

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Гулькевичи
Гулькевичский районный суд Краснодарского края в составе:
Председательствующего судьи Бочко И.А.,
при секретаре Чеботаревой В.Н.,
с участием истца Кузнецовой М.К.,
ее представителя Заварзина А.К. по доверенности 23 АА 8320159 от 10
октября 2018 года,
представителя ответчика Шаталовой А.О. - Павлова С.А. по доверенности 23
АА 8320053 от 25 сентября 2018 года,
представителя третьего лица – Брюховецкого О.Д. по доверенности от 11
сентября 2018 года,

13 февраля 2019 года

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Кузнецовой
Марии Константиновны к Шаталовой Анастасии Олеговне, Отрощенко
Сергею Александровичу о признании недействительным акта согласования
границ земельного участка, признании недействительными плана и границ
земельного участка,

установил:

Истец Кузнецова М.К. обратилась в суд с иском к ответчикам и просит
признать незаконным акт согласования границ земельного участка с
кадастровым номером 23:06:1902050:71 от 10 января 2006 года; признать
незаконной схему земельного участка с кадастровым номером
23:06:1902050:71, расположенного по адресу: Краснодарский край, город
Гулькевичи, улица Малиновского, 23.

Исковые требования обоснованы тем, что истец является
собственником земельного участка с кадастровым номером 23:06:1902050:72,
расположенного по адресу: Краснодарский край, город Гулькевичи, улица
Малиновского, дом 25. К данному участку прилегает соседний, с которым
имеется общая граница, участок имеет кадастровый номер 23:06:1902050:71 и
расположен по адресу: Краснодарский край, город Гулькевичи, улица
Малиновского, 23. Собственниками соседнего земельного участка являются
ответчики Шаталова А.О. и Отрощенко С.А. В 2016 году ответчики
самовольно снесли ее забор-сетку, стоящую по меже их земельных участков и
возвели свой сплошной забор высотой не менее 250 сантиметров, не
придерживаясь межи, существовавшей более 20 лет. Со стороны фасада забор
был передвинут на 30 сантиметров и сторону ее дома, забор в дальней части ее
земельного участка был передвинут в сторону соседей на расстояние 30 см.
Ответчики самовольно выделили ей часть своего земельного участка и тем
самым сохранили баланс площади ее и своего земельного участка. Своими
действиями ответчики лишили истца возможности проезда к ее гаражу,
расположенному на территории ее участка, а поскольку она является
инвалидом 2 группы и не может самостоятельно передвигаться на большие

расстояния, она лишилась возможности передвигаться с помощью автомобиля. Истец обращалась к ответчикам с требованием о разъяснении данной ситуации, получила объяснение о том, что они установили границу в соответствии с межеванием. Ранее при покупке ею домовладения была установлена иная граница, за период ее проживания согласования границ участков не проводилось. Истец обратилась за помощью к адвокату, на запрос которого получен Акт согласования границ земельного участка с кадастровым номером 23:06:1902050:71 от 10 января 2016 года, в соответствии с которым нынешние границы установлены верно. В указанном акте согласования имеется подпись, выполненная от имени истца, однако она никогда не присутствовала при согласовании границ соседнего участка, не получала извещения о необходимости явиться на согласование. Подпись, поставленная напротив ее фамилии и инициалов в Акте согласования границ не ее, она лично никогда не подписывала данный Акт и до получения его после направления адвокатского запроса никогда его не видела. На сегодняшний день ранее принадлежащая часть земельного участка Кузнецовой М.К. входит в соседний земельный участок, данный участок сформирован и имеет установленные границы. В соответствии со ст. ст. 39, 40 ФЗ РФ «О кадастровой стоимости» № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим федеральным законом порядке обязательному согласованию с лицами, владеющими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды. 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 личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 настоящей статьи случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия расписки, составляются в 2 экземплярах, один из которых подшивается в межевое дело. Согласно ст. 9 «Инструкции по межеванию земель» установление границ земельного участка производят на местности в присутствии представителя районной, городской поселковой или сельской администрации, собственников, владельцев или пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участком или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями, выданными в установленном порядке. Результаты установления и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежевываемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями), городской (поселковой) или сельской администрацией и инженером-землеустроителем, производившим работы. Акт утверждается комитетом по земельным ресурсам и землеустройству района (города). Согласно ст. 60 ЗК РФ действия, нарушающие права на землю граждан или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих

3
угрозу его нарушения. Истец не была уведомлена о проведении межевых работ смежного с ее земельного участка, с ней никто не согласовывал границу участка, акт установления и согласования границ был составлен без ее ведома. Указанные нарушения прав могут быть устранены только при проведении межевания и согласования границ земельного участка в соответствии с нормами действующего законодательства с участием и с учетом мнения смежных землепользователей.

В судебном заседании истец Кузнецова М.К. поддержала свои исковые требования, пояснила суду, что о том, что у нее забрали 38 см ее двора она узнала 22 марта 2018 года от соседки. Потом к ней пришла девушка из кадастровой палаты, сказала, что у всех соседей границы установлены, у нее только с торца. Предложила оформить. Она заплатила 5000 рублей. Девушка взяла генплан, стала фотографировать и мерить, через неделю приехала, сказала, что 35 см ее участка отдали соседу. Она ориентировалась на документы 2006 года, где стоит ее подпись, когда Ильинова проводила межевание. После Ильиновой в доме сменилось 4 хозяина. Попов показал ей акт согласования, там не ее подпись. Ей также пришлось взять документы из ЕГРН, где у Отрошенко и Шаталовой 7,78, а сейчас пересчитали 8,4. Стоял ее забор, они стали строить и стащили его самовольно. На ее гараж льется вода, он лопнул, она вызвала комиссию, которая установила нарушение в межевом деле.

Представитель истца Заварзин А.К. исковые требования Кузнецовой В.К. поддержал в полном объеме по изложенным в иске основаниям.

Представитель ответчика Шаталовой А.О. – Павлов С.А. полагает требования истца не подлежащими удовлетворению. Пояснил суду, что истцом избран неверный способ защиты права. Истец утверждает, что установлением забора ответчики лишили ее возможности проезда к гаражу. Это вымысел, ничем не подтвержденный. Границы участка истца не установлены в соответствии с требованиями законодательства, поэтому истец не может утверждать об их нарушении. Истец указывает на установление нового забора на 30 см в сторону ее дома, это виндикационный иск, а не негативный. О проведении межевания и согласовании границ Кузнецова была уведомлена, о чем свидетельствует ее подпись в извещении, имеющемся в землеустроительном деле. Истец указывает, что согласование границ проведено в 2006 году, ответчики купили дом в 2016 году, до этого собственником была Ильинова В.В., которая в 2005 году обратилась в земельный центр с заявлением об установлении границ ее участка. Ей было составлено заключение Отделом архитектуры об установлении границ, установлены границы по заборам, вынесены схематично на план участка, составленный на основании топосъемки. Были извещены все смежные землепользователи, 10 января 2006 года был составлен акт согласования, который согласован всеми смежными землепользователями. 03 марта 2006 года материалы землеустроительных и градостроительных работ утверждены постановлением Главы МО Гуляевский район, площадь участка Ильиновой В.В. стала составлять 778 кв.м, она была установлена на основании существующих заборов. Никаких нарушений прав смежных землепользователей не было. Согласно заключению кадастрового

инженера согласно измерениям размеры участка истца: по фасаду 12,47 м, по задней меже 14,1 м, по правой стороне 86,24 м, по левой стороне 86,43 м; согласно генплану от 1980 года размеры: по фасаду 12,2 м, по задней меже 13,8 м, по правой стороне 86,9 м, по левой стороне 86,8 м. Если сдвинуть забор на 30 см, участок истца не будет соответствовать размерам, указанным в генплане. Истцом пропущен срок исковой давности, поскольку ее требования не являются требованиями, заявленными в порядке ст. 304 ГК РФ, с учетом ее подписи в извещении она знала об установленных границах еще в 2006 году.

Ответчик Отрощенко С.А. в суд не явился, будучи должным образом уведомленным, о чем имеется почтовое уведомление с датой вручения 06 февраля 2019 года. Заявлений, ходатайств об отложении рассмотрения дела суду не направил, суд определился рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель третьего лица – Администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района, будучи должным образом уведомленным, в судебное заседание не явился, заявлений, ходатайств об отложении рассмотрения дела суду не направил, суд определился рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Представитель третьего лица ФГБУ «ФКП Росреестра» Брюховецкий О.Д. в решении вопроса полагается на усмотрение суда, пояснил, что по делу установлено экспертизой, что не истец подписала акт согласования. Что касается самой процедуры межевания, если бы в составе межевого плана отсутствовал акт согласования, либо не была согласована одна из границ, либо процедура согласования не была соблюдена, то такие границы не были бы внесены в государственный кадастр недвижимости. Признание акта согласования влечет за собой ничтожность самого межевого плана, самих границ.

Суд, выслушав участников процесса, изучив материалы дела, приходит к выводу, что требования Кузнецовой М.К. подлежат удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что Кузнецовой Марии Константиновне принадлежат на праве собственности земельный участок по адресу: Краснодарский край, город Гулькевичи, улица Малиновского, дом 25, с кадастровым номером 23:06:1902050:72, право собственности зарегистрировано 07 сентября 2010 года.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет 06 ноября 2005 года с площадью 1107 кв.м, ему присвоен кадастровый номер 23:06:1902050:72, границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями законодательства.

Земельный участок по адресу: Краснодарский край, город Гулькевичи, улица Малиновского, 23, с кадастровым номером 23:06:1902050:71 площадью 778±10 кв.м, принадлежит на праве общей долевой собственности по 1/2 доле в праве каждому ответчикам по делу – Отрощенко Сергею Александровичу и Шаталовой Анастасии Олеговне, право собственности зарегистрировано 05 декабря 216 года.

Границы указанного земельного участка установлены в ходе проведения землеустроительных работ в 2006 году по заявлению прежнего собственника.

Отношения, связанные с организацией и землеустройства в 2006 году регулировались ст. 69 Земельного кодекса (в редакции от 31.12.2005). (Здесь и далее суд руководствуется положениями законодательства, действующими на момент проведения межевания земельного участка по улице Малиновского, 23).

Пунктом 7 указанной нормы предусмотрено, что порядок проведения землеустройства устанавливается федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Процедурные вопросы, мероприятия по образованию новых, упорядочению существующих объектов землеустройства (земельных участков) и установление их границ на местности установлены Федеральным законом «О землеустройстве».

Пункт 1 ст. 69 Земельного кодекса РФ исчерпывающим образом определяет перечень субъектов инициативы проведения землеустроительных мероприятий.

Инициатива в проведении землеустройства реализуется в соответствующих документах, имеющих значение юридического основания для осуществления конкретных действий по выполнению землеустроительных мероприятий.

В соответствии с положениями Федерального закона «О землеустройстве» к основаниям проведения землеустройства Закон относит решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления, договоры о проведении землеустройства, судебные решения.

Отсюда следует, что инициатива (волеизъявление) собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев в проведении землеустройства реализуется путем заключения соответствующих договоров с лицами, в том числе землеустроительными организациями и другими организациями, осуществляющими землеустроительные работы.

При проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме землеустроителями не позднее, чем за семь календарных дней до начала работ. Отсутствие при проведении землеустроительных работ надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для проведения землеустройства.

В соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 07 июня 2002 года № 396, Федеральной службой земельного кадастра России утверждены Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, п. 14 которых предусматривает порядок определения границ объектов землеустройства на местности, их согласование и закрепление межевыми знаками.

Согласно ст. 1 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» земельный участок - это часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а так же все, что находится над и под поверхностью земельного участка.

На основании ст. 17 Федерального закона «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для государственной регистрации права на земельный участок кроме документов о предоставлении прав на земельный участок обязательным приложением к документам являются план земельного участка, с указанием его кадастрового номера.

В соответствии со ст. 19 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» для проведения государственного кадастрового учета земельных участков заинтересованные правообладатели земельных участков подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

Согласно ст. 20 Федерального закона «О государственном земельном кадастре» в проведении государственного кадастрового учета земельных участков должно быть отказано в случае, если при межевании земельных участков, в отношении которых должен проводиться государственный кадастровый учет земельных участков, нарушены права смежных землепользователей.

В соответствии с «Правилами присвоения кадастровых номеров земельным участкам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 сентября 2000 года, кадастровый номер присваивается каждому земельному участку после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ по формированию вновь образованных земельных участков.

В соответствии со ст. 2 «Инструкции по межеванию земель» (утв. Роскомземом 08. 04.1996г.) межевание земель включает в себя уведомление собственников, владельцев и пользователей размежевываемых земельных участков о производстве межевых работ, а так же согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями размежевываемых земельных участков.

Согласно ст. 8 «Инструкции по межеванию земель» собственники, владельцы и пользователи размежевываемого и смежных с ним земельных участков заблаговременно, не позднее чем за 2 дня до начала работ, извещаются о времени проведения межевых работ. Извещения вручаются под расписку с указанием времени вручения. Извещения и расписки составляются в 2 экземплярах, один экземпляр из которых подшивается в межевое дело.

Согласно ст.9 «Инструкции по межеванию земель» установление границ земельного участка производят на местности в присутствии представителя районной, городской (поселковой) или сельской администрации, собственников, владельцев или пользователей размежевываемого и смежных с ним земельных участков или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями, выданными в установленном порядке. После завершения процедуры установления и согласования границ земельного участка на местности производится закрепление его границ межевыми знаками установленного образца.

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

В соответствии со ст. 43 Земельного кодекса РФ граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

Согласно ст. 60 Земельного кодекса РФ действия, нарушающие права на землю граждан или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии со ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Истец Кузнецова М.К. заявляет о нарушении процедуры межевания земельного участка по улице Малиновского, 23, поскольку она не была уведомлена о проведении данных работ, с ней не согласовывали границы участка.

Согласно заключению почерковедческой экспертизы № 06148/4-2/1.1 от 17 декабря 2018 года, представленному ФБУ «Краснодарская лаборатория судебной экспертизы», подпись от имени Кузнецовой Марии Константиновны, расположенная в строке ««__»_____2006 г. ул. Малиновского, 25 Кузнецова М.К.» Акта согласования границ земельного участка, расположенного по адресу: г. Гулькевичи, ул. Малиновского, 23, площадью 778 кв.м (кадастровый номер 23:06:1902050:0071), датированного 10.01.2006 г., выполнена не Кузнецовой Марией Константиновной, а другим лицом с подражанием какой-то подлинной подписи Кузнецовой Марии Константиновны.

В соответствии с положениями ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соблюдения процессуального порядка назначения экспертизы, соблюдения процессуальных прав лиц, участвующих в деле, соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Проанализировав содержание заключения эксперта, суд приходит к выводу о том, что оно в полном объеме отвечает требованиям ст. 86 ГПК РФ, поскольку содержит подробное описание произведенных исследований, сделанные в их результате выводы и научно-обоснованные ответы на поставленные вопросы, в обоснование сделанных выводов эксперт приводит соответствующие данные из представленных в его распоряжение материалов, указывает на применение методов исследований, основывается на исходных

объективных данных, выводы эксперта обоснованы документами, представленными в материалы дела, заключение составлено лицом, имеющим соответствующую специальность, эксперт предупрежден об уголовной ответственности, предусмотренной статьей 307 УК РФ. Основания для сомнения в правильности выводов эксперта и в беспристрастности и объективности эксперта, отсутствуют.

С учетом изложенного суд принимает указанное заключение в подтверждение доводов истца о том, что она не подписывала акт согласования границ.

Таким образом, Кузнецова М.К. не была уведомлена о проведении межевых работ, как смежный землепользователь, с ней никто не согласовывал границу смежного с ее земельного участка, акт установления и согласования границ земельного участка в 2006 году был составлен без ее ведома и подписи, при этом план границ земельного участка как приложение к акту согласования содержит размеры участка по улице Малиновского, 23 по фасаду 10,88 м, по задней стороне 7,82 м, которые не соответствуют ни генплану участка, ни фактическим размерам, установленным заключением кадастрового инженера Дудина М.Н. в 2018 году, проводившим межевые работы в 2005-2006 годах.

Данные нарушения привели к тому, что в настоящее время Кузнецова М.К. не имеет возможности оформить право собственности на свой земельный участок в определенных границах, так как смежный землепользователь уже оформил право собственности на свой земельный участок в определенных границах без проведения межевания в соответствии с действующим законодательством.

Указанные нарушения прав Кузнецовой М.К. могут быть устранены только при проведении межевания и согласования границ земельного участка в соответствии с нормами действующего законодательства, с участием и с учетом мнения смежных землепользователей, что с имеющимися в настоящее время документами на земельный участок по улице Малиновского, 23 невозможно.

С учетом изложенного, доводы представителя ответчика о неверном способе защиты прав, избранном истом, суд признает несостоятельными.

Также несостоятельны доводы представителя ответчика о том, что Шаталова А.О. и Отрощенко С.А. не являются надлежащими ответчиками. Поскольку исковые требования заявлены о признании недействительным акта согласования границ земельного участка, собственниками которого в настоящее время являются ответчики, и именно их права и обязанности затрагиваются решением по данному делу. Приобретя земельный участок в собственность, приняв его от продавца, ответчики приняли весь риск неблагоприятных последствий, связанных с ненадлежащим качеством товара.

Доводы представителя ответчика о том, что истцом пропущен срок исковой давности по рассматриваемому иску, суд считает несостоятельными по следующим основаниям.

В соответствии со 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 ГК РФ).

Учитывая приведенную норму закона и применяя аналогию закона в соответствии с ч. 4 ст. 1 ГПК РФ в соответствии со ст. 304 ГК РФ, согласно которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, принимая во внимание, что Кузнецова М.К. является собственником земельного участка по улице Малиновского, 25, и расположенного на нем жилого дома, и требует устранения нарушений ее прав, хотя они не соединены с лишением владения, исковая давность на ее требования не распространяется.

Кроме того, поскольку при проведении межевых работ в отношении земельного участка по улице Малиновского 23 не присутствовала, акт согласования не подписывала, о нарушении своих прав истец узнала только в 2018 году, после получения акта согласования по запросу адвоката. Доказательств иного суду не представлено.

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

решил:

Иск Кузнецовой Марии Константиновны к Шаталовой Анастасии Олеговне, Отрощенко Сергею Александровичу о признании недействительным акта согласования границ земельного участка, признании недействительными плана и границ земельного участка – удовлетворить.

Признать незаконным Акт согласования границ земельного участка с кадастровым номером 23:06:1902050:71 от 10 января 2006 года; признать незаконной схему земельного участка с кадастровым номером 23:06:1902050:71, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Гулькевичи, улица Малиновского, 23.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Краснодарский краевой суд через Гулькевичский районный суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме, начиная с 15 февраля 2019 года.

Судья Гулькевичского
районного суда

**КОПИЯ ВЕРНА
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
СУДЬЯ БОЧКО И.А.**

И.А.Бочко

Приговор, постановление
Решение, определение
Вступил (о) в законную силу
« 16 » 05 20 19

