

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Санкт-Петербург

20 декабря 2018 года

Судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда в составе:

председательствующего

Головиной Е.Б.

судей

Переверзиной Е.Б., Титовой М.Г.

при секретаре

Филиппове Н.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе Шпак Натальи Николаевны на решение Гатчинского городского суда Ленинградской области от 13 августа 2018 года, которым удовлетворены исковые требования Тимофеевой Юлии Евгеньевны к Шпак Наталье Николаевне о признании недействительными результатов кадастровых работ, исключении из ЕГРН сведений об уточненной площади и границах земельного участка, установлении границ земельного участка общего пользования, исправлении реестровой ошибки, установлении границ земельного участка, обязанности произвести работы по обустройству проезда.

Заслушав доклад судьи Ленинградского областного суда Головиной Е.Б., объяснения Шпак Н.Н. и ее представителя – адвоката Мазитова Т.Ф., поддержавших доводы апелляционной жалобы, возражения представителя Тимофеевой Ю.Е.- Иванниковой Л.Б., представителя администрации муниципального образования Елизаветинское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области –Мамедовой А.М., Воложанина С.В., судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда

УСТАНОВИЛА:

Тимофеева Ю.Е. обратилась в Гатчинский городской суд к Шпак Н.Н. с требованиями о признании результатов межевания недействительными, исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о земельном участке, обязанности не чинить препятствия в проезде к земельному участку.

В обоснование требований указала, что является собственником земельного участка площадью 1500 кв. метров с кадастровым номером 47:23:0126001:166, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, д.12а. Указанный участок образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 47:23:0127001:65 на два самостоятельных. Согласно утвержденной схеме расположения земельного участка подъезд к земельному участку истца осуществлялся между земельными участками № 8 и № 10 в д. Ознаково. Возможность организации другого подъезда к земельному участку истца отсутствует.

При выполнении межевания земельного участка № 8 проезд, используемый для доступа к земельным участкам № 10 и 12а, включен в границы этого земельного участка.

После уточнения исковых требований просила признать недействительными результаты кадастровых работ в виде межевого плана земельного участка с кадастровым номером 47:23:0126001:160, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, д. 8, исключить из ЕГРН сведения об уточненной площади и установленной границе указанного земельного участка, установить внешние границы земель общего пользования – проезда площадью 256 кв. м, в соответствии с заключением эксперта АНО «Ленрегионэксперт» № 160 от 4 апреля 2018 года, исправить реестровую ошибку в отношении земельного участка ответчика и установить границы его земельного участка площадью 2494 кв. м в соответствии с заключением эксперта АНО «Ленрегионэксперт» № 160, обязать ответчика провести работы по обустройству проезда площадью 256 кв. м в указанных истцом координатах в 30-дневный срок со дня вступления решения суда в законную силу, а именно, отсыпать проезд щебнем и произвести уплотнение щебня по всей части проезда.

Решением Гатчинского городского суда Ленинградской области от 13 августа 2018 года признаны недействительными результаты кадастровых работ в виде межевого плана земельного участка площадью 2750 кв. метров с кадастровым номером 47:23:0126001:160, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, д.8, устранена реестровая ошибка в сведениях Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 47:23:0126001:160, исключены сведения об уточненной площади, координата характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером 47:23:0126001:160, внесены сведений относительно площади 2494 кв. метра и местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 47:23:0126001:160 в соответствии с дополнительным заключением эксперта АНО «Ленрегионэксперт» от 18 июля 2018 года.

В апелляционной жалобе Шпак Н.Н. просит решение суда первой инстанции отменить.

В жалобе указывает, что судом неверно определены обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора. Суд не учел отсутствие каких-либо доказательств наличия проезда между земельными участками № № 10 и 8 в дер. Ознаково Гатчинского района. Самовольное использование истцом в качестве проезда части земельного участка, принадлежащего Шпак Н.Н., не должно влечь неблагоприятные последствия для последней.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда приходит к выводу, что решение суда подлежит отмене как постановленное с нарушением норм материального права.

В соответствии с п. 1 ст. 64 Земельного кодекса РФ земельные споры

В случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

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.

Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь 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.

Частями 1 и 2 статьи 43 Закона о ГРН предусмотрено, что государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, не соответствуют установленным на основании настоящего Федерального закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером 47:23:0126001:166, площадью 1500 кв.м, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, участок № 12а, принадлежит на праве собственности Тимофеевой Ю.Е., на основании договора дарения от 13.07.2016, право собственности зарегистрировано 27.07.2016, границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (л.д. 17-21 т. 1).

Указанный земельный участок образован путем раздела земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, д. 12, с кадастровым номером 47:23:0126001:65, общей площадью 3784 кв.м, на два самостоятельных участка:

- земельный участок площадью 2284 кв.м, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, д. 12 с кадастровым номером 47:23:0126001:167;
- земельный участок площадью 1500 кв.м, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, уч.12а, с кадастровым номером 47:23:0126001:166.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0126001:160, площадью 2750 кв.м, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, д. 8, принадлежит на праве собственности Шпак Н.Н., на основании договора купли-продажи от 14.07.2017, право собственности зарегистрировано 02.08.2017, границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства (л.д. 93-95, 129-130 т. 1).

область, Гатчинский район, д. Ознаково, д. 12 с кадастровым номером 47:23:0126001:167;

- земельный участок площадью 1500 кв. м, по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, уч.12а, с кадастровым номером 47:23:0126001:166.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0126001:160, площадью 2750 кв. м, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, д. 8, принадлежит на праве собственности Шпак Н.Н. на основании договора купли-продажи от 14.07.2017, право собственности зарегистрировано 02.08.2017, границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

В обоснование требований истец указала, что к участку 12а имелся единственный проезд, проходящий между земельными участками № 10 и № 8. Собственник земельного участка № 8 за счет включения данного проезда в границы своего земельного участка увеличила площадь принадлежащего ей земельного участка, уничтожила его покрытие, выполненное силами истца, умышленно огранив тем самым доступ к землям общего пользования, представив в подтверждение акт обследования земельного участка от 25 октября 2017 года, составленного специалистами администрации Елизаветинского сельского поселения.

Для разрешения вопросов, возникших при рассмотрении спора, судом первой инстанции назначена землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено экспертам АНО «Ленрегионэксперт».

Из заключений эксперта АНО «Ленрегионэксперт» № 160 от 04.04.2018 и № 160-ДОП от 18.07.2018 следует, что местоположение обнаруженных на местности межевых знаков (кольев) земельного участка № 8 соответствует местоположению границ данного земельного участка, установленных в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Линейные размеры и площадь земельного участка № 8 с кадастровым номером 47:23:0126001:160 не соответствуют линейным размерам и площади земельного участка № 8, границы которого нанесены на основании землеотводного документа.

Площадь земельного участка № 8, сведения о которой содержатся в ЕИРН (2750 кв. м), больше площади земельного участка, указанной в землеотводном документе (2580 кв. м), на 170 кв. м.

Границы смежных земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0126001:166 (№ 12а); 47:23:0126001:167 (№12); 47:23:0126001:19 (№10); 47:23:0126001:163 (№ 14); 47:23:0126001:160 (№ 8) установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Удовлетворяя искимые требования, суд первой инстанции принял во внимание заключение эксперта, согласно которому при проведении натурного осмотра территории земельных участков № 8 и № 12а, а также смежных с ними земельных участков, было установлено, что подъезд к земельному участку истца

со стороны автодороги, соединяющей поселок Елизаветино с деревнями Алексеевка, Яскелево, Березнево, Ознаково, Раболово, Фьюнатово, фактически отсутствует.

Организовать проезд к земельному участку № 12а с указанной выше автомобильной дороги не представляется возможным, так как вдоль дороги расположены земельные участки, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, между которыми отсутствуют свободные земли.

Таким образом, подъезд к земельному участку № 12а с кадастровым номером 47:23:0126001:166 по землям общего пользования Елизаветинского сельского поселения отсутствует. Организация доступа к земельному участку № 12а с кадастровым номером 47:23:0126001:166 возможна путем проведения мероприятий по изменению границ земельного участка № 8 с кадастровым номером 47:23:0126001:160 с целью организации свободной территории проезда шириной 3,5 метра по землям общего пользования Елизаветинского сельского поселения. Вторым вариантом организации подъезда является установление частного сервитута.

Кроме указанного заключения, суд также сослался на показания свидетелей, указавших на наличие проезда между участками № 8 и № 10.

Вместе с тем, судом при разрешении спора не были приняты во внимание приведенные выше положения земельного и градостроительного законодательства, а также отсутствие в землеотводных документах информации о существовании проезда между земельными участками № 8 и № 10.

Надлежащим доказательством, что спорный земельный участок мог когда-либо относиться к территориям общего пользования, является документ, который бы свидетельствовал о нахождении этого участка в границах красных линий, однако в материалах дела такой документ отсутствует.

В перечне муниципальных автомобильных дорог общего пользования местного значения муниципального образования Елизаветинское сельское поселение такой проезд не значится.

То обстоятельство, что истица пользовалась спорным участком для проезда к своему земельному участку, само по себе не свидетельствует, что этот участок или его часть относятся к землям общего пользования.

Суд первой инстанции не принял во внимание отсутствие каких-либо допустимых доказательств наличия земель общего пользования между земельными участками № 8 и № 10 в д. Ознаково Гатчинского района и по иску физического лица фактически изъят у Шпак Н.Н. часть принадлежащего ей на праве собственности земельного участка в муниципальную собственность.

Судебной коллегией истребованы и исследованы правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на указанные земельные участки, из которых усматривается, что земельный участок с кадастровым номером 47:23:0126001:19, принадлежавший сначала Панову В.Ю., а затем его матери Олешко Л.Г., с момента предоставления в собственность в 1995 году имел смежную границу с земельным участком с кадастровым номером 47:23:0126001:160, ранее

принадлежавшим Тейдер Н.А., а в настоящее время - ответчику Шпак Н.Н.

Свидетельства о праве собственности содержат описание границ земельных участков, из которых следует, что земельные участки № 8 и № 10 имеют смежную границу, земли общего пользования между ними отсутствуют.

При этом границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0126001:160, граничащего с землями общего пользования только по фасадной и задней меже, согласованы администрацией муниципального образования Елизаветинское сельское поселение, что подтверждается материалами межевого дела и не оспаривалось представителем администрации.

Таким образом, в материалах дела отсутствуют допустимые доказательства, что при установлении границ земельного участка, принадлежащего в настоящее время Шпак Н.Н., в него были включены земли общего пользования (проезд), как отсутствуют какие-либо доказательства существования проезда между земельными участками № 8 и № 10, на что ссылается истец в обоснование своих требований.

Проект раздела земельного участка № 12 на два самостоятельных, подготовленный ООО «ГРПЗП», на который в обоснование исковых требований ссылается Тимофеева Ю.Е., доказательством наличия между земельными участками № 8 и № 10 проезда, относящегося к землям общего пользования, являться не может.

При указанных обстоятельствах решение суда в части удовлетворения исковых требований Тимофеевой Ю.Е. не может быть признано законным обоснованным и подлежит отмене с принятием в указанной части нового решения об отказе в удовлетворении иска.

Руководствуясь статьями 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда

определила:

решение Гатчинского городского суда Ленинградской области от 13 августа 2018 года в части удовлетворения исковых требований Тимофеевой Юлии Евгеньевны к Шпак Наталье Николаевне отменить.

В удовлетворении исковых требований Тимофеевой Юлии Евгеньевны к Шпак Наталье Николаевне о признании недействительными результатов кадастровых работ, устранении реестровой ошибки, исключении из Единого государственного реестра недвижимости сведений об уточненной площади и координатах характерных точек и внесении сведений относительно площади и местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 47:23:0126001:160, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, д. Ознаково, д. 8 - отказать.

Председательствующий:

Судьи:

«КОПИЯ ВЕРНА»

подпись судьи
Секретарь суда

Гатчинский
Ленинградский
прокуратор
печатно
подпись