

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**КАЛИНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД**

Судья Ганин В.А.

Дело № 33 - 272/2019

**А П Е Л Л Я Ц И О Н Н О Е   О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

23 января 2019 года    г. Калининград

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе: председательствующего Поникаровской Н.В., судей Гарматовской Ю.В., Харитоненко Н.О., при секретаре Лемех М.Ю. рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе Х.М. на решение Светлогорского городского суда Калининградской области от 16 октября 2018 года, которым ему отказано в удовлетворении иска к администрации Пионерского городского округа, Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, к СЕМИ гражданам, об отмене постановления об утверждении границ земельного участка, снятии земельного участка с кадастрового учета, устранении препятствий в пользовании земельным участком.

Заслушав доклад судьи Гарматовской Ю.В., пояснения представителей истца по доверенности Г.Н.Н., Б.Е.В., поддержавших доводы жалобы, возражения ответчика Б.Н.Е., судебная коллегия

**У С Т А Н О В И Л А :**

Х.М. обратился в суд с иском к СЕМИ гражданам, Администрации МО «Пионерский городской округ», указывая, что с 2007 года является собственником земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:39 и расположенного на нем индивидуального жилого дома по адресу: г.Пионерский Калининградской области, ул.....ая д.61, его право на данное имущество зарегистрировано.

Принадлежащий истцу земельный участок со всех сторон ограничен другими земельными участками, не имеет свободного доступа к землям общего пользования, при этом ни один из смежных участков не обременен правом прохода и проезда к земельному участку истца, свободный доступ к нему отсутствует.

Указанные участки сформированы на основании постановлений администрации города Пионерский Калининградской области № 430 от 24.07.2006, № 428 от 24.07.2006, № 429 от 24.07.2006, под дома № 63, 59, 61 по ул. ....ой в г.Пионерский, утверждены проекты границ сформированных земельных участков.

Фактически проход к его дому и участку был организован за счет части придомовой территории дома №63 в 2008-2009 годах, когда был сформирован земельный площадью 153 кв.м., который 30.03.2010 был поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 39:19:010211:0071 с разрешенным использованием - проезд к дому № 61, утверждена схема расположения данного земельного участка на кадастровой карте территории.

После этого снесены ветхие сараи, расположенные на данном проходе.

Вступившим в законную силу решением Светлогорского городского суда Калининградской области от 19.10.2011 указанное постановление администрации МО «Пионерский городской округ» № 513 от 10.08.2009 признано незаконным, но лишь в 2015 году участок под домом № 63 с кадастровым номером 39:19:010211:47 восстановлен в прежних границах.

В установлении сервитута жильцы дома № 63 отказывают, в судебном порядке его установить не удалось.

В 2016 году по вопросу организации доступа к земельному участку истца с территории земель общего пользования ООО «ГЕОИД ЗЕМ» было выполнено заключение, согласно которому наиболее целесообразным является доступ к землям общего пользования через территорию дома № 63, учитывая, что граница этого участка в месте организации прохода расположена в 11,46 м от здания, территория свободна от строений.

Таким образом, ссылаясь на положения закона, истец полагал, что при формировании и постановке на учет земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 под дом № 63, в отсутствие организации по нему проезда к земельному участку истца, администрацией МО «Пионерский городской округ» допущены нарушения требований земельного и градостроительного законодательства, что повлекло нарушение права истца на беспрепятственное пользование своим имуществом.

На основании изложенного, с учетом уточнений, истец просил обязать администрацию Пионерского городского округа отменить постановление № 430 от 24 июля 2006 года «Об утверждении проектов границ земельных участков с условными кадастровыми номерами 39:19:01-02-1 Г.0036/А, расположенного по адресу: г.Пионерский, ул.....ая, дом № 63 и 39:19:01-02-11:0036/Б, вновь образуемых из состава земельного участка государственной собственности с кадастровым номером 39:19:01-02- 11:0036» в части:

формирования из земельного участка государственной собственности: -:: площадью 26256 кв.м, с кадастровым номером 39:19:01-02-11:0036 земельного участка с условным кадастровым номером 39:19:01-02-11: 0036 А расположенный в городе Пионерский, улица .....ая, дом №6;

утверждения проекта границ земельного участка площадью 1200 кв.м.с условным кадастровым номером 39:19:01-02-11:0036/А, согласно приложению №1, отнесения земельного участка к категории земель поселений, разрешенное использование земельного участка - для эксплуатации и обслуживания жилого дома.

Также просил обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области снять земельный участок с кадастровым номером 39:19:010211:47 по адресу: г.Пионерский, ул. ....ая, дом 63 с кадастрового учета.

Обязать ответчиков - собственников жилых помещений в жилом доме № 63 по ул ..... в г.Пионерский: СЕМЬ граждан, администрацию Пионерского городского округа:

не препятствовать в использовании истцом западной части земельного участка шириной 3,5 метров, длиной 25,9 метров, а всего площадью 90 кв.м, по адресу: г.Пионерский, ул.....ая, дом 63, для прохода и проезда от

земель общего пользования к земельному участку с кадастровым номером 39:19:010211:39 по адресу: г.Пионерский, ул. ....ая, дом 61, с точками границ 1-2-3-4 согласно схеме границ земельного участка, снести часть металлического забора из металлической сетки на длину 3,5 метров, на смежной границе юго-западной стороны участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 по адресу г. Пионерский ул.....ая, дом 63 и северной стороны земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:39 по адресу: г.Пионерский, ул. ....ая, дом 61, с точками границ 4-3 согласно схеме границ земельного участка, убрать разобранные автомобили, находящиеся на юго-западной стороне участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 по адресу: г.Пионерский, ул.....ая, дом 63, граничащей с северной стороной земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:39 по адресу: г.Пионерский, ул. ....ая, дом 61,

снести хвойные деревья высотой от 0,3 до 0,9 метра в количестве шести штук, а также иные зеленые насаждения, находящиеся на западной части земельного участка шириной 3,5 метров, длиной 25,9 метров, а всего площадью 90 кв.м., по адресу: г.Пионерский, ул.....ая, дом 63.

В апелляционной жалобе Х..... М. просит решение отменить, удовлетворить заявленные требования, продолжая настаивать на доводах иска.

Полагает также, что срок исковой давности по настоящему спору прерывался. Так, информационным письмом администрации Пионерского городского округа от 22.05.2008 года ему сообщалось об организации проезда за счет сноса сараев для хранения топлива жильцов дома №61. Потом администрацией принимались меры к организации проезда, что было признано незаконным судом в 2011 году. Однако участок под домом № 61 восстановлен по решению суда только в 2015 году. После этого истец вновь пытался защитить свои права путем установления сервитута, однако судом этому оценки не дано, ходатайство о восстановлении срока не рассмотрено.

Также автор жалобы настаивает на том, что им заявлен негаторный иск, поэтому на заявленные требования срок исковой давности не распространяется.

Представителем Саблина И.А. по доверенности Золотаревым М.Ю. поданы возражения на апелляционную жалобу.

В судебное заседание не явились Б.М.И., М.А.И., Б.В.М., С.И.А., К.Л.И., Б.Г.Н., представитель администрации Пионерского городского округа, третьи лица - жильцы дома № 59 – С.Е.П., М.С.Е., Б.А.Г., Е.А.М., В.П.В., В.Л.В. о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежаще, с заявлением об отложении судебного заседания не обращались, в связи с чем суд апелляционной инстанции в соответствии с ч. 3 ст. 167, ч. 1,2 ст. 327 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции по доводам апелляционной жалобы, судебная коллегия находит его подлежащим оставлению без изменения.

В соответствии с частью 1 статьи 3 ГК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Способы защиты гражданских прав приведены в статье 12 ГК РФ, в названной норме также указано, что защита гражданских прав осуществляется и иными способами, предусмотренными законом. Выбор способа защиты права избирается истцом, при этом, он должен соответствовать характеру допущенного нарушения, удовлетворение заявленных требований должно привести к восстановлению нарушенного права или защите законного интереса.

Согласно пункту 3 статьи 17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, защита права собственности и иных вещных прав должно осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота (не только собственников, но и иных лиц).

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Как следует из материалов дела, Х..... М. является собственником жилого дома, расположенного по адресу: г.Пионерский, ул.....ая, д.61, и земельного участка, площадью 565 кв.м, расположенного по указанному выше адресу, с кадастровым номером 39:19:010211:39.

Из представленных в материалы дела постановлений администрации г.Пионерский от 24 июля 2006 года, следует, что из земельного участка с кадастровым номером 39:19:01-02-11:0036, находившегося в государственной собственности были сформированы три участка под дома № 61, 63, 59 по ул.....ой в г.Пионерский. При этом прохода к дому №61 со стороны данной улицы не было предусмотрено.

На основании постановления администрации города Пионерский Калининградской области № 430 от 24.07.2006, сформирован земельный участок под дом № 63, который поставлен впоследствии на кадастровый учет с номером 39:19:010211:47.

Ответчики являются собственниками жилых помещений в жилом доме №63 по ул.....ой в г.Пионерский.

На основании постановления администрации города Пионерский Калининградской области № 428 от 24.07.2006, сформирован земельный участок под соседний дом № 59, который поставлен впоследствии на кадастровый учет с номером 39:19:010211:41.

На основании постановления администрации города Пионерский Калининградской области № 429 от 24.07.2006, сформирован земельный участок под дом №61, который поставлен впоследствии на кадастровый учет с номером 39:19:010211:39.

По делу установлено и не оспаривалось сторонами, что дом и земельный участок под ним были приобретены первоначально истцом на основании договора купли-продажи от 24.07.2007 г. и на основании договора продажи земельного участка № 089/2007 от 12.09.2007 года, заключенного с администрацией МО «Пионерский городской округ».

Впоследствии данное имущество истцом было продано, а на основании договоров купли-продажи от 11 марта 2016 года дом и земельный участок по указанному адресу были вновь приобретены истцом в собственность.

Также установлено, что постановлением администрации Пионерского городского округа от 10 августа 2009 года № 513 сформирован земельный участок площадью 153 кв.м с условным кадастровым номером

39:19:010211:47:3У 1, с разрешенным использованием - проезд к дому № 61 по ул. ....ая в г.Пионерский, утверждена схема расположение данного земельного участка на кадастровой карте территории.

Указанный участок образован путем раздела ранее учтенного земельной участка площадью 1 200 кв.м с кадастровым номером 39:19:010211:47 принадлежащего собственникам многоквартирного жилого дома №63.

Однако вступившим 21 декабря 2011 года в законную силу решением Светлогорского городского суда Калининградской области от 19 октября 2011 года указанное постановление администрации МО «Пионерский городской округ» № 513 от 10 августа 2009 года признано незаконным, суд обязал администрацию МО «Пионерский городской округ» устранить в полном объеме допущенное нарушение прав заявителей собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома № 63 по ул. ....ая г. Пионерского) на земельный участок площадью 1200 кв.м.

Поскольку решение суда от 19 октября 2011 года фактически исполнено в 2015 году, когда участок под домом № 63 восстановлен в прежнюю границах, решением Светлогорского городского суда Калининградское области от 05.07.2013 Х.....у М. отказано в иске к Администрации МО «Пионерский городской округ», собственникам квартир дома 63 по ул.....ой в г.Пионерский в предоставлении сервитута, устранение препятствий в пользовании части земельного участка с кадастровым номеров 39:19:010211:47.

Апелляционным определением Калининградского областного суда от 02.10.2013 г. решение Светлогорского городского суда от 05.07.2013 г оставлено без изменения, со ссылкой на то, что земельный участок испрашиваемый истцом для установления сервитута в целях проезда в своему участку, на этот момент не входит в состав земельного участка под домом № 63 по данным кадастрового учета.

В этот же период, то есть до 2015 года, до восстановления участка по домом № 63 в прежних границах по решению от 19.10.2011 года, 03.03.2014 г. Администрацией Пионерского городского округа Х.....у М. было выдано разрешение на строительство (реконструкцию) жилого дома по ул. ....ой, д. 61 в г. Пионерский (продление разрешения на строительство 28.04.2010 года) сроком действия до 28.04.2015, со ссылкой на то, что согласно градостроительному плану земельного участка земельному участку 39:19:010211:0039 существует свободный подъезд к землям общего пользования.

Согласно информационному письму Администрации Пионерского городского округа исх. № 2-1133 от 17.03.2014 Х.....М. вправе использовать земельный участок, расположенный между домами № 59 и № 63 с кадастровым номером 39:19:010211:0071, для прохода и проезда в своему дому.

Также по делу установлено, что на момент приобретения собственности дома и участка истца, как в первый в 2007 году, так и во второй раз в 2016 году, проезд и проход к дому через территорию земельного участка ответчиков организован не был.

Из пояснений сторон и материалов дела следует, что фактически к дому № 61 до формирования указанных участков имелся проход со стороны дома № 59, а на спорной территории земельного участка № 63, на которой, по мнению истца, необходимо оборудовать проезд к его участку, были на 2006 год расположены сараи для хранения топлива жильцами дома № 63, которые были снесены после вынесения вышеупомянутого постановления администрации МО «Пионерский городской округ» № 513 от 10 августа 2009 года.

С другой стороны участка истца - по ул.Рензаева, был сформирован земельный участок с кадастровым номером 39:19:010211:31 и выстроен многоквартирный блокированный жилой дом, вопрос о проезде к своему участку до формирования и этого участка истцом не ставился.

Как установлено по делу, до настоящего времени истец формирование земельных участков не оспаривал.

Также по делу установлено и не оспаривается сторонами, что жилого дома на земельном участке истца фактически не имеется, он разобран, участок огорожен забором.

Из искового заявления и пояснений представителя истца следует, что фактически истцом оспаривается формирование участка под домом № 63 со ссылкой на то, что за счет части отданной под дом территории должен быть организован проезд к участку истца, поэтому оснований для образования участка ответчиков с кадастровым номером 39:19:010211:47 в имеющихся границах не было. При этом истец ссылается на заключение специалиста ООО «Геоид Зем» от 14.06.2016 года о том, что наиболее целесообразным является организация проезда к участку истца от земель общего пользования через территорию земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 (дом № 63), граница которого в западной части проходит в 11,46 м от здания.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что истцом пропущен срок исковой давности для обращения в суд с такими требованиями.

Данный вывод судебная коллегия находит законным и обоснованным.

Согласно п.1 ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу п. 2 ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в

споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске. Согласно п.1 ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Истец обратился в суд в мае 2018 года с исковым заявлением, в котором оспаривает формирование земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 по истечении более чем десяти лет с момента его формирования и постановки на учет в 2006-2007 годах и с момента приобретения им по договору купли-продажи у администрации город смежного земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:35 полагая, что за счет земель данного смежного участка должен был быть образован проезд и проход к его участку.

Между тем, как указано выше, фактически земельный участок с кадастровым номером 39:19:010211:47 был образован с учетом имевшихся в 2006 году на спорной территории (проход, проезд) строений - сараев для хранения топлива жильцами дома № 63.

Таким образом, о границах как своего, так и смежного спорного участка истец был осведомлен еще в 2007 году, при заключении договора купли-продажи участка и дома №61. Более того, как указано выше, истец не мог не узнать о границах спорного участка в 2009-2011 годах, когда возник спор о незаконном преобразовании участка под домом № 63 для организации прохода.

Таким образом, учитывая, что в суд с требованиями о признании незаконным формирования участка под домом № 63 истец обратился в мае 2018 года, а срок исковой давности по всем заявленным в данной части требованиями истек не позднее 2010 г. (три года с момента приобретения истцом своего участка), вывод суда о наличии основания для отказа в удовлетворении иска по причине пропуска срока исковой давности, о чем заявлено ответчиками, является законным и обоснованным.

Нельзя признать состоятельными и доводы истца о том, что срок исковой давности прерывался действиями администрации города, направленными на организацию проезда, действиями истца по отчуждению участка и приобретению его в 2016 году вновь в собственность, а также действиями по снятию участка ответчиков с кадастрового учета и восстановлению в прежних границах только на основании вышеуказанного решения суда в 2015 году.

Согласно ст. 203 ГК РФ течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга. После перерыва течение срока исковой давности начинается заново; время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абз. 2 п.20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» к действиям, свидетельствующим о признании долга в целях перерыва течения срока исковой давности, в частности, могут относиться: признание претензии; изменение договора уполномоченным лицом, из которого следует, что должник признает наличие долга, равно как и просьба должника о таком изменении договора (например, об отсрочке или о рассрочке платежа); акт сверки взаимных расчетов, подписанный уполномоченным лицом.

Пунктом 21 вышеуказанного Постановления разъяснено, что перерыв течения срока исковой давности в связи с совершением действий, свидетельствующих о признании долга, может иметь место лишь в пределах срока давности, а не после его истечения. Вместе с тем по истечении срока исковой давности течение исковой давности начинается заново, если должник или иное обязанное лицо признает свой долг в письменной форме (пункт 2 статьи 206 ГК РФ).

Материалы дела свидетельствуют о том, что действия администрации города, связанные с реформированием земельного участка с кадастровым номером 39:19:010211:47 признаны незаконными вступившим в силу 21 декабря 2011 года решением суда, о чем истец знал, являясь стороной в споре. С указанной даты также прошел общий трехлетний срок исковой давности для оспаривания результатов формирования участка под домом № 63.

Иные же действия, на которые ссылался истец, не свидетельствовали о признании ответчиками формирования спорного участка незаконным, и не прерывают срок исковой давности.

В соответствии со ст. 205 ГК РФ в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев - в течение срока давности.

Доводы апелляционной жалобы о наличии оснований для восстановления пропущенного срока исковой давности не могут быть приняты во внимание и не могут повлиять на правильность принятого решения, поскольку доказательств уважительности причин пропуска срока исковой давности, объективно исключающих возможность обращения в суд с настоящим иском в установленный законом срок, не представлено.

Также нельзя признать состоятельной и ссылку истца на то, что к спорным правоотношениям не подлежат применению положения о пропуске срока исковой давности по той причине, что истцом, как собственником недвижимого имущества заявлены об устранении нарушений его права, хотя бы эти нарушения не соединены с лишением владения (ст.208 ГК РФ).

Данные доводы противоречат вышеприведенной позиции истца о том, что срок исковой давности не пропущен, прерывался, или может быть восстановлен.

Кроме того, в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих

исудебной практике при разрешении споров, связанных с защитой праве собственности и других вещных прав» разъяснено, что применяя статью ЗСК ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее.

В силу статей 304, 305 ГК РФ 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, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Материалы дела свидетельствуют о том, что истец требует за счет принадлежащего иным лицам имущества организовать условия для использования принадлежащего ему земельного участка. При этом данный участок им приобретен по возмездной сделке в тех границах, которые существуют в настоящее время, а спорный участок ответчиков уже был поставлен на кадастровый учет в тех же границах, которые существуют и в настоящее время.

Таким образом, для истца были очевидны условия использования приобретаемого им имущества, а также отсутствие прохода именно по спорной территории дома № 63, учитывая, что на тот момент там были расположены сараи для хранения топлива. При этом сомнений в соблюдении требований законодательства при формировании участка под домом № 61 истцом не высказывалось, с условиями договора купли-продажи он согласился как в первый, так и во второй раз в 2016 году, требований о расторжении договора не заявлял.

В связи с этим, является верным вывод суда первой инстанции о том, что указываемые истцом препятствия в проходе к его участку образовались не в процессе владения этим имуществом, поскольку на момент приобретения данного имущества прохода по спорной территории не осуществлялось, данная территория уже входила в принадлежащий собственникам дома № 63 участок. В связи с данными обстоятельствами заявленные требования не обладают признаками негаторного иска, соответственно к ним не могут быть применены положения абз.5 ст. 208 ГК РФ.

С учетом изложенного, судебная коллегия, полагает, что нарушений норм материального и процессуального права, влекущих отмену решения, по делу не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328 - 329 ГПК РФ, судебная коллегия

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Светлогорского городского суда Калининградской области от 16 октября 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.