два земельных участка общей площадью 925 кв.м, один площадью 125 кв.м, на котором расположен блок жилого дома блокированной застройки, принадлежащий истцу на праве собственности, второй площадью 800 кв.м, на котором расположены сад и огород.

Сложившийся порядок пользования земельным участком, который ранее был единым, подтверждается планами земельных участков в технических паспортах на ранее единое спорное домовладение: от 11.01.1991, от 17.08.2001, от 10.08.2006, от 11.06.2009, а также кадастровым паспортом на здание от 27.10.2007.

Собственники земельным участком, расположенным по адресу: Тульская область, город Тула, улица Нижняя Волоховская, дом 8, пользовались правомерно, домовладение не являлось самовольным строением и построено на земельном участке, отведенном на землях населенных пунктов под индивидуальную жилую застройку (зона Ж-1).

При таких обстоятельствах, учитывая, что истец обладает правом на приобретение спорного земельного участка в собственность, при том, что отсутствуют основания, по которым земельный участок не может предоставляться в частную собственность и притязания третьих лиц, а потому суд полагает, что исковые требования Яковлевой

Д..С. об установлении границ, признании права собственности на земельный участок, обоснованы и подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 233-235 ГПК Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования Яковлевой Дарьи Семеновны удовлетворить.

Признать за Яковлевой Дарьей Семеновной право собственности на земельные участки по адресу: г. Тула, ул. Нижняя Волоховская, д.8: ЗУ1 площадью 125+/-3,91 кв.м., ЗУ2 площадью 800+/-9,9 кв.м., установив границы земельного участка, в координатах указанным в межевом плане, подготовленным кадастровым инженером Чижовой А.В.

ЗУ1 площадью 125+/-3,91 кв.м

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
1	740459.10	259296.45
2	740456.91	259298.08
3	740447.76	259304.60
4	740450.28	259308.13
5	740452.49	259310.93
6	740460.26	259306.14
7	740465.71	259301.44
1	740459.10	259296.45

ЗУ2 площадью 880+/-9,90 кв.м

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
8	740441.64	259316.11
9	740442.61	259317.83
10	740431.47	259323.12
11	740415.37	259332.83
12	740396.80	259342.52
13	740406.95	259361.95
14	740406.73	259364.22
15	740400.56	259367.58
16	740388.76	259373.59
17	740378.64	259376.98
18	740366.56	259381.46
19	740351.58	259387.99
20	740347.28	259390.12
н1	740347.54	259378.43
н2	740355.49	259375.30
21	740374.75	259367.46
22	740400.73	259353.13
23	740394.88	259341.69
24	740396.17	259341.02
25	740406.67	259335.39
26	740415.86	259330.34

27	740418.82	259328.71
28	740421.56	259327.24
29	740429.08	259323.15
30	740429.96	259322.76
31	740431.04	259322.28
32	740433.73	259320.97
33	740438.72	259317.76
8	740441.64	259316.11

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Привокзальный районный суд г. Тулы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Мотивированное решение суда составлено 30 июля 2026 года.

Председательствующий

Н.А. Дидыч

