

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

12 февраля 2020 года

г. Калининград

Судебная коллегия по гражданским делам Калининградского областного суда в составе: председательствующего Мариной С.В., судей Яковлева Н.А., Харитоненко Н.О. при секретаре Чика О.А. рассмотрела в открытом судебном заседании апелляционную жалобу представителя С.....ой Т. А. – Золотарева Михаила Юрьевича на решение Правдинского районного суда Калининградской области от 06 ноября 2019 года, которым постановлено:

Исковые требования Я.....ой Н.А. удовлетворить.

Признать недействительными координаты характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером А., площадью <данные изъяты>., расположенного в <адрес>, с видом разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства, и его формирование. Исключить сведения о местоположении границ данного земельного участка из государственного кадастра недвижимости. Обязать С.....у Т.А. в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу убрать ограждения в виде забора, установленные по границам данного земельного участка с к.н. А..

Заслушав доклад судьи Мариной С.В., объяснения С.....ой Т.А. и её представителя – Золотарева М.Ю., поддержавших доводы апелляционной жалобы, возражения представителя Я.....ой Н.А. – Ивановой С.Е., представителя администрации МО «Правдинский городской округ» - Шевелева Е.Е., полагавших решение суда законным и обоснованным, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Я.....ая Н.А. обратилась в суд с иском к С.....ой Т.А., указав, что является собственником доли в праве на жилой дом, расположенный по адресу: <адрес>. Сособственником доли в праве на указанный жилой дом является также ответчик, осуществившая самовольный захват территории двора, ранее всегда находившегося в общем пользовании собственников жилого дома. В данном дворе расположены хозяйственные строения, колодец, электросчетчики, однако С.....а Т.А. огородила земельный участок забором, вследствие чего у Я.....ой Н.А. отсутствует доступ к своим кирпичным постройкам. Кроме того, ответчик оформила указанный земельный участок в собственность на основании выписки из похозяйственной книги от 29 сентября 2008 года о наличии права на земельный участок площадью <данные изъяты>, выданной администрацией муниципального образования «Домновское сельское поселение». Данная выписка не содержала ни планов, ни чертежей, ни сведений, позволяющих определить местоположение границ этого земельного участка, в связи с чем, по мнению истца, данная выписка не подтверждает право С.....ой Т.А. на земельный участок в тех границах, которые установлены в настоящее время. Помимо этого, земельный участок был сформирован на придомовой территории жилого дома, в то время как участок под двором никогда ответчику не предоставлялся и в ее единоличном пользовании не находился. Ответчик всегда пользовалась тремя земельными участками: У. площадью <данные изъяты>, Ю. площадью <данные изъяты> и Е. площадью <данные изъяты>, на которых выращивала овощи и заготавливала сено. По мнению Я.....ой Н.А., сведения именно об этих земельных участках имелись в похозяйственных книгах, соответственно, именно эти земельные участки С.....а Т.А. должна была оформить в собственность на основании выданной ей выписки из похозяйственной книги. Однако С.....ой Т.А. был сформирован спорный земельный участок с кадастровым номером А. площадью <данные изъяты>, при этом истец лишилась беспрепятственного доступа к своим хозяйственным строениям, расположенным на трехконтурном земельном участке с кадастровым номером О..

Ссылаясь на вышеуказанные обстоятельства, Я.....ая Н.А. просила признать недействительными координаты характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером А. площадью <данные изъяты>, расположенного по адресу: <адрес>, а также формирование названного участка, исключить сведения о местоположении его границ из государственного кадастра недвижимости. Помимо этого, просила обязать С.....у Т.А. в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу убрать ограждения в виде забора, установленные по границам вышеназванного участка.

Судом постановлено изложенное выше решение.

В своей апелляционной жалобе представитель ответчика С.....ой Т.А. - Золотарев М.В. просит отменить решение суда первой инстанции и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований Я.....ой Н.А. Заявитель возражает против вывода суда первой инстанции о том, что при формировании спорного земельного участка определение координат характерных точек границ произведено с нарушением требований закона – без согласования с Я.....ой Н.А., которая на момент формирования участка с кадастровым номером А. являлась землепользователем смежного земельного участка. Указывает на наличие в материалах дела ответа заместителя прокурора Правдинского район от 14 марта 2019 года № по жалобе истца, согласно которому схема расположения спорного земельного участка на момент ее изготовления 15 сентября 2009 года была согласована со смежными землепользователями Д., Почечуевым А.В. и Дудыко В.М. Право собственности Я.....ой Н.А. на долю жилого дома было зарегистрировано только 03 мая 2018 года, в связи с чем вышеназванная схема и не должна была быть с нею согласована. Также обращает внимание на то

обстоятельство, что филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области, принимая решение об осуществлении действий по государственному кадастровому учету в отношении спорного участка, не обнаружил каких-либо обстоятельств, которые могли служить основанием для приостановления либо отказа в осуществлении кадастрового учета. Схема расположения земельного участка с кадастровым номером А. утверждена постановлением администрации муниципального образования «Правдинский район» № от 01 октября 2010 года и не оспорена истцом.

Более того, настаивает на том, что само по себе нарушение процедуры согласования границ земельного участка не может служить достаточным основанием для удовлетворения иска, указывая, что для признания незаконным формирования земельного участка по требованию истца необходимо установление того факта, что это привело к нарушению прав и охраняемых законом интересов Я.....ой Н.А. Ссылается на отсутствие в деле доказательств, которые бы свидетельствовали о нарушении прав истца формированием спорного земельного участка.

Кроме того, заявитель в своей жалобе указывает на то, что Я.....ая Н.А., заявив требования об оспаривании землеустроительной документации, не заявила при этом каких-либо требований о кадастровой ошибке при внесении в кадастр сведений о границе спорного земельного участка, не указала, каким образом должна проходить граница между смежными участками. Помимо этого, полагает, что истец не представила суду какие-либо доказательства того, что границы земельного участка с кадастровым номером А. расположены на принадлежащем ей смежном земельном участке, не представила какие-либо документы о межевании земельного участка для обслуживания жилого дома <адрес>. Обращает внимание на то, что в 2008 году собственники названного дома сформировали и поставили на кадастровый учет земельный участок площадью <данные изъяты> для его обслуживания, границы земельного участка были согласованы и утверждены постановлением местного муниципалитета от 30 января 2008 года №, однако из-за того, что права на сформированный участок не были зарегистрированы в установленном порядке, сведения о названном участке были аннулированы. По мнению заявителя, указанное обстоятельство опровергает доводы истца о том, что путем формирования спорного земельного участка С.....а Т.А. захватила территорию общего двора.

Дополнительно представитель С.....ой Т.А. - Золотарев М.Ю. ссылается на то, что судом первой инстанции не дана надлежащая правовая оценка статусу вышеуказанного жилого дома, имеющего четыре квартиры и долевых собственников. По мнению подателя жалобы, названный дом является многоквартирным, в связи с чем в данном споре подлежат применению соответствующие правовые нормы, в том числе положения Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, согласно которым в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета. Указывает, что Правдинский районный суд Калининградской области не установил сам факт наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета.

Помимо вышеизложенного, заявитель в своей жалобе сослался на то, что фактически сложившийся порядок пользования земельным участком не передается по наследству либо по договору купли-продажи, а устанавливается новыми правообладателями соответствующим соглашением, обращает внимание на отсутствие такого соглашения между сторонами. Также указывает, что к принадлежащим истцу хозяйственным постройкам имеется проход, несмотря на наличие установленного ответчиком забора по границам спорного участка.

Кроме того, представитель С.....ой Т.А. - Золотарев М.Ю. ссылается на то, что Я.....ая Н.А. пропустила срок для обращения с заявленными ею исковыми требованиями, поскольку она сама не владеет ни долей в праве на участок под обслуживание дома, ни частью общего двора, в то время как спорный земельный участок был поставлен на учет еще 19 февраля 2011 года.

Я.....ая Н.А. в своих возражениях на апелляционную жалобу просит оставить решение суда первой инстанции без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области, Почечуев А.В., Дудыко В.М., Суслова Н.В., будучи надлежаще извещенными о месте и времени рассмотрения дела, не явились, заявлений об отложении судебного заседания, сведений о наличии уважительных причин, препятствующих явке в судебное заседание, от них не поступило, истец Я.....ая Н.А. просила о рассмотрении дела в свое отсутствие, направила в судебное заседание своего представителя. При таком положении, суд апелляционной инстанции в соответствии с положениями части 3 статьи 167, частей 1, 2 статьи 327 ГПК РФ считает возможным рассмотрение дела в отсутствие не явившихся в судебное заседание лиц.

Проверив законность и обоснованность вынесенного судом решения, обсудив поданную представителем С.....ой Т.А. – Золотаревым М.Ю. апелляционную жалобу, и возражения Я.....ой Н.А., судебная коллегия полагает решение суда подлежащим отмене с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

В силу положений статьи 195 ГПК РФ судебное решение должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 23 от 19 декабря 2003 года «О судебном решении», решение суда является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права.

Согласно пункту 3 вышеназванного Постановления Пленума Верховного суда РФ решение является обоснованным, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Постановленное судом решение вышеприведенным требованиям закона не соответствует.

Так, судом установлено и подтверждается материалами дела, что Я.....ая Н.А. является собственником 20/100 доли дома <адрес> на основании свидетельства о праве на наследство по закону от 25 апреля 2018 г. Указанная доля жилого дома приобретена ею в порядке наследования после смерти матери С., наступившей 02 марта 2005 г. Помимо доли дома в порядке наследования к Я.....ой Н.А. перешло также право собственности на земельный участок с к.н. О. площадью <данные изъяты>, с находящимися на нем хозяйственными постройками. Земельный участок поставлен на кадастровый учет 06 июля 2005 г.

Право собственности наследодателя С. на долю жилого дома подтверждено вступившим в законную силу решением Правдинского районного суда Калининградской области от 28 мая 2001 г., которым был установлен факт владения ею на праве собственности 20/100 долей данного дома <адрес> с надворными постройками, в том числе, кирпичным сараем площадью <данные изъяты>, кирпичной баней площадью <данные изъяты>.

Земельный участок площадью <данные изъяты> был предоставлен в собственность С. в 1992 г., что подтверждается свидетельством на право собственности на землю №, выданным Домновским сельским Советом 04 ноября 1992 г.

С.....а Т.А. является собственником 25/100 доли этого же жилого дома на основании договора купли-продажи от 02 ноября 1993 г., заключенного с Р. Правовая регистрация права собственности С.....ой Т.А. на данную долю дома была осуществлена в соответствии с действовавшим на тот период времени законодательством Правдинским районным БТИ 30 ноября 1993 г.

Также из материалов дела видно, что помимо сторон, участниками общей долевой собственности на указанный жилой дом являются: Сулова Н.В. (11/100 доли в праве), Дудыко В.М. (11/100 доли в праве), 33/100 доли в праве на жилой дом согласно данным учетно-технической документации учтены за Почечуевым А.В., Почечуевой Т.А., Почечуевой М.А. на основании договора приватизации от 1996 года.

Земельный участок для обслуживания и эксплуатации жилого дома <адрес>, имеющего статус индивидуального жилого дома, в настоящее время не сформирован, местоположение его границ и площадь участка в соответствии с требованиями действующего законодательства не установлены и не описаны.

Также материалами дела подтверждается, что С.....а Т.А. с 12 сентября 2011 г. является собственником земельного участка с к.н. А. площадью <данные изъяты>, в отношении которого возник спор. Участок поставлен на кадастровый учет 19 февраля 2011 г. с видом разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. Право собственности на данный земельный участок зарегистрировано за С.....ой Т.А. на основании выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок, выданной 29 сентября 2008 г. администрацией МО «Домновское сельское поселение».

Удовлетворяя иски требования Я.....ой Н.А. и признавая недействительным формирование земельного участка с кадастровым номером <данные изъяты>, суд первой инстанции указал на то, что определение координат характерных точек границ этого земельного участка произведено с нарушением требований закона, поскольку границы земельного участка не были согласованы с Я.....ой Н.А., являвшейся на тот период землепользователем смежного земельного участка, кроме того, данный земельный участок был сформирован не в соответствии со сложившимся порядком пользования, поскольку придомовая территория находилась в общем пользовании собственников дома и в похозяйственных книгах отсутствуют сведения о том, что С.....ой Т.А. был предоставлен в собственность земельный участок площадью <данные изъяты> под двором дома <адрес>.

Между тем с обоснованностью таких выводов суда первой инстанции судебная коллегия согласиться не может.

В силу положений статей 1, 7 Федерального закона от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017) сведения государственного кадастра недвижимости подтверждают существование определенного объекта недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости). Если объектом недвижимости является земельный участок, в государственный кадастр недвижимости подлежат внесению сведения о местоположении его границ. На основании ст. 22, 38 указанного Федерального закона одним из основных документов, являющихся основанием для постановки на кадастровый учет земельного участка, является межевой план, представляющий собой документ, в котором указывается местоположение границ земельного участка.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

На основании части 3 статьи 1 указанного выше Федерального закона государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Данные положения Закона предписывают, что земельный участок должен быть индивидуализирован на местности, при этом границы участка должны быть описаны и удостоверены, в том числе посредством проведения в отношении каждого конкретного земельного участка землеустроительных работ. Установление границ земельного участка (межевание) является одним из средств его индивидуализации как объекта прав землепользования.

В соответствии с п. 9 статьи 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» 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, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей 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.

Согласно пунктам 1, 3 ст. 39 вышеназванного Федерального закона при проведении кадастровых работ, результатом которых является составление межевого плана, для вновь образованного земельного участка или уточнения местоположения границ смежных с ним земельных участков, согласование его границ является обязательным. Предметом согласования является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона «О кадастровой деятельности» кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами определяются координаты характерных точек границ земельного участка (части земельного участка), координаты характерных точек контура здания, сооружения, частей таких объектов недвижимости, координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, осуществляется обработка результатов определения таких координат, в ходе которой определяется площадь объектов недвижимости и осуществляется описание местоположения объектов недвижимости, проводится согласование местоположения границ земельного участка. В случае, установленном настоящим Федеральным законом, при выполнении кадастровых работ кадастровыми инженерами может быть дополнительно установлено местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

Пунктом 11 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных 17.02.2003 г. Федеральной службой земельного кадастра России, предусмотрено, что лица, права которых могут быть затронуты при проведении межевания, кроме собственников земельных участков, также и землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков, соответствующие органы государственной власти и (или) органы местного самоуправления извещаются о времени и месте проведения межевания. В п. 14.1 данных Методических рекомендаций указано, что определение границ на местности и их согласование проводятся в присутствии лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания, или уполномоченных ими лиц (представителей) при наличии надлежащим образом оформленных доверенностей.

Таким образом, действительно, в силу вышеприведенных норм права, а также учитывая, что обслуживание и эксплуатация жилого дома предполагают формирование для этого соответствующего земельного участка, при межевании спорного земельного участка с к.н. А. должно было производиться согласование его границ с собственниками жилого дома <адрес>, как с лицами, интересы которых могут быть затронуты совершением таких действий, в том числе с Я.....ой Н.А., являвшейся также собственником земельного участка с кадастровым номером О.. Доказательства согласования с истцом границ спорного земельного участка в материалах дела отсутствуют.

Вместе с тем, судебная коллегия считает необходимым отметить, что то обстоятельство, что границы спорного земельного участка не были согласованы с истцом, явилось, в том числе и следствием поведения самой Я.....ой Н.А., которая, став собственником доли жилого дома и земельного участка с к.н. О. еще в марте 2005 года после смерти своей матери – С., свидетельство о праве на наследство по закону получила только 25 апреля 2018 года, а государственную регистрацию своего права собственности на эти объекты недвижимого имущества осуществила лишь 03 мая 2018 года, то есть спустя 13 лет после его возникновения. Данное обстоятельство, безусловно, затрудняло правильное определение круга лиц, интересы которых могли быть затронуты формированием границ спорного земельного участка.

Также из материалов дела видно, что все претензии, относительно границ спорного земельного участка истец стала предъявлять только с этого времени, несмотря на то, что сведения о зарегистрированных правах С.....ой Т.А. на земельный участок и о его границах с 2011 года являлись общедоступными.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Кроме того, само по себе отсутствие согласования границ земельного участка со смежными землепользователями, указывающее лишь на нарушение процедуры формирования земельного участка, достаточным основанием для удовлетворения требований истца служить не может.

Так, в силу положений статьи 46 Конституции РФ, статьи 3 ГПК РФ, статьи 11 ГК РФ судебной защите и восстановлению подлежит только нарушенное или оспариваемое право, а способ его защиты должен соответствовать по содержанию нарушенному или оспариваемому праву и характеру нарушения.

Согласно статье 60 ЗК РФ восстановлению подлежит нарушенное право на земельный участок, в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Таким образом, действующим правовым регулированием возможность удовлетворения заявленных Я.....ой Н.А. требований поставлена в зависимость от установления факта нарушения её прав или охраняемых законом интересов или угрозы их нарушения либо отсутствия такового, а целью предъявленного иска для его удовлетворения должно являться восстановление нарушенных прав или законных интересов истца и положения, существовавшего до нарушения этого права.

С учетом изложенного, удовлетворение требований Я.....ой Н.А. о признании незаконным формирования спорного земельного участка с кадастровым номером А. и исключении сведений о границах участка из государственного кадастра недвижимости, возможно только в случае доказанности того факта, что вследствие этого были нарушены права или охраняемые законом интересы истца, либо создана угроза нарушения таких прав, и удовлетворением иска эти её нарушенные права или законные интересы будут восстановлены.

Между тем, в нарушение принципа состязательности сторон, положений статей 12, 56, 57 ГПК РФ бесспорных доказательств, которые бы с достоверностью свидетельствовали о нарушении формированием спорного земельного участка её прав, Я.....ой Н.А. в ходе рассмотрения дела представлено не было. Не было представлено таких доказательств и суду апелляционной инстанции. Имеющиеся в деле письменные доказательства и показания свидетелей К., С., Ч., Б., Ф., М. на такие нарушения не указывают.

Так, обращаясь в суд с иском о признании незаконным формирования земельного участка с к.н. А., истища ссылаясь на нарушение такими действиями своих прав на пользование придомовой территорией и расположенными на ней строениями, сооружениями, деревьями, а также на невозможность формирования земельного участка под домом в том виде, в котором он существовал по состоянию на 2001 год, и в подтверждение таких доводов представила схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, составленную ИП Г., из которого следует, что границы формируемого земельного участка под домовладение площадью <данные изъяты>, налагаются на границы земельного участка с к.н. А. и площадь такого наложения составляет <данные изъяты>.

Вместе с тем, доказательств того, что для обслуживания и эксплуатации жилого дома подлежит формированию земельный участок именно такой площади и с таким расположением границ, как указано на данной схеме, в материалах дела не содержится и истцом таковых представлено не было ни суду первой, ни суду апелляционной инстанции.

Как видно из материалов дела, техническая документация в отношении жилого дома <адрес> не содержит информацию об участке, на котором расположено данное домовладение. В имеющейся в техническом паспорте на дом 1992 года схеме, обозначенной как схема земельного участка, отражены лишь жилой дом и хозяйственные строения, при этом сведений о конфигурации, площади земельного участка, расположении его границ, в том числе относительно этих объектов, в плане не содержится, границы землепользования, в том числе фактического, на данной схеме отсутствуют. Использование участка, прилегающего к жилому дому, территориально не обозначено и не разграничено.

Какие-либо природные объекты или объекты искусственного происхождения, позволяющие определить местоположение границ земельного участка, его примерную площадь, на данной схеме также не отражены.

Как следует из материалов дела, в том числе объяснений сторон в ходе рассмотрения дела, ограждение придомовой территории собственниками помещений жилого дома не производилось, границы землепользования, его площадь не устанавливались.

Отсутствуют какие-либо данные о земельном участке и в техническом паспорте на жилой дом по состоянию на 2007 год.

Не отражены сведения о земельном участке под домовладением и в решении Правдинского районного суда Калининградской области от 28 мая 2001 г., которым был установлен факт владения на праве собственности С. 20/100 долей дома <адрес> с надворными постройками.

Не содержится каких-либо сведений о земельном участке, на котором располагается домовладение <адрес>, и в свидетельстве о праве на наследство по закону, состоящем из 20/100 доли в праве общей долевой собственности на жилой дом, выданном истцу в подтверждение возникновения такого права в порядке наследования после смерти С. нотариусом Правдинского нотариального округа П.

Отсутствуют такие данные и в исследованных судом похозяйственных книгах администрации МО «Домновское сельское поселение» Правдинского района.

Более того, как видно из материалов дела, в том числе под теми хозяйственными строениями, которые были обозначены в технической документации на домовладение, а также указаны в вышеназванном решении суда, собственниками дома были сформированы и приобретены в собственность отдельные земельные участки с иным видом разрешенного использования – для огородничества и ведения личного подсобного хозяйства.

Так, как усматривается из материалов дела, Я.....ая Н.А. является собственником земельного участка площадью <данные изъяты>, с к.н. О., состоящего из трех контуров, в границах которого располагаются, как указанные в решении Правдинского районного суда Калининградской области от 28 мая 2001 г. баня и сарай, а также еще 2 хозяйственные постройки, которые ранее использовались С.

Из представленных истцом материалов межевого дела по установлению границ и координированию углов приусадебного земельного участка вблизи дома <адрес>, изготовленного Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Правдинского района Калининградской области в 2001 году, видно, что сама С. (правопреемник истца Я.....ой Н.А.), выступая заказчиком таких геодезических работ, еще в июне 2001 года (то есть задолго до формирования спорного земельного участка) дала исполнителю задание сформировать принадлежащий ей на праве собственности земельный участок под огород площадью <данные изъяты> таким образом, чтобы в его границы вошли не только возделываемый ею под огород земельный участок, но и 4 используемые ею хозяйственные строения, обозначенные в технической документации на дом, однозначно выразив тем самым свое волеизъявление на формирование под них отдельного земельного участка и по существу, отказавшись от включения частей земельного участка под указанными строениями в границы придомовой территории, с чем согласились и иные участники общей долевой собственности на жилой дом.

Данный участок был поставлен на кадастровый учет 06 июля 2005 года с видом разрешенного использования «для огородничества». В 2018 году по заявлению Я.....ой Н.А. в 2018 году были проведены кадастровые работы по уточнению местоположения границ многоконтурного земельного участка с к.н. О. площадью <данные изъяты>, изменен вид его разрешенного использования на разрешенное использование «для ведения личного подсобного хозяйства». Государственный кадастровый учет изменений описания местоположения границ земельного участка и вида его разрешенного использования осуществлен 23 октября 2018 года. При этом Я.....ая Н.А., уточняя местоположение границ земельного участка с к.н. О. в 2018 году, формировала их таким же образом, как это было предусмотрено материалами межевого дела 2001 года.

Данные обстоятельства, с достаточной очевидностью свидетельствуют о том, что собственники жилого дома, и в первую очередь С. (правопреемник истца), еще в 2001 году выразили свое волеизъявление относительно того, что земельный участок для эксплуатации и обслуживания жилого дома не будет формироваться в соответствии с тем фактическим землепользованием, которое осуществлялось всеми собственниками дома ранее с учетом местонахождения всех включенных органами БТИ в состав домовладения хозяйственных строений и сооружений.

О таком соглашении собственников также свидетельствуют и иные материалы дела. Так как видно из ответа администрации МО «Правдинский городской округ» № от 02 июля 2018 года на обращение Я.....ой Н.А., а также материалов кадастровых дел объектов недвижимого имущества: земельных участков с к.н. О. и с к.н. А., в 2008 году собственниками жилого дома № <адрес> был сформирован земельный участок для обслуживания жилого дома площадью <данные изъяты>, границы которого были утверждены постановлением администрации МО «Правдинский городской округ» № 77 от 30 января 2008 года. Эти границы были согласованы с собственниками жилого дома.

Земельный участок был поставлен на кадастровый учет в 2008 году с присвоением ему кадастрового номера И.. Впоследствии, в связи с тем, что права на земельный участок в течение двух лет не были зарегистрированы, сведения об участке были исключены из государственного кадастра недвижимости.

При этом из материалов дела следует, что при формировании спорного земельного участка с к.н. А. схема его расположения была согласована со смежными землепользователями: Д., Почечуевым А.В., Дудыко В.М. Само по себе изменение их позиции относительно данного вопроса в настоящее время о незаконности согласования с ними границ в 2009 году не свидетельствует. Самими указанными лицами

формирование границ спорного земельного участка, в том числе по мотиву согласования его границ под влиянием заблуждения и нарушения их прав, не оспаривалось, и такие факты установлены не были.

Доказательств отсутствия возможности формирования земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации жилого дома, в связи с формированием спорного земельного участка в материалы дела не представлено. Напротив, из сопоставления чертежей и схем земельных участков, в том числе имеющихся в материалах кадастровых дел земельных участков с кадастровыми номерами О. и А. видно, что границы земельного участка с к.н. А. сформированы таким образом, что они находятся на значительном расстоянии не только от ближайшей стены жилого дома (более 10 м), но и на существенном расстоянии от ближайшей границы того земельного участка, который формировался собственниками жилого дома для его эксплуатации и обслуживания в 2008 году, что свидетельствует (при условии отсутствия иных к тому препятствий и наличия соответствующего волеизъявления всех участников общей долевой собственности на дом и согласия всех заинтересованных лиц, в том числе смежных землепользователей, в том числе администрации муниципального образования) о возможности формирования земельного участка под домом значительно большей площади, чем это было предусмотрено собственниками в 2008 году, в частности, исходя из представленной самой Я.....ой Н.А. схемы площадью 2179 кв.м, что также не свидетельствует о нарушении прав истца формированием спорного земельного участка.

Настаивая на невозможности формирования участка для обслуживания и эксплуатации жилого дома вследствие формирования земельного участка с к.н. А. и ссылаясь при этом на схему, составленную кадастровым инженером Юртаевым И.Н., истец не обосновала необходимость формирования под жилым домом площадью <данные изъяты> земельного участка площадью <данные изъяты>, тем более с учетом того обстоятельства, что под принадлежащие ей хозяйственные строения, относившиеся ранее к домовладению, сформирован иной земельный участок с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», который в настоящее время находится в собственности истца.

С учетом установленных по делу обстоятельств оснований для формирования земельного участка по фактическому землепользованию, осуществлявшемуся всеми собственниками дома с учетом местонахождения всех включенных органами БТИ в состав домовладения хозяйственных строений и сооружений, а также деревьев, произрастающих вблизи дома <адрес>, не имеется. Более того, такое формирование земельного участка предполагало бы прекращение прав самой Я.....ой Н.А. на принадлежащий ей земельный участок с к.н. О. в тех границах, в которых он в настоящее время существует, поскольку часть таких объектов находится на его территории.

Не было представлено суду и доказательств наличия соглашения между всеми участниками общей долевой собственности на жилой дом о формировании под ним земельного участка иной площади и конфигурации, чем они были определены собственниками в 2008 году, в том числе с такими характеристиками, которые отражены в представленной истцом схеме.

Не было представлено ни суду первой, ни суду апелляционной инстанции и доказательств того, что формированием спорного земельного участка были нарушены права истца на пользование принадлежащими ей объектами недвижимого имущества. Достоверных доказательств того, что такие объекты расположены в границах спорного земельного участка, истцом представлено не было, также как не было представлено Я.....ой Н.А. и доказательств того, что ею каким-либо иным образом использовалась территория, вошедшая в границы спорного земельного участка, в том числе для огородничества и садоводства.

Не свидетельствуют о нарушении прав истца и приводившиеся в суде первой инстанции стороной истца доводы о самовольном захвате ответчиком части территории, занятой под являвшимся, как она утверждала, местом общего пользования, озером. Из технической документации на дом <адрес> следует, что никакие водные объекты ни как часть домовладения, ни как иные объекты, на них не обозначены. Оснований считать территорию, на котором расположен данный объект, придомовой не имеется. Более того, как видно из ответа заместителя прокурора Правдинского района от 14.03.2019 года № 29ж/2019 на жалобу Я.....ой Н.А., в ходе проведенной прокурором проверки доводы заявителя о наличии на территории спорного земельного участка водного объекта своего подтверждения не нашли, поскольку таковые в границах земельного участка с кадастровым номером А. не значатся. На территории участка расположена низина, затапливаемая водой, которая в реестр водных объектов не внесена.

Кроме того, сам по себе факт самовольного (в отсутствие предоставления в установленном законом порядке уполномоченным органом) пользования каким-либо земельным участком не может служить законным основанием возникновения прав на него и в этой связи доводы истца о нарушении её прав включением в границы земельного участка ответчика вышеназванной низины, о нарушении её субъективных прав не свидетельствуют.

Помимо этого, в обоснование своих требований истец ссылалась на самовольный захват ответчицей части территории двора общего пользования, на которой находятся общие для всех собственников электросчетчики и колодец. Между тем, доказательств того, что в границы спорного земельного участка вошли указанные объекты, в материалы дела не представлено. В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель истца указала на ошибочность такого утверждения в исковом заявлении и в суде первой инстанции.

Не может служить достаточным основанием для удовлетворения исковых требований и утверждение истца о том, что в результате формирования спорного земельного участка она лишилась прохода к принадлежащим ей на праве собственности объектам недвижимого имущества – двум хозяйственным строениям – сараю и бане. Как видно из имеющегося в деле графического материала, к указанным постройкам в настоящее время имеются подходы, в том числе непосредственно к ним подходит грунтовая дорога, доказательств того, что установленное ответчиком по части границы своего земельного участка ограждение создает объективные препятствия к использованию данных построек, в деле не имеется.

Принимая во внимание отсутствие достоверных доказательств нарушения прав истца формированием спорного земельного участка и то обстоятельство, что само по себе зарегистрированное в установленном порядке право собственности ответчика С.....ой Т.А. на землю Я.....ой Н.А. не оспаривается, не могут служить основанием для удовлетворения исковых требований и доводы иска о несоответствии закону выписок из похозяйственных книг, на основании которых это право зарегистрировано, и об отсутствии в них данных о фактически использовавшихся ответчиком земельных участках.

Таким образом, охраняемые законом права и интересы истца формированием спорного земельного участка с кадастровым номером А. нарушены не были, соответственно они не могут быть восстановлены.

При таком положении достаточных оснований для удовлетворения исковых требований Я.....ой Н.А. у суда первой инстанции не имелось.

В этой связи решение суда нельзя признать законным и обоснованным, оно подлежит отмене с вынесением по делу нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований Я.....ой Н.А. к С.....ой Т.А. об оспаривании установленных границ земельного участка и исключении сведений о местоположении границ земельного участка из государственного кадастра недвижимости, обязанности убрать ограждение земельного участка в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328 - 330 ГПК РФ

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Правдинского районного суда Калининградской области от 06 ноября 2019 года отменить и вынести новое решение, которым Я.....ой Н.А. в удовлетворении исковых требований к С.....ой Т.А. об оспаривании установленных границ земельного участка и исключении сведений о местоположении границ земельного участка из государственного кадастра недвижимости, обязанности убрать ограждение земельного участка с участием третьих лиц администрации МО «Правдинский городской округ», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области, Почечуева Анатолия Викторовича, Дудыко Владимира Михайловича, Суловой Надежды Васильевны, отказать.

Председательствующий
Судьи