

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

город Казань

19 октября 2023 года

Советский районный суд города Казани в составе председательствующего судьи М.И. Амирова при секретаре судебного заседания Г.И. Азиятуллиной с участием [REDACTED], действующего в интересах [REDACTED], также представляющего интересы третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ГСК «Автоград», рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», Исполнительному комитету муниципального образования города Казани о признании права собственности на земельный участок,

[REDACTED] в лице законного представителя [REDACTED] обратились в суд с иском к МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» о признании права собственности на земельный участок.

В обоснование иска указано, что истцы являются собственниками гаража с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: г. Казань [REDACTED] ( у каждой по 1/2 доли в праве). Гараж расположен на муниципальном земельном участке. По заданию истцов кадастровым инженером была разработана схема расположения земельного участка. Данная схема по совместному заявлению была представлена в Администрацию Советского района города Казани на предварительное согласование, в рамках которого должна была быть выполнена процедура утверждения схемы. В ответ было указано, что предоставление испрашиваемого земельного участка возможно лишь на праве аренды, поскольку участок расположен в границах утвержденного проекта планировки территории жилого района «Седьмое небо», а также границ утвержденного проекта планировки межевания территории в границах улиц Родины, Даурская, Гвардейская и Аделя Кутуя. Решением Советского районного суда города Казани от 24 октября 2022 года указанный отказ признан незаконным, на администрацию района возложена обязанность повторно рассмотреть заявление. Однако полномочия по приему заявлений по вопросам предоставления земельных участков переданы в Комитет земельных и имущественных отношений.

29 апреля 2023 года истцы обратились с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка. При этом заявление оформлено и первоначально направлено в Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в здании МФЦ на том бланке, который был предоставлен сотрудником МФЦ. Следовательно, в порядке межведомственного взаимодействия подлежал направлению ответчику. При этом сотрудником МФЦ на заявлении сделана пометка о том, что документы будут готовы не позже 25 мая 2023 года. Однако до настоящего времени ответ не предоставлен. Вместе с тем оснований для отказа не имеется, поскольку истцы являются собственниками здания гаража, расположенного на муниципальном земельном участке в составе ГСК, и имеют право приобретения его в

собственность без проведения торгов, в том числе, и в рамках процедуры «гаражной амнистии». При этом истцами соблюдены все условия и представлены все документы, предусмотренные законом: гараж принадлежит истцам на праве общей долевой собственности, построен до введения в действие Градостроительного кодекса РФ, и расположен на муниципальном земельном участке; истцы являются членами ГСК «Автоград; земельный участок и гараж входят в состав территории ГСК «Автоград», которая, в свою очередь, поделена на участки под индивидуальными гаражами, распределенными между гражданами-владельцами гаражей как на основании решения органа местного самоуправления, так и на основании решения органа управления гаражного кооператива.

Истцы просят признать право собственности по 1/2 доле за каждой в праве собственности на земельный участок, находящийся под гаражом с кадастровым номером [REDACTED], расположенным по адресу: Республика Татарстан [REDACTED].

В ходе рассмотрения дела в качестве соответчика по делу привлечен Исполнительный комитет муниципального образования города Казани.

[REDACTED] действующий в интересах [REDACTED], также представляющий интересы третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ГСК «Автоград», в судебном заседании исковые требования поддержал, пояснив, что в административном порядке не получилось оформить право собственности на земельный участок.

Ответчики МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» и Исполнительный комитет муниципального образования города Казани о времени и месте рассмотрения дела извещены, в судебное заседание представителей не направили, не сообщив при этом об уважительных причинах своей неявки, о рассмотрении дела в свое отсутствие не просили, в связи с чем суд определил рассмотреть дело в отсутствие ответчиков в порядке заочного производства в соответствии со статьями 233 - 234 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

[REDACTED], привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, в судебное заседание не явился, извещен.

Исследовав письменные материалы, выслушав пояснения представителя истца и третьего лица, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации 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».

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно пункту 9.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» если земельный

участок предоставлен гражданину до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Таким образом, юридически значимыми обстоятельствами по делу являются: предоставление земельного участка для строительства индивидуального гаража; время предоставления - до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации или после этого момента; наличие на этом земельном участке самостоятельного объекта недвижимости в виде индивидуального гаража, принадлежащего истцу; возможность сохранения вида разрешенного использования земельного участка, выделяемого истцу; наличие оснований, препятствующих передаче земельного участка в собственность (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 31 марта 2015 года N 33-КГ15-4).

Из материалов дела следует, что несовершеннолетняя [REDACTED] года рождения, [REDACTED] являются собственниками по 1/2 доле в праве собственности гаража с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]

Решением Советского районного суда города Казани от 19 апреля 2023 года по делу № 2-[REDACTED]/2023 Исполнительному комитету муниципального образования города Казани отказано в удовлетворении иска к [REDACTED] о признании реконструкции гаража самовольной, частичном сносе постройки и приведении его в соответствии с правоустанавливающими документами, взыскании неустойки на случай неисполнения судебного акта.

Решением установлено следующее.

Согласно сведениям ЕГРН гараж имеет общую площадь 63,5 кв. м, гараж является одноэтажным.

В соответствии с техническим паспортом от 31 октября 2015 года площадь гаража по внутреннему обмеру составляет 63,5 кв. м, по наружному обмеру – 77,2 кв., высота гаража – 4,99 м.

Имея намерение приобрести в собственность земельный участок, занимаемый гаражом, [REDACTED] обратились в Исполнительный комитет муниципального образования города Казани с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

По результатам муниципального земельного контроля, проведенного 11 мая 2022 года, выявлено, что на запрашиваемом земельном участке расположен двухэтажный гараж.

В исковом заявлении было указано, что гараж был реконструирован, при этом без полученного разрешения на реконструкцию, без направления уведомления о планируемой реконструкции объекта капитального строительства. Кроме того, гараж частично располагается на земельных участках с кадастровыми номерами [REDACTED].

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 36 850 кв. м представляет собой земельный участок под ГСК «Автоград». Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] согласно сведениям ЕГРН за кем-либо не

зарегистрирован. Согласно выписке из ЕГРН в границах земельного участка располагается объект капитального строительства с кадастровым номером [REDACTED] – гараж, принадлежащий на праве собственности [REDACTED]. Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] согласно сведениям ЕГРН принадлежит на праве долевой собственности также [REDACTED].

В целях определения того обстоятельства, проводилась ли реконструкция гаража, в результате которой изменилась этажность постройки, Инспекции государственного строительного надзора предложено провести осмотр гаража. Согласно ответу Инспекции от 10 апреля 2023 года по результатам выездного обследования выявлено, что гараж выполнен одноэтажным, высота объекта от самой нижней точки до самой высокой точки перекрытия составила 4,7 м.

Судом также установлено, что представленный ответчиками фотоматериал, составленный по результатам осмотра гаража представителями ГСК «Автоград» 23 октября 2022 года, в частности, фотография гаража изнутри, визуально не позволяет сделать вывод о том, что гараж является двухэтажным, а высота гаража изменилась, в том числе в результате надстройки второго этажа. Согласно сообщению АО «БТИ РТ» в инвентарном деле на гараж сведения об изготовлении технических паспортов ранее 31 октября 2015 года (дата составления технического паспорта, представленного собственниками) не имеется. Судом при отказе в удовлетворении иска указано, что доводы о реконструкции гаража и, следовательно, о наличии у гаража признаков самовольной постройки своего подтверждения не нашли. Из заключения кадастрового инженера Ю.А. Мишина следует, что обмеры вновь образуемого земельного участка под гаражом, принадлежащим ответчикам на праве собственности, осуществлен по существующим границам, при этом земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] являются смежными относительно образуемого участка. Кадастровым инженером сделан вывод, что местоположение участков с кадастровыми номерами [REDACTED] не соответствует их фактическому положению. При этом местоположение границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] не уточнено, площадь данных участков является декларированной. Ранее правообладателем спорного гаража инициировано согласование границ образуемого земельного участка с правообладателями смежных участков: акт согласования границ подписан правообладателями участков с кадастровыми номерами [REDACTED].

Данное решение суда сторонами не обжаловалось, вступило в законную силу.

Решением Советского районного суда города Казани от 24 октября 2022 года по делу № 2а-[REDACTED]/2022 частично удовлетворен административный иск [REDACTED] в лице законного представителя [REDACTED] к МКУ «Администрация Советского района Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», Исполнительному комитету муниципального образования города Казани, первому заместителю главы Советского района Исполнительного комитета муниципального образования города Казани [REDACTED] об оспаривании решения; решение МКУ «Администрация Советского района Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» в лице первого заместителя главы ФИО35 от 07 июня 2022 года № 10-25/2485 об отказе [REDACTED] в предварительном согласовании предоставления в собственность земельного участка, занимаемого гаражом № [REDACTED] по обращению от 26 апреля 2022 года (вх. № 10-24-1/1201) признан незаконным. Судом возложена обязанность в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу повторно рассмотреть обращение [REDACTED] в лице законного представителя [REDACTED] о предварительном согласовании предоставления земельного участка, занимаемого гаражом № 26 А по обращению от 26 апреля 2022 года (вх. № 10-24-1/1201). В удовлетворении остальной части требований отказано.

Указанным решением суда установлено следующее.

Истцами схема расположения земельного участка, разработанная кадастровым инженером Л.Р. Сафиуллиной, по совместному заявлению административных истцов от 26 апреля 2022 года была представлена ответчику на предварительное согласование. На обращение от 26 апреля 2022 года поступил ответ от 07 июня 2022 года № 10-25/2485, из текста которого следует, что предоставление испрашиваемого земельного участка возможно лишь на праве аренды, поскольку участок расположен в границах утвержденного проекта планировки территории жилого района «Седьмое небо», а также границ утвержденного проекта планировки межевания территории в границах улиц Родины, Даурская, Гвардейская и Аделя Кутуя.

Суд пришел к выводу, что оспариваемое решение от 07 июня 2022 года №10-25/2485 является незаконным по следующим основаниям.

Ответ на обращение обоих истцов от 26 апреля 2022 года предоставлен с нарушением срока рассмотрения, установленного административным регламентом (пункт 2.4.1 срок предоставления муниципальной услуги - 22 рабочих дня). Данный ответ адресован только [REDACTED]. При этом, ответ второму заявителю не предоставлен. В оспариваемом ответе отсутствует ссылка на норму права, которая препятствует положительному разрешению заявления обоих истцов.

Установлено, что статья 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации не содержит приведенных в оспариваемом ответе оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка. Данная информация не является законным основанием для отказа административным истцам в удовлетворении их заявления о предварительном согласовании предоставлении земельного участка в собственность.

Довод административного ответчика, о том, что земельный участок административных истцов находится в границах утвержденного проекта планировки территории жилого района «Седьмое небо», для суда не убедителен, поскольку согласно топографического плана и карты земельного участка проект планировки территории жилого района «Седьмое небо» утвержден постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 04 апреля 2012 года № 2103, тогда как земельный участок административных истцов был образован до утверждения вышеуказанных документов и создания данных градостроительных зон. При этом расположение земельного участка в настоящее время на территории ГСК «Автоград», согласно утвержденным Правилам землепользования и застройки, полностью соответствует целям использования земельного участка административными истцами, поскольку на нем расположен принадлежащий им на праве собственности гараж. Ссылка административного ответчика на то, что запрашиваемый земельный участок расположен в границах утвержденного проекта планировки межевания территории в границах улиц Родины, Даурская, Гвардейская и Аделя Кутуя также ничем не подтвержден. Более того, из актуальной выписки из ЕГРН на вышеуказанный участок земли следует, что ограничение в использовании земельного участка по данным основаниям отсутствует. Сведений о том, что запрашиваемый земельный участок пересекают утвержденные красные линии, суду также не предоставлено. Кроме того, в нарушение действующего законодательства, оспариваемое решение не содержит каких-либо ссылок на нормативные правовые акты в соответствии с которыми было принято такое решение. Более того, стороной административного истца представлена копия постановления Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 08 августа 2022 года №2593 о предварительном согласовании предоставления гражданину соседнего земельного участка, занимаемого гаражом в ГСК «Автоград».

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Верховного суда Республики Татарстан от 07 февраля 2023 года решение Советского районного суда города Казани от 24 октября 2022 года по делу № [REDACTED]/2022 оставлено без изменения, апелляционная жалоба Исполнительного комитета муниципального

образования города Казани и МКУ «Администрация Советского района Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» - без удовлетворения.

Из материалов настоящего гражданского дела следует, что постановлением Главы Администрации города Казани от 18 июля 2000 года №1441 в редакции постановления Главы Администрации города Казани №1908 от 26 сентября 2000 года гаражному кооперативу «Автоград» в постоянное пользование отведен земельный участок площадью 3,685 Га, занимаемый гаражами владельцев индивидуального автотранспорта по улице Аделя Кутуя.

Постановлением Главы Администрации Советского района города Казани №101 от 29 января 2001 года членам гаражного кооператива «Автоград» переданы индивидуальные гаражные участки общей площадью 2,0806 Га в пожизненное наследуемое владение конкретным лицам согласно списку.

Согласно справке ГСК «Автоград» №18 от 23 апреля 2022 года, ██████████ является членом ГСК «Автоград» и полностью выплатила паевые взносы 26 марта 2020 года, ей принадлежит на праве собственности гараж 26А, бокс 1 общей площадью 63,5 кв.м (1/2 доля в праве). Задолженности по взносам не имеется.

Согласно справке ГСК «Автоград» №19 от 23 апреля 2022 года, ██████████ является членом ГСК «Автоград» и полностью выплатила паевые взносы 26 марта 2020 года, ей принадлежит на праве собственности гараж 26А, бокс 1 общей площадью 63,5 кв.м (1/2 доля в праве). Задолженности по взносам не имеется.

Согласно техническому паспорту, составленному РГУП БТИ 31 октября 2015 года, год постройки гаража – 1973.

Как было установлено решением суда и следует из сведений ЕГРН земельный участок с кадастровым номером ██████████ площадью 36 850 кв. м представляет собой земельный участок под ГСК «Автоград». Земельный участок с кадастровым номером ██████████ согласно сведениям ЕГРН за кем-либо не зарегистрирован. Гараж с кадастровым номером ██████████ на данном участке принадлежит на праве собственности ██████████. Земельный участок с кадастровым номером ██████████ принадлежит ██████████.

Истцы обратились в МКУ «Администрация Советского района Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» о предварительном согласовании предоставления земельного участка во исполнение решения суда по делу № 2а-██████/2022.

Ответом от 24 марта 2023 года МКУ «Администрация Советского района Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» заявителям разъяснило о том, что рассмотрение заявленного вопроса относится к компетенции МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани».

29 апреля 2023 года истцы обратились в Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, однако в настоящее время сведений о получении ответа на обращение не имеется.

Сведения о передаче указанных документов в порядке межведомственного взаимодействия в МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» в материалах дела отсутствуют.

Согласно ответу МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» на запрос суда сведений об обращении истцов с таким заявлением в комитете не имеется.

Таким образом, государственный кадастровый учет отведенного ГСК «Автоград» земельного участка осуществлен с присвоением участку кадастрового номера ██████████

Истцы являются собственниками гаража на территории ГСК «Автоград». Паевые взносы истцами выплачены.

Однако право собственности на земельный участок под гаражом до настоящего времени не зарегистрировано, при этом регистрация права собственности на земельный участок во внесудебном порядке невозможна. Истцами не представлены документы, согласно которым истцы или предыдущие правообладатели были включены в список членов ГСК «Автоград».

Вместе с тем правообладателем земельного участка [REDACTED] на праве постоянного бессрочного пользования является ГСК «Автоград» на основании постановления Главы Администрации города Казани от 18 июля 2000 года № 1441 в редакции постановления Главы Администрации города Казани № 1908 от 26 сентября 2000 года, принадлежащий истцам гараж располагается в границах ГСК «Автоград», членство истцов в кооперативе подтверждается справками ГСК «Автоград».

То обстоятельство, что приложение к постановлению Главы администрации в виде списка членов ГСК «Автоград» отсутствует, не является зависящим от истцов обстоятельством и, следовательно, препятствием к приобретению прав на участок, поскольку необходимость передачи земель ГСК «Автоград» членам кооператива прямо предусмотрена постановлением Главы администрации Советского района города Казани от 29 января 2001 года № 101 «О предоставлении гражданам земель ГК «Автоград» Советского района города Казани».

Надлежащим ответчиком по делу признается Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, так как в силу части 2 статьи 40 Устава муниципального образования города Казани распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, то есть не отнесенными к собственности Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, отнесено к компетенции Исполнительного комитета муниципального образования города Казани. Следовательно, иск к МКУ «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» подлежит отклонению как заявленный к ненадлежащему ответчику.

На основании вышеизложенного суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований в отношении Исполнительного комитета муниципального образования города Казани.

Руководствуясь статьями 194 – 199, 235 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

исковые требования удовлетворить частично.

Признать за [REDACTED] года рождения, (свидетельство о рождении [REDACTED]) право собственности на 1/2 долю в праве собственности на земельный участок, находящийся под гаражом с кадастровым номером [REDACTED] расположенным по адресу: Республика Татарстан, [REDACTED]

Признать [REDACTED] ([REDACTED]) право собственности на 1/2 долю в праве собственности на земельный участок, находящийся под гаражом с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: Республика Татарстан, [REDACTED].

В остальной части в удовлетворении исковых требований [REDACTED] отказать.

Ответчик вправе подать в Советский районный суд города Казани заявление об отмене заочного решения в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения. Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд Республики Татарстан через Советский районный суд города Казани в

течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд Республики Татарстан через Советский районный суд города Казани в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

**Судья**

**М.И. Амиров**

Мотивированное решение изготовлено 26 октября 2023 года, судья