

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС24-4547

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-36896/2021

Резолютивная часть определения объявлена 23.07.2024.  
Полный текст определения изготовлен 31.07.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе: председательствующего судьи Поповой Г.Г., судей Попова В.В., Чучуновой Н.С.,

при участии представителя индивидуального предпринимателя Подускова Александра Евгеньевича Сафоновой М.В. (по доверенности от 14.02.2024), представителя товарищества собственников жилья «Триумф-Палас» Самаренко Я.В. (по доверенности от 24.01.2024), представителя акционерного общества «СК Донстрой» Самаренко Я.В. (по доверенности от 26.10.2022), представителя Департамента городского имущества города Москвы Михнева М.П. (по доверенности от 11.12.2023), представителя товарищества собственников недвижимости «Студия 8» Сафоновой М.В. (по доверенности от 08.07.2024),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационные жалобы индивидуального предпринимателя Подускова Александра Евгеньевича и товарищества собственников недвижимости «Студия 8» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.01.2024 по делу Арбитражного суда города Москвы № А40-36896/2021,

**установила:**

индивидуальный предприниматель Подусков Александр Евгеньевич (далее – Предприниматель, Подусков А.Е.) обратился в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к товариществу собственников жилья «Триумф-Палас» (далее – ТСЖ «Триумф-Палас») об установлении границ земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Аэропорта, вл. 8, по координатам характерных точек, определенных в заключениях эксперта № ССТЭ/273- 21 и № ССТЭ/474-21, протяженностью от точки U31 до точки H31.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, в порядке статьи 51 АПК РФ привлечены акционерное общество «СК Донстрой», Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент), товарищество собственников недвижимости «Студия 8» (далее - ТСН «Студия 8»), Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, публично-правовая компания «Роскадастр».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2023, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2023, исковые требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 12.01.2024 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменены, в удовлетворении иска отказано.

Предприниматель и ТСН «Студия 8» обратились в Верховный Суд Российской Федерации с кассационными жалобами, в которых просили пересмотреть постановление окружного суда в порядке кассационного производства, ссылаясь на допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. от 01.07.2024 кассационные жалобы Предпринимателя и ТСН «Студия 8» вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Предпринимателя и ТСН «Студия 8» поддержал доводы кассационных жалоб в полном объеме, просил отменить обжалуемый судебный акт, оставить в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций.

Представитель ТСЖ «Триумф-Палас» и акционерного общества «СК Донстрой» в отзыве и в судебном заседании с доводами кассационных жалоб не согласился, просил оставить постановление суда округа без изменения.

Представитель пояснил, что в материалах дела отсутствуют документы, подтверждающие предоставление в аренду земельного участка с кадастровым

номером 77:09:0005004:10454 государственному унитарному предприятию «Опытный завод № 408 Федеральной авиационной службы» (далее - Завод), а также передачу ему в хозяйственное ведение строений 1-14, расположенных на данном участке. Не представлены в материалы дела и договоры купли-продажи от 22.05.2009, от 03.10.2010, от 08.07.2010 и от 26.08.2010, на которые ссылаются суды, поэтому считает судебные акты судов первой и апелляционной инстанций незаконными и необоснованными. Также полагает решение суда первой инстанции неисполнимым, поскольку установленные в резолютивной части решения границы пересекают границы других смежных земельных участков: участка трансформаторной подстанции с кадастровым номером 77:09:0005004:94, улично-дорожной сети с кадастровым номером 77:09:0005004:83, под многоквартирным жилым домом с кадастровым номером 77:09:0005004:1011.

Представитель Департамента возражал против удовлетворения кассационных жалоб истца и третьего лица ТСН «Студия 8», поддержал позицию, изложенную в письменных пояснениях на кассационные жалобы. Пояснил, что земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005004:10454 имел статус «временный», снят с кадастрового учета и сформирован новый земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005004:13318 с иными границами.

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 291<sup>10</sup> АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291<sup>11</sup> АПК РФ оснований для отмены судебных актов судов первой, апелляционной и кассационной инстанций.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, Предприниматель является собственником нежилого помещения (машино-место) с кадастровым номером 77:09:0005004:10499, площадью 42,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Аэропорта, д. 8, стр. 5, запись о регистрации права собственности от 29.12.2015 № 77-77/009-77/009/066/2015-810/2.

Данный объект недвижимости находится в многофункциональном комплексе «LOFT STUDIO 8» (г. Москва, пр. Аэропорта, д. 8) - комплекс апартаментов в стиле лофт и машино-мест.

Нежилые здания, в которых располагаются апартаменты и машино-места, находятся в границах земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005004:10454 (далее - земельный участок № 10454) по адресу: г. Москва, проезд Аэропорта, вл. 8, категории земель населенных пунктов, с видами разрешенного использования «участки смешанного размещения производственных объектов различного вида», «для иных видов использования, характерных для населенных пунктов».

Данный земельный участок имеет смежную границу с земельным участком с кадастровым номером 77:09:0005004:23 (далее - земельный участок № 23) по адресу: г. Москва, пер. Чапаевский, вл. 3, категории земель населенных пунктов, с видами разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка, «для жилищного строительства».

В отношении указанного земельного участка зарегистрировано право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме жилищный комплекс «Триумф Палас» (далее - ЖК «Триумф Палас»). В ЖК «Триумф Палас» создано ТСЖ «Триумф-Палас» для целей управления общим имуществом, в состав которого входит земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

Смежная граница участков № 10454 и № 23 на местности не соответствует координатам смежной границы, указанным в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Поскольку между землепользователями земельных участков № 10454 и № 23 возник спор в части определения смежной границы земельных участков и месте ее прохождения, Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на следующее: земельный участок № 10454 в 1998 году был предоставлен в аренду Заводу, которому также были переданы в хозяйственное ведение строения №№ 1-14, расположенные на данном участке.

На территории земельного участка № 10454 располагался железобетонный забор с металлическими воротами, который также принадлежал Заводу.

Впоследствии, в рамках процедуры банкротства Завода, строения и забор, расположенные на земельном участке, по договорам купли-продажи недвижимого имущества от 22.05.2009 и от 03.10.2010 были проданы обществу с ограниченной ответственностью «Деловой Стандарт» (далее - ООО «Деловой Стандарт»), которое, в свою очередь, по договорам купли-продажи от 08.07.2010 и от 26.08.2010 продало строения и забор обществу с ограниченной ответственностью «Неоконсалт» (далее - ООО «Неоконсалт»).

ООО «Неоконсалт» выступило заказчиком строительства (застройщиком) многофункционального комплекса «LOFT STUDIO 8» и реализовывало

нежилые помещения и машино-места на основании договоров купли-продажи с покупателями.

На момент подачи иска земельный участок № 10454 и железобетонный забор находятся в фактическом пользовании собственников нежилых помещений и машино-мест многофункционального комплекса «LOFT STUDIO 8».

Фрагменты аэрофотопланов территории города Москвы в границах земельного участка № 10454, созданные по материалам аэрофотосъемок, начиная с 1990 года, свидетельствуют о том, что железобетонный забор находился и находится на территории землевладения по адресу: г. Москва, пр. Аэропорта, д. 8, никогда не менял своего местоположения и фактически отгораживал данный земельный участок от соседнего землевладения, имеющего в настоящее время кадастровый номер 77:09:0005004:23 (земельный участок № 23).

Предприниматель указывал, что забор всегда обозначал границы территории, занимаемой тем или иным землепользователем (Завод, ООО «Деловой Стандарт», ООО «Неоконсалт» - собственники нежилых помещений), и был предназначен для обслуживания комплекса зданий посредством создания условий для обеспечения безопасности и предотвращения несанкционированного проникновения на территорию, занимаемую собственниками зданий.

По мнению истца, ограждение (забор) само по себе не является отдельным объектом гражданского оборота, не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, выполняет лишь обслуживающую функцию по отношению к земельному участку и расположенным на нем зданиям и необходимо для определения (обозначения) границ земельного участка.

Завод и его правопреемники (ООО «Деловой Стандарт», ООО «Неоконсалт») на протяжении более пятнадцати лет владели и пользовались земельным участком № 10454 с расположенными на нем зданиями в границах, определяемых и проходящих по линии железобетонного забора (с запада).

Истец указывал, что аналогичным образом в настоящее время собственники нежилых помещений и машино-мест пользуются земельным участком № 10454 в соответствии с устоявшимся порядком землепользования, когда западная граница данного участка определяется и проходит по линии железобетонного забора (совпадает с ней).

Истец полагает, что западная граница указанного землевладения (она же смежная граница спорных земельных участков), исходя из фактически сложившегося землепользования, проходит по линии железобетонного забора.

В соответствии с данными ЕГРН смежная граница земельных участков не соответствует смежной границе земельных участков, определяемой истцом по линии забора.

Смежная граница спорных земельных участков по данным ЕГРН сдвинута на восток, в связи с чем железобетонный забор располагается на участке № 23.

Таким образом, часть земельного участка, огороженная забором и фактически используемая собственниками строений на протяжении нескольких десятков лет, по данным ЕГРН включена в общую площадь и границы земельного участка № 23. При этом указанная часть участка ответчиком не использовалась.

Земельный участок № 23 имеет статус «ранее учтенный».

Согласно выписке из ЕГРН участку № 23 кадастровый номер присвоен 19.01.2007, то есть до вступления 01.03.2008 в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ).

При этом, как указывал Предприниматель, из выписки также следует, что у объекта имеется ранее присвоенный (до 19.01.2007) государственный учетный номер - М-09-509300.

Соответственно, земельный участок № 23 прошел государственный кадастровый учет и был образован как самостоятельный объект гражданских прав (включая процедуру межевания) до 2007 года.

До июля 2007 года межевание осуществлялось в соответствии с Инструкцией по межеванию земель, утвержденной Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1996 (далее - Инструкция) и Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденными руководителем Федеральной службы земельного кадастра России 17.02.2003 (далее - Методические рекомендации), разработанными в соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396.

Согласно пункту 1.1 Инструкции и пункту 3 Методических рекомендаций межевание объектов землеустройства - работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объекта землеустройства включает в себя, в том числе, уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания; определение границ объекта землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками, определение координат межевых знаков, определение площади объекта землеустройства, составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства; формирование землеустроительного дела; утверждение землеустроительного дела (пункт 2 Инструкции и пункт 6 Методических рекомендаций).

В соответствии с абзацем четвертым пункта 4.1 Инструкции межевыми знаками являются границы, совпадающие с линейными сооружениями (заборами, фасадами зданий, элементами дорожной сети и т.д.).

Предприниматель указывал, что поскольку земельный участок № 10454 в настоящий момент находится в фактическом пользовании собственников нежилых помещений, начиная с 1990 года имел и имеет фактические границы в виде ограждения участка - забора, который являлся межевым знаком,

следовательно, межевание спорных участков было проведено с нарушением законодательства.

Указанные нарушения привели к тому, что смежная граница земельных участков была установлена не по фактическому землепользованию, в результате чего площадь участка № 10454 необоснованно уменьшена, а площадь смежного земельного участка № 23 безосновательно увеличена.

Удовлетворяя искивые требования, суды первой и апелляционной инстанции, руководствуясь положениями пункта 1 статьи 35, пункта 1 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс, ЗК РФ), пункта 2 статьи 271 и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ, Гражданский кодекс), статьи 40 Закона № 221-ФЗ, частью 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ, Закон о государственной регистрации недвижимости), пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и исходили из того, что иск об установлении границ земельного участка относится к искам о правах на недвижимое имущество, истец как собственник нежилого помещения в здании, расположенного на земельном участке № 10454, имеет право на предъявление иска в отношении используемого им земельного участка; разрешение данного спора направлено на устранение неопределенности в прохождении границы смежных земельных участков № 10454 и № 23.

Судами приняты во внимание заключения основной и дополнительной судебных экспертиз, согласно которым границы земельного участка №10454 по сведениям ЕГРН не соответствуют границам данного участка, отображенным на плане фактического использования территории проекта межевания № 09.16.152.2007, утвержденного распоряжением Департамента земельных ресурсов г. Москвы от 05.03.2008 № 310. Выявленное несоответствие выражено в том, что часть территории участка №10454, указанная в плане фактического использования проекта межевания, расположена за пределами участка №10454 и находится в пределах участка № 23 (чертеж 1).

Фактические границы участка №10454, выраженные на местности ограждением, имеют пересечение с границами участка № 23 по сведениям ЕГРН. Площадь выявленного пересечения фактической границы участка № 10454, выраженной на местности ограждением, с границей участка № 23 по сведениям ЕГРН составляет 763 кв. м. Определить причину выявленного пересечения (наличие в сведениях ЕГРН реестровой или технической ошибки или иная) не представляется возможным ввиду отсутствия документов, на основании которых сведения о местоположении границ спорных земельных участков были внесены в ЕГРН. При этом фактическая смежная граница земельных участков - ограждение, существующее на дату проведения экспертизы, установлено как минимум с 1990 года.

Согласно выпискам из ЕГРН, земельному участку № 23 площадью 54 493 кв. м присвоен кадастровый номер 19.01.2007; участку № 10454 площадью 10 627 кв. м - 17.04.2015.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном данным Законом порядке обязательному согласованию лицами, указанными в части 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Частью 4 статьи 40 Закона № 221-ФЗ предусмотрено, что если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке (часть 5 статьи 40 Закона № 221-ФЗ).

Согласно части 7 статьи 38 Закона № 218-ФЗ местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов.

В соответствии с частью 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов

искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Установив, что как по состоянию на 19.01.2007, так и на 17.04.2015 местоположение границ участка № 23 было определено в местной системе координат ПМСК Москвы, а впоследствии в единую государственную систему координат не пересчитано, сведений о согласовании местоположения границ спорных смежных участков как по местной системе координат, так и по государственной системе в материалы дела не представлено, суды первой и апелляционной инстанции пришли к выводу, что фактическая смежная граница земельных участков выражена ограждением, существует на местности более 30 лет (более 17 из которых - в неизменной конфигурации) и соответствует фактически сложившемуся землепользованию, поэтому установили границы земельных участков исходя из фактически используемой правообладателями территории по приведенным в заключениях эксперта характерным точкам границ с координатами.

Суд округа отменил судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и отказал в удовлетворении иска, указав, что Предприниматель не является правообладателем земельного участка № 10454, границы которого он просит установить, в то время как требование об установлении границ земельного участка может быть заявлено лишь его законным владельцем.

При наличии прав на объект недвижимости, расположенный на земельном участке № 10454, Предприниматель вправе инициировать процедуру предоставления земельного участка, предусмотренную земельным законодательством, путем обращения с соответствующим заявлением к собственнику, уполномоченному органу. Вопрос же об установлении границ принадлежащих городу Москве земельных участков может быть разрешен собственником, его уполномоченным органом.

По настоящему делу уполномоченный орган, каковым является Департамент, возражает против удовлетворения исковых требований, указывая на отсутствие надлежащим образом оформленных земельно-правовых отношений с истцом.

Суд кассационной инстанции пришел к выводу, что истцом не доказано нарушение его прав ответчиком, им избран ненадлежащий способ защиты, что является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Между тем судом округа не учтено следующее.

Истец является собственником машино-места с кадастровым номером 77:09:0005004:10499, площадью 42,4 кв. м, расположенного в нежилом здании. Право собственности зарегистрировано в ЕГРН 29.12.2015.

Как указано в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 18.04.2023 № 18-П «По делу о проверке конституционности части 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина И.Ф. Короткова» (далее - Постановление № 18-П) Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»(далее - Закон № 315-ФЗ), вступившим в силу с 01.01. 2017, в законодательство внесены изменения и к недвижимым вещам стали относиться предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений - машино-места. Статьей 4 Закона № 315-ФЗ определение машино-места как объекта недвижимости внесено в Градостроительный кодекс Российской Федерации: согласно пункту 29 его статьи 1 машино-место представляет собой предназначенную исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенную часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией. Закон о государственной регистрации недвижимости в редакции Закона № 315-ФЗ предусмотрел, что сведения о машино-месте как о виде объекта недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости как составную часть ЕГРН (пункт 1 части 4 статьи 8), и установил, на основе какой информации осуществляется государственный кадастровый учет таких объектов (части 6.1, 6.2 и 10 статьи 24).

Согласно части 1 статьи 6 Закона № 315-ФЗ признается машино-местом объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Закона №315-ФЗ. Не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРН в отношении названного объекта, а его границы признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям Закона о государственной регистрации недвижимости. Полученные до дня вступления в силу Закона № 315-ФЗ документы, которые удостоверяют право собственности на объект недвижимого имущества и в которых в качестве вида такового указывается машино-место, сохраняют юридическую силу и не требуют переоформления.

В силу пункта 2 статьи 287.4 ГК РФ, вступившей в силу с 01.09.2022, собственнику помещения или машино-места в здании или сооружении принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в таких здании или сооружении.

В случаях, предусмотренных ГК РФ или иным законом, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, занятый зданием или сооружением и необходимый для их использования, в том числе для обеспечения безопасной эксплуатации здания или сооружения, также входит в состав принадлежащего собственникам помещений, машино-мест общего имущества и принадлежит собственникам помещений, машино-мест на праве общей долевой собственности (пункт 3 статьи 287.5 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 287.6 Гражданского кодекса собственники помещений, машино-мест в здании или сооружении пользуются земельным участком, на котором расположены эти здание или сооружение, в соответствии с правилами, установленными статьей 287.3 ГК РФ.

Согласно пункту 5 статьи 287.3 ГК РФ собственник здания или сооружения на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать передачи ему в собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование земельного участка, необходимого для их использования, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

Пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ предусматривает, что исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий и сооружений, расположенных на таких участках, если иное не установлено этой статьей или другим федеральным законом.

В силу пункта 15 статьи 39.20 Земельного кодекса положения статьи 39.20 применяются также к собственникам машино-мест, нежилых помещений, расположенных в гаражных комплексах.

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 (пункт 2 статьи 271 ГК РФ).

При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости (пункт 3 статьи 552 ГК 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 (абзац 1 пункта 1 статьи 35 ЗК РФ).

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком (абзац 2 пункта 1 статьи 35 ЗК РФ).

Как отмечено в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11.06.2024 № 29-П «По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.А. Ермака» (далее - постановление № 29-П) принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов в контексте статьи 39.20 Земельного кодекса предполагает, что предоставление находящихся в публичной собственности участков собственникам расположенных на них зданий и сооружений и определение границ и площади участка должны производиться исходя из необходимости обеспечить функциональное использование расположенного на данном участке здания или сооружения (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 23.04.2020 № 935-О и от 27.01.2022 № 75-О).

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (пункт 3 статьи 6 Земельного кодекса).

Будучи частью земной поверхности, земельный участок должен быть индивидуально определен. Он должен иметь установленные в соответствии с законодательством границы, и должны быть известны его местоположение, площадь, целевое назначение, разрешенное использование. Только в таком случае он выступает в качестве объекта гражданского оборота.

Конституционный Суд Российской Федерации отмечал, что пункт 3 статьи 6 Земельного кодекса во взаимосвязи с положениями Закона о государственной регистрации недвижимости направлен на идентификацию земельного участка как объекта гражданских и земельных отношений с учетом сведений, содержащихся в ЕГРН и в землеустроительных документах (определения от 30.09.2019 № 2439-О и от 30.05. 2023 № 1244-О). Закон о государственной регистрации и Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» включают нормы, позволяющие определить границы участка и осуществить его кадастровый учет. Предписания же Земельного кодекса обеспечивают формирование и идентификацию земельных участков как объектов правоотношений с учетом особенностей данного вида имущества, прежде всего его природной и правовой связи с иными объектами недвижимости, закрепляя, кроме прочего, право на приобретение участков, относящихся к публичной собственности, для физических и юридических лиц - собственников зданий и сооружений на таких участках (определение от 28.09. 2023 № 2349-О).

Из изложенного следует, что истец как собственник машино-места, расположенного в нежилом здании, является участником общей долевой собственности и имеет право на приобретение в собственность или в аренду земельного участка, необходимого для использования здания.

ТСН «Студия 8» привлечена к участию в деле на основании статьи 51 АПК РФ по ходатайству товарищества. Ходатайство было обосновано тем, что истец, как собственник объекта недвижимости, также как и все иные собственники объектов недвижимости в здании, создавшие товарищество в форме некоммерческой организации в соответствии со статьей 123.12 ГК РФ, в силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов фактически пользуются спорным земельным участком и имеют право пользования земельным участком с установленными границами на основании статьи 552 ГК РФ, поскольку такое право перешло к нему от ООО «Неоконсалт» в том же объеме, в котором пользовалось данное общество. Кроме того, истец в силу закона имеет право на приобретение земельного участка в общую долевую собственность.

В ходе рассмотрения дела всеми судебными инстанциями ТСН «Студия 8» занимало активную позицию, полностью поддерживая иски требования

Предпринимателя, обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации.

Поскольку в силу закона собственники объектов недвижимости имеют исключительное право на приобретение земельного участка в собственность или в аренду и суды установили, что к собственникам помещений перешли права владения и пользования земельным участком с кадастровым номером 77:09:0005004:10454 от предыдущего землепользователя - ООО «Неоконсалт», иск собственников объектов недвижимости об установлении границ участка для обеспечения функционального использования расположенного на данном участке здания с целью дальнейшего обращения в Департамент для оформления земельных отношений на праве собственности или аренды, вывод суда округа о том, что иск об установлении границ является ненадлежащим способом защиты права, является необоснованным.

Следует также отметить, что земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005004:10454 под спорным зданием апартаментов и машино-мест относится к публичной собственности, был сформирован в качестве индивидуально-определенной вещи с границами, установленными с применением единой государственной системы координат. Заявляя исковые требования истец, а также ТСН «Студия 8» просили установить одну смежную с ответчиком границу при том, что смежный земельный участок под многоквартирным жилым домом с кадастровым номером 77:09:0005004:23 с границами, определенными в местной системе координат ПМСК Москвы, не пересчитанных в единую государственную систему координат, находится в частной собственности.

Учитывая данные обстоятельства, а также поведение участника спора - Департамента, инициировавшего во время рассмотрения дела процедуру снятия с кадастрового учета земельного участка истца с кадастровым номером 77:09:0005004:10454, имевшего статус «временный», корректировку проекта межевания и формирование нового участка под зданием апартаментов и машино-мест с иным кадастровым номером 77:09:0005004:13318 и иными границами, обращение в Департамент в административном порядке не приведет к разрешению спора о смежной границе.

Учитывая, что судами первой и апелляционной инстанций не исследованы договоры аренды земельного участка, последовательно заключенные с Законом, ООО «Деловой Стандарт» и ООО «Неоконсалт», договоры купли-продажи объектов недвижимости, а также акты приема передачи и иные документы, подтверждающие установление границ земельных участков, переданных в аренду для размещения, использования и строительства расположенных на участке объектов недвижимости, не установлено в каких границах к собственникам объектов недвижимости в соответствии с пунктом 2 статьи 271, пунктом 3 статьи 552 ГК РФ и пунктом 1 статьи 35 ЗК РФ перешло право пользования земельным участком с кадастровым номером 77:09:0005004:10454, что имеет существенное значение для правильного разрешения спора, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судами надлежит учесть изложенное, а также рассмотреть довод ответчика о пересечении установленных судом координат смежной спорной границы границ других смежных земельных участков: участка трансформаторной подстанции с кадастровым номером 77:09:0005004:94, улично-дорожной сети с кадастровым номером 77:09:0005004:83, под многоквартирным жилым домом с кадастровым номером 77:09:0005004:1011.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене как принятые с существенным нарушением норм материального и процессуального права, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>–291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда города Москвы от 27.02.2023, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.01.2024 по делу № А40-36896/2021 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г.Г. Попова

Судья

В.В. Попов

Судья

Н.С. Чучунова