

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №

Поступило в суд 03.12.2020

**РЕШЕНИЕ****ИМЕНЕМ Р. Ф.**

р.&lt;адрес&gt; 10 декабря 2021 года

Ордынский районный суд &lt;адрес&gt; в составе:

председательствующего судьи Грушко Е.Г.,

при секретаре Андреевой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению СПК «Кирзинский» к администрации Кирзинского сельского совета <адрес>, Управлению Росреестра по <адрес> о государственной регистрации перехода права собственности за объекты недвижимости, исковому заявлению Бахтиной Д. В. к СПК «Кирзинский», администрации Кирзинского сельского совета <адрес>, Управлению Росреестра по <адрес> о признании права собственности на объекты недвижимости отсутствующими,

**у с т а н о в и л :**

СПК «Кирзинский» обратилось в Ордынский районный суд с иском к администрации Кирзинского сельского совета <адрес>, Управлению Росреестра по <адрес> о государственной регистрации перехода права собственности за объекты недвижимости, указывая, что ДД.ММ.ГГГГ между <данные изъяты> и Косторовым Б.И. был заключен договор купли-продажи жилого дома, площадью <данные изъяты> и земельного участка, площадью <данные изъяты> расположенных по адресу: <адрес> <адрес>. Данные объекты недвижимости принадлежали Косторову Б.И. на праве собственности на основании свидетельств о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ. По договору купли-продажи Косторов Б.И. получил за объекты недвижимости <данные изъяты> Косторов Б.И. не обратился в Росреестр с заявлением о переходе права собственности к <данные изъяты>, ДД.ММ.ГГГГ он умер. Истец с учетом уточнений в судебном заседании (т.2, л.д. 201) просит осуществить государственную регистрацию перехода права собственности от Косторова Б.И. к <данные изъяты> на дом, площадью <данные изъяты> с № земельный участок, площадью <данные изъяты> расположенные по адресу: <адрес>, взыскать с Бахтиной Д.В. оплату экспертизы в размере <данные изъяты>

Бахтина Д.В. обратилась к СПК «Кирзинский», администрации Кирзинского сельского совета <адрес>, Управлению Росреестра по <адрес> о признании права собственности на объекты недвижимости отсутствующими, с самостоятельными требованиями, указывая, что смежным с участком Бахтиной Д.В. является не земельный участок <данные изъяты> расположенный по адресу: <адрес>, на который претендует СПК «Кирзинский», а земельный участок с № который принадлежит Волкову В.Н. с ДД.ММ.ГГГГ. Границы участка с № определены, его местонахождение неизвестно, на публичной карте данный участок отсутствует в составе территории села Кирза. Кроме того, дом и земельный участок, принадлежащие Бахтиной Д.В. в настоящее время, были ранее проданы Косторовым Б.И. Стрелкову М.В. по договору от ДД.ММ.ГГГГ, который в последующем продал их Стрелковой Л.В. по договору от ДД.ММ.ГГГГ. Стрелкова Л.В. в свою очередь продала данные объекты недвижимости Бахтиной Д.В. В связи с чем, имущество, на которое претендует СПК «Кирзинский» зарегистрировано за Бахтиной Д.В., в связи с чем у Косторова Б.И. отсутствовало право собственности на дом с КН № земельный участок, площадью <данные изъяты> расположенные по адресу: <адрес>. Бахтина Д.В. просит признать отсутствующими право собственности на дом, с КН № земельный участок с №

Представитель истца СПК «Кирзинский» Востриков С.А. исковые требования поддержал по обстоятельствам, изложенным в исковом заявлении. Пояснил, что после заключения договора купли-продажи дом и земельного участка по адресу: <адрес> были переданы <данные изъяты> расчет произведен в полном размере, о чем указано в договоре. Местожительство Косторева Б.И. не было известно с <данные изъяты>. ДД.ММ.ГГГГ Косторов Б.И. умер, у него отсутствуют наследники. В связи с чем, невозможно подать заявление в Росреестр о переходе права собственности к СПК «Кирзинский». Срок исковой давности не распространяется на указанные требования истца. Приобретенный дом СПК «Кирзинский» обшил сайдингом и построил веранду новую на том же фундаменте, площадь строения не увеличена. Требования Бахтиной Д.В. не подлежат удовлетворению, так как невозможно решить спор в отношении умершего человека в связи с утратой им правоспособности. Также Бахтина Д.В. купила дом и земельный участок по адресу: <адрес>, когда земельные участки по <адрес> и <адрес> были разграничены забором и ей было известно о нахождении земельного участка и дома по адресу: <адрес>. Землеустроительная экспертиза подтвердила, что земельные участки по <адрес> и <адрес> существуют в натуре, имеются наложения в связи с переносом ограждения Бахтиной Д.В., но они могут быть устранены в результате уточнения границ земельного участка. Также строительная экспертиза подтвердила возможный способ устранения нарушений прав истца путем оборудования существовавшего дома до Бахтиной Д.В. путем оборудования водоотливов и устройства снегозадержания. Заявленные Бахтиной Д.В. требования являются злоупотреблением правом (ст. 10 ГК РФ).

Третье лицо с самостоятельными требованиями Бахтина Д.В. исковые требования СПК «Кирзинский» полагала не подлежащими удовлетворению, самостоятельные исковые требования поддержала по обстоятельствам, указанным в исковом заявлении. Доказательств об оплате по договору купли-продажи не предоставлено. Пояснила, что она считала, что земельный участок по <адрес> в <адрес> включен в ее участок по <адрес>. Э. дал заключение о пересечении земельных участков по адресу: <адрес>, но не смог ответить существуют ли границы 15 и более лет. Дом, расположенный на <адрес> нарушает ее права, так как расположен с нарушением отступа от границы (1 метр) между данными земельными участками, снег и дождь попадает на ее участок. Что нарушает нормы СНиП и Правила застройки. Кровля дома расположена в сторону ее участка. Также в настоящее время дом, который купил СПК «Кирзинский», площадью 47,5 кв.м., не существует, так как дом имеет площадь <данные изъяты> поскольку дом подвергался реконструкции и имеет признаки самовольного строения, в связи с чем истцом избран неверный способ защиты. Заявляет о пропуске срока исковой давности, начало течения срока с момента заключения договора купли-продажи в <данные изъяты> место жительства Косторева Б.И. было известно после продажи объектов недвижимости.

Представитель ответчика – администрации Кирзинского сельского совета в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте судебного заседания, в заявлении от ДД.ММ.ГГГГ просил дело рассматривать в его отсутствие.

Представитель ответчика – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в заявлении просила дело рассматривать в ее отсутствие.

Третье лицо – Волков В.Н. полагал исковые требования СПК «Кирзинский» подлежащими удовлетворению, исковые требования Бахтиной Д.В. – не подлежащими удовлетворению. Пояснил, что принадлежащий ему участок расположен по адресу: <адрес>. Между его участком и участком Бахтиной Д.В. по <адрес>, расположен земельный участок <адрес>. В бревенчатом доме на участке по <адрес> ранее проживал Косторов Б.И. При покупке Бахтиной Д.В. дома по <адрес>, дом Косторева Б.И. существовал. Около <данные изъяты> лет назад дом СПК «Кирзинский» обшило сайдингом и построило веранду из сибита с торца, не в сторону участка Бахтиной Д.В.

Выслушав объяснения сторон, допросив Э., исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно ст. 218 ч.2 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно ст. 164 ч.1 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 настоящего Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно ст. 218 ч.2 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно ст. 549 ч.1 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130).

Согласно ст. 223 ч.2 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В силу ст. 432 ч.1 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно ст. 555 ГК РФ, договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В силу п. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Э. <данные изъяты> пояснила, что при проведении землеустроительной экспертизы не подтверждено о наличии границы между участками по <адрес> в существующем виде 15 и более лет, так как между ними стоит новый забор, есть сараи ветхого вида. Имеется пересечение границ земельного участка по <адрес>. Земельный участок по <адрес> стал короче, но шире, в связи с чем участок по <адрес> стал уже, исходя из кадастровой границы участка по <адрес>. Требование по действующим отступам от границы земельного участка не применяются к старой застройки. К дому имеется пристрой из сибита выполнен не в сторону земельного участка Бахтиной Д.В., а с торца.

Э. Тимофеев К.А. пояснил, что по результатам проведения строительной экспертизы установлено, что дом по <адрес> в <адрес> является садовым домом, так как в нем отсутствует отопление. В настоящее время дом состоит из старой части, которая не изменилась, площадь этой части увеличилась незначительно за счет сноса печи, а также построена веранда из сибита на месте крыльца по конфигурации больше крыльца.

Согласно договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ Косторев Б.И. продал СПК «Кирзинский» жилой дом, площадью № и земельный участок, площадью <данные изъяты> расположенные по адресу: НСО, <адрес>, за <данные изъяты>. (п.1, 4), которые были получены полностью, о чем имеет отметка в договоре (т.1, л.д. 39-41), в связи с чем довод Бахтиной Д.В. об отсутствии доказательств об оплате по договору судом отвергается.

Таким образом, суд приходит к выводу, что вышеуказанный договор купли-продажи содержит существенные условия договора купли-продажи, так как в нем указаны предмет договора, его стоимость, порядок оплаты. Договор подписан сторонами, удостоверен нотариусом.

Право собственности продавца Косторева Б.И. на земельный участок, площадью <данные изъяты> адресу: НСО, <адрес> было зарегистрировано в ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ (т.1, л.д. 46-49). Право собственности продавца Косторева Б.И. на жилой дом, площадью <данные изъяты> по адресу: <адрес> было зарегистрировано в ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ (т.1, л.д. 51-53).

Право собственности Косторева Б.И. на указанные объекты недвижимости возникло на основании постановления главы администрации Кирзинского с/с № от ДД.ММ.ГГГГ (т.1, л.д. 108), акта приемки в эксплуатацию жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ (т.1, л.д. 106-107) и постановления главы администрации Кирзинского с/с № от ДД.ММ.ГГГГ «Об утверждении акта о приемке в эксплуатацию дома» (т.1, л.д. 109).

Согласно техническому плану от ДД.ММ.ГГГГ, составленному БТИ, дом имел две жилые комнаты, коридор и кухню, общей площадью <данные изъяты>., а также холодный пристрой размером 2, 5 м. X 4 м. (т.1, л.д. 42). Информацией «Новосибирскоблинвентаризацией» от ДД.ММ.ГГГГ дом имел бревенчатые стены (т.1, л.д. 157).

Согласно кадастровому плану земельного участка Роскомзема от ДД.ММ.ГГГГ земельный участок по адресу: НСО, <адрес>, имеет площадь <данные изъяты>, землепользователь – Косторев Б.И. (т.1, л.д. 43).

В отношении данного земельного участка имеется межевое дело ФГУ ЗКП по НСО № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 193-203), на основании которого он был поставлен на кадастровый учет ДД.ММ.ГГГГ. Согласно акту согласования границ земельных участков Роскомзема от ДД.ММ.ГГГГ в составе данного межевого дела границы участка по адресу: <адрес>, были согласованы с собственниками смежных земельных участков по <адрес> (т.1, л.д. 159). Согласно плану земельного участка ФГУ ЗКП <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ у данного земельного участка были установлены поворотные точки (т.,1 л.д. 160).

Косторев Б.И. умер в <адрес> ДД.ММ.ГГГГ (т.,1 л.д. 110), наследственные дела после его смерти не заводились (т.,1 л.д. 137-138).

Согласно договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ Стрелкова Л.В. продала Бахтиной Д.В. жилой дом, площадью <данные изъяты> и земельный участок, площадью <данные изъяты> по адресу: <адрес>, за <данные изъяты> руб. (т.,1 л.д. 152-153).

Стрелковой Л.В. указанные объекты недвижимости принадлежали на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного с Стрелковым М.В. (т.,1 л.д. 180-181).

Согласно выписке ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ право собственности на земельный участок, площадью <данные изъяты> по адресу: <адрес>, с <данные изъяты>, было зарегистрировано за Бахтиной Д.В. ДД.ММ.ГГГГ, земельный участок имеет установленные границы (т.,1 л.д. 82-90). Также границы были утверждены постановлением главы администрации Кирзинского с/с № от ДД.ММ.ГГГГ по заявлению Косторева Б.И. (л.д. 16).

Согласно выписке ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ право собственности на жилой дом, площадью <данные изъяты> по адресу: <адрес>, с <данные изъяты>, было зарегистрировано за Бахтиной Д.В. ДД.ММ.ГГГГ (т.,1 л.д. 99-100).

Согласно выписке ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ право собственности на земельный участок, площадью <данные изъяты> по адресу: <адрес>, было зарегистрировано за Волковым В.Н. ДД.ММ.ГГГГ, земельный участок имеет установленные границы (т.,1 л.д. 90-96).

Согласно заключению землеустроительной экспертизы <данные изъяты>» от ДД.ММ.ГГГГ земельный участок с <данные изъяты> по адресу: <адрес> расположен между земельными участками по адресу: <адрес>, с <данные изъяты> и <адрес>, с <данные изъяты> Местоположение границ земельного участка с <данные изъяты> возможно по косвенным признакам : наличие ветхих заборов, сарая, а в точках 2-3 (смежных с земельным участком Бахтиной Д.В.) фактическая граница закреплена современными материалами – профлист, площадь участка составляет <данные изъяты>. Достоверно не подтверждено существование данных границ 15 и более лет. На земельном участке с

<данные изъяты> расположен дом в стадии реконструкции. Площадь застройки реконструированного дома составляет 83 кв. м. Основная часть дом находится с отступом от границ в ЕГРН с земельным участком <данные изъяты> на расстоянии от <данные изъяты> а пристрой- от <данные изъяты> Правила землепользования и застройки Кирзинского сельского совета в части минимальных отступов применимы только относительно возведенного пристроя в виду года его постройки. Имеется наложение границ земельного участка с <данные изъяты> на земельный участок с КН <данные изъяты> площадью <данные изъяты> а также наложение земельного участка с <данные изъяты> на участок с <данные изъяты>, площадью <данные изъяты> Наложения возникли в результате согласования смежной границы прежним собственником обоих земельных участков – Косторовым Б.И. Фактическая граница земельного участка с <данные изъяты> не соответствует материалам межевания, фактическая площадь участка составляет <данные изъяты> по сведениям ЕГРН – <данные изъяты> Фактическая граница участка с <данные изъяты> смещена в том числе в сторону земельного участка с <данные изъяты> в точках <данные изъяты> При этом суд отмечает, что в указанных точках произошло увеличение земельного участка с <данные изъяты> (собственник – Бахтина Д.В.) за счет земельного участка с <данные изъяты> (истребуемый СПК «Кирзинский» участок). <адрес> земельного участка с <данные изъяты> составляет <данные изъяты>., по сведениям ЕГРН – <данные изъяты> Материалы кадастрового дела содержат информацию о координатах границ земельного участка в условной системе координат, которые невозможно преобразовать в действующие координаты. При этом суд отмечает, что согласно составленной Э. схеме в приложении № земельный участок с <данные изъяты> стал короче по сравнению с Материалами кадастрового дела и шире относительно существующей смежной границы с земельным участком по адресу: <адрес> (собственник – Волков В.Н.) (т. 2, л.д. 98-145).

Согласно заключению строительно-технической экспертизы ООО <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ дом по адресу: <адрес> является скорее не жилым, а садовым, так как на момент обследования в нем отсутствует система отопления. Конструкция дома, выполненная из бревен, утепленная пенополисиролом и обшитая профлистом, соответствует по размерам плану от ДД.ММ.ГГГГ. На плане здания от ДД.ММ.ГГГГ отсутствуют помещения №, площадью <данные изъяты> и №, площадью <данные изъяты> (рисунок 1 экспертного заключения). На плане от ДД.ММ.ГГГГ имеется веранда или крыльцо размером <данные изъяты> не включенная в общую площадь здания, в настоящее время помещение <данные изъяты> демонтировано. В этой части в настоящее время расположены помещения № и №, общая площадь пристроя составляет <данные изъяты> (помещение №, <данные изъяты> помещение №,2 кв.м.). Данные помещения должны быть включены в общую площадь здания. В силу ст. 41 Правил землепользования и застройки Кирзинского с/с минимальный отступ от границы земельного участка для объектов капитального строительства составляет <данные изъяты> минимальный отступ дома по <адрес> составляет 1, 66 м., что не отвечает указанному нормативу. Дом по <адрес> не оборудован водосточной системой и системой снегозадержания, что не соответствует требованиям п.9.1, п. 9.11 СП 17.13330.2017 и приводит к возможности попадания дождевых осадков и схода снега на земельный участок по <адрес> (собственник- Бахтина Д.В.). Данное нарушение возможно устранить путем установления систем водоотведения и снегозадержания.

Разрешая требование СПК «Кирзинский» о переходе права собственности на земельный участок с <данные изъяты> по адресу: <адрес>, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 165 ч.3 ГК РФ если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Согласно ст. 15 ч.3 п.5 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от ДД.ММ.ГГГГ N 4462-1, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки.

Таким образом, судом установлено, что по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ СПК «Кирзинский» приобрел в собственность у Косторева Б.И. земельный участок, площадью <данные изъяты> расположенный по адресу: <адрес>. Оплату по договору СПК «Кирзинский» произвел в полном объеме в момент подписания договора, земельный участок был передан продавцу до момента приобретения Бахтиной Д.В. смежного земельного участка по адресу: <адрес>. В связи с этим, указанный договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между СПК «Кирзинский» и Косторовым Б.И. исполнен сторонами, не оспорен, является основанием для возникновения права собственности у истца на земельный участок после государственной регистрации, однако СПК «Кирзинский» не имеет возможности в настоящее время зарегистрировать свое право собственности на указанный в договоре земельный участок, так как Косторов Б.И. умер, наследники судом не установлены, а также смежный собственник Бахтина Д.В. заявляет о нарушении ее прав со стороны СПК «Кирзинский», что исключает возможность регистрации перехода права собственности от продавца Косторева Б.И. к покупателю СПК «Кирзинский».

Вместе с тем, оценивая довод Бахтиной Д.В. о полном включении принадлежащего ей участка по <адрес>, с <данные изъяты> в земельный участок по <адрес> с <данные изъяты> и разрешая требования Бахтиной Д.В. о признании прав Косторева Б.И. отсутствующим на земельный участок с <данные изъяты> суд отвергает его, так как согласно заключению землеустроительной экспертизы ООО «СНПЦ-Гео» от ДД.ММ.ГГГГ, данные земельные участки существуют фактически, между ними имеется забор не по границе, имеющейся в ЕГРН у участка с <данные изъяты> Земельный участок с <данные изъяты> (Бахтиной Д.В.) накладывается на земельный участок с <данные изъяты> (истребуемый участок СПК «Кирзинский») таким образом, что произошло увеличение земельного участка с <данные изъяты> (собственник – Бахтина Д.В.) за счет земельного участка с <данные изъяты> истребуемый СПК «Кирзинский» участок). Правоустанавливающие документы на земельный участок с <данные изъяты> на продавца Косторева Б.И. имеются. В связи с чем существование земельного участка с <данные изъяты> не нарушает прав Бахтиной Д.В., как собственника смежного земельного участка с <данные изъяты> Кроме того, суд отмечает, что правоспособность Косторева Б.И. прекращена в связи с его смертью. Суду не предоставлены доказательства того, что право собственности за один и тот же объект возникло и у СПК «Кирзинский» и у Бахтиной Д.В. (ст. 56 ГК РФ).

В отношении местоположения иных границ земельного участка с <данные изъяты> в том числе со смежным земельным участком по <адрес> (собственник Волков В.Н.), в сторону которого произошло увеличение земельного участка с <данные изъяты> также в отношении уменьшения длины участка с <данные изъяты>, суд приходит к выводу о том, что по данным границам спора нет, поскольку Волков В.Н. установил границы своего участка, в том числе смежную с участком по <адрес>, в судебном заседании претензий к СПК «Кирзинский» не имеет, в связи с чем установление границ земельного участка с <данные изъяты> возможно в ходе уточнения местоположения его границ в результате проведения кадастровых работ.

Разрешая требование СПК «Кирзинский» о переходе права собственности на жилой дом, площадью <данные изъяты> по адресу: <адрес>, а также оценивая довод Бахтиной Д.В. о неверном способе защиты, суд приходит к следующему.

По договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ истцом приобретен дом, площадью <данные изъяты> который в настоящее время подвергнут реконструкции, в результате которой общая площадь дома увеличилась за счет пристроя к существовавшему бревенчатому дому. Пристрой из сибита превышает конфигурацию и размер существовавшего в этой части дома холодного помещения по плану от ДД.ММ.ГГГГ (т.1, л.д. 42), так как площадь существовавшего помещения составляла <данные изъяты> а площадь возведенного помещения составляет <данные изъяты> Возведенное помещение увеличивает общую площадь дома, оно является неотъемлемым от основной части дома, в связи с чем в настоящее время предмет по договору купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ существует с иными существенными признаками, так как имеет общую площадь, превышающую площадь объекта, указанную в договоре, в связи с чем переход права собственности на объект меньшей площадью в судебном порядке не возможен. При этом суд рассматривает дело по заявленным требованиям в силу ст. 196 ч.3 ГК РФ, требование о признании права собственности на дом по указанному адресу СПК «Кирзинский» не заявлялось.

Разрешая требование Бахтиной Д.В. в отношении признания прав продавца Косторева Б.И. отсутствующим на жилой дом по адресу: <адрес>, суд приходит к следующему.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 52 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в случаях, когда запись в ЕГРП (ныне ЕГРН) нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, иск о признании зарегистрированного права или обременения отсутствующим является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством.

Суду не предоставлены доказательства того, что право собственности на дом по адресу: <адрес> зарегистрировано за разными лицами (ст. 56 ГК РФ), в связи с чем требования Бахитной Д.В. о признании отсутствующим права собственности на указанный дом у Косторева Б.И. не подлежат удовлетворению.

Кроме того, суд отмечает, что правоспособность Косторева Б.И. прекращена в связи с его смертью.

Оценивая довод Бахтиной Д.В. о нарушении ее прав расположением дома по <адрес>, в виду нарушения отступа от границы с ее земельным участком и оборудованием кровли в сторону ее участка, суд исходит из следующего. Поскольку судом принято решение об отказе в удовлетворении исковых требований СПК «Кирзинский» о переходе права собственности на дом по <адрес>, суд разрешает дело по заявленным требованиям (ст. 196 ч.3 ГПК РФ), в том числе Бахтиной Д.В. не заявлено требование о признании постройки самовольной, ее сносе и т.д. Вместе с тем, как отмечалось выше в заключении землеустроительной экспертизы ООО «СНПЦ-Гео» от ДД.ММ.ГГГГ основная часть дома по <адрес> находится с отступом от границ в ЕГРН с земельным участком <данные изъяты> на расстоянии от <данные изъяты> а пристрой- <данные изъяты> Правила землепользования и застройки Кирзинского сельского совета в части минимальных отступов применимы только относительно возведенного пристроя в виду года его постройки. Как отмечалось заключением строительно-технической экспертизы ООО «НовоСтройЭксперт» № С.1378.21 от ДД.ММ.ГГГГ скат кровли ориентирован в сторону земельного участка с <данные изъяты> его возможно оборудовать системами водоотведения и снегозадержания.

Суд не усматривает в действиях сторон признаки злоупотребления правом (ст. 10 ГК РФ), доказательств об этом суду не предоставлено.

Разрешая заявленное Бахтиной Д.В. ходатайство о применении срока исковой давности, суд приходит к следующему.

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

Согласно ст. 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Согласно ст. 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304).

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

Согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от ДД.ММ.ГГГГ "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.

Поскольку исковое заявление СПК «Кирзинский», являющийся лицом, владеющим земельным участком по <адрес>, на основании указанного выше договора, вызвано действиями ответчика, не связанными с лишением владения, срок исковой давности на данные требования в силу ст. 208 ГК РФ не распространяется.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате Э..

Согласно платежному поручению № от ДД.ММ.ГГГГ СПК «Кирзинский» оплатило в ООО «СНПЦ-Гео» оплату землеустроительной экспертизы в размере <данные изъяты> (т.2, л.д. 161).

Поскольку заключение землеустроительной экспертизы ООО «СНПЦ-Гео» от ДД.ММ.ГГГГ положено в основу решения суда, суд относит расходы по ее проведению к судебным издержкам, подлежащим взысканию с Бахтиной Д.В., так как назначение данной экспертизы было вызвано несогласием Бахтиной Д.В. с исковыми требованиями СПК «Кирзинский» в отношении земельного участка с <данные изъяты> признанных судом обоснованными.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ,

р е ш и л :

Осуществить государственную регистрацию перехода права собственности от Косторева Б. И. к СПК «Кирзинский» на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ на земельный участок, площадью <данные изъяты> расположенный по адресу: <адрес>.

Взыскать с Бахтиной Д. В. в пользу СПК «Кирзинский» оплату землеустроительной экспертизы в размере <данные изъяты>

В остальной части в удовлетворения исковых требований СПК «Кирзинский» отказать.

В удовлетворении самостоятельных требований Бахтиной Д. В. к СПК «Кирзинский», администрации Кирзинского сельского совета <адрес>, Управлению Росреестра по <адрес> о признании права собственности на объекты недвижимости отсутствующими отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Новосибирского областного суда через канцелярию Ордынского районного суда в течении месяца со дня вынесения решения в мотивированной форме.

Судья-

Решение в мотивированном виде изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.