



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
24 января 2023 года

Дело №А41-67026/22

Резолютивная часть объявлена 23 января 2023 года
Полный текст решения изготовлен 24 января 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Н.А. Чекалова ,при ведении протокола судебного заседания
помощником судьи Н.О.Егоровой, рассмотрев в судебном заседании дело по иску ТСН
«Квартал» (ИНН 7743347541) к ТСН «Яхрома Ривер» (ИНН 7264486004) об обязанности
При участии в судебном заседании- согласно протоколу

Установил:

Товарищество собственников недвижимости «Квартал» (далее – ТСН «Квартал», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области к Товариществу собственников недвижимости «Яхрома Ривер» (далее – ТСН «Яхрома Ривер», ответчик) с иском об обязанности ответчика передать в собственность истца доли в земельных участках с кадастровыми номерами 50:04:0120101:982, 50:04:0120101:1500, 50:04:0120101:1442, 50:04:0120101:1052 (адрес местонахождения: Московская область, Дмитровский городской округ, Костинское с/п, д. Ивановское, участки расположены в северной части кадастрового квартала 50:04:0120101) в собственность истца, пропорционально площади земельных участков, принадлежащих членам ТСН «Квартал».

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, в деле принял участие Индивидуальный предприниматель Першин Алексей Петрович (далее – ИП Першин А.П.).

В судебном заседании представитель истца требования поддержал.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения иска.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, извещено надлежащим образом. В ходе судебного разбирательства представило письменные пояснения, поддержало позицию ответчика.

Из материалов дела следует, что ТСН «Яхрома Ривер» является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 50:04:0120101:982, 50:04:0120101:1500, 50:04:0120101:1442, 50:04:0120101:1052, адрес местонахождения: Московская область, Дмитровский городской округ, Костинское с/п, д. Ивановское, участки расположены в северной части кадастрового квартала 50:04:0120101, категории «земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для дачного строительства» (далее – земельные участки).

Земельные участки переданы истцу по договорам передачи земельных участков в ТСН от 18 мая 2018 года, передачи долей в праве общей долевой собственности на

земельные участки от 25.09.2018, заключенным между истцом (ТСН «Яхрома Ривер») и третьим лицом (собственник).

31 мая 2018 года в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о праве собственности ТСН «Яхрома Ривер» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:04:0120101:982, 50:04:0120101:1500, 50:04:0120101:1442, 50:04:0120101:1052.

Как указывает истец, 29.09.2020 собственниками земельных участков, расположенных в северной части кадастрового квартала 50:04:0120101, в целях совместного использования имущества, находящегося в общей собственности или в общем пользовании членов товарищества, управления им в установленных законодательством пределах, а также распоряжения общим имуществом, создано ТСН «Квартал».

В ТСН «Квартал» вошло 95 земельных участков, а именно: 26, 27, 32, 37,38,39,51,56,79,80,125,141,143,153,156,157,166,167,175,176,179,180,191,192,193,195,208,209,214,224,225,226,228,249,254,255,256,258,260,263,264,266,280,283,284,285,286,287,296,297, 298,311,312,313,314,319,321,334,337,338,339,340,341,348,366,371,373,391,397,399,400,401,402,403,404,405,406,407,410,411,413,414,415,416,417,418,423,424,425,426,450,457,498 и 501.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:04:0120101:982, 50:04:0120101:1500, 50:04:0120101:1442, 50:04:0120101:1052 расположены в северной части кадастрового квартала 50:04:0120101, и по фактическому использованию являются проездом к земельным участкам и существующей жилой застройке.

В целях упорядочения порядка содержания и обслуживания земель общего назначения, используемых в качестве дорог для проезда собственников к своим земельным участкам, собственниками земельных участков, являющихся членами ТСН «Квартал», принято решение о передаче своих долей в праве общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:04:0120101:982, 50:04:0120101:1500, 50:04:0120101:1442, 50:04:0120101:1052 в собственность ТСН «Квартал».

26.02.2021 истцом в адрес ответчика была направлена претензия об обязанности передать истцу доли в указанных земельных участках.

Поскольку претензия была оставлена без ответа и удовлетворения, истец обратился в суд с заявленными требованиями.

В соответствии со ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) защита гражданских прав осуществляется в том числе путем присуждения к исполнению обязанности в натуре.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем [Кодексе](#) (ст. 307 ГК РФ).

Согласно 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.

В силу пунктов 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность

другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам (п. 1 ст. 213 ГК РФ).

Статьей 218 ГК РФ предусмотрены основания приобретения права собственности.

В силу ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных **законом**.

Согласно п. 1 и п. 2 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 25, п. 1 ст. 26 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) 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". Права на земельные участки, предусмотренные **главами III и IV** настоящего Кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным **законом** "О государственной регистрации недвижимости".

Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством (ст. 44 ЗК РФ).

Как установлено судом, спорные земельные участки с кадастровыми номерами 50:04:0120101:982, 50:04:0120101:1500, 50:04:0120101:1442, 50:04:0120101:1052, доли в которых истец просит обязать ответчика передать истцу, находятся в собственности ответчика, что следует из выписок из ЕГРН.

В материалы дела представлен протокол № 9 общего собрания членов ТСН «Яхрома Ривер» от 24.12.2018, согласно которому было принято решение о закреплении с 01.01.2019 доли в земельных участках общего пользования ТСН «Яхрома Ривер» с кадастровыми номерами 50:04:0120101:982, 50:04:0120101:1500, 50:04:0120101:1442, 50:04:0120101:1052 за каждым индивидуальным земельным участком, с определением доли в имуществе общего пользования (всего 527 участков), в целях приведения в соответствие с Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Согласно протоколу № 1 общего собрания учредителей ТСН «Квартал» от 23.09.2020 было принято решение о создании Товарищества собственников недвижимости «Квартал» (ТСН «Квартал»). 29.09.2020 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица ТСН «Квартал» за ГРН 1207700359041.

Согласно протоколу № 3 от 05.06.2021 общего собрания членов ТСН «Квартал» по девятому вопросу повестки принято решение о передаче долей в праве общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:04:0120101:982, 50:04:0120101:1500, 50:04:0120101:1442, 50:04:0120101:1052 собственниками земельных участков, являющихся членами ТСН «Квартал», в собственность ТСН «Квартал».

В соответствии с пунктами 5, 6 ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – закон № 217-ФЗ) имущество общего пользования - расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее также - товарищество); земельные участки общего назначения - земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

В силу п. 10 ст. 25 закона № 217-ФЗ имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно п. 4 ст. 24 закона № 217-ФЗ земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Пунктом 1 ст. 25 закона № 217-ФЗ предусмотрено, что имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (п. 2 ст. 25 закона № 217-ФЗ).

Согласно п. 3, п. 4 ст. 25 закона № 217-ФЗ в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии принятия такого решения общим собранием членов товарищества в соответствии с требованиями [статьи 17](#) настоящего Федерального закона. Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок.

В силу п. 6 ст. 25 закона № 217-ФЗ собственник садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на имущество общего пользования;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанный участок.

Пунктами 1, 2.1, 3 ст. 123.13 ГК РФ также предусмотрено, что товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества. Имущество общего пользования в садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, если иное не предусмотрено законом. Доля в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, собственника садового или огородного земельного участка следует судьбе права собственности на указанный земельный участок.

Из протокола № 3 от 05.06.2021 не следует, что членами ТСН «Квартал» отчуждены в пользу ТСН «Квартал» доли в спорных земельных участках вместе с отчуждением права собственности на принадлежащие им на праве собственности земельные участки.

В нарушение положений ст. 246 ГК РФ члены ТСН «Квартал» приняли решение об отчуждении своих долей в спорных земельных участках в пользу ТСН «Квартал» без согласия иных собственников, не входящих в ТСН «Квартал» (членов ТСН «Яхрома Ривер»).

Кроме того, согласно выпискам ЕГРН, в настоящее время собственником спорных земельных участков является ответчик, который в пользу истца указанные участки не отчуждал, доказательств об обратном не представлено.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об отсутствии у ответчика оснований для передачи истцу долей в спорных земельных участках.

Суд также отмечает, что в силу п. 2 ст. 4 закона № 217-ФЗ собственники садовых земельных участков или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества.

Довод истца об отсутствии территории ТСН «Яхрома Ривер», судом не принимается, поскольку из судебных актов по делу № 2-2510/21 (№ 33-13687/22), на которые ссылается истец, следует отсутствие подтверждения наличия утвержденного проекта планировки территории / проекта межевания территории, но не следует отсутствие территории ТСН. Вопрос о легитимности ТСН «Яхрома Ривер» и/или ТСН «Квартал» не входит в предмет рассмотрения по настоящему делу.

Довод истца о том, что его членами фактически построена дорога на спорных земельных участках, вложены денежные средства, не имеет правового значения для настоящего спора, истец не лишен прав обратиться с соответствующими требованиями в отдельном порядке.

Судом рассмотрены и исследованы все доводы, изложенные сторонами и третьим лицом. Суд отклоняет довод третьего лица о пропуске срока исковой давности, поскольку предметом спора не является передача спорных земельных участков в собственность ТСН «Яхрома Ривер».

Руководствуясь статьями ст. 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца.

Судья

Н.А. Чекалова