

В Арбитражный суд Челябинской области
Истец: СНТ «Коллющенец»
ОГРН 1027402932776
ИНН 7451016430
454082, ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЧЕЛЯБИНСК, УЛ 14-Я
(КОЛЮЩЕНЕЦ ТЕР. СНТ), Д. 671А
89085828567

Ответчик:
1. ООО «ГЕОПРО»
ИНН 7451454497 ОГРН 1217400000278
Г.Челябинск, ул.Карла Либкнехта, д.2, оф. 403

2. КУИЗО Администрации г.Челябинска
ОГРН 1027402931500
ИНН 7421000190
454091, Челябинская область, город Челябинск, ул Тимирязева, д. 36

Исковое заявление

о признании недействительным межевого плана земельного участка,
исключении из государственного кадастра недвижимости сведений об
уточнении местоположения границ и площади земельного участка

СНТ «Коллющенец» (далее – Истец; СНТ) на основании государственного акта на право постоянного пользования землей №001201-92 принадлежит земельный участок 74:36:0412002:2408 (далее – земельный участок; ЗУ)

На основании протокола общего собрания членов СНТ «Коллющенец» от 24.10.2020г., СНТ организовало межевание земель общего пользования с кадастровым номером 74:36:0412002:2408.

20 февраля 2023г. КУИЗО Администрации г.Челябинска заключает с ООО «ГЕО ПРО» Муниципальный контракт №31 и организует проведение повторного межевания, цель и основание проведения такого межевания, члена СНТ и членам правления СНТ.

По результатам кадастровых работ были нарушены права, как непосредственно СНТ, так и членов СНТ, которое выразилось в уменьшении земель общего пользования, на которых в том числе находилось, имущество общего пользования линии электропередач.

В адрес правления СНТ, неоднократно поступали и продолжают поступать жалобы от собственников садовых участков о нарушении границ их земельных участков, вызванных проведенными кадастровыми работами ООО «ГЕО ПРО»

Кроме того, вопреки действующим нормам права, все согласовывающие документы были подписаны у Председателя правления, который на момент подписания был переизбран, что подтверждается Протоколом внеочередного собрания членов СНТ «Колющенец» от 25.12.2022г. о досрочном прекращении полномочий действующих Председателя и членов правления СНТ.

Соответственно Акт согласования местоположения границ земельного участка подписан председателем правления, не имевшим полномочий на подписание.

Претензионная переписка с ООО «ГЕОПРО» результатов не принесла. На все претензии поступали схожие ответы, что местоположение границ земельного участка с КН 74:36:0412002:2408 устанавливаются по фактическому землепользованию на местности 15 лет и более и что ООО «ГЕОПРО» не проводило межевание частных земель.

Фактически Ответчик самовольно изменил границы и размеры земельного участка, принадлежащего Истцу.

Попытки ознакомиться с материалами межевого плана результатов не принесли.

Согласно ст.ст. 11, 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права и восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с п. 1 ст. 15 ЗК РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 7 ст. 1 Федерального закона от 01.01.2017 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества является внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет) (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ).

Согласно ст. 14 настоящего закона основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются, в том числе договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки.

В соответствии со ст. 11.1 ЗК РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В соответствии со ст. 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок

подлежит восстановлению в случаях: признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок; самовольного занятия земельного участка; в иных предусмотренных федеральными законами случаях. 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.

В соответствии со ст. 64 ЗК РФ земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

В соответствии со ст.5 Федерального закона от 01.01.2017 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, имеет неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации кадастровый номер, присваиваемый органом регистрации прав. Каждая запись о праве на объект недвижимости, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, об ограничении права или обременении объекта недвижимости идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером регистрации.

Согласно п.2 ст.8 настоящего Федерального Закона 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 машино-мест, перепланировки помещений (в ред. Федерального закона от 03.07.2016N 315-ФЗ).

В соответствии с п.1 ст.14 ФЗ №218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Согласно ст.43 Федеральному закону №218 «О Государственной регистрации недвижимости» 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 (далее - уточнение границ земельного участка). Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

В соответствии с п.3 ст.61 Федерального закона №218 «О Государственной регистрации недвижимости», 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.

В силу п.4 ст.61 Федерального закона №218 «О Государственной регистрации недвижимости», 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. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав.

В соответствии с п.6 ст.61 Федерального закона №218 «О

Государственной регистрации недвижимости», Орган регистрации прав при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков принимает решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки. Орган регистрации прав не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия данного решения, направляет его заинтересованным лицам или в соответствующие органы для исправления такой ошибки. Порядок и способы направления органом регистрации прав данного решения в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал, устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков.

В силу ст.22 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. В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетях, а также в установленном частью 3 настоящей статьи случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ. 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.

В силу ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно ст.301 ГК РФ собственник вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения, ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ч.1 ст.25 ЗК РФ, права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с ч.1 ст.26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Требования о признании недействительными результатов межевания (и признании недействительным части межевого дела - акта согласования границ земельного участка) относятся к категории негаторных исков, при разрешении которых применяются правила ст.304 ГК РФ.

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

Из разъяснений, приведенных в абз.3 п.45 Постановления Пленума ВС РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что негаторный иск подлежит удовлетворению при существовании реального нарушения прав и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальное нарушение или угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

При рассмотрении споров о границах участков следует учитывать наличие у истца субъективного права на земельный участок (права собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды земельного участка); наличие препятствий к осуществлению правомочий пользования и владения участком (в чем заключается нарушение или угроза нарушения права); факт противоправного создания именно ответчиком препятствий к осуществлению истцом правомочий по пользованию и (или) распоряжению земельным участком и другие обстоятельства.

Отсутствие подписи смежного землепользователя в акте согласования границ при проведении кадастровых работ является основанием для признания результатов межевания недействительными только в случае нарушения прав и законных интересов смежного землепользователя.

Процесс согласования местоположения границ земельных участков регламентирован в ст.39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» №221-ФЗ от 24 июля 2007 года. Результат согласования местоположения границ в соответствии со статьей 40 приведенного Федерального закона оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», местоположение границ земельных участков подлежит в установленном данным Федеральным законом порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 статьи 39, 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 государственный кадастр недвижимости.

В силу части 3 статьи 39 указанного федерального закона согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана (часть 1 статьи 40 названного федерального закона).

В соответствии с действующим законодательство осуществлять согласование от имени юридического лица, в праве должностное лицо на основании Устава, либо лицо по доверенности.

Лицо, подписавшее акт согласования, ни одним из вышеперечисленных лиц не является.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в судебном порядке (часть 5 статьи 40 федерального закона, статья 64 ЗК РФ).

Таким образом, при проведении процедуры установления границ земельного участка правовые последствия создает межевой план, сведения о котором содержит государственный кадастр.

Согласно действующему законодательству, при рассмотрении указанной категории дел должен быть установлен не только факт нарушения закона, выразившегося в отсутствии подписи землепользователя в акте согласования границ при проведении кадастровых работ, но и правовые последствия такого нарушения.

Безусловно, отсутствие согласования границ земельного участка с землепользователями является нарушением закона.

Поскольку судебной защите в силу статьи 11 ГК РФ и статьи 3 ГПК РФ подлежит только нарушенное право, необходимо проверить, в какой мере установление границ земельного участка ответчика при проведении кадастровых работ без соответствующего согласования могло нарушить права и законные интересы истца.

То обстоятельство, что в результате межевания земельного участка уменьшилась площадь земельного участка общего пользования является достаточным подтверждением нарушения прав СНТ, как юридического лица, имеющего коллективную форму управления и представляющего интересы всех членов СНТ.

На основании изложенного,

ПРОСИМ СУД

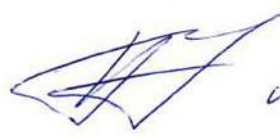
1. Признать недействительным межевой плана земельного участка подготовленный ООО «ГЕОПРО», исключить из государственного

кадастра недвижимости сведений об уточнении местоположения границ и площади земельного участка.

Приложение:

1. Доверенность представителя
2. Диплом о высшем юридическом образовании представителя
3. Платежное поручение об оплате госпошлины
4. ГосАкт
5. Ответ ГЕОПРО №136
6. Ответ ГЕОПРО №137

Представитель по доверенности

 Г. М. Мельников Р.А.