



# ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ 10АП-3786/2023

г. Москва  
04 апреля 2023 года

Дело № А41-67026/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 28 марта 2023 года

Постановление изготовлено в полном объеме 04 апреля 2023 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Пивоваровой Л.В.,

судей Погонцева М.И., Семушкиной В.Н.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Кононихиной Е.О.,

рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Товарищества собственников недвижимости «Квартал» на решение Арбитражного суда Московской области от 24.01.2023 по делу № А41-67026/2022.

В судебном заседании принял участие представитель:

Товарищества собственников недвижимости «Квартал» - Дмитриев С.Г. по доверенности от 01.06.2022.

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) 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, третье лицо).

Решением суда первой инстанции исковое заявление оставлено без удовлетворения.

С вынесенным решением не согласился истец и обжаловал его в апелляционном порядке. В апелляционной жалобе истец (далее также – податель жалобы) просит решение арбитражного суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт.

В обоснование доводов апелляционной жалобы её податель указывает на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, неверное применение судом норм материального и процессуального права. Настаивает на обоснованности иска.

В судебном заседании представитель подателя жалобы на доводах жалобы настаивал.

Законность и обоснованность судебного акта проверяются арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, 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».

Земельные участки переданы истцу по договорам передачи земельных участков в ТСН от 18.05.2018, передачи долей в праве общей долевой собственности на земельные участки от 25.09.2018, заключенным между 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 ими 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.

Истец указывает, что спорные 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 - 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 февраля 2021 года 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.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из их необоснованности.

Судебная коллегия не усматривает оснований для отмены решения суда.

В соответствии с пунктами 5, 6 статьи 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 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 пункта 10 статьи 25 названного Закона имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также

принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно пункту 4 статьи 24 названного Закона 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 статьи 25 названного Закона 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 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (пункт 2 статьи 25 Закона № 217-ФЗ).

Согласно пунктам 3, 4 статьи 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 пункта 6 указанной статьи 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 статьи 123.13 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 следуют судьбе права собственности на указанный земельный участок.

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.

При этом 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 долей 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 Законом № 217-ФЗ.

Согласно протоколу № 1 общего собрания учредителей ТСН «Квартал» от 23.09.2020 было принято решение о создании 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».

Из указанного протокола 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.

Кроме того, как отмечено выше, 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.

Довод истца об отсутствии территории ТСН «Яхрома Ривер» судом первой инстанции верно отклонен, 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.

Ввиду изложенного, вопреки доводам апелляционной жалобы, у суда первой инстанции не было оснований для удовлетворения заявленных по делу требований.

Нарушений норм процессуального права, являющихся основанием для отмены судебного акта в любом случае, не установлено.

Руководствуясь статьями 176, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции

**П О С Т А Н О В И Л :**

решение Арбитражного суда Московской области от 24.01.2023 по делу № А41-67026/2022 оставить без изменения, апелляционную жалобу Товарищества собственников недвижимости «Квартал» - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий судья

Л.В. Пивоварова

Судьи:

М.И. Погонцев

В.Н. Семушкина