



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

31 мая 2019 года Дмитровский городской суд Московской области в составе судьи Рогожниковой О.А. при секретаре судебного заседания Грибковой К.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску СТСН «Дзержинец» к Минаеву Станиславу Валерьевичу об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, по встречному иску Минаева Станислава Валерьевича к СТСН «Дзержинец» об исправлении реестровой ошибки,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к Минаеву С.В. об истребовании земельного участка общего пользования площадью 398 кв.м. с К№ 50:04:0280102:1895 по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Якотское, в районе пос. Рыбное из чужого незаконного владения Минаева С.В., обязать ответчика демонтировать забор на данном земельном участке и привести его в нормальное (первоначальное) состояние, в обоснование требований указывают, что СТСН на праве собственности принадлежит спорный земельный участок на основании решения арбитражного суда. В 2015г., в рамках рассмотрения гражданского дела выяснилось, что фактическая площадь земельного участка ответчика на территории СТСН составляет 1241 кв.м., вместо принадлежащего ему по закону площадью 843 кв.м., таким образом, ответчик самовольно захватил земельный участок площадью 398 кв.м., который принадлежит истцу. Спорный участок площадью 398 кв.м. с К№ 50:04:0280102:1895 существует в природе, поставлен на кадастровый учет, ответчик препятствует его использованию, огородив его капитальным забором. В связи с чем, истец обратился в суд.

Ответчик с иском не согласился, заявил встречный иск, согласно которого просит исправить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН об описании местоположения границ – координатах характерных точек земельного участка с К№ 50:04:0280102:1895, ссылаясь на то, что право собственности истца на земельный участок с К№ 50:04:0280102:1895 возникло на основании решения Арбитражного суда, при этом границы земельного участка не устанавливались. По сведениям генерального плана СТСН «Дзержинец», а так же выкопировки из ген. плана в месте расположения спорного земельного участка по сведениям ЕГРН, не имеется самостоятельного земельного участка, что так же установлено решением суда от 22.12.2015г.. При формировании земельного участка допущена реестровая ошибка в части описания местоположения его границ.

Представители истца в судебном заседании исковые требования поддержали, встречные исковые требования не признали.

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования не признал, поддержал полностью встречные исковые требования, настаивает на исправлении реестровой ошибки, по варианту экспертизы предусматривающему исключение границ. Вместе с тем заявил о пропуске срока исковой давности по требованиям СТСН.

В отношении заявления о применении срока исковой давности представитель СТСН «Держинец» пояснил, что данный срок не пропущен поскольку решение суда о признании за СТСН права собственности на спорный земельный участок вступило в законную силу только в 2018г..

Представители третьих лиц – Управления Росреестра по Московской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в судебное заседание не явились.

Суд, выслушав стороны, эксперта, исследовав материалы дела, находит исковые требования СТСН «Держинец» подлежащими удовлетворению, встречный иск Минаева С.В. не подлежащим удовлетворению.

Судом установлено, что истцу Минаеву Станиславу Валерьевичу на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 22 сентября 1997 года и свидетельства о праве собственности на землю от 17 ноября 1997 года №7076 принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 843 кв.м. по адресу: Московская область, Дмитровский район, пос.Рыбное, СТСН «Держинец», участок 15-1 (л.д.70-73); земельный участок поставлен на государственный кадастровый учёт без установления границ, ему присвоен кадастровый номер 50:04:0280102:238 (л.д.69).

Решением Дмитровского городского суда по делу № 2-3224/2015г от 22.12.2015г. в удовлетворении иска Минаева Станислава Валерьевича к садоводческому товариществу собственников недвижимости «Держинец» об установлении границ земельного участка, признании права собственности на земельный участок, а так же в удовлетворении встречного иска садоводческого товарищества собственников недвижимости «Держинец» к Минаеву Станиславу Валерьевичу об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, – отказано. В ходе рассмотрения дела судом установлено, что при проведении межевания земельного участка истца (Минаева С.В.) выяснилось, что фактическая площадь принадлежащего ему земельного участка с К№ 50:04:0280102:238 составляет 1248 кв.м., что превышает площадь по правоустанавливающим документам на 405 кв.м.. Решением Арбитражного суда Московской области от 11 декабря 2014 года удовлетворён иск СНТ «Держинец» к Администрации Дмитровского муниципального района Московской области, за товариществом признано право собственности на земли общего пользования площадью 571 кв.м., 762 кв.м., 6 173 кв.м., 12 718 кв.м., 514 кв.м., 18 225 кв.м., 199 кв.м., 878 кв.м., 931 кв.м., 3 448 кв.м., 1 010 кв.м.. В соответствии с протоколом собрания уполномоченных СНТ «Держинец» от 26 августа 2006 года вынесено предупреждение о переносе заборов и восстановлении границ участков ряду садоводов, в том числе и Минаеву С.В.. В соответствии с протоколом заседания правления СНТ «Держинец» №3 от 14 июня 2014 года вопрос о

передаче Минаеву С.В. в собственность около 4 соток земель общего пользования вынесен на рассмотрение общего собрания. Решением правления СНТ «Дзержинец» №2 от 21 февраля 2015 года Минаеву С.В. предложено заключить с товариществом предварительный договор о возмездной передаче земельного участка из состава земель общего пользования, при условии согласия Минаева С.В. оплатить кадастровую стоимость указанного земельного участка.

В рамках рассмотрения гражданского дела 2-3224/2015г так же была проведена землеустроительная экспертиза. Из заключения эксперта Зубарева Александра Владимировича следует, что в фактическом пользовании истца находится земельный участок площадью 1241 кв.м., который огорожен по всему периметру; превышение площади относительно правоустанавливающих документов составляет 398 кв.м.; предельно допустимая погрешность определения площади земельного участка истца площадью 843 кв.м. составляет 20 кв.м.; фактическое местоположение границ земельного участка истца не соответствует генеральному плану СТСН «Дзержинец»; имеет место запользование истцом земельного участка площадью 398 кв.м., относящегося к землям общего пользования товарищества. В границах земельного участка прихвата части территории - земель общего пользования СТСН на площади прихвата 398 кв.м. располагаются единичные плодово-ягодные насаждения – отдельно растущие ягодные кусты и фруктовые деревья, а так же располагаются объекты не капитального строительства.

Судом при рассмотрении гражданского дела 2-3224/2015г установлено, что земельный участок истца площадью 843 кв.м. по адресу: Московская область, Дмитровский район, пос.Рыбное, СТСН «Дзержинец», участок 15-1 имеет вид разрешённого использования «садоводство» и расположен на землях сельскохозяйственного назначения, при этом расположен в границах СТСН «Дзержинец» и изначально сформирован как земельный участок в составе товарищества в соответствии с планом застройки товарищества и её последующей корректировки. В соответствии с планом застройки товарищества «Дзержинец», с последующими корректировками, в месте нахождения земельного участка истца площадью 843 кв.м. какого-либо иного земельного участка, примыкающего к нему и имеющему площадь 398 кв.м., либо иную близкую к указанному значению, не имеется, участок по трём сторонам граничит с дорогами и по одной стороне с земельным участком смежного землепользователя. В данном случае судом установлено, что спорный земельный участок площадью 398 кв.м. не входит по кадастровым границам в состав земельных участков, на которые решением Арбитражного суда Московской области от 11 декабря 2014 года за СНТ «Дзержинец» признано право собственности, при этом общая площадь земельных участков, на которые признано право собственности товарищества, составляет 45 429 кв.м. Из данного решения также следует, что право собственности товарищества на другой земельный участок – площадью 3,3 га уже зарегистрировано, земельному участку присвоен кадастровый номер 50:04:0280102:734. Таким образом, на настоящее время в собственности товарищества находятся земли общего пользования, превышающие по своей площади площадь, указанную в постановлении Администрации Дмитровского

района Московской области от 12 февраля 1993 года №359, и составляющую 3,4 га. Учитывая установленные обстоятельства, суд пришел к выводу, что спорный земельный участок на период рассмотрения дела СТСН «Дзержинец» на праве собственности не принадлежит и доказательств обратного в суд представлено не было, в связи с чем в иске СТСН было отказано. С учётом того, что судом не установлена принадлежность спорного земельного участка ответчику, как и возможность существования данного земельного участка в качестве самостоятельного объекта с видом разрешённого использования «садоводство», суд не нашел законных оснований для применения статьи 234 ГК РФ, в связи с чем требования Минаева С.В. к СТСН «Дзержинец» об установлении по фактическому пользованию границ земельного участка площадью 398 кв.м., находящегося по адресу: Московская область, Дмитровский район, пос.Рыбное, СНТ «Дзержинец», непосредственно примыкающего к земельному участку площадью 843 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0280102:238, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, пос.Рыбное, СНТ «Дзержинец», участок 15-1, признании за ним права собственности на указанный земельный участок площадью 398 кв.м., оставлены судом без удовлетворения (л.д. 8-17).

Решением Арбитражного суда Московской области по делу № А41-70457/16 от 25.06.2018г. удовлетворены иски требования, за СТСН «Дзержинец» признано право собственности на земельный участок общего пользования площадью 398 кв.м. из категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для садоводства, по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Якотское, в районе пос. Рыбное, СТСН «Дзержинец» (л.д. 18-22)

Согласно пункту 1 статьи 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В силу статьи 305 Гражданского кодекса РФ права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Истребование имущества из чужого незаконного владения, то есть виндикация, является вещно-правовым способом защиты права собственности.

В силу правовой позиции, изложенной в пункте 36 совместного Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года №10/22, в соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса РФ лицо, обратившееся в суд с иском об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения, должно доказать свое право собственности на имущество, находящееся во владении ответчика.

Спорный земельный участок с К№ 50:04:0280102:1895 поставлен на кадастровый учет 13.12.2017г., границы земельного участка установлены в установленном законом порядке. Право собственности в отношении данного участка зарегистрировано за СТСН «Держинец» (л.д. 34-36). Истец СТСН обращаясь с иском в суд просит истребовать из незаконного владения Минаева С.В. данный земельный участок, обязать демонтировать забор на спорном земельном участке и привести участок в нормальное (первоначальное) состояние. Указывают на то, что ответчик Минаев С.В. увеличил фактическую площадь принадлежащего ему земельного участка за счет захвата земель общего пользования СТСН.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.15г. №218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об объекте недвижимости: 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс или иной вид); 2) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; 3) описание местоположения объекта недвижимости.

В силу пункта 3 статьи 14 приведенного выше Федерального закона государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно в связи с: 1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти. Органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона; образованием объекта недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных п.п.8-10 части 5 настоящей статьи; 3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН; 4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 настоящей статьи.

Согласно пункту 10 статьи 22 Федерального закона №218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами 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 положениям пункта 3 статьи 61 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.15г. №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 т.ч. 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.

Ответчик, обращаясь со встречным иском об исправлении реестровой ошибки указывает, что сведения о границах земельного участка с К№ 50:04:0280102:1895 являются недостоверными и при их определении допущена реестровая ошибка, границы земельного участка не устанавливались на местности, не согласовывались с ним как со смежным землепользователем.

В рамках рассмотрения настоящего гражданского дела судом была назначена землеустроительная экспертиза, производство которой было поручено эксперту Бронникову А.И..

Согласно заключения эксперта следует, что в фактическом пользовании ответчика Минаева С.В. находится земельный участок с К№ 50:04:0280102:238 площадью 1241 кв.м., участок огорожен. Определить соответствие фактического землепользования Минаева С.В. границам земельного участка с К№ 50:04:0280102:238 содержащимся в ЕГРН, не представляется возможным, поскольку сведения о координатах характерных точек границ участка ответчика

не внесены. Вместе с тем установлено превышение фактической площади участка ответчика относительно правоустанавливающих документов на 398 кв.м. Земельный участок с К№ 50:04:0280102:1895 площадью 398 кв.м. на местности не обозначен. Расположение границ участка истца с К№ 50:04:0280102:1895 согласно сведениям ЕГРН показано в Приложении №3. Возможно констатировать, что данный земельный участок согласно сведениям ЕГРН полностью расположен в фактических границах участка, занимаемого Минаевым С.В. и является смежным по южной границе с участком №15. Возможно констатировать, что границы земельного участка, фактически занимаемого ответчиком Минаевым С.В. не соответствуют границам участка №15 согласно Генеральному плану и выкопировке, по площади, конфигурации и размерам границ, увеличение участка ответчика произведено за счет земель общего пользования по западной и южной границам.

В рамках своей компетенции эксперт так же указал, что: земельный участок с К№ 50:04:0280102:1895 согласно сведениям ЕГРН полностью расположен в фактических границах участка, занимаемого Минаевым С.В.. Имеет место наложение координат характерных точек границ земельного участка с К№50:04:0280102:1895 площадью 398 кв.м. на границы участка №15 согласно Генеральному плану и Выкопировке из Генерального плана СТСН «Дзержинец» (л.д.37) площадью 73 и 95 кв.м. соответственно.

Эксперт так же указал, что принимая во внимание, что право собственности истца на земельный участок площадью 398 кв.м. возникло на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 25.06.2018 года по делу №А41-70457/16 (л.д.20-22), границы участка с К№50:04:0280102:1895 входили в состав земельного участка площадью 18225 кв.м., границы которого определены межевым планом от 02.03.2014 г. по делу А41-37863/14 (л.д.117-136), констатация факта наличия либо отсутствия реестровой ошибки в описании границ земельного участка с К№50:04:0280102:1895 выходит за рамки специальных знаний эксперта-землеустроителя.

Учитывая, что судебная экспертиза проведена в порядке, установленном статьей 84 ГПК РФ, заключение эксперта выполнено в соответствии с требованиями статьи 86 ГПК РФ с исследованием всех материалов гражданского дела, с непосредственным осмотром и инструментальными измерениями земельных участков сторон, в присутствии сторон, то у суда отсутствуют основания не доверять заключению землеустроительной экспертизы.

В связи с этим, суд принимает в качестве доказательства данное заключение, так как эксперт представил конкретные и логичные ответы на поставленные судом вопросы, а из подробно изложенной исследовательской части заключения видно, в связи с чем эксперт пришел к таким выводам, соответствующим материалам дела.

Эксперт Бронников А.И. в судебном заседании поддержал данное им заключение, предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, имеет необходимую квалификацию, лично не заинтересован в исходе дела.

По делу об истребовании имущества – земельного участка из чужого незаконного владения юридически значимой и подлежащей доказыванию является одновременная совокупность следующих обстоятельств: наличие у истца права собственности на имеющийся в натуре земельный участок определенной площади и в определенных границах, а также незаконность владения этим земельным участком или его частью конкретным лицом. В случае недоказанности одного из перечисленных выше обстоятельств иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен быть не может.

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, а так же учитывая обстоятельства установленные решением суда в рамках рассмотрения гражданского дела № 2- 3224/15, а так же заключениями экспертов, суд приходит к выводу о том, что в ходе судебного разбирательства нашла свое подтверждение незаконность владения спорным земельным участком с К№ К№50:04:0280102:1895, принадлежащем на праве собственности истцу, ответчиком Минаевым С.В.. Наличие на спорном участке ограждения, а так же растений и насаждений, объектов некапитального строительства ответчика, не отрицается сторонами. В связи с чем, суд находит исковые требования СТСН «Держинец» обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Вместе с тем, суд не находит оснований для удовлетворения встречных исковых требований Минаева С.В. об исправлении реестровой ошибки, поскольку достаточных доказательств ее наличия суду не представлено и в ходе рассмотрения дела судом не добыто. При этом суд учитывает то обстоятельство, что границы спорного земельного участка были определены в рамках рассмотрения гражданского дела № 2-3224/15 по иску Минаева С.В., именно в данных границах Минаев С.В. просит признать за ним право собственности на спорный земельный участок, их местоположение Минаевым С.В. не оспаривалось. Таким образом суд полагает в удовлетворении встречных требований Минаева С.В. надлежит отказать.

В части доводов Минаева С.В. о пропуске ответчиком срока исковой давности, то суд не усматривает законных оснований для отказа в удовлетворении иска СТСН «Держинец» исключительно по данному основанию, так как право собственности истца на спорный земельный участок возникло в силу решения суда, вступившего в силу 01.01.2018г..

С учетом изложенного и руководствуясь ст.ст.8,12,209,301,305 ГК РФ, ст.ст.56,57,67,194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования СТСН «Держинец» к Минаеву Станиславу Валерьевичу об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, – удовлетворить.

Истребовать из чужого незаконного владения Минаева Станислава Валерьевича в собственность СТСН «Держинец» земельный участок площадью 398 кв.м. с К№ 50:04:0280102:1895 по адресу: Московская область, Дмитровский район, с.п. Якотское, в районе пос. Рыбное, обязать демонтировать существующий на земельном участке с кадастровым номером К№

50:04:0280102:1895 забор в пределах его границ, согласно сведений ЕГРН и привести земельный участок с кадастровым номером К№ 50:04:0280102:1895 в первоначальное состояние – освободить от многолетних растений и инородных тел.

В удовлетворении иска Минаева Станислава Валерьевича к СТСН «Держинец» об исправлении реестровой ошибки, – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Дмитровский городской суд в течение месяца.

Судья – подпись

Апелляционным определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 7 сентября 2020 года решение Дмитровского городского суда Московской области от 31 мая 2019 года частично отменено.

КОПИЯ В
СУДЬЯ ДМ
ГОРСУДА
СЕКРЕТАР

