

Дело № 2-877/2018

13 сентября 2018 года

г. Всеволожск

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

Всеволожский городской суд Ленинградской области в составе председательствующего судьи Мартыновой С.А.  
при секретаре Полозовой Д.А.,  
с участием истца , представитель истца

,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к о признании недействительным результаты межевания земельного участка , аннулировании сведений в государственном кадастре недвижимости и об установлении границы между земельными участками,  
установил:

истец обратилась в суд с иском, в котором просит признать недействительными результаты межевания земельного участка с кадастровым № 47:07: 0, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « »; аннулировать сведения в государственном кадастре недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 47:07: 0, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « »; установить границу между земельными участками с кадастровым номером 47:07: , расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », участок № 107 и земельного участка с кадастровым номером 47:07:15 , расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », участок № , согласно кадастровому плану от июля 2017 года, выполненным кадастровым инженером , в следующих поворотных точках:

В обосновании исковых требований указала, что она является собственником земельного участка площадью 1208 кв.м по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », уч. , кадастровый номер участка 47:07: 4. Согласно кадастровому плану земельного участка № по вышеуказанному адресу от сентября 200 года его площадь составляет 1208 кв.м, однако фактически площадь участка составляет 1300 кв.м. Границы земельного участка № представляют собой ровные линии не имеющие изгибов или изломов. Со стороны противоположной дороге участок граничит с двумя соседними

земельными участками, имеющими кадастровые номера 47:07: собственник участка . и 47:07: собственник ., данная граница представляет собой прямую линию, огорожена металлическим забором, вдоль нее растут плодоносные насаждения принадлежащие мне. В мае 2017 года она заключила договор на проведение кадастровой съемки и оформление межевого плана с ООО « СПб». При выполнении работ кадастровым инженером было выявлено, что границу принадлежащего ей земельного участка пересекает граница соседнего земельного участка с кадастровым номером 47:07: , принадлежащим ответчику. Собственник смежного земельного участка при проведении кадастровых работ обязан был согласовать с ней смежную границу между земельными участками №№ ., однако этого не сделал. Тот факт, что ответчиком были проведены кадастровые работы и земельный участок № поставлен на государственный кадастровый учет, она узнала только при уточнении границы принадлежащего ей земельного участка, имеющего кадастровый номер 47:07: . Исторически сложилось местоположение смежной границы между земельными участками №№ и и она считает, что смежная граница должна быть установлена по фактическому местоположению смежной границы между указанными земельными участками. Полагает, что нарушены ее права на пользование земельным участком № по вышеуказанному адресу.

Истец . и ее представитель в судебном заседании поддержали исковые требования и доводы, изложенные в искомом заявлении, и просили удовлетворить исковые требования, пояснили, что сараи на земельных участках №№ по вышеуказанным адресам возведены 50 лет назад, между ними проходит заборное ограждение, установленное 15 лет назад, и вдоль смежной границы возведена теплица 20 лет назад.

Ответчик . в судебное заседание не явилась, о слушании дела извещалась надлежащим образом, сведений об уважительных причинах неявки суду не представила, представила письменный отзыв, в котором указала о том, что она является собственником земельного участка площадью 572 кв.м по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив ., СНТ « 1», уч. , право собственности зарегистрировано, площадь и границы принадлежащего ей земельного участка соответствуют генеральному плану товарищества. Местоположение смежной границы между земельными участками №№ согласовывалось с истцом в соответствии с действующим законодательством, т.к. отсутствовали сведения об адресе истца в ЕГРН и в правлении садоводства.

Третий лица: ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по ленинградской области и СНТ « » в судебное заседание не явились, о слушании дела извещались надлежащим образом.

Выслушав объяснения истца и ее представителя, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Пунктом 1 статьи 46 Конституции РФ каждому гарантирована судебная защита его прав и свобод.

Статьей 3 ГПК РФ определено, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

На основании пп. 2 п. 1 и пп. 4 п. 2 ст. 60 Земельного кодекса РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае его самовольного занятия, в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

По правилам ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Статья 11 ГК РФ предусматривает, что судом осуществляется защита нарушенных или оспоренных гражданских прав.

Зашита нарушенного права может осуществляться в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (ст. 12 ГК РФ).

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или к реальной защите законного интереса.

Согласно ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно разъяснений, содержащихся в абзаце втором пункта 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено, что в силу статей 304, 305 ГК Российской Федерации иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушаются его право собственности или законное владение.

Согласно п. п. 7, 9 ст. 38 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" 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.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

На момент принятия решения судом аналогичные нормы предусмотрены ст.22 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г. №218-ФЗ.

Согласно ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений одного из указанных земельных участков в связи с уточнением местоположения его границ.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности.

В соответствии со ст. 40 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Часть I статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определяет, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из материалов дела усматривается, что является собственником земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив СНТ « , № , с кадастровым № 47:07:15 , что подтверждается свидетельством на право собственности на землю от: 5г.

Из выписки из ЕГРН о земельном участке № по вышеуказанному адресу следует, что граница указанного земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Ответчик является собственником земельного участка по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », № , с кадастровым № 47:07:15 , что подтверждается свидетельством на право собственности на землю от 5г.

Границы указанного земельного участка № установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Из материалов дела следует, что обратилась в геодезическую организацию НП «Балтийское объединение кадастровых инженеров» и в результате уточнением местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым № 47:07:15 , по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », № , подготовлен г. межевой план.

Также судом установлено, что материалы межевого плана земельного участка с кадастровым № 47:07: содержат в себе данные об извещении истца о проводимых работах по межеванию земельного участка. Извещение о проведении работ по межеванию в порядке, предусмотренном ч. 8 ст. 39 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" было опубликовано в газете "Всеволожские вести" от № , также материалы межевого плана содержат акт установления и согласования границ земельного участка ответчика, который не подписан истцом.

Из чертежа земельного участка № усматривается, что вдоль смежной границы между земельными участками №№ и по вышеуказанным адресам имеются постройки и заборное ограждение.

По делу проведена землеустроительная экспертиза в ООО «ЗемЭксперт».

Из заключения экспертизы следует, что фактическая площадь земельного участка № составляет 1323 кв.м, что превышает на 115 кв.м площадь 1208 кв.м., указанную в правоустанавливающей (правоудостоверяющей) документации и в Едином государственном реестре недвижимости (государственном кадастре недвижимости), что является допустимым значением при уточнении границ и площади земельного участка при проведении межевания (не более 10 %).

Фактическая площадь земельного участка составляет 561 кв.м, что меньше на 11 кв.м площади 572 кв.м, указанной в правоустанавливающей (правоудостоверяющей) документации и в Едином государственном реестре недвижимости (государственном кадастре недвижимости), что является допустимым значением при уточнении границ и площади

земельного участка при проведении межевания (не более 10%).

Юридическая граница земельного участка № была определена в соответствии со сведениями ЕГРН—кадастровым планом территории.

В результате было установлено, что фактическая граница не совпадает ни с наиболее вероятным местоположением границы, определённым исходя из сведений плана границ - приложения к свидетельству на право собственности на землю и плана СНТ « », ни с юридической границей, определённой в соответствии со сведениями ЕГРН.

В соответствии со сведениями ЕГРН (государственного кадастра недвижимости) смежная граница участков проходит по линии « - » (см. чертёж 1) с координатами:

- в точке « »
- в точке « »

Вместе с тем, экспертом не исключена возможность установления смежной границы между участками по линии между точками « » и « » (см. чертёж 1) с координатами:

- в точке « »
- в точке « »

При этом точка «36» является характерной для границы земельного участка 89 с кадастровым номером 47:07: , а точка « » является характерной для границы земельного участка с кадастровым номером 47:07: . Сведения о значениях координат этих точек имеются в ЕГРН.

Кроме того, в соответствии с действующим законодательством формирование и межевание земельного участка с кадастровым номером ответчика должно было осуществляться с учетом ее домовладения, имеющихся на этом участке построек и соответственно границ, существующих на местности более 15 лет.

Из межевого плана усматривается, что произошло наложение земельного участка с кадастровым № 47:07:15 на земельный участок, принадлежащий истцу по фактическому пользованию надворными постройками по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

массив , СНТ « », № . Наложение произошло вследствие того, что при образовании земельного участка № с кадастровым № 47:07:15 не учтены площадь и фактические границы соседнего земельного участка № для обеспечения обслуживания объектов недвижимости в соответствии с установленными нормами, и установлено, что сарай, входящие в состав домовладения вошли в состав земельного участка с кадастровым № 47:07:15

Оценив представленные доказательства в совокупности с установленными обстоятельствами, суд приходит к выводу, что фактическая

смежная граница, проходящая на протяжении линии « - » по стене дощатого нежилого строения, на протяжении линии « - » - по забору из металлической сетки на металлических столбах, на протяжении линии « - » по краю бетонированной дорожки (см. чертёж 1 и фотографии 1-3 в приложении) практически попадает в створ (является продолжением по прямой линии, приближаясь при этом к линии между точками « - » и « - ») границ земельных участков № : и № : с кадастровыми номерами 47:07: и 47:07: , установленных в соответствии с действующим законодательством.

Таким образом, юридическая смежная граница между земельным участком № : и земельным участком № 88 не соответствуют фактическому местоположению смежной границы указанных участков.

Также образование земельных участков не должно приводить к изломанности границ.

Доводы , указанные в письменном отзыве, о том, что при межевании сохранена площадь принадлежащего ей земельного участка согласно свидетельству на право собственности на землю, являются несостоятельными, поскольку ответчик не учитывает порядок сложившегося землепользования, данные о том, что каких-либо претензий к фактической смежной границе она не предъявляет, соглашаясь со сложившимся порядком.

На основании вышеизложенного, суд находит подлежащим удовлетворению требования о признании недействительными результатов межевания земельного участка с кадастровым № 47:07: по вышеуказанному адресу, путем исключения сведений о местоположении смежной границы между земельными участками №№ : и : по вышеуказанным адресам.

При этом, считает возможным определить местоположение смежной границы между земельными участками №№ 107 и 88 по вышеуказанным адресам по фактическому пользованию в следующих координатах характерных точек: точка - X - . Y - . и точка - X - . Y - . , указанных в заключении экспертизы.

Таким образом, суд считает необходимо внести исправления в Едином государственном реестре недвижимости в части описания местоположения смежной границы между земельным участком № : по вышеуказанному адресу с земельным участком № : по вышеуказанному адресу.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ,

решил:

признать недействительными результаты межевания земельного участка с кадастровым № 47:07:15 , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « . », уч. , в части смежной границы между земельным участком с кадастровым № 47:07:15 , расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « . », уч. , и земельным участком с кадастровым № 47:07: ,

расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », уч. .

Определить смежную границу между земельным участком с кадастровым № 47:07: , расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », уч. , и земельным участком с кадастровым № 47:07: , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Пери, СНТ « », уч. , в следующих координатах характерных точек: точка – X - , Y - ; и точка – X - , Y - .

Внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости в сведения о местоположении смежной границы между земельным участком с кадастровым № 47:07:1 , расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », уч. , и земельным участком с кадастровым № 47:07:1 , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив , СНТ « », уч. , указав следующие координаты характерных точек: точка – X - , Y - ; и точка – X - , Y - .

В остальной части иска - отказать.

Решение может быть обжаловано в Ленинградский областной суд в течение месяца со дня принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Всеволожский городской суд Ленинградской области.

Судья:

