

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

«07» декабря 2017 года

г. Орел

Заводской районный суд города Орла в составе: председательствующего судьи Сандуляк С.В.,

с участием представителя истца Ставцева А.И. – Дамирова Р.А.о., действующего на основании доверенности от 26.05.2017 года,

ответчика Мартыненко В.И.,

при секретаре судебного заседания Лютиковой И.А.,

рассмотрев в судебном заседании в помещении Заводского районного суда г. Орла гражданское дело

по исковому заявлению Ставцева Александра Ильича к Мартыненко Валентине Ильиничне о разделе и выделе в натуре земельного участка из общей долевой собственности,

У С Т А Н О В И Л:

Ставцев А.И. обратился в Заводской районный суд г. Орла с иском к Мартыненко В.И. о разделе и выделе в натуре земельного участка из общей долевой собственности, в обоснование заявленных требований, указывая, что ему и ответчику Мартыненко В.И. на основании постановления администрации г. Орла № 779 от 26.03.2001 г. был предоставлен земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения с кадастровым номером 57:25:021510:48, общей площадью 673,6 кв. м., расположенный в Заводском районе г. Орла по ул. Лужковская, 52, и признано утратившим силу ранее выданное свидетельство о праве на землю № 12629 от 21.12.1992 г.

Решением мирового судьи судебного участка № 3 Заводского района г. Орла от 30.10.2009 г. определен порядок пользования земельным участком. После проведения межевания участка в 2012 году площадь земельного участка увеличилась и составила 811 кв. м., который принадлежит истцу и ответчику на праве общей долевой собственности, по $\frac{1}{2}$ доли в праве каждому. На указанном земельном участке расположен жилой дом № 52 по ул. Лужковская г. Орла, разделенный на 2 квартиры, принадлежащие соответственно истцу и ответчику.

На сегодняшний день между истцом и ответчиком порядок владения, пользования и распоряжения земельным участком не установлен, в связи, с чем необходимо разделить земельный участок путем выделения каждому половины земельного участка под принадлежащими сторонам на праве собственности квартирами.

На основании изложенного просил суд разделить земельный участок с кадастровым номером 57:25:021510:48, общей площадью 811 кв. м., из которого выделить истцу земельный участок площадью 405,5 кв. м., с установлением адреса: Орловская область, г. Орел, ул. Лужковская, д. 52, кв.1.

В процессе рассмотрения гражданского дела представитель истца Ставцева А.И. – Дамиров Р.А.о исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ уточнил, просил суд разделить земельный участок с кадастровым номером 57:25:021510:48, площадью 811 кв. м., согласно варианту (схеме № 1), предложенному заключением экспертизы

№ 726/2-1 от 03.11.2017 г., и выделить истцу Ставцеву А.И. исходя из размера идеальных долей земельный участок № 1 площадью 72,7 кв. м. и земельный участок № 3 площадью 332,8 кв. м, а всего общей площадью 405,5 кв. м с установлением адреса: Орловская область, г. Орел, ул. Лужковская, д.52, кв.1.

Ответчик Мартыненко В.И. исковые требования с учетом их уточнения признала в полном объеме.

Учитывая позицию стороны истца, выслушав ответчика, признавшего иск, исследовав материалы дела, суд считает заявленные требования Ставцева А.И. обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 3 ст. 173 ГПК РФ при признании иска ответчиком и принятии его судом принимается решение об удовлетворении заявленных исковых требований.

Установив, что признание иска ответчиком не противоречит закону, совершено на основе добровольного волеизъявления, и не нарушает интересов иных лиц, суд находит требования истца правомерными и приходит к выводу о возможности принятия признания иска.

Судом установлено, что земельный участок по адресу: г. Орёл, ул. Лужковская, д. 52, с кадастровый номером: 57:25:0021510:48 принадлежит на праве общей долевой собственности по ½ доле в праве Мартыненко В.И. и Ставцеву А.И.

Решением мирового судьи судебного участка № 3 Заводского района г. Орла от 30.10.2009 г. был определен порядок пользования земельным участком площадью 673,6 кв. м., расположенным по адресу: г. Орел, ул. Лужковская, д. 52, между его собственниками Мартыненко В.И. и Ставцевым А.И., в соответствии с которым Мартыненко В.И. выделен в пользование земельный участок № 1, общей площадью 336,8 кв. м. в установленных границах, Ставцеву А.И. – земельный участок № 2 общей площадью 297,43 кв. м. так же в установленных границах. (л.д. 15).

Впоследствии, после проведенного межевания указанного земельного участка с кадастровым номером 57:25:021510:48 в 2012 году его площадь стала составлять 811 кв. м., что подтверждается представленной кадастровой выпиской о земельном участке (выписки из государственного кадастра недвижимости). (л.д. 19).

В настоящее время Ставцеву А.И. и Мартыненко В.И. принадлежит по ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 811 кв. м, с кадастровым номером 57:25:0021510:48, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация и обслуживания индивидуального жилого дома, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права. (л.д. 17-18).

На указанном земельном участке расположен жилой дом, который так же принадлежит Ставцеву А.И. и Мартыненко В.И.

Решением и.о. мирового судьи судебного участка № 3 Заводского района г. Орла от 09.08.2011 года Ставцеву А.И. в указанном жилом доме в собственность выделена квартира № 1. (л.д. 16).

Не достигнув соглашения о способе и условиях раздела земельного участка, являющегося общим имуществом, Ставцев А.И. как участник долевой собственности обратился с иском к сособственнику Мартыненко В.И. о разделе земельного участка в соответствии с принадлежащими им долями.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия не противоречащие закону, иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии со ст. 247 ГК РФ 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.

В соответствии с п. 1 статьи 252 Гражданского кодекса РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

В пункте 3 данной статьи закреплено, что 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.

Согласно абзацу первому пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Из содержания приведенных положений статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что участникам долевой собственности принадлежит право путем достижения соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них произвести между собой раздел общего имущества или выдел доли, а в случае недостижения такого соглашения - обратиться в суд за разрешением возникшего спора.

Как следует из определения Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2011 года N 682-О-О, законоположения статьи 252 указанного Кодекса о праве участников долевой собственности требовать в судебном порядке выдела своей доли из общего имущества призваны обеспечить соблюдение необходимого баланса интересов участников долевой собственности.

Обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определёнными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами (статья 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения гражданского дела, являются заключения экспертов (статья 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Определением суда от 14.08.2017 г. по делу была назначена судебная землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Центр независимой экспертизы и оценки «АНСОР».

Согласно заключению экспертов № 726/2-1 от 03.11.2017 г. признано возможным разделить земельный участок с кадастровым номером 57:25:0021510:48, и предложено два варианта раздела земельного участка, а именно в соответствии с размером идеальных долей собственников и в соответствии с фактическим порядком пользования.

В судебном заседании истец Ставцев А.И. и ответчик Мартыненко В.И. выразили согласие о разделе земельного участка по предложенному экспертным заключением варианту № 1 (схема № 1) с выделением Ставцеву А.И. земельного участка № 1 площадью 72,7 кв. м и земельного участка № 3 площадью 332,8 кв. м, Мартыненко В.И. земельного участка № 2 площадью 405,5 кв. м.

В соответствии с вариантом раздела земельного участка, предложенным в экспертном заключении № 1 (Схема № 1), с которым согласились стороны, истцу Ставцеву А.И. предлагается выделить:

- земельный участок № 1 площадью 72,7 кв. м. в границах:
 - точка 1, координаты X- 9499,42, Y- 12881,35
 - точка 2, координаты X- 9497,02, Y- 12874,02
 - точка 15, координаты X- 9488,68, Y- 12877,52
 - точка 16, координаты X- 9488,99, Y- 12878,52
 - точка 17, координаты X- 9490,42, Y- 12883,02
 - точка 14, координаты X- 9491,20, Y- 12885,48
- земельный участок № 3 площадью 332,8 кв. м в границах:
 - точка 4, координаты X- 9492,49, Y- 12860,27
 - точка 5, координаты X- 9490,71, Y- 12855,44
 - точка 6, координаты X- 9483,93, Y- 12858,44
 - точка 7, координаты X- 9478,37, Y- 12860,49
 - точка 8, координаты X- 9470,17, Y- 12863,44
 - точка 9, координаты X- 9465,58, Y- 12865,74
 - точка 10, координаты X- 9463,33, Y- 12867,07
 - точка 11, координаты X- 9468,44, Y- 12878,40
 - точка 24, координаты X- 9480,99, Y- 12874,72
 - точка 23, координаты X- 9481,44, Y- 12876,16
 - точка 22, координаты X- 9485,56, Y- 12874,95
 - точка 21, координаты X- 9486,23, Y- 12873,71
 - точка 20, координаты X- 9487,42, Y- 12873,36
 - точка 19, координаты X- 9484,52, Y- 12863,87
 - точка 18, координаты X- 9484,22, Y- 12862,92

Ответчику Мартыненко В.И. предлагается выделить земельный участок № 2 площадью 405,5 кв. м. в границах:

- точка 2, координаты X- 9497,02, Y- 12874,02
- точка 3, координаты X- 9492,67, Y- 12860,76
- точка 4, координаты X- 9492,49, Y- 12860,27
- точка 18, координаты X- 9484,22, Y- 12862,92
- точка 19, координаты X- 9484,52, Y- 12863,87
- точка 20, координаты X- 9487,42, Y- 12873,36
- точка 21, координаты X- 9486,23, Y- 12873,71
- точка 22, координаты X- 9485,56, Y- 12874,95
- точка 23, координаты X- 9481,44, Y- 12876,16

точка 24, координаты X- 9480,99, Y- 12874,72
точка 11, координаты X- 9468,44, Y- 12878,40
точка 12, координаты X- 9470,24, Y- 12882,40
точка 13, координаты X- 9474,45, Y- 12893,89
точка 14, координаты X- 9491,20, Y- 12885,48
точка 17, координаты X- 9490,42, Y- 12883,02
точка 16, координаты X- 9488,99, Y- 12878,52
точка 15, координаты X- 9488,68, Y- 12877,52

Разрешая возникший спор, суд, учитывает разъяснения, содержащиеся в п. 35 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", согласно которым в соответствии с п. 3 ст. 252 ГК РФ суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п.

Указанные разъяснения соответствуют положениям Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в соответствии с пунктом 28 части 1 статьи 26 которого осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков.

Из изложенных норм права следует, что выдел доли в натуре одним из собственников земельного участка возможен только в том случае, если все образуемые при выделе земельные участки имеют площадь не менее предельных минимальных размеров земельных участков соответствующего целевого назначения и вида целевого использования.

Согласно 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.

Из пункта 8 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

В соответствии с пунктом 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов

капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и др.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Зонирование территории г. Орла установлено Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Орел» (ПЗЗ г. Орла), утвержденными решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС.

Согласно ст. 55 Правил землепользования и застройки городского округа "Город Орел", утвержденных Решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 N 38/616-ГС, утверждены предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно которым минимальная площадь участка в зоне Ж-3 составляет 250 кв. м.

Согласно карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Орёл» земельный участок по адресу: г. Орёл, ул. Лужковская, д. 52, находится в территориальной зоне Ж-3, которая предусматривает минимальную площадь земельного участка 250 кв. м.

В данном случае, с учетом того, что согласно предложенному в экспертном заключении варианту при разделе спорного земельного участка площадь каждого из них будет составлять 405,5 кв. м., следует, что требование о соблюдении площади не менее минимального размера, установленного в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа "Город Орел", утвержденными Решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 N 38/616-ГС, для разрешенного использования при образовании в результате раздела 2-х самостоятельных новых земельных участков соблюдено, вид разрешенного использования земельного участка сохраняется.

В соответствии с ч. 2 ст. 68 ГПК РФ признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования, освобождает последнюю от необходимости дальнейшего доказывания этих обстоятельств.

Принимая во внимание тот факт, что ответчиком признаны обстоятельства, на которых основаны требования Ставцева А.И., а также то, что спорный земельный участок является делимым, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных исковых требований в части раздела земельного участка в натуре, полагая возможным произвести раздел спорного земельного участка в соответствии с указанным вариантом, который предполагает выдел сторонам частей земельного участка соразмерно их долям в праве собственности.

С разделом земельного участка прекращается существование указанного земельного участка как единого объекта права общей долевой собственности.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Ставцева Александра Ильича к Мартыненко Валентине Ильиничне о разделе и выделе в натуре земельного участка из общей долевой собственности – удовлетворить.

Произвести раздел земельного участка с кадастровым номером: 57:25:0021510:48, расположенного по адресу: г. Орёл, ул. Лужковская, д. 52, площадью 811 кв. м. между Ставцевым Александром Ильичом и Мартыненко Валентиной Ильиничной по варианту № 1 схеме № 1, предложенному в заключении экспертов ООО «Центр независимой экспертизы и оценки «АНСОР» № 726/2-1 от 03.11.2017 г.

На принадлежащие Ставцеву Александру Ильичу $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером: 57:25:0021510:48, расположенный по адресу: г. Орёл, ул. Лужковская, д. 52 выделить в собственность Ставцеву Александру Ильичу:

земельный участок № 1 площадью 72,7 кв.м. в границах:

- точка 1, координаты X- 9499,42, Y- 12881,35
- точка 2, координаты X- 9497,02, Y- 12874,02
- точка 15, координаты X- 9488,68, Y- 12877,52
- точка 16, координаты X- 9488,99, Y- 12878,52
- точка 17, координаты X- 9490,42, Y- 12883,02
- точка 14, координаты X- 9491,20, Y- 12885,48

земельный участок № 3 площадью 332,8 кв. м в границах:

- точка 4, координаты X- 9492,49, Y- 12860,27
- точка 5, координаты X- 9490,71, Y- 12855,44
- точка 6, координаты X- 9483,93, Y- 12858,44
- точка 7, координаты X- 9478,37, Y- 12860,49
- точка 8, координаты X- 9470,17, Y- 12863,44
- точка 9, координаты X- 9465,58, Y- 12865,74
- точка 10, координаты X- 9463,33, Y- 12867,07
- точка 11, координаты X- 9468,44, Y- 12878,40
- точка 24, координаты X- 9480,99, Y- 12874,72
- точка 23, координаты X- 9481,44, Y- 12876,16
- точка 22, координаты X- 9485,56, Y- 12874,95
- точка 21, координаты X- 9486,23, Y- 12873,71
- точка 20, координаты X- 9487,42, Y- 12873,36
- точка 19, координаты X- 9484,52, Y- 12863,87
- точка 18, координаты X- 9484,22, Y- 12862,92

На принадлежащие Мартыненко Валентине Ильиничне $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером: 57:25:0021510:48, расположенный по адресу: г. Орёл, ул. Лужковская, д. 52, выделить в собственность Мартыненко Валентине Ильиничне земельный участок № 2 площадью 405,5 кв. м. в границах:

- точка 2, координаты X- 9497,02, Y- 12874,02
- точка 3, координаты X- 9492,67, Y- 12860,76
- точка 4, координаты X- 9492,49, Y- 12860,27
- точка 18, координаты X- 9484,22, Y- 12862,92
- точка 19, координаты X- 9484,52, Y- 12863,87
- точка 20, координаты X- 9487,42, Y- 12873,36
- точка 21, координаты X- 9486,23, Y- 12873,71
- точка 22, координаты X- 9485,56, Y- 12874,95
- точка 23, координаты X- 9481,44, Y- 12876,16
- точка 24, координаты X- 9480,99, Y- 12874,72

точка 11, координаты X- 9468,44, Y- 12878,40

точка 12, координаты X- 9470,24, Y- 12882,40

точка 13, координаты X- 9474,45, Y- 12893,89

точка 14, координаты X- 9491,20, Y- 12885,48

точка 17, координаты X- 9490,42, Y- 12883,02

точка 16, координаты X- 9488,99, Y- 12878,52

точка 15, координаты X- 9488,68, Y- 12877,52

Прекратить право общей долевой собственности Ставцева Александра Ильича и Мартыненко Валентины Ильиничны на земельный участок с кадастровым номером: 57:25:0021510:48, общей площадью 811 кв. м., расположенный по адресу: г. Орёл, ул. Лужковская, д. 52.

Решение может быть обжаловано в Орловский областной суд через Заводской районный суд г. Орла в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 12 декабря 2017 г.

Судья

С. В. Сандуляк