11RS0001-01 -2020-015627-96

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Сыктывкарский городской суд Республики Коми в составе председательствующего судьи Саенко О.Л., при секретаре Мельниковой А.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Сыктывкаре 16 апреля 2021 года гражданское дело

по иску Югова Александра Семеновича к Абрамову Александру Александровичу о возложении обязанности снести самовольную постройку, освободить часть земельного участка, демонтировать часть гаражного бокса,

по иску Абрамова Александра Александровича к Югову Александру Семеновичу об установлении наличия реестровой ошибки в координатах местоположения границ земельных участков и её исправлении,

установил:

Югов А.С. обратился в суд с иском (с учетом дополнений л.д.75-77 Том 1) к Абрамову А.А. о признании сооружения, возведенного на крыше гаражного бокса №11 в гаражном комплексе по ул.Д.Калиновой, 12 самовольной постройкой, возложении обязанности снести самовольно возведенную постройку, освободить часть земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3 путем демонтажа части гаражного бокса №11, уменьшения его площади до 31,9 кв.м., переноса стены до границы земельного участка по линии точек 95-97 в координатах по межевому плану и укорачивания крыши.

В обоснование требований указал, что сооружение, возведенное ответчиком в крыше своего гаража, частично располагается на принадлежащем истцу земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3, но разрешения на строительство этого объекта истец ответчику не давал. Нахождение принадлежащего ответчику гаража на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3 нарушает его (истца) права собственника земельного участка, препятствует установке сооружений для детских игр.

Абрамов А.А. обратился в суд с иском к Югову А.С. об изменении местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3 путем уменьшения площади участка до 260 кв.м, (л.д.204-206 Том 1).

Определением суда от 17.02.2021 гражданские дела по искам Югова А.С. и Абрамова А.А. объединены в одно производство.

В ходе рассмотрения дела Абрамов А.А. изменил свои исковые требования и просил установить наличие реестровой ошибки в координатах местоположения границы между земельными участками с кадастровыми номерами 11:05:0106056:3 и 11:05:0106056:42, и исправить её путем исключения из ЕГРН неверных сведений о положении межевых границ, указывая на то, что утверждение схемы расположения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:42 и его межевание в 2009 году было произведено без учета уже существовавшего на тот момент гаража, принадлежащего Абрамову А.А., в результате чего гараж стал частично находиться на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3 впоследствии приобретенным Юговым А.С. по договору купли-продажи.

В судебном заседании Югов А.С. и его представитель требования к Абрамову А.А. Поддержали, иск Абрамова А.А. не признали.

Абрамов А.А. и его представитель возражали против удовлетворения требований Югова А.С., настаивали на удовлетворении своих требований.

Представители третьих лиц Администрации МО ГО «Сыктывкар», ООО «Горстрой», ООО «Жилье» и Управления Росреестра по Республике Коми в суд не явились.

Заслушав объяснения сторон и их представителей, исследовав материалы дела, а также материалы гражданского дела №2-1383/2013, суд приходит к следующему.

Установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:42 площадью 956 кв.м, по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12 расположен комплекс подземных гаражей (21 гараж), введенных в эксплуатацию 22.12.2006.

Абрамову А.А. принадлежит гараж №11 площадью 56,3 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106056:42 граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 11:05:0106056:41 площадью 2215 кв.м. (ул.Д.Каликовой, 14) и 11:05:0106056:3 площадью 287 кв.м. (ул.Д.Каликовой, 12) (л.д.217 Том 1, л.д.44-47 Том 2). Границы участков установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Принадлежащий Абрамову А.А. гараж №11 частично выходит за пределы границ земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:42 в сторону земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3, в результате чего часть гаража и его крыши площадью 24-29 кв.м, располагается на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3.

Собственником земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3 с 12.10.2009 является Югов А.С.

В период с 30.10.2020 по 03.11.2020 Абрамов А.А. возвел на крыше своего гаража строение в виде двухскатной крыши, оцинкованной профнастилом (л.д. 14-20 Том 1). Указанное строение, как и подземный гараж №11, также частично располагается на земельном участке Югова А.С.

Согласия на возведение строения (двускатной крыши) на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3 Абрамов А.А. от Югова А.С. не получал, и последний такого согласия не давал.

Югов А.С. указывает, что в связи с самовольным возведением Абрамовым А.А. строения на крыше гаража, он лишен возможности пользоваться своим земельным участком. Кроме того, сам гараж изначально был возведен с нарушением строительных норм и правил и располагается на расстоянии 8 метров от окон его квартиры. В связи с этим Юговым А.С. заявлены требования об освобождении его земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3 от части находящегося на нем гаража №11, уменьшении площади гаража с 56,3 кв.м, до 31,9 кв.м, с переносом стены и укорачивания крыши до границы земельного участка, а также о сносе самовольного строения (двускатной крыши).

Возражая против требования Югова А.А., и заявляя самостоятельные требования Абрамов А.А. ссылается на то, что при проведении межевания земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома №14 по ул.Д.Каликовой и комплекса подземных гаражей кадастровым инженером должно было быть учтено, что гараж №11 комплекса гаражей частично выходит за пределы земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:42 и располагается на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3, и поэтому границы земельного участка для обслуживания комплекса подземных гаражей должны были быть изменены (увеличены), а площадь земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3 уменьшена на площадь, занятую частью гаража №11. По мнению Абрамова А.А. указанные обстоятельства свидетельствуют о наличии реестровой ошибки в сведениях о координатах местоположения границы между земельными участками, которая подлежит исправлению.

Из материалов дела следует, что Постановлением главы администрации МО ГО «Сыктывкар» от 23.04.2004 №4/1347 ООО «Жилье» предоставлен земельный участок площадью 3619 кв.м, по ул.Д.Каликовой, 12 в аренду для строительства объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземными гаражами».

Земельный участок площадью 3619 кв.м, поставлен на кадастровый учет 17.04.2007, присвоен кадастровый номер 11:05:0106056:35(л.д.157 Том 1).

Смежным по отношению к земельному участку с кадастровым номером 11:05:0106056:35 являлся земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106056:3 площадью 287 кв.м., принадлежавший на праве собственности Беляевой И.А.

По договору купли-продажи от 12.01.2004 Беляева И.А. продала земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106056:3 ООО «Жилье» в расчет за новую квартиру, предоставляемую по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12.

Строительство многоквартирного дома по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12 со встроенными помещениями и подземными гаражами осуществлялось ООО «Горстрой» на основании контракта от 01.11.2004, заключенного с ООО «Жилье» (застройщик).

Соглашением о распределении гаражей от 21.12.2006 ООО «Жилье» передало ООО «Горстрой» в счет оплаты выполненных строительно-монтажных работ право на заключение договоров долевого участия, в том числе на гараж №11.

Согласно договору №110/08-ДК от 28.11.2006 Абрамов А.А. инвестировал строительство гаража №11 в комплексе индивидуальных гаражей и автостоянок по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12.

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземными гаражами по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12 введен в эксплуатацию 22.12.2006.

28.05.2008 гараж №11 в комплексе подземных гаражей по ул.Д.Каликовой, 12 передан ООО «Горстрой» Абрамову А.А. по акту приема-передачи. Право собственности Абрамова А.А. на гараж зарегистрировано в ЕГРН 29.06.2009.

Постановлением главы администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.05.2009 №5/1837 в связи с вводом объекта в эксплуатацию ООО «Жилье» прекращено право аренды на земельный участок площадью 3619 кв.м, по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12.

Этим же постановлением утверждена схема расположения земельного участка в кадастровом квартале 11:05:0106056 площадью 2215 кв.м, для обслуживания многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 14 согласно приложению №1; и схема расположения земельного участка площадью 956 кв.м, для обслуживания комплекса индивидуальных гаражей по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12 согласно приложению №2. ТСЖ «Берег» предписано выполнить в отношении земельных участков кадастровые работы и осуществить их государственный кадастровый учет (л.д.153-155 том 1).

Во исполнение данного постановления, по заявке ТСЖ «Берег» кадастровым инженером ООО «Земля и право» Костив Ю.В. 06.06.2009 подготовлен межевой план (л.д.139-152), на основании которого осуществлен государственный кадастровый учет земельных участков площадью 2215 кв.м, и 956 кв.м, с присвоением им 26.08.2009 кадастровых номеров 11:05:0106056: 41 и 11:05:0106056:42 соответственно (л.д.12-17 том 2).

06.08.2009 по договору купли-продажи ООО «Жилье» продало земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106056:3 по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12 Югову А.С. Право собственности Югова А.С. на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН 12.10.2009.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон №218- ФЗ) к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машиномест, перепланировки помещений.

Одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке (часть 2 статьи 14 Федерального закона №218-ФЗ).

Требования к межевому плану установлены в статье 22 Федерального закона №218-ФЗ.

Частью 1 указанной статьи определено, что межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Согласно части 8 статьи 22 Федерального закона №218-ФЗ 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.

Согласно части 3 статьи 61 Федерального закона №218-ФЗ воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения

суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Частью 4 той же статьи предусмотрено, что в случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда.

По смыслу вышеприведенных норм реестровая ошибка может быть исправлена по решению суда и в соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации бремя доказывания наличия реестровой ошибки возлагается на лицо, требующее исправления такой ошибки, в данном случае - на Абрамова А.А.

Однако таких доказательств им не представлено.

Материалами дела подтверждается, что границы земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0106056:41 и 11:05:0106056:42, определенные кадастровым инженером ООО «Земля и право» совпадают с координатами поворотных точек, указанными в постановлении главы администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.05.2009 №5/1837.

Требуя исправления реестровой ошибки в координатах местоположения границы между земельными участками с кадастровыми номерами 11:05:0106056:42 и 11:05:0106056:3, Абрамов А.А., по сути, выражает не согласие с постановлением администрации от 08.05.2009 №5/1837, указывая на необходимость определения границ образованного из земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:35 земельного участка для обслуживания комплекса индивидуальных гаражей с учетом местоположения гаража №11, частично располагающегося на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3.

Вместе с тем, площадь земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предоставляемого администрацией МО ГО «Сыктывкар» для обслуживания комплекса гаражей, не могла быть увеличена путем утверждения иной схемы расположения за счет площади земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3, находящегося в частной собственности ООО «Жилье».

С учетом изложенного, суд приходит к вводу, что оснований для удовлетворения требований Абрамова А.А. не имеется.

Рассматривая требования Югова А.С., суд учитывает следующее.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка.

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 (пункт 2 статьи 60 ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Как разъяснено в пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 29.04.2010 №10/22 «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!

В ходе рассмотрения дела установлено, что над гаражным боксом №11 гаражного комплекса по ул.Д.Каликовой, 12 г.Сыктывкара Абрамовым А.А. возведено строение, представляющее собой двухскатную крышу, оцинкованную профнастилом, при этом, данное решение изначально не являлось проектным.

Часть строения крыши располагается на земельном участке Югова А.С.

Из акта проверки, составленного должностным лицом Управления Росреестра по Республике Коми по результатам государственного земельного надзора, следует, что площадь используемого Абрамовым А.А. земельного участка Югова А.С. составляет 29 кв.м.

Согласие на возведение двускатной крыши гаража на своем земельном участке Югов А.С. Абрамову А.А. не давал.

Следовательно, данное строение крыши возведено Абрамовым А.А. самовольно.

Нахождение самовольно возведенного объекта с учетом его площади и размеров создает Югову А.С. препятствия в осуществлении владения и пользования земельным участком.

Согласно пункту 2 статьи 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

С учетом изложенного, требования Югова А.С. о возложении на Абрамова А.А. обязанности снести строение и привести крышу гаражного бокса №11 в исходное состояние, суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В то же время суд не усматривает оснований для удовлетворения требований Югова А.С. о возложении на Абрамова А.А. обязанности освободить часть земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3 путем демонтажа части гаражного бокса №11, уменьшения его площади, переноса стены до границы земельного участка и укорачивания крыши, поскольку решением суда от 28.08.2013 (с учетом апелляционного определения от 16.12.2013) по ранее рассмотренному делу №2- 1383/2013 между теми же сторонами установлено, что все действия, начиная с отвода земельного участка до регистрации права собственности за Абрамовым А.А. на гаражный бокс №11, были произведены до продажи земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3 Югову А.С. Самовольной постройкой гаражный бокс №11 не является.

При заключении 06.08.2009 договора купли-продажи земельного участка между ООО «Жилье» и Юговым А.С. строительство гаражного бокса уже было завершено, и он был оформлен в индивидуальную собственность Абрамова А.А. (29.06.2009).

Приобретая земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106056:3 Югов А.С. имел возможность проявить должную степень осмотрительности и осторожность до заключения сделки, произвести его осмотр не только самостоятельно, но и с участием специалиста. Вместе с тем, заключая сделку, Югов А.С. согласился купить участок в таком виде, в котором он находился, то есть с частичным расположением гаражного бокса №11 на приобретаемом земельном участке.

Соответственно, признавать права Югова А.С. в отношении земельного участка нарушенным действиями Абрамова А.А., в частности при строительстве гаражного бокса №11, не имеется.

Руководствуясь статьями 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Требования Югова Александра Семеновича удовлетворить частично.

Обязать Абрамова Александра Александровича снести располагающееся на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3 строение в виде двухскатной крыши, оцинкованной профнастилом, возведенное над гаражным боксом №11 гаражного комплекса по ул.Д.Калиновой, 12 г.Сыктывкара, и привести крышу гаражного бокса №11 в исходное состояние.

В удовлетворении требований Югова Александра Семеновича о возложении на Абрамова Александра Александровича обязанности освободить часть земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106056:3 путем демонтажа части гаражного бокса №11, уменьшения его площади, переноса стены до границы земельного участка и укорачивания крыши - отказать.

В удовлетворении требований Абрамова Александра Александровича к Югову Александру Семеновичу об установлении наличия реестровой ошибки в координатах местоположения границ земельных участков и её исправлении путем исключения из ЕГРН неверных сведений о положении межевых границ - отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Верховный Суд Республики Коми через Сыктывкарский городской суд в течение одного месяца со дня составления в кончательной форме.

Решение в окончательной форме составлено 23.04.2021.

