

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 ноября 2019 года город Новосибирск

дело № 2-2582/2019

Октябрьский районный суд г. Новосибирска

в составе:

судьи	Котина Е.И.
при секретаре	Захорольных И.Р.,

при помощнике Белоцерковской К.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2582/2019 по исковому заявлению Акопян Мелкона Мнацакановича к Гусаровой Елене Витальевне об устранении препятствий в пользовании земельным участком и по встречному исковому заявлению Гусаровой Елены Витальевны к Акопян Мелкону Мнацакановичу о признании межевания земельного участка недействительным,

установил:

Акопян Мелкон Мнацаканович обратился в суд с иском (с учётом уточнения требований, л.д.234) к Гусаровой Елене Витальевне об устранении препятствий в пользовании земельным участком.

В обоснование исковых требований истец ссылается на то, что между участком по <адрес> (кадастровый №) г. Новосибирска, принадлежащем Гусаровой Е.В. на праве собственности, и земельным участком по <адрес> (кадастровый №), принадлежащем Акопяну М.М. установлен межевой забор. Указанный забор разделял участки уже на момент приобретения Истцом дома и земельного участка (/дата/ т.е. обстоятельства его установки Истцу не известны.

Истцом организовано проведение обследования земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности, с целью установления соответствия фактических границ его участка (по линии установленного забора) - юридическим границам, отображенным в межевом деле.

Также планировалось проведение обследования объекта недвижимости Ответчика - бани, на предмет ее нахождения в границах ее участка (обследование не проведено в связи с отсутствием доступа на территорию Ответчика, в предоставлении которого она отказала). Причиной наличия сомнений в расположении бани в границах участка Ответчика стало отображение информации на топографическом плане участков, при анализе которого установлен захват Ответчиком части территории земельного участка Истца. Указанное строение существенно нарушает права Истца, т.к. данное строение не позволит в будущем у становить межевой забор по его юридическим границам, а также чинит препятствие в пользовании занимаемой баней частью земельного участка.

По результатам проведенного обследования установлено отличие между тактическими и юридическими границами, в результате чего площадь участка Истца меньше на 20кв.м. (719кв. - по данным ЕГРН и 699кв.м. по результатам геодезического обследования), что существенно нарушает его права. Таким образом, Ответчик на протяжении почти 3-х лет пользуется частью земельного участка Истца, нарушая его права. Предпринимаемые ранее Истцом попытки самостоятельного установления межевого забора пресекались Ответчиком, в том числе с угрозами физической расправы

в адрес нанятых Истцом работников. Пытаясь оставить в своем незаконном пользовании часть земельного участка Истца - Ответчик обращалась в суд с требованием о сносе построек Истца, при этом в обоснование своих требований указывала на то обстоятельство, что Истец хочет перенести забор в сторону ее участка, поэтому нужно снести строения, расположенные на участке Истца.

Согласно ч. 1 ст. 15 ЗК РФ собственностью граждан (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. При этом ст. 40 ЗК РФ предусмотрены права собственника земельного участка, которые ущемляются Ответчиком.

Согласно ч. 3 ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

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

Согласно п. 4 ч. 2 ст. 60 ЗК РФ 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.

С целью внесудебного урегулирования спора Истцом в адрес Ответчика 26.03.2019г. направлена претензия, ответ на которую не получен, действий по устранению препятствий в пользовании земельным участком Ответчик не принял.

С учетом уточнения (л.д. 234) просит суд:

обязать Гусарову Елену Витальевну устранить препятствия в пользовании Акопяном М.М. земельного участка путем сноса за счет средств Гусаровой Е.В. части надворной постройки - бани, расположенной на земельном участке с кадастровым номером № принадлежащем Акопяну М.М. на расстоянии не менее одного метра от смежной границы земельных участков с кадастровым номером № и кадастровым мером №, в срок, не превышающий 14 дней с момента вступления решения с суда в законную силу;

обязать Гусарову Елену Витальевну привести в соответствие фактические и юридические границы земельных участков с кадастровыми номерами № и № путем установки забора в соответствии с координатами смежной кадастровой аниды земельных участков, в срок, не превышающий 14 дней с момента вступления решения суда в законную силу;

взыскать с Гусаровой Елены Витальевны в пользу Акопяна М.М. денежные средства в сумме 10 000 рублей в качестве компенсации расходов, связанных с обследованием земельного участка;

взыскать с Гусаровой Елены Витальевны /дата/р. в пользу Акопяна М.М. денежные средства в сумме 300 рублей в качестве компенсации расходов по оплате государственной пошлины.

Ответчиком Гусаровой Еленой Витальевной предъявлен встречный иск к Акопяну Мелкону Мнацакановичу о признании межевания земельного участка недействительным.

В обоснование встречного иска (л.д. 241-244) указано, что с /дата/ ответчик Гусарова Елена Витальевна является собственником индивидуального жилого дома, кадастровый №, земельного участка площадью 397,20 кв.м., кадастровый №, что подтверждается договором дарения от /дата/, свидетельствами о государственной регистрации права, о чем в ЕГРН сделаны записи регистрации, расположенные по адресу: <адрес>. С момента приобретения мной индивидуального жилого дома граница между данным земельным участком и земельным участком по адресу: <адрес> не менялась, соответствовала и соответствует фактической границе в настоящее время (по забору), что подтверждается техническим паспортом домовладения (объекта) жилых домов №, № от /дата/, техническим паспортом домовладения (объекта) жилого <адрес> от /дата/.

В /дата/ ответчик решила приватизировать земельный участок в собственность, в связи с чем обратилась в ЗАО «ГЕО С» на межевание земельного участка №, площадью 397,20 кв.м., передала для работы копию информации БТИ, копию технического паспорта БТИ, топооснову масштаба 1:500, копию договора дарения на жилой дом. Согласование границ земельного участка № проводилось с собственниками земельных участков №, №, № (хозяин не установлен, в доме никто не проживает, согласование как земли государства провел фл2 /дата/). После межевания границ земельного участка на основании распоряжения мэра города Новосибирска № 805-р «Об утверждении проекта границ земельного участка и о предоставлении в собственность занимаемого земельного участка в Октябрьском районе в собственность».

При уточнении границ земельного участка № по <адрес>, согласования с собственниками смежных участков не проводилось. В ходе разбирательства настоящего гражданского дела ответчику стало известно, что юридические границы земельного участка ответчика не соответствуют фактическим границам участка из-за того, что межевание земельного участка № по <адрес> проходило без согласования с собственниками смежных земельных участков №, №, №.

Проведены работы по межеванию земельного участка № по <адрес> до межевания земельного участка истца, по результатам которых межевой план и сведения о границах были владельцем земельного участка № внесены в государственный кадастр недвижимости, далее был заключен договор аренды указанного земельного участка. Впоследствии был заключен договор купли-продажи земельного участка № по <адрес> мэрией г.Новосибирска.

Частью 9 статьи 38 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что 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, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в данной 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.

В силу положений статей 38-40 Федерального закона Российской Федерации от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», если в соответствии со статьей 39 данного закона местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования. В соответствии со статьями 39, 40 указанного закона согласование местоположения границ проводятся с лицами, обладающими смежными земельными участками, результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Определение границ объекта землеустройства на местности и их согласование согласно пункту 14.1 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17 февраля 2003 года, проводится в присутствии лиц, права ко орых могут быть затронуты при проведении межевания, или уполномоченных ими лиц (представителей) при наличии надлежащим образом оформленных доверенностей.

При проведении землеустройства в обязательном порядке должно обеспечиваться соблюдение прав смежных землепользователей, других лиц, чьи права могут быть нарушены в ходе землеустроительных работ. Гарантии соблюдения прав указанных лиц предусмотрены соответствующими нормами Земельного кодекса Российской Федерации, Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от /дата/ №, Положением о согласовании и утверждении землеустроительной документации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от /дата/ №.

При проведении землеустройства в силу пункта 4 статьи 69 Земельного кодекса РФ обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его

проведении, путем извещения их в письменной форме.

Согласно ответу ФГБУ «Федеральная кадастровая палата» Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии кадастровое дело по межеванию земельного участка № с кадастровым номером: № по <адрес> отсутствует. В связи с этим межевание земельного участка № с кадастровым номером: № считает недействительным, как затрагивающим права ответчика. Считает, что в целях защиты нарушенных гражданских прав (ст. 2 ГК РФ) необходимо разрешить вопрос о необходимости установления границ земельного участка в целях правильного разрешения возникшего спора.

Просит суд:

признать недействительным результаты межевания земельного участка № с кадастровым номером: № по адресу: <адрес>;

исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о границах земельного участка № с кадастровым номером: № по адресу: <адрес>;

установить границы земельного участка № с кадастровым номером: № по <адрес>, согласно техническому паспорту АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Восточно - Сибирский филиал Новосибирский центр инвентаризации и технического учета по состоянию на /дата/; инженерно - топографического плана от /дата/.

В судебное заседание истец не явился, направил своего представителя фл3, который исковые требования поддержал в полном объеме по указанным в иске основаниям с учетом уточнений, встречные требования не признал, указав, что основания для удовлетворения требований об оспаривании результатов межевания отсутствуют, так как смежная граница надлежаще установлена и согласована ответчиком.

Ответчик Гусарова Е.В. в судебное заседание не явилась, направила своего представителя фл4, которая в судебном заседании исковые требования не признала, встречные требования поддержали по доводам встречного иска, указав, что спорная часть земельного участка принадлежит ответчику на основании постановления мэрии г. Новосибирска, исторически относилась к территории домовладения ответчика, межевание проведено с нарушениями прав ответчика.

В судебное заседание представители третьих лиц без самостоятельных требований ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра», Департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска, Управления Росреестра по Новосибирской области не явились, извещены, просили о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Суд рассматривает дело в отсутствие неявившихся лиц в соответствии со ст. 167 ГПК РФ.

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению в части, встречные исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что истцу Акоюн Мелкону Мнацакановичу принадлежит на праве собственности жилой дом площадью 17,5 кв.м. по адресу <адрес>, и земельный участок площадью 719 кв.м. по адресу <адрес>, кадастровый №, что подтверждено представленными в дело выписками из ЕГРН (л.д. 150-155), свидетельствами о государственной регистрации права (л.д. 6-7), в которых в качестве документа-основания принадлежности истцу жилого дома и земельного участка указан договор купли-продажи от /дата/ (представлен в дело, л.д. 107-110). Вид разрешенного использования земельного участка – для эксплуатации индивидуального жилого дома.

Жилой дом индивидуализирован представленным в дело техническим паспортом по состоянию на /дата/ (л.д. 173).

Границы данного земельного участка были определены на основании акта определения границ земельного участка при инвентаризации (границы согласованы Комитетом по земельным ресурсам и

землеустройству, л.д.129). Земельный участок поставлен на кадастровый учет согласно выписке из ЕГРН /дата/ (л.д.152).

Распоряжением мэрии г. Новосибирска от 09.11.2004 г. № 6311-р указанный земельный участок был предоставлен ранее в собственность фл1 для эксплуатации индивидуального жилого дома (л.д.122).

Кадастровое дело по учету данного земельного участка представлено в материалы дела (л.д. 67-76).

Также судом установлено, что указанные домовладение и земельный участок являются смежными по отношению к домовладению и земельному участку по адресу <адрес> (что следует из представленной истцом схемы расположения земельного участка, л.д. 11, инженерно-топографического плана, л.д. 148).

Судом установлено, что ответчику Гусаровой Елене Витальевне принадлежит на праве собственности индивидуальный жилой дом площадью 42 кв.м. по адресу <адрес> и земельный участок площадью 397 кв.м. по адресу <адрес>, кадастровый №, что подтверждено представленными в дело выписками из ЕГРН (л.д. 115-119), свидетельством о государственной регистрации права (л.д. 1591-60), в котором в качестве документа-основания принадлежности истцу жилого дома указан договор дарения от /дата/ (представлен в дело, л.д. 136-137). Вид разрешенного использования земельного участка – для эксплуатации индивидуального жилого дома.

Жилой дом индивидуализирован представленным в дело техническим паспортом по состоянию /дата/ и на /дата/ (л.д. 245-253).

Проект границ данного земельного участка был утвержден распоряжением мэрии г. Новосибирска от 10.02.2006 г. № 805-р. Этим же распоряжением указанный земельный участок был предоставлен в собственность Гусаровой Елене Витальевне для эксплуатации индивидуального жилого дома (л.д.133).

Границы данного земельного участка были определены на основании акта согласования границ земельного участка при инвентаризации (границы согласованы истцом лично и иными смежными землепользователями, л.д.57). Земельный участок поставлен на кадастровый учет согласно выписке из ЕГРН /дата/ (л.д.152).

Землеустроительное и кадастровое дело по образованию и учету и данного земельного участка представлены в материалы дела (л.д. 36-65, 77-86).

По утверждению ответчика, часть принадлежащих ответчику надворных построек юридически расположена в пределах кадастровой границы земельного участка, зарегистрированного на праве собственности за истцом.

По мнению ответчика, данная часть земельного участка является частью домовладения ответчика, используется им открыто и непрерывно, исторически являлась частью домовладения ответчика, была незаконно включена истцом в состав оформленного на имя истца земельного участка.

Для проверки доводов истца и стороны истца и ответчика в о том, расположена ли часть надворных построек домовладения ответчика в пределах кадастровой границы земельного участка истца, судом по делу была назначен судебная экспертиза, проведение которой было поручено экспертной организации ООО «Новостройэксперт», которой в заключении от /дата/ № № сделаны следующие выводы (л.д. 180-230):

Фактическая граница между земельными участками по адресу <адрес> кадастровым номером № и земельным участком по адресу <адрес> с кадастровым номером № не соответствует границе по сведениям из ЕГРН. Площадь наложения участка <адрес> на <адрес> составила 28,9м2. Площадь изложения участка <адрес> на <адрес> составила 4,9м2. Фактическая граница участков между участками и площадь наложения представлена в приложении №.

Согласно землеустроительному делу земельного участка по адресу <адрес> с кадастровым номером № кадастровый учет был произведен в /дата/ в то время как кадастровый учет земельного участка по <адрес> с кадастровым номером № производился в /дата/. Таким образом, при согласовании и уточнении границ участка по <адрес> границы смежного земельного участка по <адрес> были уточнены и при проведении межевания, граница между участками по данным ЕГРН не изменилась. Согласно распоряжению мэрии г. Новосибирска от 10.02.2006 №805-р об утверждении границ земельного участка по <адрес> прохождение границы между указанными земельными участками соответствует границам по данным из ЕГРН. Согласно схеме участка, выданной ГУ Кадастровое бюро при Горкомземе г.Новосибирска № 9502-1 от 27.08.2001 граница земельного участка по ул. <адрес> соответствует границам по данным из ЕГРН.

Собственник домовладения по адресу <адрес> с кадастровым номером № использует для эксплуатации надворной постройки (бани) часть смежного земельного участка по адресу <адрес> с кадастровым номером №

Площадь земельного участка по адресу <адрес> кадастровый №, используемая собственником домовладения по адресу <адрес> для эксплуатации бани составила 0,4м2.

Расстояния расположения от границ земельного участка по адресу <адрес> хозяйственных построек приведены в приложении № 1. При этом часть надворной постройки (бани), принадлежащей домовладению по <адрес> в точках 16,19 выходит за границы своего участка на 0,16м. Остальные постройки, расположенные по <адрес> находятся на расстоянии более 3 метров от границы с участком по <адрес>.

Выводы судебной экспертизы иными доказательствами не опровергнуты, согласуются с материалами дела, в том числе с материалами вышеуказанных землеустроительных и кадастровых дел. При этом суд учитывает, что на дату приобретения ответчиком земельного участка и формирования его границ (что происходило позднее формирования земельного участка истца) на границе вышеуказанных смежных земельных участков отсутствовало строение - баня в составе домовладения ответчика (план границ, л.д.62, технический паспорт, л.д. 247).

Ответчиком не оспаривается, что данное стояние – баня – было возведено им позднее формирования и приобретения земельных участков как истца, так и ответчика.

Таким образом, рассмотрением дела надлежало подтверждено, что часть надворных построек домовладения ответчика (баня) расположена в пределах кадастровой границы земельного участка истца – на площади 0,4 кв.м. При этом посредством огораживания забором ответчик фактически занимает часть земельного участка истца площадью 28,9 кв.м.

Оценивая наличие правовых оснований для удовлетворения исковых требований, суд учитывает, что согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно ст. 263 ГК РФ Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260). Если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка

приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.

Последствия самовольной постройки, возведенной или созданной на земельном участке его собственником или другими лицами, определяются статьей 222 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

В силу ч. 6 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Согласно п. 1-2 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные с нарушением установленных в соответствии с законом ограничений использования земельного участка, если собственник данного объекта не знал и не мог знать о действии указанных ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам постройки, предусмотренными законом (далее - установленные требования), осуществившим ее лицом либо за его счет, а при отсутствии сведений о нем лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена или создана самовольная постройка, или лицом, которому такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен во временное владение и пользование, либо за счет соответствующего лица, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, и случаев, если снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями осуществляется в соответствии с законом органом местного самоуправления.

Как подтверждено заключением судебной экспертизы, иными материалами дела и не оспаривается истцом, часть надворных построек домовладения ответчика (баня) расположены в пределах кадастровой границы земельного участка истца – на площади 0,4 кв.м. С учетом прохождения забора ответчик фактически занимает часть земельного участка истца площадью 28,9 кв.м.

При этом суд учитывает, что, согласно действующему в настоящее время ст.41 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» Решения Совета депутатов г.Новосибирска № 1288 от 24.06.2009г. «О правилах землепользования и застройки г.Новосибирска» минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "линии электропередачи", "трансформаторные подстанции", "распределительные пункты", "котельные", "насосные станции", "очистные сооружения", "сооружения связи", "стоянки", "общественные уборные", "индивидуальные гаражи", "малые архитектурные формы благоустройства", "объекты улично-дорожной сети", "автомобильные дороги", "скверы", "площади", "бульвары", "набережные", "проезды" - 1 м; минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 3 м (для проекций балконов, крылец, приямков - 1 м).

Согласно п. 5.3.4 Свода правил "Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства" СП 30-102-99, принятого постановлением Госстроя РФ от 30.12.1999 г. № 94, до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м с учетом требований п. 4.1.5 настоящего Свода правил; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

Представленными в дело доказательствами, в том числе заключением экспертной организации, подтверждается, что при осуществлении застройки земельного участка по адресу <адрес> объектами вспомогательного назначения ответчиком не соблюдены вышеуказанные требования строительных норм и правил, не получено согласование собственника соседнего индивидуального жилого дома на блокировку строений на смежных земельных участках (сокращение отступа), осуществлено частичное занятие не принадлежащего ответчику земельного участка. В результате такого нарушения истцом создана потенциальная угроза распространения огня между домовладениями в случае пожара, существенно затруднен доступ пожарной техники, возможно замачивание земельного участка истца ливневыми и талыми водами с кровли постройки ответчика.

При этом суд не принимает довод ответчика (со ссылкой на свидетельские показания тети ответчика фл5) о том, что спорный забор был установлен самим истцом, так как на претензию истца об освобождении территории ответчика согласие не выразил (л.д.8-9), в судебном разбирательстве на освобождение занимаемой территории не соглашался.

Статьёй 222 ГК РФ установлено, что единственным правовым последствием возведения самовольной постройки в является ее снос, за исключением случаев, когда суд придет к выводу о возможности сохранения постройки при соблюдении указанных в п. 3 данной статьи условий.

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

Согласно п. 2 ст. 62 Земельного кодекса 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).

В силу п. 3 ст. 76 Земельного кодекса РФ приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

С учётом указанных норм закона и разъяснений Верховного Суда РФ суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для квалификации заявленного истцом к сносу строения как самовольного, возведенного с существенным нарушением строительных, градостроительных, противопожарных норм и правил и как следствие, для возложения на ответчика обязанности

устранить препятствия в пользования Акоюном Мелконом Мнацакановичем земельным участком по адресу <адрес>, кадастровый № посредством сноса за ее счет конструкций постройки - бани на расстоянии не менее 1 метра от границ земельного участка по адресу <адрес>, кадастровый № и по адресу <адрес>, кадастровый №;

привести в соответствие смежные фактические границы и границы по сведениям ЕГРН земельного участка по адресу <адрес>, кадастровый № и по адресу <адрес>, кадастровый № путем демонтаж части забора в точках 1-10, указанных на схеме расположения построек на земельных участках, являющейся приложением к заключению ООО «Новостройэсперт» от /дата/ № №.

При этом не считает обоснованным удовлетворить требования истца с использованием указанной истцом формулировки - привести в соответствие фактические и юридические границы земельных участков, так как согласно выводам судебной экспертизы участка земельного участка ответчика занята самим истцом, в связи с чем на истце лежит обязанность по приведению части данной границы в соответствии со сведениями кадастрового учета.

Согласно ч. 1, 2 ст. 206 ГПК РФ при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов. В случае, если действия могут быть совершены только ответчиком, суд устанавливает в решении срок, в течение которого решение суда должно быть исполнено.

Во исполнение ст. 206 ГПК РФ с учетом необходимости представления истцу и ответчику разумного периода времени для организации процесса работ по демонтажу и освобождению участка суд полагает обоснованным установить срок для исполнения решения - в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу.

Оценивая наличие оснований для удовлетворения встречного требования ответчика, суд учитывает, что согласно п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В силу п. 1, 2 ст. 8 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений.

Из системного анализа приведенных положений земельного и гражданского законодательства, а также разъяснений Пленума Верховного Суда РФ следует, что земельный участок как объект гражданских прав может быть приобретен в собственность, если он введен в гражданский оборот как объект гражданских прав – индивидуально-определенная вещь, имеющая, такие характеристики, как границы, площадь, кадастровый номер.

Как видно из выписки из ЕГРН, земельный участок ответчика был поставлен на государственный кадастровый учет /дата/ то есть в период действия Федерального закона «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ (в первоначальной редакции).

Согласно ст. 1 данного Федерального закона (в первоначальной редакции) государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера;

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Согласно п. 1, 2, 6 ст. 19 данного Федерального закона (в первоначальной редакции) государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой методике.

Для проведения государственного кадастрового учета земельных участков органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателями земельных участков лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

По состоянию на дату формирования земельного участка, необходимого для эксплуатации домовладения ответчика, действовали Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утв. Росземкадастром /дата/.

Согласно п. 10.8-10.10 данных Методических рекомендаций положение границ земельного участка на проектном плане подлежит согласованию с правообладателем этого земельного участка и правообладателями смежных земельных участков.

Оповещение вышеуказанных лиц о месте и времени согласования проводится в установленном порядке.

Согласование положения границ земельного участка на проектном плане оформляется актом согласования. Акт подписывается всеми участниками процесса согласования, включая исполнителя работ. Отсутствие на согласовании кого-либо из участников согласования отмечается исполнителем работ в акте.

Согласование положения границ земельного участка на проектном плане с правообладателями смежных земельных участков не проводится в случаях определения местоположения границ по сведениям государственного земельного кадастра; утвержденным проектам территориального землеустройства и землеустроительным делам; строительным нормам и правилам для объектов, размеры земельных участков под которые определяются исключительно по установленным нормам и правилам (опоры линий электропередачи, нефтепроводы, газопроводы и т.п.). В этих случаях в акте согласования делается ссылка на документ (документы), по которому определялось местоположение границ земельного участка на проектном плане.

Результаты землеустроительных работ в соответствии с действовавшими по состоянию на 2004 год законодательством оформлялись в виде проекта границ земельного участка, утверждаемого распорядительным катком органа местного самоуправления.

Согласно п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ (в редакции по состоянию на /дата/ – дату формирования земельного участка ответчика) исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

В соответствии с п. 7-8 данной статьи (в редакции по состоянию на /дата/ – дату формирования земельного участка ответчика) в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка.

На основании проекта границ земельного участка за счет указанных лиц устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

Как следует из полученных по запросу суда материалов из департамента земельных и имущественных отношений мэрии г. Новосибирска (л.д. 120-146) и полученных из ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» кадастрового дела земельного участка с кадастровым № и землеустроительного дела по формированию земельного участка ответчика (л.д. 36-65, 67-76), земельный участок, предоставленный на праве собственности ответчику, в установленном законом порядке был сформирован распорядительным актом органа местного самоуправления - мэрии г. Новосибирска, границы его описаны, участок прошел процедуру государственного кадастрового учета, предоставлен в собственность ответчикам органом местного самоуправления, право собственности ответчиков зарегистрировано в установленном законом порядке.

При этом ответчик, согласовывая в акте согласования границ границы своего земельного участка, одновременно согласовал и границу земельного участка, смежную с земельным участком истца (л.д. 57). Таким образом, независимо от довода ответчика о том, соответствует либо не соответствует интересам ответчика прохождение смежной границы (использовалась либо не использовалась ответчиком ранее часть спорной территории), ответчика надлежит считать действовавшим по своей воле и в своем интересе смежным землепользователем, надлежаще согласовавшим смежную границу двух земельных участков.

Таким образом, правовые основания для удовлетворения заявленных ответчиком требований у суда отсутствуют, в заявленных встречных требованиях надлежит отказать в полном объеме (о признании недействительными результатов межевания, установлении границы).

Суд также отметит, что у суда отсутствуют основания для понуждения истца привести границу участка истца (в части участка ответчика, отделенной забором и прилегающей к земельному участку истца на площади 4,9 кв.м.), так как ответчиком такое требование не заявлено – ответчиком заявлено о понуждении привести границу в соответствие со сведениями технического паспорта истца (что, как установлено судом, неправомерно). Помимо этого, суд отмечает, что в судебном заседании стороной истца признано, что он не имеет правопритязаний на часть земельного участка ответчика и что готов добровольно освободить часть участка ответчика (4,9 кв.м.), которая, как установил судебный эксперт, в связи с неверной установкой фактической границы прилегает к участку истца.

По основаниям ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы на оплату госпошлины в размере 300 рублей.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Акопян Мелкона Мнацакановича удовлетворить частично.

Обязать Гусарову Елену Витальевну в срок не позднее 2 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу устранить препятствия в пользовании Акопян Мелконом Мнацакановичем земельным участком по адресу <адрес>, кадастровый № посредством сноса за ее счет конструкций постройки - бани от границ земельного участка по адресу <адрес>, кадастровый № и по адресу <адрес>, кадастровый №.

Обязать Гусарову Елену Витальевну в срок не позднее 2 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу привести в соответствие смежные фактические границы и границы по сведениям ЕГРН земельного участка по адресу <адрес>, кадастровый № и по адресу <адрес>, кадастровый № путем демонтаж части забора в точках 1-10, указанных на схеме расположения построек на земельных участках, являющейся приложением к заключению ООО «Новостройэксперт» от /дата/ № №

Взыскать с Гусаровой Елены Витальевны в пользу Акопян Мелкона Мнацакановича расходы по уплате государственной в размере 300 рублей.

В удовлетворении остальной части иска Акопян Мелкона Мнацакановича отказать.

В удовлетворении встречного искового заявления Гусаровой Елены Витальевны отказать.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Октябрьский районный суд г. Новосибирска в течение месяца.

Судья

Е.И. Котин

Подлинник хранится в гражданском деле № 2-2582/2019 Октябрьского районного суда г. Новосибирска