**В Истринский городской суд Московской области**

**Адрес:** 143500, г. Истра, ул. Советская, д. 11

**Истец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**E-mail**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Ответчик 1: Территориальное управление Росимущества в Московской области**

**Адрес:** 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 31, стр. 1

**Ответчик 2: Министерство имущественных отношений Московской области**

**Адрес:** 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1

**Ответчик 3: Закрытое акционерное общество «ГУДВИН-3»**

**Адрес:** 109028, г. Москва, ул. Солянка, д. ½, стр. 2, 115

**Третье лицо 1, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора:**

**Управление Росреестра по Московской области**

**Адрес:** 121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. 13

**Третье лицо 2, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора:**

**Администрация городского округа Истра**

**Адрес:** 143500, Московская обл., Истра, Революции пл., 4

Государственная пошлина: в соответствии с подп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ составляет 300 руб.

(для физических лиц)

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о признании права собственности на земельный участок**

15.08.1997 г. между Комитетом по управлению имуществом Московской области и ЗАО «ГУДВИН-3» был заключен Договор аренды земельного участка № 08001 Z сроком на 49 лет, по которому Комитет по управлению имуществом Московской области передал ЗАО «ГУДВИН-3» в аренду земельный участок площадью 200 000 кв. м., расположенный на 37-ом км автодороги Москва-Рига. Участок предоставлялся для строительства комплекса, включающего, в том числе, 103 жилых домов (коттеджей) общей площадью 35 000 кв. м.

На основании указанного Договора аренды земельного участка ЗАО «ГУДВИН-3» было выдано разрешение на строительство жилого комплекса «Балтия», в состав которого входят 103 жилых домов для постоянного проживания.

В числе построенных ЗАО «ГУДВИН-3» на арендованном земельном участке жилых домов числятся жилой дом № 64 (год постройки 1998 г., общей площадью 311,6 кв. м.) с кадастровым номером 50:08:0000000:164390 и жилой дом № 54 (объект незавершенного строительства площадью 248,8 кв. м.) с кадастровым номером 50:11:0000000:162380.

На основании решения акционерного собрания ЗАО «ГУДВИН-3» от 10.06.1999 г. дома № 54 и 64, расположенные в жилом комплексе «Балтия», были переданы Умерову Тимуру Серверовичу в качестве выплаты единственному акционеру дивидендов из прибыли ЗАО «ГУДВИН-3». Указанные жилые дома были переданы Т.С. Умерову по акту № 1 приемки-передачи от 11.06.1999 г.

Право собственности на жилые дома № 54 и 64 было зарегистрировано за Умеровым Т.С. (номер и дата государственной регистрации права собственности - 50-01.08-3.1999-418.1 от 17.06.1999 г.).

Решением Истринского городского суда Московской области от 16.12.2009 г. по делу № 2-1757/09 был осуществлен раздел имущества супругов – Умерова Тимура Серверовича и Умеровой Ирины Александровны. За Умеровой И.А. была признана доля в размере ½ в праве собственности на объекты недвижимости с кадастровыми номерами 50:11:0000000:162380 и 50:08:0000000:164390.

Умеров Т.С. был признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него была введена процедура реализации имущества должника на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 22.03.2019 г. по делу А40-53292/18-178-72 «Ф».

Положение о порядке и условиях проведения торгов по реализации имущества гражданина-должника Умерова Т.С., включающего жилой дом № 64 и объект незавершенного строительства (дом № 54), было утверждено определением Арбитражного суда г. Москвы от 11.10.2021 г. по делу № А40-53292/18-178-72 «Ф», который предусматривал реализацию жилых домов как целых объектов недвижимости без выделения долей.

В результате проведения торгов по реализации имущества должника победителем был признан Истец, с которым заключен Договор купли-продажи от …

Данные объекты недвижимого имущества принадлежат в настоящий момент Истцу на праве собственности (номер и дата государственной регистрации права \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Жилой дом с кадастровым номером 50:08:0000000:164390 расположен на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0000000:191, который принадлежит на праве собственности Российской Федерации (номер и дата государственной регистрации права - № 50-50/008-50/008/009/2015-5968/1 от 25.11.2015 г.).

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0000000:191, в свою очередь, расположен в границах участка с кадастровым номером 50:08:0060102:800, который находится в аренде у ЗАО «»ГУДВИН-3», ООО «Северная Венеция», ООО «ЖК Балтия» по Договору аренды земельного участка № 08001 Z от 15.08.1997 г.

Границы земельного участка с кадастровым номером 50:08:0000000:191 полностью накладываются на земельный участок с кадастровым номером 50:08:0060102:800, арендованном ЗАО «ГУДВИН-3» для строительства жилого комплекса. Наложение границ земельных участков произошло в связи с тем, что границы участка с кадастровым номером 50:08:0060102:800 не были установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Не установление границ арендуемого ЗАО «ГУДВИН-3» участка привело к возможности выделения и постановки на кадастровый учет участка 50:08:0000000:191 с последующей его передачей в собственность Российской Федерации, что подтверждено в рамках дела № А41-52864/19, рассмотренного Арбитражным судом Московской области.

В рамках дела № А41-52864/19 была проведена землеустроительная экспертиза, в результате которой были сделаны выводы:

* о том, что Договор аренды земельного участка № 08001 Z от 15.08.1997 г. позволяет определить местоположение, конфигурацию и площадь участка с кадастровым номером 50:08:0060102:800;
* границы земельного участка с КН 50:08:0000000:191 полностью накладываются на земельный участок с КН 50:08:0060102:800;
* в процессе кадастровых работ в отношении земельного участка с КН 50:08:0000000:191 не учитывались сведения ЕГРН о земельном участке с КН 50:08:0060102:800, который арендуется ЗАО «ГУДВИН-3».

Однако в связи с тем, что ЗАО «ГУДВИН-3» пропустило срок на обращение в суд и в отношении земельного участка с КН 50:08:0000000:191 имеется спор о праве между ЗАО «ГУДВИН-3» и Российской Федерацией, по делу № А41-52864/19 ЗАО было отказано в признании действий Росреестра по регистрации права собственности на рассматриваемый участок за РФ незаконными. В настоящее время собственником участка с КН 50:08:0000000:191 является РФ, несмотря на то, что данный участок расположен в пределах земельного участка с КН 50:08:0060102:800, предоставленного ЗАО «ГУДВИН-3» для строительства жилого комплекса по Договору аренды № 08001 Z от 15.08.1997 г. *(прил. № 18).*

Согласно заключению кадастрового инженера **№ … от …** земельный участок, необходимый для эксплуатации жилого дома с КН 50:08:0000000:164390, занимает площадь … и имеет следующие границы … Земельный участок под жилым домом с КН 50:08:0000000:164390, испрашиваемый Истцом, расположен в пределах земельного участка с КН 50:08:0000000:191, расположенного в границах участка с КН 50:08:0060102:800, предоставленного ЗАО «ГУДВИН-3» в аренду. При этом пересечений с землями лесного фонда не имеется.

В соответствии с заключением кадастрового инженера **№ … от …** земельный участок**,** необходимый для эксплуатации объекта незавершенного строительства с КН 50:11:0000000:162380, занимает площадь … и имеет следующие границы … Земельный участок под объектом незавершенного строительства, испрашиваемый Истцом, расположен в пределах земельного участка с КН 50:08:0060102:800, предоставленного ЗАО «ГУДВИН-3» в аренду для строительства жилого комплекса. Пересечений с землями лесного фонда не имеется.

Согласно ст. 59 ЗК РФ признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно п.9.1 ст.3 Федерального закона от 25 октября 2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Так как земельные участки, о признании права собственности на которые заявлено Истцом, являются частью земельного участка с КН 50:08:0060102:800, ранее предоставленного ЗАО «ГУДВИН-3» на основании Договора аренды земельного участка № 08001 Z от 15.08.1997 г., к сложившимся правоотношениям могут быть применены положения ст. 9.1 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» о том, что в случае, если земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, этот гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Указанное подтверждается судебной практикой[[1]](#footnote-1).

Согласно п.5 ч.1 ст.1 Земельного кодекса РФ принципом земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно ч.1 ст.35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно ч.2 ст.271 ГК РФ при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Землеотвод участка, предоставленного для коттеджного жилищного строительства ЗАО «ГУДВИН-3» в аренду, был совершен до введения в действие Земельного кодекса РФ. И переход права на жилой дом к Умерову Т.С. состоялся также до введения в действие Земельного кодекса РФ. Следовательно, в силу требований п.9.1 ст.3 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» истцы вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 131, 132 ГПК РФ,

**ПРОШУ:**

1. Признать за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ право собственности на земельный участок общей площадью \_\_\_\_, имеющий координаты \_\_\_\_\_\_ и расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, Обушковский с.о., 37 км а/магистрали Москва-Рига, жилой комплекс «Балтия», уч. № 64;
2. Признать за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ право собственности на земельный участок общей площадью \_\_\_\_, имеющий координаты \_\_\_\_\_ и расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, Обушковский с.о., 37 км а/магистрали Москва-Рига, жилой комплекс «Балтия», уч. № 54.

*Приложение:*

1. Договор аренды земельного участка № 08001 Z от 15.08.1997 г.;
2. Разрешение на строительство жилого комплекса «Балтия»;
3. Технический паспорт на жилой дом № 64 от 24.06.1998 г.;
4. Выписка из ЕГРН на объект с кадастровым номером 50:08:0000000:164390;
5. Технический паспорт на жилой дом № 54 от 24.06.1998 г.;
6. Выписка из ЕГРН на объект с кадастровым номером 50:11:0000000:162380;
7. Решение акционерного собрания ЗАО «ГУДВИН-3» от 10.06.1999 г.;
8. Акт приемки-передачи № 1 от 10.06.1999 г.;
9. Решение Истринского городского суда Московской области от 16.12.2009 г. по делу № 2-1757/09;
10. Свидетельство о государственной регистрации права № 50 ААN 433138 от 13.08.2010 г.;
11. Свидетельство о государственной регистрации права № 50 ААN 433137 от 13.08.2010 г.;
12. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 22.03.2019 г. по делу А40-53292/18-178-72 «Ф»;
13. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 11.10.2021 г. по делу № А40-53292/18-178-72 «Ф»;
14. Протокол о результатах торгов от …;
15. Договор купли-продажи от …;
16. Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 50:08:0000000:191;
17. Решение Арбитражного суда Московской области 27.03.2020 г. по делу № А41-52864/19;
18. Соглашение о вступлении нового арендатора в договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка № 08001 Z от 15.08.1997 г.;
19. Заключение кадастрового инженера № … от …;
20. Квитанция об уплате государственной пошлины;
21. Доказательства направления копии иска лицам, участвующим в деле.
1. Заочное решение Истринского городского суда Московской области от 13.10.2021 г. по делу № 2-3641/2021; решение Истринского городского суда Московской области от 30.11.2021 г. по делу № 2-3454/2021. [↑](#footnote-ref-1)