

**РЕШЕНИЕ**

именем Российской Федерации

22 июня 2017 г.

г. Зеленоградск

Судья Зеленоградского районного суда Калининградской области  
Сайбель В.В.

при секретаре

Полищук Е.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Зеленоградского районного суда Калининградской области

гражданское дело по исковому заявлению Г..... В.М. к Ч.....у С.В., К.....ой М.А. о признании недействительным межевых планов, установлении реестровой ошибки, внесении изменений в сведения о границах земельных участков в ГКН

установил:

Истец Г..... В.М. обратился с исковым заявлением в суд к ответчикам Ч.....у С.В. и К.....ой М.А. о признании незаконным формирования земельных участков с КН 39:05:040104:164 и с КН 39:05:040104:165 соответственно, обязать ответчиков сформировать принадлежащие им земельные участки согласно схемы, составленной кадастровым инженером Гагиевой В.З., определить границы земельного участка, принадлежащего истцу, согласно схемы, составленной кадастровым инженером Гагиевой В.З.

В обосновании заявленных требований истец указал, что он является собственником жилого дома и земельного участка, площадью 2211 кв.м, расположенного по ул. Садовой 6 в пос. 1.....е, Зеленоградского района Калининградской области, границы земельного участка являются декларативными, земельный участок поставлен на кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер 39:05:040104:130. Смежными земельными участками являются участки с КН 39:05:040104:164 и с КН 39:05:040104:165, которые принадлежат ответчикам Ч.....у С.В. и К.....ой М.А. соответственно. При проведении кадастровых работ в октябре 2016 года для уточнения границ земельного участка с КН 39:05:040104:130, кадастровым инженером Гагиевым В.З. было выявлено, что фактически набранная площадь участка составляет 1913 кв.м, кроме того, имеется наложение границ земельного участка с КН 39:05:040104: 165 на жилой дом истца, все инженерные сети: септик, канализационный колодец, газопровод и водопровод полностью оказались на земельном участке с КН 39:05:040104: 165. Западная граница земельного участка с КН 39:05:040104:165 сформирована на границе хозяйственной постройки, что лишает истца возможности обслуживать, как жилой дом, так ихозпостройку. Учитывая нарушения прав владения, истец обратился в суд с вышеуказанными исковыми требованиями.

Впоследствии истец неоднократно уточнял исковые требования, кроме, признания незаконным формирования земельных участков с КН 39:05:040104:165 и с КН 39:05:040104:164 и определения границы земельного участка с КН 39:05:040104:130, просил так же признать земельные участки с КН 39:05:040104:165 и с КН 39:05:040104:164 в декларативных границах, впоследствии просил признать реестровой ошибкой внесение в ЕГРН сведений о границах земельных участков с КН 39:05:040104:165 и с КН 39:05:040104:164 и внести изменения в сведения ЕГРН о координатах границ данных земельных участков согласно схемы, составленной кадастровым инженером Гагиевым В.З. установить кадастровую ошибку и определить границы земельного участка с КН 39:05:040104:130 согласно схемы № 2, составленной кадастровым инженером Гагиевым В.З. 18.10.2016 года,

От исковых требований в части понуждения ответчиков сформировать земельные участки с КН 39:05:040104: 165 и с КН 39:05:040104: 164 согласно схемы, составленной кадастровым инженером Гагиевым В.З. и признать данные земельные участки декларативными отказался.

Определением суда от 06.06.2016 года производство по делу в этой части было прекращено.

В судебное заседание истец Г..... В.М. не явился, извещен надлежащим образом, о причине не явки не сообщил.

Представители истца Золотарев М.Ю. и Г..... М.Л., действующие на основании доверенности в судебном заседании заявленные ранее требования уточнили, просили признать реестровой ошибкой, допущенной в 2006 году при создании Плана границ земельного участка с КН 39:05:040104:0040 (Б) и повторно отображенной при формировании земельных участков с КН 39:05:040104:165 и с КН 39:05:040104:164 в сведениях кадастрового учета и внести изменения в сведения кадастрового учета о границах земельных участков ответчиков, согласно заключения кадастрового инженера Гагиевой В.З. от 18.10.2016 года и от 19.06.2017 года. Так же просили установить кадастровую ошибку и определить границы земельного участка с КН 39:05:040104:130, принадлежащего истцу, согласно схемы № 2 заключения кадастрового инженера Гагиевой В.З. от 18.10.2016 года и от 19.06.2017 года, по указанным в схеме координатам.

Ответчики Ч..... С.В. и К.....ая М.А., надлежащим образом извещенные о времени и месте разбирательства дела, в судебное заседание не явились, о причинах неявки не сообщили.

Представитель ответчиков Иволгин Д.А., действующий на основании доверенности возражал против удовлетворения заявленных требований, указал, что границы земельных участков с КН 39:05:040104:165 и с КН 39:05:040104:164 были внесены на кадастровый учет в 2006 году, об этих границах Г..... В.М. было известно еще в 2012 году, когда он согласовывал схему своего земельного участка по стенам жилого дома ихозпостройки. С таким расположением границ он был согласен и при заявлении иска об узаконивании

реконструкции, при этом, в связи с утеплением стены дома, границы жилого дома вышли за границы имеющегося у него в пользовании земельного участка, что ему так же было известно, в связи с чем, просил так же применить и сроки исковой давности. Так же пояснил, что чисто по -человечески К.....ая М.А. понимает, Г..... В.М. необходимо обслуживать стену своего жилого дома, в связи с чем не возражает переформировать земельный участок с 39:05:040104:165 с предоставлением отступа от жилого дома истца, с учета набора необходимой площади для ее участка. Так же пояснил, водопровод и газопровод истец провел без получения согласия собственника земельного участка с КН 39:05:040104:165 на его прокладку, в связи с чем газ до настоящего времени в дом не подключен.

Привлеченный судом к участию в деле в качестве третьего лица кадастровый инженер Шляга СМ. в судебное заседание не явился, извещена надлежащим образом, о причине неявки не сообщил. Ранее в судебном заседании пояснил, что никакой ошибки при межевании земельного участка КН 39:05:040104:10 допущено не было, схему отвода земельного участка нарисовал архитектор района, по существующим ограждениям, таким образом и были определены границы этого земельного участка.

Представители 3-х лиц: Управления Росреестра по Калининградской области, администрации МО «Зеленоградский городской округу кадастровый инженер Черняков Ю.Н., в судебное заседание не явились извещены надлежащим образом, о причине неявки не сообщили.

Заслушав представителей истца и ответчиков, исследовав представленные доказательства в их совокупности, а так же материалы г дел №> 2-331Х13 года и № 2-780V2014 года и № 2-712M5 и дав им оценку соответствию со ст. 67 ГПК Российской Федерации, суд приходит следующему.

В соответствии со статьей 212 Гражданского кодекса Российской Федерации, имущество может находиться в собственности граждан юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственнике подлежат судебной защите равным образом.

В соответствии со ст. 304 ГК Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно пункту 4 части 2 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации действия, нарушающие права на землю граждан 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.

Из материалов дела следует, что постановлением Президента Калининградского областного суда от 25.01.2016 года за Г..... В.М. было признано право собственности на реконструированный жилой дом 6 пос. ул. Садовая в пос. 1.....е Зеленоградского района Калининградской области в силу приобретательной давности.

Кроме того, Г..... В.М. с 2012 года является собственником земельного участка с КН 39:05:040104:130, площадью 2211 кв.м, с разрешенным использованием - приусадебный участок- для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. 1.....е, ул. Садовая, 6 на основании выписки из похозяйственной книги, выданной администрацией МО «Ковровское сельское поселение» 02.08.2011 года, что подтверждается свидетельством о регистрации (л.д. 5).

**Границы данного земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства не установлены и являются декларативными.**

Из материалов настоящего дела так же следует, что из коллективно-долевой собственности в собственность АОЗТ «Береговое» на основании решения участников долевой собственности был передан в числе многих и земельный участок, площадью 4.22 га под хозяйственный двор (мехмастерские), расположенный в пос. 1.....е, ул. Садовая, 4 (л.д. 12 том 2).

При этом, земельный участок коллективно долевой собственности АОЗТ «Береговое» был поставлен на кадастровый учет на основании госакта от 06.04.1993 года с присвоением кадастрового номера 39:05:040104:10.

**В 2006 году кадастровым инженером Шлягой СМ. по заданию руководителя АОЗТ «Береговое» Андреевского СВ. были проведены работы по уточнению границ земельного участка с КН 39:05:040104:10 и формированию из него трех земельных участков с литерой (А), (Б), (В)**

Из согласованной администрацией МО «Зеленоградский район» и Андреевским СВ. схемы следует, что вокруг землепользования к жилому дому 6 по ул. Садовой был сформирован земельный участок с КН № 39:05:040104:10 (Б) 6541 кв.м. (л.д. 41 том 2), при этом границы земельного участка проходили по границе жилого дома и хозяйственной постройки по существующему ограждению, межевые знаки выставлялись по существующему ограждению и по углу здания (л.д. 50, 53 том 2).

Из этой же схемы следует, что смежными землепользователям являлись АОЗТ Береговое» и МО «Зеленоградский район».

Порядок определения границ земельных участков регулировался 2006 году нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с положениями п. 7 ст. 36 ЗК Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент межевания земельного участка с КН № 39:05:040104:10, границы и размеры земельного участка

определялись учетом фактически используемой площади земельного участка согласно требованиям земельного и градостроительного законодательства. Грань земельного участка устанавливались с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства, а также межевание объектов землеустройства проводились в 2006г. на основании Положения о проведении территориального землеустройства, утвержденного постановлением Правительства РФ от 07.06.2002 г. за № 396.

В силу п. 8 данного Положения межевание объектов землеустройства представляло собой установление границ земельных участков. Работы по межеванию объектов землеустройства включали в себя, в частности, в силу пп. "а" п. 9 Положения определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование с лицами, права которых могут быть затронуты.

Согласно п. 10 Положения при определении границ объекта землеустройства на местности и их согласованием обеспечивался учет законных интересов лиц, права которых могли быть затронуты межеванием.

Основное содержание, требования к точности, порядок выполнения, контроля, приемки и оформления результатов работ по межеванию земель определены в Инструкции по межеванию, утвержденной Комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству от 08.04.1996 г.

В соответствии с п. 2 Инструкции межевание земель включает: уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве межевых работ; согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков.

Согласно п. 9.1 Инструкции установление границ земельного участка производят на местности в присутствии представителя районной, городской (поселковой) или сельской администрации, собственников, владельцев или пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями, выданными в установленном порядке.

В силу п. 9.2 результаты установления и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежевываемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями), городской (поселковой) или сельской администрацией и инженером- землеустроителем - производителем работ. Акт утверждается комитетом по земельным ресурсам и землеустройству района (города).

Как следует из материалов межевого дела, в нем нашли отражения сведения о том, с кем необходимо согласовать границы образуемого АОЗТ «Береговое» земельного участка, и представитель АОЗТ «Береговое» и администрации МО «Зеленоградский район» эти границы согласовали.

Из постановления Президиума Калининградского областного суда следует, что Г..... В.М. собственником жилого дома 6 по ул. Садовой в пос. 1.....е в 2006 году не являлся, титульным владельцем данного жилого дома являлся в этот период времени АОЗТ «Береговое».

Из материалов настоящего дела следует, что земельный участок для обслуживания данного жилого дома не формировался и до 2011 года на кадастровый учет не ставился.

Границы данного земельного участка определялись фактического землепользованием, с учетом рельефа местности, и имеющего ограждения.

При этом, получая выписку в 2011 году истец Г..... В.М. не лишен был возможности определить, как площадь находящегося у него в пользовании земельного участка, так и его границы.

Согласно ч. 3 ст. 61 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда.

Из выписки из ЕГРН следует, что Ч..... СВ. является собственником земельного участка с КН 39:05:040104:164, площадью 1435 кв.м с 29.01.2014 года, а К.....ая М.А. является собственником земельного

участка с КН 39:05:040104:165, площадью 1240 кв.м с 18.08.2014 года.

В выездном судебном заседании было установлено, что на земельном участке с КН 39:05:040104:165 возведено жилое строение, при этом, земельный участок расположен ниже участка с КН 39:05:040104:130, возле дома истца на возвышенности расположен электрический столб, возле него имеется колодец, со слов представителя истца используемый как канализационный. Хозяйственные постройки истца, расположены таким образом, что их стены (торец со стороны участка К.....ой М.А. и задняя стенка со стороны участка Ч.....а СВ.) упираются в песчаную стену, образованную рельефом местности.

Доводы представителя истца Г..... М.Л. о том, что песок за стены сарая насыпали ответчики, ничем объективно не подтверждены, более того опровергаются материалами дела, а именно фотографиями на л.д. 176 том 1 из которых следует, что уровень земли у сарая расположен выше крыши сарая и на этом уровне растут деревья, возраст которых, по словам Г..... М.Л., около 40 лет, и корни которых располагаются у крыши сарая. Такие же деревья растут и на участке Ч.....а СВ. Этот факт был подтвержден в выездном судебном заседании. При этом, участок Ч.....а СВ. расположен на высоте более 2х метров, от участка истца, является заросшим травой и кустарниками, следов искусственной насыпи песка не содержит.

Таким образом, суд приходит к выводу, что при межевании земельного участка с КН 39:05:040104:10, из которого путем деления был образован земельный участок с КН 39:05:040104:19, площадью 6541 кв.м, а из него впоследствии были образованы, в том числе и земельные участки с КН 39:05:040104:164 и с КН 39:05:040104:165 никакой кадастровой (реестровой) ошибки допущено не было, координаты были установлены по фактически используемым межевыми границам, такие границы были согласованы с лицами, являющимися на тот момент смежными землепользователями (администрация и АОЗТ «Береговое» как собственник дома).

Более того, о таком межевании границ, Г..... В.М. было известно еще в 2012 году, что подтверждает согласованная им схема расположения земельного участка на кадастровой карте территории, которая была обзрена судом в судебном заседании и копию которой представитель истца Золотарев М.Ю. отказался приобщить к материалам дела, однако эти границы истцом не оспаривались, при этом, срок исковой давности по требованиям не собственника земельного участка составляет 3 года, с момента, когда он узнал о нарушении прав (ст. 196, 200 ПС РФ).

Как следует из схемы уточнения границ земельного участка с КН 39:05:040104:130, его площадь в настоящее время составляет 1913 кв.м, вместе с тем, из технического паспорта на дом 6 по ул. Садовой следует, что по состоянию на 2012 год в фактическом пользовании Г..... В.М. находилось 1875 кв.м. земли (л.д. 19 том1 дело № 2-780\2014 года).

Такая же площадь указана и в похозяйственной книге по состоянию на 1997 год, имеющейся в материалах дела № 2-712М5 года, при этом, вся эта площадь указана, как площадь сельхозугодий. С 1997 года площадь земельного участка была увеличена до 0.35 га и до 022 га, так же земель сельхозугодий. Сведений о документах, на основании которых эта площадь была увеличена в похозяйственных книгах не имеется.

Таким образом, из исследованных доказательств следует, что в фактическом пользовании у домовладения 6 по ул. Садовой в пос. 1.....е, находилось не более 2000 кв.м, которые имеются и в настоящее время.

Доказательств того, что 2211 кв.м. являлись единым землепользованием у дома 6, истцом в судебное заседание не предоставлено.

Из заключения кадастрового инженера Гагиевой В.Э., составленного 18.10.2016 года следует, что границы земельного участка с КН 39:05:040104:165 накладываются на жилой дом 6 по ул. Садовой (4см), при этом из технического отчета 13-0174-ТО, составленного по состоянию на 2013 год, находящегося в материалах дела № 2-780/14 года (л.д. 28 том 1), следует, что стены первого этажа жилого дома устроены из керамических пустотелых блоков, наружные стены утеплены пенополистиролом с наружной стороны, оштукатурены по сетке и подготовлены под покраску.

Таким образом, довод представителя ответчиков о том, что к наложению границ земельного участка с КН 39:05:040104:165 на стены жилого дома 6 по ул. Садовой привели действия самого истца, суд находит обоснованным.

Вместе с тем, учитывая, что ответчик К.....ая М.А. не возражает исключить из границы своего земельного участка площадь участка, где расположен канализационный колодец истца и столб электролинии, отступив от жилого дома истца 1 метр для возможности его обслуживания, суд, с учетом необходимости приведения в соответствие границ земельного участка, считает возможным внести изменения в координаты границ земельного участка с КН 39:05:040104:165, принадлежащего К.....ой М.А. в кадастровом учете, по координатам, установленным ООО «Балтмежа» и указанным с топографическом плане от 20.06.2017 года.

При этом, требования истца в части признания реестровой ошибки в отношении земельного участка с КН 39:05:04-01-01-04:0040 (б) удовлетворены быть не могут, поскольку такого земельного участка не существует, доказательств обратному судом не добыто.

Так же не подлежащими удовлетворению суд находит требования истца в части устранения кадастровой ошибки в отношении земельного участка с КН 39:05:040104:130, поскольку никаких доказательств, что в



отношении этого участка была допущена какая либо ошибка, стороной истца не предоставлено.

Порядок определения границ земельных участков регулируется нормами Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", с 01.01.2017 года ФЗ «О кадастровой деятельности».

Доказательств того, что истец лишен возможности определить границы принадлежащего ему земельного участка, по фактически используемой территории, в соответствии с требованиями действующего законодательства, им в судебное заседание не предоставлено.

При этом, земельный участок, с координатами, указанными в схеме № 2 кадастрового инженера Гагиевой В.Э. никогда не находился в пользовании Г..... В.М., и установление таких координат, приведет к нарушению прав ответчика К.....ой М.А.

Требования, заявленные к Ч.....у С.В. удовлетворению не подлежат, как по сроку исковой давности (ч. 2 ст. 199 ГК РФ), так и по существу требований, поскольку, как уже указано выше, постройки истца деревянные, упираются стенами в песок, в связи с чем, границы участка Ч.....а С.В. их обслуживать не мешают.

Доказательств того, что водопровод и газопровод возведены истцом в границах земельного участка с КН 39:05:040104:165 с согласия собственника земельного участка, истцом не предоставлено, более того, этот факт не является основанием для увеличения площади находящегося в пользовании истца, земельного участка.

Поскольку границы земельных участков с КН 39:05:040104:164 и с КН 39:05:040104:165 определялись путем деления геодезического участка, без изменения границы земельных участков, а межевание первоначального земельного участка с КН 39:05:040104:10 истцом не оспаривалось, суд приходит к выводу, что требования истца подлежат удовлетворению только в части, в которой не возражает ответчик К.....ая М.А., а именно, в части отступа границы земельного участка с КН 39:05:040104:165 на расстоянии 1 метра от стен жилого дома истца, с возмещением площади участка с КН 39:05:040104:165 за счет территории истца, остальные требования истца удовлетворению не подлежат.

В соответствии с ч. 3 ст. 141 ГПК Российской Федерации, в случае отказа в иске принятые меры по обеспечению иска сохраняются до вступления в законную силу решения суда. Однако судья или суд одновременно с принятием решения суда или после его принятия может вынести определение суда об отмене мер по обеспечению иска.

Как следует из материалов дела, судом 26.12.2016г. по ходатайству истца были приняты меры по обеспечению иска, в части наложения запрета Управлению Росреестра по Калининградской области на совершение регистрационных действий в отношении земельных участков с КН 39:05:040104:165 и 39:05:040104:164, расположенных в пос. 1.....е Зеленоградского района Калининградской области, до рассмотрения дела по существу.

Учитывая, что заявленные истцом требования в части изменения границ земельных участков по указанным им координатам удовлетворению не подлежат, следовательно, подлежат отмене после вступления решения в законную силу и принятые судом обеспечительные меры.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194 - 198 ГПК Российской Федерации, суд РЕШИЛ:

Исковые требования Г..... В.М. удовлетворить в части.

Внести изменения в государственный кадастр недвижимости в части установленных границ земельного участка с КН 39:05:040104:165, площадью 1240 кв.м, расположенного в пос. 1.....е, Зеленоградского района Калининградской области, принадлежащего на праве собственности К.....ой М.А., обозначив их координатами, определенными ООО «Балтмежа» в топографическом плане от 20.06.2017 года.

Границами земельного участка с КН 39:05:040104:165 считать следующие координаты:

| №39:05:04 01 04:165,<br>площадью 1242 кв.м. | Х         | У          |
|---------------------------------------------|-----------|------------|
| 1                                           | 381161,9  | 1173536,04 |
| 2                                           | 381134,38 | 1173536,77 |
| 3                                           | 381134,87 | 1173519,1  |
| 4                                           | 381134,5  | 1173506,01 |
| 5                                           | 381133,54 | 1173506,05 |
| 6                                           | 381133,18 | 1173490,04 |
| 7                                           | 381150,85 | 1173488,55 |
| 8                                           | 381158,73 | 1173487,89 |

В удовлетворении требований Г..... В.М. к Ч.....у С.В., К.....ой М.А. о признании недействительным формирования земельных участков с КН 39:05:040104:164, с КН 39:05:040104:165, а так же о признании реестровой ошибки при формировании земельных участков с КН 39:05:040104:165 и с КН 39:05:040104:164, определении границ земельного участка с КН 39:05:040104:130, принадлежащего Г..... В.М. на основании

схемы № 2 от 18.10.29016 года, составленной кадастровым инженером Гагиевой В.Э.-отказать.

Отменить меры, принятые определением суда от 26.12.2016 года в целях обеспечения иска в части наложения запрета Управлению Росреестра по Калининградской области на совершение регистрационных действий в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 39:05:040104:165, 39:05:040104:164 расположенных в пос. 1.....е Зеленоградского района Калининградской области.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через суд Зеленоградского района Калининградской области в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 27.06.2017 г.

Судья

подп

Сайбель В.В.

ись

Копия верна:

Сайбель В.В

Судья Зеленоградского районного суда  
Калининградской области:



