

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 апреля 2018 г. г.

Зеленоградск

Судья Зеленоградского районного суда Калининградской области Безруких Е.С., при секретаре Изгородиной О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М..... Н.П. к администрации МО «Зеленоградский городской округ», Т.....ой Т.Н. о прекращении права аренды на земельный участок, погашении записи в ЕГРП, предоставлении земельного участка в аренду,

УСТАНОВИЛ:

М..... Н.П. обратилась в суд с иском к администрации «Зеленоградский городской округ» о замене стороны в договоре аренды земельного участка. В обоснование заявленных требований указала, что ей принадлежит на праве собственности дом по ул. г. Зеленоградска. Однако, она лишена возможности оформить земельный участок с КН 39:05:010209:46 для обслуживания дома. На её обращение администрация МО «Зеленоградский городской округ» сообщила, что на данный земельный участок имеется действующий договор аренды с предыдущими собственниками дома Т.....ой и З.....им, при этом З.....ий умер. Ей было рекомендовано обратиться в суд. Считает, что после проведенных сделок с жилым домом произошла перемена лиц в обязательстве в части спорного земельного участка. Администрация как Арендодатель обязана произвести замену лиц по договору № 431-К30/2006 от 12.09.2006 года аренды земельного участка, так как у истицы как практического Арендатора и в настоящее время собственника всего жилого дома отсутствуют право на перерегистрацию перехода прав и обязанностей арендаторов. А также Арендодатель имеет право погасить регистрационную запись в ЕГРН договора аренды земельного участка З.....его В.И. и Т.....ой Т.Н.

Ссылаясь на положения ст.ст. 22, 35, 46 ЗК РФ, ст. 450 ЗК РФ просила обязать администрацию МО «Зеленоградский городской округ» произвести замену сторон по Договору № 431-К30/2006 аренды земельного участка от 12.09.2006 г. с Тимошенкоковой Т.Н. и З.....его В.И. на сторону М..... Н.П. Обязать администрацию МО «Зеленоградский городской округ» погасить регистрационную запись в ЕГРН договора аренды земельного участка З.....его В.И. и Т.....ой Т.Н.

В последующем заявленные требования были уточнены. В качестве соответчика привлечена Т.....а Т.Н. По тем же основаниям просила прекратить действие Договора № 431-К30/2006 от 12.09.2006 г. аренды земельного участка с КН 39:05:010209:0046, заключенного между администрацией «Зеленоградский район» и З.....им В.И. и Т.....ой Т.Н. Обязать администрацию МО «Зеленоградский городской округ» погасить регистрационную запись в ЕГРН договора аренды земельного участка о регистрации Договора № 431-К30/2006 от 12.09.2006 г. аренды земельного участка с КН 39:05:010209:0046, заключенного между администрацией «Зеленоградский район» и З.....им В.И. и Т.....ой Т.Н. Обязать администрацию МО «Зеленоградский городской округ» заключить с М..... Н.П. договор аренды земельного участка с КН 39:05:010209:0046 площадью 600 (шестьсот) кв. метров, в тех же границах, и на тех же условиях, что и Договор № 431-К30/2006 от 12.09.2006 г. аренды земельного участка с КН 39:05:010209:0046, заключенного между администрацией «Зеленоградский район» и З.....им В.И. и Т.....ой Т.Н.

Истица М..... Н.П., её представитель по доверенности Золотарев М.Ю. в судебном заседании заявленные требования поддержали, просили удовлетворить.

Представитель ответчика администрации МО «Зеленоградский городской округ» в судебное заседание не явился, о месте и времени извещен надлежащим образом.

Соответчица Т.....а Т.Н. в судебное заседание не явилась, о месте и времени извещена надлежащим образом. Просила рассмотреть дело без её участия, против удовлетворения иска не возражала.

Представитель третьего лица Управления Росреестра по Калининградской области в судебное заседание не явился, о месте и времени извещен надлежащим образом.

Заслушав пояснения сторон, исследовав все доказательства по делу в их совокупности и дав им оценку в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

19.06.2006 г. Т.....а Т.И. и З.....ий В.И. по договору приватизации, заключенному с администрацией СО «Зеленоградский район», приобрели в долевую собственность по ½ доле каждый жилой дом по ул. в г. Зеленоградске, расположенный на земельном участке, площадью 600 кв.м. (л.д. 52-65).

12.09.2006 г. между администрацией МО «Зеленоградский район» и З.....им В.И., Т.....ой Т.Н. был заключен договор № 431-К30/2006 аренды земельного участка с КН 39:05:010209:46, площадью 600 кв.м, расположенного по адресу: г. Зеленоградск, дом по ул., применительно к доле в праве собственности на жилой дом по ½ доле каждому арендатору, для обслуживания существующего жилого дома. (л.д. 39-41, 108-121)

03.11.2006 г. Т.....а Т.Н. приобрела у З.....его В.И. право собственности на 1/2 долю жилого дом по ул. в г. Зеленоградске. (л.д. 83-91)

26.04.2017 г. между Т.....ой Т.Н. и М..... Н.П. был заключен договор купли продажи дома, по которому последняя приобрела право собственности на жилой дом с КН 39:05:010803:87, по адресу: г.

Зеленоградск, дом по ул., расположенный на земельном участке с КН 39:05:010209:46. (л.д. 36-38, 96-97)

На обращение М..... Н.П., ей сообщили о наличии зарегистрированного договора № 431 - КЗО/2006 от 12.09.2006 г. аренды земельного участка с КН 39:05:010209:46, заключенного с Т.....ой Т.Н. и З.....им В.И. При этом указали на смерть З.....его В.И. и рекомендовали обратиться к правообладателям земельного участка или в суд. По этим основаниям в предоставлении земельного участка М..... Н.П. отказано, (л.д. 14)

Согласно ч.ч.1, 2 ст. 271 ГК РФ, 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.

В соответствии со 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. (ч.1)

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком. (ч.ч.3, 4)

В силу ч.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.

Таким образом, в силу вышеуказанных правовых норм истица, как собственник жилого дома, вправе требовать оформления права аренды на земельный участок, занятый данным жилым домом и необходимый для его обслуживания, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник, с момента государственной регистрации перехода права собственности на него.

Согласно ч.1 ст. 46 ЗК РФ, аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Судом установлено, что право собственности З.....его В.И., умершего 04.02.2008 г., на ½ долю жилого дом по ул. в г. Зеленоградске было прекращено еще до его смерти в связи с её отчуждением. Право собственности Т.....ой Т.Н., приобретшей ½ долю указанного дома у З.....его В.И. и ½ долю - по договору приватизации, также прекращено в связи с отчуждением ею дома в пользу истицы М..... Н.П. 26.04.2017 г.

Из этого следует, что и их право на пользование земельным участком с КН 39:05:010209:46 по договору аренды так же подлежит прекращению в силу прямого указания закона. Учитывая, что в настоящее время собственница жилого дом по ул. в г. Зеленоградске лишена возможности заключить договор аренды земельного участка и зарегистрировать его, поскольку имеющаяся в ЕГРП запись о регистрации права аренды за З.....им В.И. и Т.....ой Т.Н. препятствует ей в этом, суд приходит к выводу, что иски требования истицы подлежат удовлетворению в части прекращения права аренды З.....его В.И. и Т.....ой Т.Н. на земельный участок с КН 39:05:010209:46.

Пунктом 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N10, Пленума ВАС РФ N22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" предусмотрено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. При этом, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права недвижимого имущества, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, решение суда является основанием для исключения из ЕГРП сведений о праве аренды Т.....ой Т.Н. и З.....его В.И. на спорный земельный участок, в связи с чем требование о возложении на администрацию МО «Зеленоградский городской округ» погасить регистрационную запись в ЕГРП договора аренды земельного участка с регистрации Договора № 431-КЗО/2006 от 12.09.2006 г. аренды земельного участка с КН 39:05:010209:0046, заключенного между администрацией «Зеленоградский район» и З.....им В.И. и Т.....ой Т.Н. не подлежит удовлетворению как излишне заявленное.

Также не подлежит удовлетворению и требование истицы о возложении на администрацию МО «Зеленоградский городской округ» заключить М..... Н.П. договор аренды земельного участка с КН 39:05:010209:004' площадью 600 (шестьсот) кв. метров, в тех же границах, и на тех же условиях, что и

Договор № 431- К30/2006 от 12.09.2006 г. аренды земельного участка КН 39:05:010209:0046, заключенного между администрацией «Зеленоградский район» и З.....им В.И. и Т.....ой Т.Н.

По смыслу письма администрации от 18.09.2017 г., единственны препятствием для предоставления М..... Н.П. земельного участка с К 39:05:010209:0046 для обслуживания принадлежащего ей жилого дом является наличие зарегистрированного на него права аренды Т.....с Т.Н. и З.....его В.И. Указанное препятствие устранено удовлетворением данной части заявленных М..... Т.Н. исковых требований.

Гражданское судопроизводство осуществляется в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, (ст. 2 ГПК РФ) Право истицы на предоставление ей земельного участка под обслуживание жилого дома вытекает из приведенных выше положений закона, никем не оспорено, ввиду чего не нуждается в судебной защите.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования М..... Н.П. удовлетворить в части.

Прекратить право аренды Т.....ой Т.Н., З.....его В.И. на земельный участок с КН 39:05:010209:46, площадью 600 кв.м, для обслуживание существующего жилого дома, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, дом по ул., предоставленный администрацией МО «Зеленоградский район» по договору № 431-К30/2006 аренды земельного участка от 12.09.2006 г.

Данное решение является основанием для исключения из ЕГРН сведений о праве аренды Т.....ой Т.Н., З.....его В.И. на земельный участок с КН 39:05:010209:46, площадью 600 кв.м, для обслуживание существующего жилого дома, из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, г. Зеленоградск, дом по ул., предоставленный администрацией МО «Зеленоградский район» по договору № 431-К30/2006 аренды земельного участка от 12.09.2006 г.

В удовлетворении остальной части заявленных требований - отказать.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда через Зеленоградский районный суд Калининградской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, то есть с 28 апреля 2018 года.

Е.С. Безруких

Мотивированное решение изготовлено 28 апреля 2018 года.

Судья