

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Санкт-Петербург

11 октября 2017 года

Судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда в составе:

председательствующего

Герман М.В.

судей

Алексеевой Е.Д., Насиковской А.А.

при секретаре

Николаевой И.А.

рассмотрела в судебном заседании дело по апелляционной жалобе Федотовой Ларисы Викторовны на решение Всеволожского городского суда Ленинградской области от 14 июня 2017 года, которым Федотовой Ларисе Викторовне отказано в удовлетворении исковых требований к Барановой Татьяне Анатольевне о признании результатов межевания земельного участка недействительным и об установлении смежной границы между земельными участками.

Заслушав доклад судьи Ленинградского областного суда Герман М.В., объяснения Федотовой Л.В. и ее представителя- Овсенко Л.В., поддержавших доводы апелляционной жалобы, возражения представителя Барановой Т.А.- Баранова А.Л., судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда

установила:

Федотова Л.В. обратилась в суд с исковыми требованиями, уточнив которые в ходе рассмотрения дела, просила признать недействительными результаты межевания земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, [REDACTED], СТ « [REDACTED] », участок № [REDACTED], установить местоположение смежной границы участками № [REDACTED] и № [REDACTED] в СТ « [REDACTED] » по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, [REDACTED], согласно заключению экспертизы от 3 февраля 2016 года, по точкам с координатами: $x= [REDACTED]$, $y= [REDACTED]$; $x= [REDACTED]$, $y= [REDACTED]$; $x= [REDACTED]$, $y= [REDACTED]$; $x= [REDACTED]$, $y= [REDACTED]$.

В обоснование исковых требований Федотова Л.В. и ее представитель указали, что истице принадлежит на праве собственности земельный участок № [REDACTED] площадью 1240 м² в СТ « [REDACTED] ». Более 15 лет назад она установила по периметру участка забор из сетки-рабицы по границам,

казанным в свидетельстве на право собственности на землю. Барановой Т.А. принадлежит смежный земельный участок № [redacted]. При проведении кадастровых работ в отношении земельного участка № [redacted] не было учтено фактическое местоположение смежной границы, проходящей вдоль забора, чем нарушены права истицы. Местоположение спорной границы не согласовано надлежащим образом. Баранова Т.А. изменила конфигурацию земельного участка № [redacted], сдвинув общую границу вглубь земельного участка № [redacted]. Вдоль смежной границы 15 лет назад возведены сарай и дровяник, которые согласно межевому плану ответчицы частично расположены на территории ее земельного участка. Просит установить смежную границу между земельными участками № [redacted] и № [redacted] по вышеуказанному адресу по фактическому пользованию сложившемуся более 15 лет назад.

Ответчица Баранова Т.А. и ее представитель просили отказать в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на отсутствие доказательств нарушения прав истца действиями ответчицы.

Судом постановлено решение, которым Федотовой Л.В. отказано в удовлетворении исковых требований.

В апелляционной жалобе Федотова Л.В. просит решение суда первой инстанции отменить и принять решение, которым удовлетворить заявленные исковые требования. В обоснование жалобы приводит те же доводы, что в исковом заявлении. Полагает, что суд не учел, что смежная граница между земельными участками Барановой Т.А. и Федотовой Л.В. установлена фактическим землепользованием до проведения межевания Барановой Т.А., и эта фактическая граница не соответствует границе, установленной межеванием ответчицы. Суд сделал неправильный вывод о том, что наложение фактической границы земельного участка № [redacted] на юридическую границу земельного участка Барановой Т.А. подтверждает нарушение прав ответчицы со стороны Федотовой Л.В. Вывод суда о том, что границы земельного участка истца № [redacted] не установлены, не соответствует обстоятельствам дела. Сведения о координатах поворотных точек границ данного земельного участка имеются в выписке из кадастрового плана, являющейся приложением к договору купли-продажи земельного участка. При этом в порядке уточнения границ своего участка ответчица произвольно, с нарушением порядка межевания, определила смежную с истицей границу участка без учета фактического землепользования, в результате чего произошло наложение границ. При назначении экспертизы судом в нарушение п. 2 ст. 79 Гражданского процессуального кодекса РФ не был поставлен вопрос о наложении юридических границ участка № [redacted] Барановой Т.А. на фактически используемый Федотовой Л.В. участок № [redacted].

Проверив дело, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда приходит к следующему.

В соответствии со ст. 39-40 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее- согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее- заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками, в том числе на праве собственности.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

В соответствии с частями 8-10 ст. 22 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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.

Площадь земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадью геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

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 проектом 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.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Федотова Л.В. по договору купли-продажи от 9 июля 1999 года приобрела земельный участок площадью 1240 м², расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, _____, СТ «_____»

отдых» (Нижнее поле), и находящийся на нем садовый дом с надворной постройкой- дощатым сараем. В чертеже границ земельного участка № [redacted], являющемся неотъемлемой частью договора купли-продажи, указана площадь земельного участка- 1240 м² и линейные размеры. Право собственности зарегистрировано за Федотовой Л.В. 19 июля 1999 года.

Земельный участок 19 июля 1999 года поставлен на кадастровый учет под номером [redacted].

9 марта 2015 года по результатам межевания за Федотовой Л.В. перерегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 1311 м².

Барановой Т.А. постановлением главы администрации Всеволожского района Ленинградской области от 18 декабря 1995 года № [redacted] предоставлен в собственность земельный участок площадью 1005 м² по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, [redacted], СТ « [redacted] », № [redacted].

Земельный участок 29 марта 1996 года поставлен на кадастровый учет под номером [redacted].

По результатам межевания в кадастре учтен земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 1105+/-14 м².

Отказывая Федотовой Л.В. в удовлетворении исковых требований об установлении смежной границы, суд первой инстанции указал, что не нашло подтверждение нарушение прав истицы установлением границ земельного участка ответчика при проведении кадастровых работ, так как в заключении экспертизы указано, что установление местоположения характерных точек, определяющих общую границу земельных участков № [redacted] и № [redacted] по фактическому пользованию, влечет уменьшение площади земельного участка № [redacted] на 10,5 м² и увеличение площади земельного участка № [redacted], которая и так увеличилась при проведении кадастровых работ 1240 м² до 1311 м².

Судебная коллегия не соглашается с указанным выводом суда по следующим основаниям.

Местоположение границы земельного участка, находящегося на землях садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, а при отсутствии такого документа- из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании.

Из чертежа границ земельного участка № [redacted] в СТ « [redacted] » следует, что участок имеет четырехугольную форму и граничит с земельным участком № [redacted] по линии от точки А до точки В, при этом участок № [redacted] не вклинивается в границы участка № [redacted].

Из чертежа границ земельного участка № [redacted] в СТ « [redacted] » следует, что общая граница с земельным участком проходит по линии от точки Г до точки В, при этом часть линии ГВ длиной 2,0 м образует изгиб, являющийся восточным углом участка № [redacted].

Таким же образом смежная граница спорных земельных участков обозначена на плане СНТ « » и проходит по фактическому пользованию.

В рамках рассмотренного 2 апреля 2016 года гражданского дела № 2-143/16 по иску Федотова Л.В. к Барановой Т.А., ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ленинградской области об исправлении кадастровых ошибок и восстановлении границы и конфигурации земельного участка проведена судебная землеустроительная экспертиза. Согласно заключению экспертизы от 3 февраля 2016 года № 2-4471/15 смежная граница между земельными участками № и № в СНТ «Трудовой отдых», установленная в ходе проведения межевания участка № а затем и земельного участка № , не соответствует по конфигурации и местоположению этой границы по фактическому землепользованию, а также по конфигурации с границей, указанной в свидетельствах на право собственности на землю - чертеж этих участков. Площадь наложения земельного участка № на фактическую площадь земельного участка № составила 10,5 м². В результате проведенного исследования установлена обоснованность территориальной претензии истицы к ответчице, поэтому общая граница земельных участков № и № должна определяться по фактическому пользованию. Фактическая граница, разделяющая земельные участки № и № , определяется тремя точками с координатами: $x = \text{ }, y = \text{ }; x = \text{ }, y = \text{ }; x = \text{ }, y = \text{ }$. Такое определение общей границы земельных участков уменьшает площадь земельного участка № на 10,5 м², поэтому нехватку площади предлагается компенсировать путем переноса восточного угла земельного участка; в восточном направлении таким образом, чтобы в границы вошли въездные ворота ответчицы полностью, при этом площадь участка будет соответствовать 1105 м².

С учетом установленных обстоятельств судебная коллегия находит установленным, что смежная граница между земельными участками, установленная по результатам межевания участка № , не соответствует документам, определяющим местоположение границ земельного участка при его образовании - чертежам границ, являющимся приложениями к свидетельствам на право собственности на землю обеих землепользователей. Поэтому право Федотовой Л.В. подлежит защите путем установления смежной границы земельного участка в соответствии с правоустанавливающими документами и заключением экспертизы по трем точкам с координатами тремя точками с координатами: $x = \text{ }, y = \text{ }; x = \text{ }, y = \text{ }; x = \text{ }, y = \text{ }$, при этом признание недействительным результата межевания не требуется. Решение суда в части отказа в установлении смежной границы подлежит отмене с принятием нового решения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда

определила:

решение Всеволожского городского суда Ленинградской области от 14 июня 2017 года отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований об установлении смежной границы между земельными участками.

Исковые требования Федотовой Ларисы Викторовны требований к Барановой Татьяне Анатольевне об установлении смежной границы между земельными участками удовлетворить.

Установить границу между принадлежащим Федотовой Ларисе Викторовне земельным участком с кадастровым номером [redacted], расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, СНТ « [redacted] », участок № [redacted], и принадлежащим Барановой Татьяне Анатольевне земельным участком с кадастровым номером [redacted], расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, СНТ « [redacted] », участок № [redacted], по линии между точками с координатами: $x=$ [redacted], $y=$ [redacted], $x=$ [redacted], $y=$ [redacted].

В остальной части решение Всеволожского городского суда Ленинградской области от 14 июня 2017 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Федотовой Ларисы Викторовны без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

[Handwritten signatures]

Судья Мартянова С.А.



И
Л
О
В
а