

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации**

12 ноября 2024 года г. Калининград

Центральный районный суд г. Калининграда в составе: председательствующего судьи Волгиной Я.А., при помощнике судьи Каторгиной О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации городского округа «Город Калининград» к Х.....ой О.В., Х.....у М.Л., Х.....у М.М., ООО «Полилог» об обязанности совершить определенные действия, по иску ОАО «РЖД» к Х.....ой О.В., Х.....у М.Л., Х.....у М.М., ООО «Полилог» об обязанности совершить определенные действия,

УСТАНОВИЛ:

администрация городского округа «Город Калининград» обратилась в суд с иском к Х.....ым О.В., М.Л., М.М., ООО «Полилог» об обязанности совершить определенные действия, указав, что при осуществлении муниципального земельного контроля части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx, прилегающей к восточной границе земельного участка с xxxxxxxxxxxx с видом разрешенного использования «под существующий многоквартирный дом», расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Карташева, д., в результате осмотра и инструментального обследования установлено, что в едином ограждении с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx находятся: часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx площадью ориентировочно 1055,62 кв.м, на которой находятся пять деревянных слоений, стол, скамейки; часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (собственник муниципальное образование городской округ «Город Калининград») площадью ориентировочно 113,33 кв.м, на которой находятся припаркованные автомобили и автомобильные шины, установлены ворота; часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (собственник Российская Федерация) площадью-ориентировочно 0.64 кв.м. Ограждения и объекты не обладают признаками капитальности. Огороженная территория используется под обслуживание расположенного в границах земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx многоквартирного дома с КН xxxxxxxxxxxx в котором собственником квартиры №2 является ООО «Полилог», квартиры №1 - Х.....ы О.В., М.Л., М.М. Ввиду отсутствия законных оснований на использование части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx и земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx. ссылаясь на положения ст. 304 ГК РФ, просит обязать ответчиков прекратить пользоваться частью территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx площадью ориентировочно 1055,62 кв.м и частью земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx площадью ориентировочно 113,33 кв.м, прилегающих с северной, восточной, юго-восточной стороны к границам земельного участка xxxxxxxxxxxx, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Карташева, д., освободив их от ограждений с воротами, пяти деревянных строений, стола, скамеек, припаркованных автомобилей и складированных автомобильных шин в месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу, а в случае неисполнения решения суда разрешить администрации городского округа «Город Калининград» освободить незаконно занятые территории с последующим взысканием с ответчиков понесенных расходов.

В ходе рассмотрения дела к производству суда принят иск третьего лица ОАО «РЖД», предъявленный к Х.....ым О.В., М.Л., М.М., ООО «Полилог» об обязанности совершить определенные действия, в обоснование которого указано, что на основании договора аренды от 18.04.2023 ОАО «РЖД» является арендатором земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (единое землепользование) с видом разрешенного использования «под главный железнодорожный путь на Балтийск от станции «Лесное-Новое». 15.03.2021 между ОАО «РЖД» и ООО «Полилог» заключен договор субаренды части указанного земельного участка. При осуществлении муниципального контроля установлено, что часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx. входящего в состав единого землепользования с КН xxxxxxxxxxxx находится в едином ограждении с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx и используется под обслуживание многоквартирного дома с КН xxxxxxxxxxxx. По результатам топографической съемки установлено, что в едином ограждении находится часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx площадью 0.64 кв.м. Ввиду отсутствия законных оснований на использование земельного участка, ссылаясь на положения ст. 305 ГК РФ. просит обязать ответчиков освободить от ограждения часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx площадью 0,64 кв.м месячный срок со дня вступления решения суда в законную силу, а в случае неисполнения решения суда разрешить ОАО «РЖД» освободить незаконно занятую территорию с последующим взысканием с ответчиков понесенных расходов, взыскать с ответчиков судебную неустойку за каждый день просрочки исполнения решения суда до фактического исполнения в размере 1 000 руб.

В судебном заседании представитель администрации городского округа «Город Калининград», представитель ОАО «РЖД» доводы своих исков поддержали, просили удовлетворить в полном объеме.

Ответчики Х.....ы О.В., М.Л. и их представитель Золотарёв М.Ю. в судебном заседании возражали против удовлетворения требований, просили в иске отказать, при этом представили заключение ООО «Бюро судебных экспертиз» ссылаясь на выводы которого не оспаривали нахождение части ограждения на земельном участке КН xxxxxxxxxxxx, входящего в состав единого землепользования с КН xxxxxxxxxxxx.

Представители ответчика ООО «Полилог» в судебном заседании возражали против удовлетворения иска.

Иные лица в судебное заседание не явились, извещены надлежаще.

Заслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы гражданского дела, а так же дав оценку представленным доказательствам в соответствии со ст. 67 ГПК РФ. суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В силу ч. 1 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

Права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника (ст. 305 ГК РФ).

Как установлено п. 2 ч. 1 ст. 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем: восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (п. 4 ч. 2 ст. 60 ЗК РФ).

В силу ч. 2 ст. 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Как разъяснено в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» 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.

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.

Судом установлено, что в границах земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (ГКН 04.03.2009) по адресу: г. Калининград, ул. Карташева, д. с видом разрешенного использования «под существующий многоквартирный дом» площадью 835+/-10,1 кв.м располагается многоквартирный дом с КН xxxxxxxxxxxx в котором собственником квартиры №2 с КН xxxxxxxxxxxx является ООО «Полилог», квартиры №1 с КН xxxxxxxxxxxx - Х.....ы О.В., М.Л., М.М.

Собственником смежного земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (ГКН 03.06.2015) площадью 399+/-11 кв.м с видом разрешенного использования «общее пользование территории» является муниципальное образование городской округ «Город Калининград».

Собственником смежного земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (ГКН 08.02.2008) в единое землепользование которого входит в т.ч. земельный участок с КН xxxxxxxxxxxx площадью 928+/-35 кв.м с видом разрешенного использования «под главный железнодорожный путь на Балтийск от станции «Лесное-Новое» является Российская Федерация, арендатором на основании договора аренды от 18.04.2023 является ОАО «РЖД», субарендатором в т.ч. части земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx площадью 480 кв.м на основании договора от 15.03.2021 является ООО «Полилог».

Из материалов дела следует и не оспорено сторонами, что в едином ограждении с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx находятся: часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx; часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx; часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, входящего в состав единого землепользования с КН xxxxxxxxxxxx.

Так, по результатам проведенного 12.03.2024 комитетом муниципального контроля администрации городского округа «Город Калининград» контрольного мероприятия - обследования части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx, прилегающей к восточной границе земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx без взаимодействия с контролируемым лицом установлено (акт №УК-51/авоомк от 12.03.2024, протокол осмотра от 12.03.2024 к акту), что часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx площадью ориентировочно 1055.62 кв.м, часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx площадью ориентировочно 113,33 кв.м, часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (КН xxxxxxxxxxxx) площадью ориентировочно 0,64 кв.м, прилегающие к северной, восточной и юго-восточной границам земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, находятся с частью указанного земельного участка (КН xxxxxxxxxxxx) в едином ограждении и используются под

обслуживание дома № 122 по ул. Карташева в г. Калининграде; на территории находятся пять деревянных строений, стол, скамейки, припаркованы машины, установлены ворота; на части земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx складированы автомобильные шины. Доступ на часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx ограничен: с северной, восточной сторон фрагментом ограждения (сетка-рабица), установленным на части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx и на части земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (КН xxxxxxxxxxxx); с западной стороны фрагментом ограждения (сетка-рабица), установленным на части земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx; с южной стороны ограждением, оборудованным воротами, установленным на земельном участке с КН xxxxxxxxxxxx. На момент выездного обследования ворота закрыты. Через часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx и часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx осуществляется проход/проезд к земельному участку с КН xxxxxxxxxxxx.

При этом, установлено, что ранее также проводилось контрольное мероприятие — выездное обследование без взаимодействия с контролируемым лицом (акт № 108/авоомк от 18.05.2023), в ходе которого установлено использование части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx и части земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx общей площадью ориентировочно 1106 кв.м без предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на землю. Собственникам помещений многоквартирного жилого дома с КН xxxxxxxxxxxx выданы предостережения от 29.05.2023 № 555/пнот, 556/пнот, 557/пнот, 558/пнот.

Согласно заключению геодезиста ООО «СИТИГЕО» от 12.03.2024 по результатам топографической съемки части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx, прилегающей к земельному участку с КН xxxxxxxxxxxx, установлено, что протяженность сетчатого ограждения, ограждающего часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx, находящейся в едином пользовании с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx - 129,01 м.п.; протяженность сетчатого ограждения, ограждающего часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, находящейся в едином пользовании с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx - 25.97 м.п.; площадь части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx, находящейся в едином пользовании с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx - 1055,62 кв.м; площадь части территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, находящейся в едином пользовании с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx - 0,64 кв.м; площадь части территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, находящейся в едином пользовании с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx - 113,33 кв.м.

Согласно топографическому плану, подготовленному геодезистом ООО «ЦИИ» по состоянию на 2024 год, площадь части территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, находящейся в едином пользовании с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx составляет 0,64 кв.м.

Также по результатам работ геодезиста ООО «СИТИГЕО» выявлено, что на части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx, находящейся в едином пользовании с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx находится строение деревянное (хозпостройка №1) размером: длина - 5,66 м; ширина - 2,99 м, пятно застройки которого площадью 16,9 кв.м; строение деревянное (хозпостройка №2) размером: длин - 4.37; 4,54 м, ширина - 2.96 м, пятно застройки которого площадью 13 кв.м; строение деревянное (хозпостройка №3) размером: длин - 7,12; 4,69; 9,48; 5.68; 2,02; 5,60 м. ширин - 2,77; 4,82 м, пятно застройки которого площадью 64,1 кв.м; строение деревянное (хозпостройка №4) размером: длин - 6,05; 6,13 м, ширин - 4,47; 4.38 м, пятно застройки которого площадью 27,0 кв.м; строение деревянное (хозпостройка №5) размером: длин - 2.74; 2.92 м, ширин - 2.89; 3,06 м, пятно застройки которого площадью 8,4 кв.м.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, сторонами не оспаривалось, а также следует из заключения специалиста ООО «Бюро судебных экспертиз» №-47405 от 09.10.2024, что между ответчиками фактически определен порядок пользования земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx, при котором именно часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx находящаяся в едином ограждении с частью территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx, частью земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, частью земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, входящего в состав единого землепользования с КН xxxxxxxxxxxx находится в пользовании семьи Х.....ых. Отсутствие доступа ООО «Полилог» к указанным огороженным территориям Х.....ы О.В.. М.Л. не оспаривали.

Согласно выводам специалиста ООО «Бюро судебных экспертиз» в едином ограждении с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx находятся часть земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (КН xxxxxxxxxxxx) площадью 0,31 кв.м. Предложен вариант смещения ограждения внутрь земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx на 0,20 м и установки его по вынесенным в натуру характерным (по ЕГРН) точкам участка либо переноса сетки-рабицы на другую сторону ж/б столба ограждения. Кроме того, установлено, что в едином ограждении с земельным участком с КН xxxxxxxxxxxx находится часть муниципальной земли площадью 3,0 кв.м. По мнению специалиста, площадь наложения на смежные земельные участки меньше величины допустимой погрешности земельных участков с КН xxxxxxxxxxxx и с КН xxxxxxxxxxxx.

Указанное заключение в части нахождения ограждения на части земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx (КН xxxxxxxxxxxx), как и иные доказательства, приведенные выше, бесспорно подтверждают, что фактическое местоположение забора и смежной границы не соответствуют координатам границ, внесенным в ЕГРН, при этом реестровой ошибки не установлено, встречных требований о приведении смежной границы к фактическому землепользованию заявлено не было.

Вместе с тем. суд ставит под сомнение выводы специалиста ООО «Бюро судебных экспертиз» относительно площади наложения. При проведении исследования специалистом вынесены в натуру лишь три характерные точки границ земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, указанные в ЕГРН, координаты месторасположения ограждения специалистом не установлены. Способ определения/расчета площади наложения специалистом в заключение не изложен. Ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы ответчики Х.....ы не заявляли. В этой связи в качестве допустимого, достоверного доказательства определения площади наложения суд принимает доказательства, представленные ОАО «РЖД».

Как разъяснено в п. 47 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10. 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», удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу о законности требований исков администрации городского округа «Город Калининград» и ОАО «РЖД», при этом не усматривает оснований для их удовлетворения в части требований, предъявленных в ООО «Полилог», поскольку как было указано выше Общество фактически не имеет доступ к объединенной части территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx с иными земельными участками и части территории кадастрового квартала.

Ссылка ответчиков Х.....ых на то, что хозяйственные постройки и ограждение ими не возводились, при установленных обстоятельствах, не освобождает их от обязанности освободить незаконно занимаемые части земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, части территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx и части земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx. Достоверных и достаточных доказательств, подтверждающих правомерность использования указанных территорий, ответчиками не представлено. При этом, суд полагает, что сам факт наличия единого ограждения, несмотря на то, что в настоящее время, как утверждает семья Х.....ых, часть строений ими не используется, поскольку находится в ветхом состоянии, свидетельствуют о фактическом владении и пользовании этими хозяйственными объектами. Факт занятия части территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx Х.....ы не оспаривали, ссылались на удобство для проезда.

Согласно ч. 2 ст. 206 ГПК РФ в случае, если действия могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено. Установление соответствующего срока и определение его продолжительности является исключительным правом суда, который определяет срок с учетом исследованных в совокупности доказательств по делу, возможности ответчика по его исполнению, степени затруднительности исполнения судебного акта, а также иных заслуживающих внимания обстоятельств. Такой срок должен быть разумным, установлен с тем расчетом, чтобы у ответчика была реальная возможность исполнить решение суда.

Учитывая объем необходимых работ, суд полагает, что заявленный истцами срок для исполнения является разумным и достаточным для принятия ответчиками Х.....ыми мер для исполнения решения суда, в связи с чем устанавливает ответчикам срок для исполнения решения суда - в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу, при этом полагает разумным в случае неисполнения решения суда в установленный срок разрешить истцам освободить занятые часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx. часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx и часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, входящего в состав единого землепользования с КН xxxxxxxxxxxx с последующим взысканием с Х.....ых О.В., М.Л., М.М. понесенных расходов.

Разрешая ОАО «РЖД» в случае неисполнения решения суда в установленный срок собственными силами освободить часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, входящего в состав единого землепользования с КН xxxxxxxxxxxx, суд не усматривает оснований для взыскания с ответчиков судебной неустойки, полагая такие требования излишними.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ. суд

РЕШИЛ:

Иск администрации городского округа «Город Калининград» - удовлетворить частично.

Обязать Х.....у О.В., (СНИЛС) Х.....а М.Л., (СНИЛС) Х.....а М.М., (СНИЛС) в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу освободить часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx площадью 1 055.62 кв.м, часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx площадью 113,33 кв.м прилегающих с северной, восточной, юго- восточной стороны к границам земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx от ограждения с воротами, стола, скамеек, пять хозяйственных построек, автомобильных шин и припаркованных автомобилей.

Разрешить администрации городского округа «Город Калининград» в случае неисполнения решения суда освободить занятые часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx и часть территории кадастрового квартала xxxxxxxxxxxx с последующим взысканием с Х.....ой О.В.. Х.....а М.Л., Х.....а М.М. понесенных расходов.

В удовлетворении остальной части требований - отказать.

Иск ОАО «РЖД» - удовлетворить частично.

Обязать Х.....у Оксану Валерьевну, 21.07.1972 г.р. (СНИЛС 015-478-383 61) Х.....а Михаила Леонидовича. 24.08.1971 г.р. (СНИЛС 147-125-569 61) Х.....а Максима Михайловича, 03.11.1994 г.р. (СНИЛС 164-016-172 32) в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу освободить часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx площадью 0,64 кв.м, входящего в состав единого землепользования с КН xxxxxxxxxxxx от ограждения.

Разрешить ОАО «РЖД» в случае неисполнения решения суда освободить занятую часть территории земельного участка с КН xxxxxxxxxxxx, входящего в состав единого землепользования с КН xxxxxxxxxxxx с последующим взысканием с Х.....ой Оксаны Валерьевны, Х.....а Михаила Леонидовича, Х.....а Максима Михайловича понесенных расходов.

В удовлетворении остальной части требований - отказать.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Центральный районный суд г. Калининграда в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения.

Судья

Мотивированное решение изготовлено 26 ноября 2024 года.

Судья