Р Е Ш Е Н И Е
именем Российской Федерации

29 марта 2022 года

г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Кулинича Д.Н., при секретаре Шалутько А.В., с участием: представителя истца К.....ной Т.М. - Золотарева М.Ю., представителя ответчика Администрации городского округа «Город Калининград» - Суслина О.Е., представителя ответчиков Ка.....а И.И. и Ка.....а Д.И. - Григорьева В.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению К.....ной Т.М. к Администрации городского округа «Город Калининград». Ка.....у И. И. и Ка.....ну Д.И. о признании недобросовестными действий по уклонению от заключения соглашения и понуждении к заключению соглашения о перераспределении земель.

У С Т А Н О В И Л :

К.....на Т.М. обратилась в суд с иском, в котором, с учетом замены ответчиков, просила суд признать действия ответчиков Каа И.И. и Каа Д.И. по уклонению от заключения соглашения о перераспределении земельных участков с КН 39:15:130411:7. 39:15:130411:8 и 39:15:130411:10 по ул. Р. Люксембург д. 19 в г. К.....нграде недобросовестными и обязать их подписать соглашение о перераспределении земельных участков с КН 39:15:130411:7, 39:15:130411:8 и 39:15:130411:10 по ул. Р. Люксембургу 19 в г. Калининграде согласно Проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах: восточная граница садоводческого товарищества «Искра» - городская черта - ул. Знаменская - ул. Крылова - ул. Фурманова - ул. Б. Окружная 3-я (микрорайон «Северная гора») в Ленинградском районе, утвержденного Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 26.04.2012 № 681.

В обоснование иска указала, что истица К.....на Т.М. является долевой собственницей 39/100 доли жилого дома, площадью 69,9 кв.м., расположенного по адресу: ул. Розы Люксембург, д. 19 в г. Калининграде.

На основании Дополнительного соглашения № 811 -и/1 от 25 апреля 2019 года о присоединении к Договору № 811-и аренды земельного участка от 11.09.1997 года К.....на Т.В. уплачивает арендную плату за площадь 117 кв.м из земельного участка с кадастровым номером 39:15:130411:8 площадью 300 кв.м.

Первоначальное предоставление в долгосрочную аренду земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:130411:10 (под 61/100 долю жилого дома), 39:15:130411:8 и 39:15:130411:7 осуществлялось на основании постановления мэра города Калининграда от 01.08.1997 № 2007 в соответствии с нормами права, действующими на момент предоставления.

Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 26.04.2012 № 681 утвержден проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах: восточная граница садоводческого товарищества «Искра» - городская черта - ул. Знаменская - ул. Крылова - ул. Фурманова - ул. Б. Окружная 3-я (микрорайон «Северная гора») в Ленинградском районе.

Указанным Проектом под жилым домом № 19 по ул. Р. Люксембург предусмотрено образование земельного Участка площадью 719 кв.м.

Часть территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:130411:7 и 39:15:130411:8 предусмотрена для образования земельного участка площадью 615 кв.м с разрешенным использованием «под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)».

В настоящее время, с учетом утвержденной документации по планировке территории, образование земельного участка под жилым домом № 19 по ул. Р. Люксембург в соответствии с Проектом возможно путем перераспределения в соответствии с положениями ст. 39.27 Земельного кодекса РФ.

Процедура перераспределения земель и земельных участков носит заявительный характер и рассмотрение вопроса об образовании земельного участка площадью 719 кв.м под жилым домом № 19 по ул. Р. Люксембург путем перераспределения ранее образованных земельных участков возможно исключительно при условии обращения всех арендаторов.

В ответе главы администрации ГО «Город Калининград» Дятловой Е.И. от 15.07.2021 № 849/ИН на обращение К.....ной Т.М. сообщено, что «... рассмотрение вопроса об образовании земельного участка площадью 719 кв.м под жилым домом № 19 по ул. Р. Люксембург путем перераспределения ранее образованных земельных участков возможно исключительно при условии обращения всех арендаторов.

К.....на Т.М. неоднократно письменно обращалась к собственникам 61/100 доли жилого дома, расположенного по адресу: ул. Розы Люксембург, д. 19 в г. Калининграде, - ответчикам Ка.....у И.И. и Ка.....у Д.И., прежнему его собственнику - Ка.....у П.Л. с предложением подписания заявления для подачи в администрацию городского округа «Город Калининград» о заключении соглашения о перераспределении земельных участков с КП 39:15:130411:7. 39:15:130411:8 и 39:15:130411:10 по ул. Р. Люксембург д. 19 в г. Калининграде согласно Постановлению администрации городского округа «Город Калининград» от 26.04.2012 № 681 «Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах: восточная граница садоводческого товарищества «Искра» - городская черта - ул. Знаменская - ул. Крылова - ул. Фурманова - ул. Б. Окружная 3-я (микрорайон «Северная гора») в Ленинградском районе», которым определено, что под жилым домом № 19 по ул. Р. Люксембург предусмотрено образование земельного участка площадью 719 кв.м. На что получала отрицательный ответ, данный в устной форме.

В результате сложившейся ситуации К.....на Т.М. на основании Дополнительного соглашения № 8П-и/1 от 25 апреля 2019 года о присоединении к Договору № 811 -и аренды земельного участка от 11.09.1997 года, являясь арендатором земельного участка площадью 117 кв.м из земельного участка с КП 39:15:130411:8 площадью 300 кв.м, не может в полной мере осуществлять эксплуатацию и обслуживание своей доли жилого дома, так как остальные арендуемые земельные участки принадлежат на праве аренды Каым И.И. и Д.И.

Полагая отказ ответчиков обратится в администрацию с заявлениями о перераспределении земельных участков и заключения соглашения о таком перераспределении недобросовестными, истицей заявлены указанные выше искивые требования.

Истица К.....на Т.М. в судебное заседание не явилась, о месте и времени его проведения извещена надлежащим образом, сё представитель Золотарев М.Ю. в судебном заседании поддержал заявленные требования по изложенным в иске основаниям.

Ответчики Ка..... И.И. и Ка..... Д.И. в судебное заседание не явились, о месте и времени его проведения извещены надлежащим образом, их представитель Григорьев Б.С. в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований по изложенным в письменном отзыве основаниям. Дополнительно пояснил, что семьей его доверителей земельные отношения были оформлены в соответствии с законодательством, действовавшим в 1997 году. Тогда же истице предлагалось также оформить земельные отношения. Истица отказалась, не желая платить арендные платежи. В настоящее время у истицы появилась необходимость легализовать придомовые постройки, для чего она обратилась за оформлением земельных отношений. Согласно действующего земельного законодательства, которое существенно изменилось с 1997 года, и предложенного варианта перераспределения земель, в пользование ответчиков предполагается земельный участок, почти на 300 кв.м меньше чем в настоящее время ими используется в соответствии с долгосрочными договорами аренды. Такой вариант перераспределения ответчиков категорически не устраивает. Ответчики полагают, что недобросовестным является не поведение ответчиков, а поведение истицы, уклонившейся от своевременного оформления земельных отношений на значительно больший земельный участок, чем предложено ею в настоящее время.

Представитель ответчика Администрации городского округа «Город Калининград» - Суслин О.Е. в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований, по изложенным в письменном отзыве основаниям. Указал, что предусмотренная проектом планировки территории возможность образования земельного участка площадью 719 кв.м, под спорный жилой дом не влечет безусловной обязанности для ответчиков обращаться с заявлениями о его формировании за счет части арендуемых ими участков.

Заслушав пояснения участвующих в деле лиц, исследовав все доказательства по делу в их совокупности и дав им оценку в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В силу ч. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Согласно ч. 1 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно части 1 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ в целях заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо - собственники таких земельных участков обращаются с заявлением о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (далее - заявление о перераспределении земельных участков), в уполномоченный орган. Соответственно, начало административной процедуры определяется моментом совместного обращения двух собственников в администрацию.

Как установлено судом и не оспаривалось сторонами истица К.....на Т.М. является долевой собственницей 39/100 доли жилого дома, площадью 69,9 кв.м., расположенного по адресу: ул. Розы Люксембург, д. 19 в г. Калининграде. Ка.....у И.И. и Ка.....ну Д.И. на праве общей долевой собственности принадлежит по 61/200 доли этого же жилого дома, доставшиеся им от их отца Ка.....а И.А.

В целях оформления земельных отношений в 1996 году был подготовлен план границ земельного участка, предоставляемого под существующий жилой дом.

В соответствии с данным планом К.....на Т.М. согласовала конфигурации границ земельных участков, предоставляемых как ей. так и Ка.....у И.А., о чем свидетельствует наличие ее подписи (л.д. 118-119).

Впоследствии 07 августа 1997 года на основании постановления мэра г. Калининграда от 01 августа 1997 года № 2007 подготовлен акт отвода Кау И.А. земельного участка в натуре.

11 сентября 1997 года между мэрией г. Калининграда и Ка.....ым И.А. заключен договор № 811-и аренды земельного участка общей площадью 914 кв.м., расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Р. Люксембург, д. 19.

При этом земельный участок, являющийся предметом договора, фактически состоял из трех земельных участков:

- 155 кв.м, и 30 кв.м, были предоставлены под принадлежащие Ка.....у И.А. на праве личной собственности 0,61 доли существующего жилого дома (впоследствии поставлен на кадастровый учет с номером

39:15:130411:10 и видом разрешенного использования «для обслуживания жилого дома индивидуального жилищного фонда, находящегося в долевой собственности»),

- 183 кв.м. - из земель совместного использования без выделения границ в натуре - нормативная площадь (впоследствии поставлен на кадастровый учет с номером 39:15:130411:8 и видом разрешенного использования «под жилой дом индивидуального жилищного фонда, находящийся в долевой собственности»).

- 323 кв.м, и 223 кв.м. - сверхнормативная площадь, (впоследствии поставлен на кадастровый учет с номером 39:15:130411:7 и видом разрешенного использования «для обслуживания существующего жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Р. Люксембург. 19»).

Срок аренды - 49 лет.

К.....на Т.М. обратилась за оформлением земельных отношений только 23 марта 2019 года. Дополнительным соглашением № 811-и/1 она присоединена к договору № 811-и аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:130411:8 как соарендатор.

22 июня 2021 года на основании соглашения № 811 -и/3 о замене сторон по договору № № 811-и Ка И.А. передал права и обязанности по договору Кау Д.И. и Кау И.И.

Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» от 26.04.2012 № 681 утвержден проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах: восточная граница садоводческого товарищества «Искра» - городская черта - ул. Знаменская - ул. Крылова - ул. Фурманова - ул. Б. Окружная 3-я (микрорайон «Северная гора») в Ленинградском районе, в соответствии с которым предусмотрена возможность образования земельного участка под жилым домом № 19 по ул. Р. Люксембург площадью 719 кв.м. А часть территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:130411:7 и 19:15:130411:8. отведенных ранее постановлением мэра г. Калининграда от 01 августа 1997 года № 2007 в пользование Кау И.А., предусмотрена для образования земельного участка площадью 615 кв.м с разрешенным использованием «под строительство жилого дома (объекта индивидуального жилищного строительства)».

Вместе с тем, данный нормативный акт не возлагает на Ка.....ых И.И. и Д.И. обязанности обратиться в администрацию за перераспределением земельных участков, также как не возлагает на администрацию городского округа «Город Калининград» обязанность осуществлять перераспределение указанных земельных участков в отсутствие заявления арендаторов указанных земельных участков.

В ходе рассмотрения дела истцом не приведено ссылок на нормативно-правовой акт, либо соглашение, обязывающие ответчиков, являющихся арендаторами указанных выше земельных участков, в отсутствие их желания, обратиться в администрацию за перераспределением указанных земельных участков.

Верховный Суд РФ в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой ГК РФ» разъяснял, что согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей. в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ), например, признает условие, которому недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона соответственно наступившим или не наступившим (пункт 3 статьи 157 ГК РФ); указывает, что заявление такой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

Оценивая доводы истицы о недобросовестном поведении ответчиков, суд находит их несостоятельными, поскольку не может рассматриваться недобросовестным желание арендаторов земельных участков, полученных в соответствии с действовавшим на момент их предоставления законодательством, сохранить их в пользовании в существующих размерах и нежелание совершать действия, которые приведут к существенному уменьшению площади используемых ими участков. При этом, суд учитывает разумность действий ответчиков., своевременно в 1997 году оформивших земельные отношения, и уклонение истицы К.....ной Т.М., согласовавшей в 1996 году границы землеотвода (л.д. 118-119) но уклонившейся от оформления аренды земельных участков, предусмотренных ей в пользование указанным землеотводом.

При изложенных обстоятельствах, с учетом приведенных норм права, принимая во внимание, что для ответчиков не является обязательным заявленное истицей перераспределение земель, и, не усматривая

недобросовестности в отказе ответчиков от такого перераспределения, суд полагает заявленные истицей требования не подлежащими удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования К.....Т.М. оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд в течение одного месяца со дня изготовления его в окончательной форме.

Мотивировочное решение изготовлено 12 апреля 2022 года

Судья

п о д п и с ь

Кулинич