

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации****24 октября 2022 года г. Багратионовск**

Багратионовский районный суд Калининградской области в составе: председательствующего судьи Гриценко Н.Н. при секретаре Усенко К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М.....а Д.И. к Ма.....у Н.Ф. возложении обязанности возвратить самовольно занятую часть земельного участка и убрать забор,

У С Т А Н О В И Л :

Истец М..... Д.И. обратился с вышеуказанным иском к ответчику Ма.....у Н.Ф. о., в котором просил 1) обязать Ма.....а Н.Ф. о. возвратить самовольно занятую часть земельного участка с КН ??????????:364 (63/100 доли) 2) убрать забор, расположенный на доле земельного участка истца 3) установить координаты границы между долями земельного участка с КН ??????????:364 площадью 1200 кв.м., расположенного по адресу: ул. П.....я, д.7 п. Г..... Багратионовского района Калининградской области, указав в обоснование иска, что на основании договора купли-продажи доли жилого дома и доли земельного участка от 24 марта 2022 года он является собственником 63/100 доли вышеуказанного земельного участка, а ответчик Ма..... Н.Ф.о. собственником - 37/100 доли этого земельного участка, но фактически использует его как долю, более 50/100, т.е., незаконно использует принадлежащую истцу долю, чем лишает истца права пользования принадлежащей ему долей в праве общей долевой собственности на землю.

В судебном заседании сторона истца отказалась от иска в части установления координат границы между долями земельного участка с КН ??????????:364.

В судебном заседании истец исковые требования о возврате самовольно занятой часть земельного участка с КН ??????????:364 (63/100 доли) и сносе забора, расположенного на его доле земельного участка поддержал, просил удовлетворить, указав, что доверяет своему представителю изложить позицию по делу и дать пояснения.

Его представитель по доверенности Золотарёв М.Ю. поддержал подробно изложенные в иске доводы и требования, указав, что они не требуют уточнения, акцентируя в судебном заседании то обстоятельство, что ответчик незаконно пользуется большей частью земельного участка, как минимум на 13 % больше положенного. Его доверитель является плательщиком налогов и его права должны быть восстановлены на пользование той долей земельного участка, которую он приобрел по договору купли - продажи.

Ответчик Ма..... Н.Ф. о. в судебном заседании возражал по заявленным требованиям, пояснил, что купил по договору у АОЗТ «Калиновка» в 1997 году долю дома в размере 0,37 на земельном участке, площадью 0,12 га. Проживает в доме с 1987 года. Возвел пристройку и узаконил реконструкцию в судебном порядке 03.02.2021 года. С предыдущими соседями никогда не было споров по пользованию земельным участком. Забор стоит с 1987 года. Он его сам не устанавливал и не передвигал. Фактически он использует земельный участок только со своей стороны дома и не нарушает прав истца.

Представитель ответчика по ордеру адвокат Ведьгун Г.С. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, сославшись на недоказанность стороной истца нарушения каких-либо прав М.....а Д.И. ответчиком Ма.....ым Н.Ф.о. Указала, что земельный участок в натуре не выделен, граница долей земельного участка не вынесена, порядок пользования им сложился исторически между предыдущими собственниками ещё с 1987 года, забор её доверитель не устанавливал, не передвигал, и самовольно территорию земельного участка не захватывал. После реконструкции дома была увеличена доля Ма.....а Н.Ф.о. в праве на дом до 63/100 доли, а доля предыдущего владельца Т.....а А.В., у которого М..... Д.И. купил объекты недвижимости, уменьшилась до 42/100. При этом доли земельного участка остались прежними. Истец не мог не знать при покупке дома и земельного участка, какой участок он приобретает и при желании изменить сложившийся порядок пользования не лишен возможности - это сделать, заявив соответствующие требования. Её доверитель препятствий в пользовании жилым помещением и земельным участком не чинит.

Заслушав вышеуказанных лиц, исследовав письменные материалы дела, дополнительно представленную техническую документацию, регистрационные дела, обзрев материалы гражданского дела №2-44/21, суд приходит к следующему.

Определением суда от 24 октября 2022 года прекращено производство по делу в части исковых требований М.....а Д.И. об установлении координаты границы между долями земельного участка в связи с отказом от иска в указанной части и принятием отказа судом.

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

Условием удовлетворения исковых требований об устранении препятствий в пользовании имуществом является совокупность юридических фактов, которые свидетельствуют о том, что собственник (законный владелец) претерпевает нарушения своего права.

Обстоятельствами, имеющими значение для дела, являются: наличие права собственности или иного вещного права у истца; наличие реальных препятствий в осуществлении прав собственности (владения, пользования); обстоятельства, свидетельствующие о том, что именно ответчиком чинятся препятствия в пользовании владельцем имущества, не соединенные с лишением владения, то есть на истце лежит обязанность доказать нарушение его прав действиями ответчика.

В соответствии с ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Таким образом, защита права собственности и иных вещных прав должна осуществляться на основе соразмерности и пропорциональности, с тем, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота.

Из материалов дела следует, что истец М..... Д.И. с 28 марта 2022 года является собственником 42/100 доли жилого дома, общей площадью 184 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Багратионовский район, п. Г....., ул. П.....я, д.7 и собственником 63/100 доли на земельный участок, площадью 1200 кв.м. (т. 1 л.д.213,218). Основанием для регистрации права собственности на указанные доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество послужил договор купли-продажи доли жилого дома и земельного участка от 24.03.2022 года, заключенный между продавцом Т.....ым А.В. и покупателем М.....ым Д.И. (том 1 л.д.10-14,57- 59).

Сособственником жилого дома (58/100 доли) и земельного участка (37/100 доли) является Ма..... Н.Ф.о. Право собственности на долю земельного участка Ма.....а Н.Ф.о. зарегистрировано 02.03.2020 года, право собственности на долю жилого дома – 07.09.2021 года (том 1 л.д.213,218).

Как видно из представленного на запрос суда регистрационного дела, право собственности Т.....а А.В. на 63/100 доли земельного участка принадлежало ему на основании договора №8 купли-продажи земельного участка от 03.02.2020 года, предметом которого явилась 63/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 1200 кв.м., что составляет 756 кв.м, без выноса границ доли на местности (том 1 л.д.50).

Судом установлено, что Ма.....у Н.Ф.о. на основании постановления администрации МО «Багратионовский городской округ» Калининградской области №0163 от 14.02.2020 года предоставлено в собственность бесплатно 37/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, общей площадью 1200 кв.м., что составляет 444 кв.м, без выноса границ доли на местности (том 1 л.д.55).

Как следует из вступившего в законную силу решения Багратионовского районного суда Калининградской области от 03 февраля 2021 года жилой дом. площадью 184 кв.м, по адресу: Калининградская область, Багратионовский район, п. Г....., ул. П.....я, д.7 по иску Ма.....а Н.Ф. о. сохранен в реконструированном, перепланированном и переустроенном состоянии. За Ма.....ым Н.Ф.о. признано право собственности на 58/100 доли в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом. Доля сособственника Т.....а А.В. определена в размере 42/100 в праве общей долевой собственности на жилой дом. При этом в решении указано, что в соответствии со сложившимся порядком пользования указным жилым домом, фактически являющимся двухквартирным, квартира №1 данного дома находится в пользовании Ма.....а Н.Ф.о. а квартира №2 - в пользовании Т.....а А.В. В целях повышения благоустройства указанного жилого дома его сособственниками были произведены работы, заключающиеся в возведении к занимаемым каждым из них квартирам №1 и №2 данного жилого дома пристроек, в которых образовались новые помещения. Пристройки были возведены в пределах земельного участка, имеющего кадастровый номер 364 с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, принадлежащего на праве общей долевой собственности Ма.....у Н. Ф.о. (37/100) и Т.....у А.В. (63/100).

Из регистрационного дела следует, что Ма..... Н.Ф.о. и Т..... А.В. заключали соглашение о реальном разделе жилого дома и прекращении долевой собственности от 24.02.2021 года, однако оно не было зарегистрировано в Управлении Росреестра в установленном законом порядке (том 1 л.д.117-118,162-164).

Согласно сведениям из Росреестра о характеристиках объекта недвижимости от 07.09.2022 года земельный участок к КН?????????:364, категория земель - земли населённых пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, площадью 1200 кв.м. +-12 кв.м., расположенный по адресу: Багратионовский район, п. Г....., д. 7 поставлен на кадастровый учет 22.10.2019 года и образован из объектов недвижимости с КН ??????????:17, 30:016041901:128 путем их объединения (том 1 л.д.211).

Описание местоположения земельного участка (том 1 л.д.215) содержит указание на то, что отсутствует описание закрепления местоположения границ земельного участка на местности, указаны начальные и конечные точки описания земельного участка, градус дирекционного угла и метраж горизонтального проложения. Сведения о характерных точках границы земельного участка в системе координат МСК-39 (л.д.215 оборот) не содержат описание закрепления этих точек на местности. При этом координаты точек в системе X Установлены.

Межевой план на земельный участок представлен в регистрационном деле (л.д.91- 94). Технический паспорт жилого здания по состоянию на 29 января 2007 года содержит план земельного участка Багратионовского Бюро технической инвентаризации (том 2 л.д.5,10), который отражает фактическую придомовую территорию площадью 0,12 га.

Указанный план земельного участка является неотъемлемой частью договора купли - продажи домовладения между АОЗТ «Калиновка» и Ма.....ым Н.Ф.о. от 17.10.1997 года (том 2 л.д.122-125).

Исполнительная съёмка земельного участка, представленная ответчиком по состоянию на 2020 год (том 2 л.д. 127) и топографическая съёмка, представленная для обозрения судом истцом по состоянию на 2022 год содержат одинаковое расположение существующего ограждения (забора) и в совокупности с

фотоматериалами земельного участка, представленными ответчиком, не свидетельствуют о том, что расположение забора на земельном участке каким-то образом препятствует истцу пользоваться земельным участком, находящимся в общей долевой собственности сторон.

Из пояснений стороны ответчика следует, что порядок пользования общедолевым имуществом фактически сложился с 1987 года и никем не оспаривался, забор установлен до оформления им сделки по купле - продаже доли дома, им не передвигался, и как только появился новый собственник М..... Д.И. между ними возникло непонимание.

С учётом изученной судом технической документации на принадлежащий истцу и ответчику жилой дом, топографических съёмок земельного участка, суд приходит к выводу о том, что нарушений прав истца, подлежащих восстановлению судом, исходя из предмета и основания иска, не имеется.

В силу статьи 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка (подпункт 2 пункта 1); 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 (подпункт 4 пункта 2).

Предполагается, что истец, обращаясь за защитой нарушенных прав в суд, обладает всей полнотой информации о существовании своих претензий к ответчику еще до подачи искового заявления.

В судебном заседании не установлено фактов чинения препятствий ответчиком в пользовании истцом жилым помещением и земельным участком; доказательств того, что между сторонами был определён порядок пользования общедолевым имуществом и ответчиком он нарушен или изменён, материалы дела не содержат; не представлено таковых и стороной истца.

Фактические обстоятельства дела, установленные судом, позволяют прийти к выводу о том, что исковые требования подлежат оставлению без удовлетворения.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса РФ суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска М.....а Д.И. к Ма.....у Н.Ф. о возложении обязанности возвратить самовольно занятую часть земельного участка и убрать забор отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Багратионовский районный суд Калининградской области в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья

Н. Н.Гриценко

Мотивированное решение изготовлено 31 октября 2022 года

Судья Багратионовского суда Калининградской обл.

Копия верна

Н. Н. Гриценко