

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ  
СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ  
ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ КОМИ

в составе председательствующего Ушаковой Л.В. судей Костенко Е.Л., Юдина А.В. при секретаре Куприенковой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании 1 июля 2021 г. дело по апелляционной жалобе Абрамова Александра Александровича на решение Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 16 апреля 2021 г. 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 ее исправлении.

Заслушав доклад судьи Костенко Е.Л., объяснения Абрамова А.А., Югова А.С., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Югов А.С. обратился в суд с иском (с учетом дополнений требований) к Абрамову А.А. о признании сооружения, возведенного на крыше гаражного бокса №11 в гаражном комплексе по ул.Д.Каликовой, 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, указав в обоснование, что сооружение, возведенное ответчиком на крыше своего гаража, частично располагается на принадлежащем истцу земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3, но разрешения на строительство этого объекта он 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.

Судом гражданские дела по искам Югова А.С. и Абрамова А.А. объединены в одно производство.

В ходе рассмотрения дела Абрамов А.А. изменил 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 ее 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 г. 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.

Судом принято решение, по которому требования Югова А.С. удовлетворены частично. На Абрамова А.А. возложена обязанность 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.Каликовой, 12 г.Сыктывкара, и привести крышу гаражного бокса №11 в исходное состояние. В удовлетворении 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 - отказано. В удовлетворении требований Абрамова А.А. к Югову А.С. об установлении наличия реестровой ошибки в координатах местоположения границ земельных участков и ее исправлении путем исключения из ЕГРН неверных сведений о положении межевых границ - отказано.

В апелляционной жалобе Абрамов А.А. полагает решение суда незаконным и необоснованным в части удовлетворения требований Югова А.С., вынесенным с нарушением норм материального и процессуального права, при несоответствии выводов суда обстоятельствам дела. Полагал, что решение суда следует изменить, в удовлетворении исковых требований Югова А.С. отказать. Так же указывал, что решение суда в части встречного требования следует изменить и признать реестровую ошибку, допущенную при проведении кадастровых работ, исправить реестровую ошибку путем внесения новых сведений о местоположении спорных земельных участков.

В своих возражениях Югов А.С. просит оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу Абрамова А.А. без удовлетворения.

В возражениях на апелляционную жалобу администрация МОГО «Сыктывкар» полагает апелляционную жалобу необоснованной и не подлежащей удовлетворению, решение суда не подлежащим изменению.

В порядке требований ст.327 Гражданского процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, извещались судом апелляционной инстанции, в связи с чем судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело при имеющейся явке лиц, участвующих в деле.

Проверив законность и обоснованность решения суда в соответствии с требованиями ч.1 и ч.2 ст.327.1 Гражданского процессуального кодекса РФ в пределах доводов апелляционной жалобы и в обжалуемой части, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит правовых оснований для отмены решения суда.

Согласно п.1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Пункт 1 ст.43 Земельного кодекса РФ устанавливает, что граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению, если иное не установлено настоящим Кодексом, федеральными законами.

В соответствии с положениями ст.15 Земельного кодекса РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Судом 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 декабря 2006 г.

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). 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 октября 2009 г. является Югов А. С.

В период с 30 октября 2020 г. по 3 ноября 2020 г. Абрамов А.А. возвел на крыше своего гаража строение в виде двухскатной крыши, оцинкованной профнастилом. 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. в обоснование позиции показал, 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 таких требований и, заявляя самостоятельные требования Абрамов А.А. ссылался 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.

Постановлением главы администрации МОГО «Сыктывкар» от 23 апреля 2004 г. №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 апреля 2007 г., присвоен кадастровый номер 11:05:0106056:35.

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 января 2004 г. 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 1 ноября 2004 г., заключенного с ООО «Жилье» (застройщик).

Соглашением о распределении гаражей от 21 декабря 2006 г. 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 ноября 2006 г. 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 декабря 2006 г.

28 мая 2008 г. 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 июня 2009 г.

Постановлением главы администрации МОГО «Сыктывкар» от 8 мая 2009 г. №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.

Во исполнение данного постановления, по заявке ТСЖ «Берег» кадастровым инженером ООО «Земля и право» Костив Ю.В. 6 июня 2009 г. подготовлен межевой план, на основании которого осуществлен государственный кадастровый учет земельных участков площадью 2215 кв.м и 956 кв.м с присвоением им 26 августа 2009 г. кадастровых номеров 11:05:0106056: 41 и 11:05:0106056:42 соответственно.

6 августа 2009 г. 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 ноября 2009 г.

Удовлетворяя исковые требования Югова А.С. о сносе строения и приведения крыши гаражного бокса №11 в исходное состояние, суд исходил из доказанности факта принадлежности истцу указанного земельного участка, который зарегистрирован в установленном законом порядке, а также, что ответчиком над гаражным боксом возведено строение, представляющую собой двухскатную крышу, часть которой располагается на земельном участке Югова А.С., учел то обстоятельство, что разрешение на строительство спорного строения истец на своем участке ответчику Абрамову А.А. не давал.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда.

Согласно ст. 304 Гражданского кодекса РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Так, согласно ст. 222 Гражданского кодекса РФ в редакции, подлежащей применению к спорным правоотношениям, самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (пункт 1).

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий: если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3).

Из приведенных правовых норм следует, что если самовольная постройка возведена на земельном участке, в отношении которого создавшее ее лицо не имеет каких- либо прав, то такая постройка не может быть сохранена и подлежит сносу.

Поскольку крыша над гаражом №11 построена Абрамовым А.А. на земельном участке, принадлежащем Югову А.С., а разрешения на строительство истец ответчику не давал, то вывод суда о том, что данное строение подлежит сносу является верным.

Пунктом 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/20 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу об удовлетворении требований истца и возложения на ответчика обязанности 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.Каликовой, 12 г.Сыктывкара, и привести крышу гаражного бокса №11 в исходное состояние.

Разрешая спор, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых 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 августа 2013 г. (с учетом апелляционного определения от 16 декабря 2013 г.) 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.

Решение суда в указанной части сторонами по делу не обжалуется.

Отказывая в удовлетворении встречных требований Абрамова А.А. об исправлении реестровой ошибки, суд, принимая во внимание, 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 МОГО «Сыктывкар» от 8 мая 2009 г. №5/1837, а также то, что таким образом Абрамов А.А. выражает не согласие с постановлением администрации от 8 мая 2009 г. №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, пришел к выводу о том, что площадь земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предоставляемого администрацией МОГО «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», в связи с чем не нашел оснований для удовлетворения требований.

Доводы апелляционной жалобы о том, что для возведения крыши Абрамову А.А. не нужно было получать согласия Югова А.С., поскольку гараж является собственностью Абрамова А.А., а также то, что ответчик обращался за разрешением в Управление архитектуры администрации МОГО «Сыктывкар», на что ему было указано, что разрешения не требуется, подлежат отклоненшо в силу следующего.

Как указывает администрация МОГО «Сыктывкар», такого рода ответ был дан Абрамову А.А., в связи с тем, что он в своем заявлении предоставил Управлению ложные сведения о том, что объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3, который принадлежит ему на праве собственности.

Однако, как было установлено судом, подземный гаражный бокс №11 частично (площадью 24.4 кв.м) располагается на принадлежащем Югову А.С. земельном участке с кадастровым номером 11:05:0106056:3.

Согласно п.2 ст.8 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п.4.2 ст.1 Федерального закона №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» главным индивидуализирующим признаком земельного .участка являются его границы, которые определяются кадастровыми инженерами при выполнении кадастровых работ посредством определения координат характерных точек таких границ.

В ст.22 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» содержится положение о том. что местоположение границ земельных участков подлежит в установленном законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами.

Как разъяснено в п.45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О'некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу статей 304, 305 Гражданского кодекса 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.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Таким образом, судом верно установлено нарушение права истца Югова А.С. действиями Абрамова А.А., а также необходимость согласования таких работ с собственником земельного участка, на котором находится оспариваемый объект.

Доводы ответчика об исправлении реестровой ошибки также отклоняются судебной коллегией, поскольку данным доводам дана надлежащая оценка судом первой инстанции.

Оснований для переоценки выводов суда первой инстанции у суда апелляционной инстанции не имеется.

Данное требование не может быть удовлетворено, поскольку в соответствии с ч,3 ст.61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В настоящем случае Абрамов А.А. под видом исправления реестровой ошибки оспаривал постановление администрации МОГО «Сыктывкар» об установлении границ земельного участка и требовал их изменения, что недопустимо при избранном способе защиты нарушенного права.

Ссылки в апелляционной жалобе на то, что принадлежащий ему гараж не является подземным, противоречат материалам дела. Согласно разрешению № 05-185 от 22 декабря 2006 г. администрация МОГО «Сыктывкар» разрешила ООО «Жилье» ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземными гаражами (подземные гаражи), расположенного по адресу: г.Сыктывкар, ул.Д.Каликовой, 12.

Иные доводы апелляционной жалобы повторяют позицию ответчика, выраженную в судебных заседаниях и рассмотренных судом первой инстанции, которым дана надлежащая правовая оценка и по мотивам, приведенным в решении суда, эти доводы обоснованно отклонены, с чем полностью соглашается судебная коллегия.

Разрешая заявленные требования, суд правильно определил юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, применил закон, подлежащий применению, дал надлежащую правовую оценку собранным и исследованным в судебном заседании доказательствам и постановил правильное по существу решение, оснований для отмены или изменения которого по доводам апелляционной жалобы не имеется.

Руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 16 апреля 2021 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Абрамова А.А. - без удовлетворения.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 10 июля 2021 г.

