

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

28 октября 2015 года

г. Новороссийск

Октябрьский районный суд г. Новороссийска в составе председательствующего Кириленко И.В.,  
при секретаре Юраковой С.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кривой Галины Васильевны к Подиной Алевтине Юрьевне о прекращении права общей долевой собственности и реальном разделе земельного участка и встречное исковое заявление Подиной Алевтины Юрьевны к Кривой Галине Васильевне о выделе в натуре доли земельного участка;

Рассмотрев в открытом судебном заседании:

**У С Т А Н О В И Л:**

Кривая Г. В. обратилась в суд с иском к Подиной А. Ю. о прекращении права общей долевой собственности и реальном разделе земельного участка.

В обоснование исковых требований Кривая Г.В. указала, что, согласно свидетельству о праве на наследство по завещанию 23АА №911027 от 26.11.2003 года, является собственником 1/2 доли земельного участка, общей площадью 704 кв.м., расположенного по адресу г.Новороссийск, с/т «Энергетик» ул.Осавиахима, участок №2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права АА № 052764 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 02.07.2015 г. Согласно свидетельству о праве на наследство по закону от 04.02.2013 года, сособственником 1/2 доли указанного земельного участка, является Подина А. Ю., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АМ №791619 от 26.03.2014 года.

В настоящее время между сторонами не определен порядок пользования данным земельным участком, ни кто фактически не пользуется. Со слов Истца, она открыто владеет и пользуется своей частью земельного участка, на котором располагается хозяйственная постройка для инструментов и другого хозяйственного инвентаря.

В связи с невозможностью достижения согласия с ответчиком о порядке раздела земельного участка в досудебном порядке, Кривая Г.В. обратилась в суд для выдела в натуре своей доли на земельный участок, расположенный по адресу: г.Новороссийск, с/т «Энергетик», ул.Осавиахима, участок №2.

Просила суд прекратить право общей долевой собственности между ней и Подиной А. Ю. на спорный земельный участок, при этом произвести его реальный раздел согласно предоставленной кадастровым инженером схеме, либо варианта № 1 чертеж 2, предложенного экспертом ООО Азово-Черноморская Экспертная компания от 15.09.2015г

Подина А. Ю. иск в части предложенного варианта раздела не признала, пояснила, что Истец Кривая Г.В. участком не пользуется, напротив, именно она Подина А.Ю. подготовила проект дома и планирует начать строительство на земельном участке, и заинтересована в выделе из него доли. В свою очередь Подина А.Ю. обратилась в суд со встречным исковым заявлением к Кривой Г. В. о выделе в натуре доли земельного участка и прекращении долевой собственности.

В обоснование исковых требований Подина А. Ю. пояснила, что ей принадлежит 1/2 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок №2 с кадастровым номером 23:47:0103001:1039 (предыдущий номер 23:47:0303060:273), площадью 704 кв.м., находящегося по адресу Краснодарский край, г. Новороссийск, с/т Энергетик, что подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону от 04.02.2013г. и

свидетельством о государственной регистрации права 23-АМ 791619 от 26.03.2014 г. Остальная 1/2 доля в праве общей долевой собственности на Земельный участок, принадлежит Кривой Г.В.

Подиной А.Ю. 12.06.2015 г. в адрес ответчика было направлено письмо (с проектом соглашения) о заключении соглашения о разделе земельного участка. Ответчик Кривая Г.В. от предложения о добровольном разделе земельного участка отказалась, проигнорировав направленную в его адрес оферту, не направив других предложений, обратилась в суд.

Просила суд выделить ей в счет 1/2 доли в праве общей долевой собственности из земельного участка №2 с кадастровым №23:47:0103001:1039, расположенного по адресу г. Новороссийск, с/т «Энергетик», ул. Осоавиахима, земельный участок, площадью 352 кв.м. приведенный судебным экспертом в варианте № 2 раздела образуемого земельного участка № 2, обозначенного на чертеже № 3 красной штриховкой, ведомость координат характерных точек границ, которого приведена в таблице №6, а так же, прекратить право общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым №23:47:0103001:1039, площадью 704 кв.м., расположенный по адресу г.Новороссийск, с/т «Энергетик», ул. Осоавиахима, участок №2. В судебном заседании Истец Подина А.Ю. настаивала на своих требованиях, суду пояснила, что является одинокой, многодетной матерью троих несовершеннолетних детей и намеревается в соответствии с целевым назначением осуществить на данном земельном участке обустройство сада и строительство жилого дома для проживания в нём со своей семьей.

Суд, выслушав доводы сторон, исследовав письменные материалы по делу, допросив в судебном заседании эксперта, приходит к следующему:

Судом установлено, что Кривая Г.В. и Подина А.Ю. являются собственниками по 1/2 доли земельного участка общей площадью 704 кв.м., кадастровый № 23:47:0303060:273 расположенного по адресу г. Новороссийск, с/т «Энергетик» ул. Осоавиахима.

В силу частей 1,2 статьи 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.

Определением суда от 29.07.2015г. ООО «Азово-Черноморская Экспертная компания» было поручено проведение судебной строительно-технической экспертизы на разрешение которой были поставлены вопросы о возможности раздела земельного участка в соответствии с идеальными долями, а если нет то какие варианты раздела земельного участка приближенных к идеальным долям и каков при этом размер денежной компенсации.

По итогам экспертизы эксперт пришел к выводу о возможности раздела спорного земельного участка и предложены три варианта раздела в соответствии с идеальными долями в праве общей долевой собственности.

Суд приходит к выводу о возможности выдела долей в соответствие с предложенным экспертом вариантом № 2 так как при указанном варианте сторонам переходят в собственность обособленные не обременённые самостоятельные участки с возможностью их использования по целевому назначению.

Судом не принимаются варианты раздела №1 и №3 так как оба этих варианта, не соответствуют требованиям градостроительных регламентов, либо ущемляют права обеих сторон ставя их в зависимость друг перед другом и не позволяя использовать свободно и полноценно свою собственность.

Из представленной в материалы дела выписки из Правил землепользования и застройки к земельному участку, а так же заключения эксперта следует, что разделяемый земельный участок относится к территориальной зоне градостроительного регламента Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебным участком.

Согласно пункту 7 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 85 Земельного кодекса РФ градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Основным видом разрешенного использования земельных участков зоны Ж1 является их использование для индивидуального жилищного строительства с размещением индивидуального жилого дома усадебного типа. Истец Подина А.Ю., обладая правом на самостоятельный выбор вида разрешенного использования земельного участка, планирует его использовать для строительства жилого дома, что подтверждается представленными в материалы дела доказательствами и уточненными исковыми требованиями.

Предельные параметры градостроительного регламента территориальной зоны Ж1 предусматривают минимальную ширину земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м. Для существующих – 8 метров. Минимальные отступы до границы смежного земельного участка от жилых зданий – 3 м.

Согласно части 1 статьи 11.4 Земельного кодекса РФ при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

Раздел земельного участка по варианту №1, приводит к образованию двух земельных участков с шириной вдоль фронта улицы каждого 7,18м. (характерные точки 1,7 длиной 9,95м. + характерные точки 7,6 длиной 4,41м.) ÷ 2 = 7.18м.; см. кадастровую выписку о земельном участке от 23.05.2015г. лист 3 KB5.), что не допустимо Правилами землепользования и застройки города.

**Поскольку ширина каждого из вновь образуемых земельных участков при разделе спорного земельного участка будет составлять менее 12 м. (а именно 7.18 м), а так же не позволит образовать 3-х метровые противопожарные, санитарно-эпидемиологические разрывы между строениями, как указал эксперт, то раздел по варианту №1 противоречит требованиям градостроительного регламента, не допустим и отклоняется судом.**

Согласно статье 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В соответствии со статьей 276 ГК РФ по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

В соответствии со статьей 11.9. Земельного кодекса РФ, 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 ГК РФ, другими федеральными законами.

Исходя из положений законодательства, сервитут устанавливается на существующем, сформированном земельном участке, без которого (сервитута) не имеется возможности проезда, прохода к соседнему земельному участку, т.е. к тому участку, который по стечению обстоятельств уже вклинен, вкраплен (находится в чересполосице) в тот участок, на который требуется установление сервитута.

В настоящем деле, вопрос стоит о формировании новых земельных участков, с учетом соблюдения равенства выделяемых долей, максимального обеспечения свободного доступа ко всем смежным земельным участкам без ограничения прав землепользователей и соблюдения требований статьи 11.9 Земельного кодекса РФ.

**Суд приходит к выводу, что раздел спорного земельного участка на стадии формирования новых земельных участков с установлением сервитута по варианту №3, предложенного экспертом, приводит к вкрапливанию, вклиниванию земельного участка №1 к смежным земельным участкам (включая земельный участок №1), что недопустимо законом и, следовательно, отклоняется судом.**

Как указал Верховный Суд РФ в определении от 13.01.2014г. №73-КГ14-5, раздел земельного участка и выдел доли в натуре, должны производиться таким образом, что бы после раздела, земельные участки соответствовали требованиям целевого назначения, вида и параметрам разрешенного использования земельных участков.

С учетом изложенного, суд считает, что единственным допустимым вариантом раздела спорного земельного участка в соответствии с идеальными долями является № 2 в виду следующего.

Как следует из ответов эксперта на вопросы сторон, при образовании земельных участков по варианту №2, соблюдаются градостроительные регламенты: площадь земельных участков составляет не менее 300 кв.м, будут обеспечиваться противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, не происходит вкрапливание, вклинивание земельных участков, обеспечивается свободный 3-х метровый проезд к земельному участку №1.

При этом образуются два равных земельных участка, площадью 352 кв.м. каждый. Размеры участков соответствуют размерам идеальных долей собственников в праве общей собственности. Кроме того, при данном варианте раздела выделена часть земельного участка для обеспечения проезда к земельному участку №1. Предложенный вариант раздела спорного земельного участка не ущемляет прав обеих сторон.

При этом соблюдены требования статьи 11.9 Земельного кодекса РФ в частности исключения обременения, что способствует более рациональному использованию их по целевому назначению.

Доводы Истицы Кривой Г.В., о том, что на улице, перед земельным участком стоит электрический столб, не может служить основанием для отказа к разделу земельного участка по варианту №2, поскольку экспертом указано, что столб находится на линии границы спорного и смежного соседнего земельных участков, не создающих препятствий к использованию проезда, и не является высоковольтной опорой, требующих значительных финансовых затрат для ее переноса.

Судом Истцу Кривой Г.В. было предложено уточнить свои исковые требования, однако она их не уточнила, требуя произвести раздел по недопустимому варианту №1, что подтверждается иском заявлением и письменным возражением на уточненные исковые требования Истца Подиной А.Ю.

Истец Подина А.Ю. уточнила свои исковые требования, указала, что является многолетней матерью, которой необходимо улучшить свои жилищные условия, собирается начать строительство на земельном участке, и просила выделить ей в собственность земельный участок №2 обозначенного (красным цветом) в чертеже 2 (2 вариант раздела) в экспертном заключении ООО «Азово-Черноморская экспертная компания».

Суд приходит к выводу о возможности выдела в натуре долей Кривой Г.В. и

Подиной А.Ю. в праве общей долевой собственности на спорный земельный участок общей площадью 704 кв.м. и признании за каждой из них права собственности на земельный участок общей площадью 352 кв.м., определении его границ, согласно варианта №2 обозначенного на чертеже №3 координат характерных точек границ которого приведены в таблицах 5 и 6, изготовленных ООО «Азово-Черноморской Экспертной компании» в ходе проведения по делу судебной землеустроительной экспертизы, из которых с учетом семейного положения и заинтересованности сторон выделить Кривой Г.В. – ЗУ№1, а Подиной А.Ю. – ЗУ№2.

Ходатайство Истца Кривой Г.В. о привлечении в дело администрации и НЭСК, суд считает необоснованным, поскольку их права и обязанности в настоящем деле не затрагиваются и не нарушаются.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Произвести раздел земельного участка общей площадью 704 кв.м., с кадастровым номером 23:47:0103001:1039, расположенного по адресу г. Новороссийск, с/т «Энергетик» ул. Осавиахима участок № 2 между собственниками – Кривой Г.В. и Подиной А.Ю

В собственность Кривой Галине Васильевне выделить земельный участок площадью 352 кв.м. расположенный по адресу г. Новороссийск, с/т «Энергетик» ул. Осавиахима участок № 2, согласно предложенного экспертом варианта № 2, раздела образованного земельного участка № 1, обозначенного на чертеже № 3 зеленой штриховкой, ведомость координат характерных точек границ которого приведена в таблице №5 предоставленного в судебном заключении №23СЭ.07.15-142 от 15.09.2015 изготовленного ООО «АЧЭК», которое является неотъемлемой частью настоящего решения суда.

В собственность Подиной Алевтины Юрьевны выделить земельный участок площадью 352 кв.м. расположенный по адресу г. Новороссийск, с/т «Энергетик» ул. Осавиахима участок № 2, согласно предложенного экспертом варианта № 2, раздела образованного земельного участка № 2, обозначенного на чертеже № 3 красной штриховкой, ведомость координат характерных точек границ которого приведена в таблице №6 предоставленного в судебном заключении №23СЭ.07.15-142 от 15.09.2015 изготовленного ООО «АЧЭК», которое является неотъемлемой частью настоящего решения суда.

Право общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 704 кв.м., с кадастровым номером 23:47:0103001:1039 расположенный по адресу г.Новороссийск, с/т «Энергетик» ул. Осавиахима, участок №2 – прекратить.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Октябрьский районный суд г. Новороссийска в течение месяца.

Судья