

Дело № [REDACTED]

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ ВЕРНА

ПОДПИСЬ _____

[REDACTED] года г. Новосибирск

Новосибирский районный суд Новосибирской области в составе:

Председательствующего судьи [REDACTED]

При помощнике судьи [REDACTED]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению [REDACTED] к [REDACTED] об установлении границ земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к [REDACTED] об установлении границ земельного участка.

В обоснование своих требований указала, что является собственником земельного участка № [REDACTED] расположенного по адресу: [REDACTED], на основании свидетельства о праве собственности от [REDACTED] г. № [REDACTED], реестровая запись № [REDACTED]

Указанным земельным участком семья истца владеет с [REDACTED] года.

Первоначально он выделялся бабушке истца, затем был подарен [REDACTED]

До [REDACTED] г. владельцем смежного земельного участка № [REDACTED] являлся [REDACTED] затем его супруга. [REDACTED] года участок приобрела ответчик.

В связи с необходимостью установления границ земельного участка истец обратилась к кадастровому инженеру, которым был подготовлен межевой план. Границы участка истца были установлены по фактическому землепользованию и правоустанавливающим документам.

Кадастровым инженером в соответствии со ст. [39](#) ФЗ «О кадастровой деятельности» было размещено извещение в газете «Приобская правда» от [REDACTED] № [REDACTED] с указанием даты проведения собрания заинтересованных лиц [REDACTED]

В назначенное время [REDACTED] явилась на собрание, которое проходило на

земельном участке истца. Она высказала возражения относительно устанавливаемой границы, акт подписывать отказалась.

В первых числах [] г. истцу стало известно о том, что [] разместила в газете [] от [] № [] о согласовании той самой границы, которую и пыталась согласовать истец.

На собрании истцу стало известно о том, что в [] г. [] воткнула в снег в желаемой ей границе своего земельного участка металлические трубы, после чего пригласила кадастрового инженера []. Иные признаки, что эти трубы составляют забор (например, натянутая рабица) не было. Кадастровый инженер не убедилась в достоверности и реальности границы, которую под снегом не видно. Кадастровый инженер отметила свои поворотные точки по этим столбам и внесла сведения в межевой план. Установленные кадастровым инженером поворотные точки зашли на участок истца со стороны дороги общего пользования на [] см, со стороны пруда на [] м.

Указанный межевой план истец подписывать отказалась.

Кроме того, земельный участок ответчика граничит с земельным участком № [] и № []. Участки № [] и № [] принадлежат одному собственнику [] и используются им как единый участок.

Согласно публичной кадастровой карте участок № [] непосредственно граничит с участком [] имеет уточненную площадь [] кв.м., сведения о его границах внесены в []. Участок [] имеет уточненную площадь [] кв.м., сведения о границах также внесены в []. Общая же площадь участка [] составляет [] кв.м.

Согласно же постановлению администрации Новосибирского района Новосибирской области от [] площадь передаваемого в собственность участка № [] составляет [] кв.м. №... — [] кв.м., соответственно общая площадь участка [] кв.м.

Таким образом, разница между предоставленным в собственность [] земельным участком и существующим на данный момент составляет [] кв.м. Истец полагает, что изменение площади земельного участка № [] произошло за счет сдвига в сторону земельного участка [], а соответственно та приобрела земельный участок у [], согласовавшим данные границы, уже в меньшей площади.

Земельный участок истца граничит с участком № [] (№ [] далее № [] (№ []), № [] (№ []). Указанные участки принадлежат одному собственнику [] и используются им как единый участок, огороженный забором.

При передаче в собственность в [] эти участки имели следующую площадь: № [] — [] кв.м., № [] — [] кв.м., № [] — [] кв.м., Итого общая площадь составляла [] кв.м.

После уточнения границ этих участков площадь № [] составила [] кв.м., № [] — []

кв.м., № [redacted] — [redacted] кв.м. Итого общая площадь составила [redacted] кв.м. При этом площади земельных участков № [redacted] и № [redacted] которые непосредственно граничат с участком истца, не изменились, а увеличение площади земельного участка № [redacted] произошло за счет земель общего пользования, поскольку тот является крайним.

Просит установить границу земельного участка с кадастровым номером № [redacted] с местоположением [redacted] в соответствии с межевым планом от [redacted] выполненным кадастровым инженером [redacted], по следующим координатам:

Номер точки [redacted]

Координата X [redacted]

Координата Y [redacted]

Истец [redacted], ее представитель [redacted] в судебном заседании исковые требования поддержали.

Ответчик [redacted] ее представитель [redacted] в судебном заседании исковые требования не признали.

Третье лицо кадастровый инженер [redacted] в судебное заседание не прибыл, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, причин неявки суду не сообщил.

Материалами дела установлено, что [redacted] на основании договора дарения земельного участка от [redacted] принадлежит земельный участок с кадастровым номером № [redacted], расположенный по адресу: [redacted]. Границы земельного участка не установлены в соответствии с действующим законодательством.

Ранее указанный участок Постановлением администрации Новосибирского района Новосибирской области № [redacted] от [redacted] был предоставлен [redacted] выдано свидетельство о праве собственности на землю № [redacted] от [redacted] содержащее на обратной стороне план участка.

Тем же Постановлением администрации Новосибирского района [redacted] был представлен земельный участок № [redacted] площадью [redacted] кв.м., выдано свидетельство о праве собственности на землю № [redacted] от [redacted] содержащее на обратной стороне графический план участка.

В последующем указанный участок был приобретен [redacted]

В целях утонения границ земельного участка истец обратилась к кадастровому инженеру [redacted]. Последним был подготовлен межевой план, определены границы земельного участка с кадастровым номером № [redacted] исходя из сведений, содержащихся в правоподтверждающем документе — Свидетельстве о праве собственности на землю и сложившейся структуры землепользования.

Кадастровым инженером в газете № от было опубликовано извещение о проведении собрания о согласовании границы земельного участка. От подписания акта согласования границ отказалась.

В дальнейшем также обратилась к кадастровому инженеру по результатам работы которого был составлен межевой план. Границы земельного участка были определены исходя из фактических границ, существовавших на местности 15 и более лет, в соответствии с ограждением.

С представленными вариантами установления смежной границы стороны не согласились.

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

В соответствии со ст. 14 ФЗ от № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет осуществляется в том числе в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 22 ФЗ от № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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.

Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

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 сетей, а также в установленном частью 3 настоящей статьи случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

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 его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Как пояснил истец, по смежной границе земельных участков сторон не стоит забор и ранее никогда не стоял. Границы между участками являются прямыми линиями, ведущими от дороги до водоема. На границе участков была посажена сирень, которая расчет и по настоящий момент. В [REDACTED] году ответчиком самовольно были поставлены металлические трубы.

Ответчик в представленном отзыве указывает, что ориентиром для установления смежной границы выступает система водоснабжения. Так, между участками сторон проложена труба, снабжающая такие участки водой. [REDACTED] не может выступать ориентиром, так как куст в основании имеет диаметр около [REDACTED] метра.

В ходе разбирательства было установлено, что межевые планы как истца, так и ответчика содержат одинаковую информацию о координатах характерной точки, расположенной со стороны дороги общего пользования, однако имеется спор по местоположению точки со стороны водоема.

В связи с возникшими разногласиями судом в порядке ст. [79 ГПК РФ](#) определением от [REDACTED] по делу была назначена судебная экспертиза, на разрешение которой были поставлены следующие вопросы:

1. Определить фактическую площадь, границы и конфигурацию (с указанием точных координат характерных точек и длин сторон) земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED] принадлежащего на праве собственности [REDACTED], с кадастровым номером № [REDACTED] и земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED] принадлежащего на праве собственности [REDACTED], с кадастровым номером № [REDACTED] и указать, соответствуют ли они, указанным в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также указанным сведениям, внесенным в ЕГРН (составить сводную схему).

2. Если не соответствуют, то установить за счет чего произошло изменение указанных параметров.

3. С учетом ответов на предыдущие вопросы установить смежную границу между земельным участком, расположенным по [REDACTED] принадлежащего на праве собственности [REDACTED], с кадастровым номером № [REDACTED] и земельным участком, расположенным по адресу: [REDACTED], принадлежащего на праве собственности [REDACTED], с кадастровым номером № [REDACTED]

[REDACTED] было подготовлено экспертное заключение № [REDACTED] от [REDACTED]. Так, экспертом установлено, что смежная между участками [REDACTED] и [REDACTED] граница не закреплена на местности границеобразующими объектами (ограждениями и т. п.), поэтому в качестве фактической границы им была взята соответствующая часть границы из межевого плана кадастрового инженера [REDACTED], которая на местности примерно соответствовала линии измерения характера травяного покрова (примерной границе скошенной и нескошенной травы, что можно считать признаком фактического землепользования), с учетом расположения продольной доски «беседки» в кустах из сирени, расположенное на одном и том же месте уже много лет.

На дату проведения экспертизы фактическая площадь земельного участка № [REDACTED] кадастровым номером № [REDACTED] составила [REDACTED] кв.м., что на [REDACTED] кв.м. больше его юридической кадастровой площади в [REDACTED] кв.м., земельного участка № [REDACTED] с кадастровым номером № [REDACTED] — [REDACTED] кв. м., что на [REDACTED] кв. м. меньше его юридической площади в [REDACTED] кв.м. Местоположение фактических границ указанных участков в целом достаточно хорошо соответствует сведениям о местоположении проектных границ указанных земельных участков, содержащимся в правоудостоверяющих документах — Свидетельствах 1993 года (отличия не превышают допустимые 10%). Некоторые проектные параметры (например, ширина участка) указаны с достаточной точностью, однако при отсутствии сведений о привязке к местности их использование не приводит к однозначному результату. Для трех вариантов привязки проектных границ получены три варианта прохождения смежной проектной границы, среди которых есть удовлетворяющие требованиям и истца, и ответчика, и все они лежат в пределах 1-го соответствия фактических и проектных границ.

Кадастровые границы указанных земельных участков не установлены. Приведен анализ соответствия местоположения фактических границ земельных участков с кадастровым номером № [REDACTED] (участок № [REDACTED]) и № [REDACTED] (участок № [REDACTED], определенных на дату экспертизы, сведениям о местоположении частей кадастровых границ, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости в отношении смежных к исследуемым земельным участкам с кадастровым номером № [REDACTED] (участок № [REDACTED]) и № [REDACTED] (участок № [REDACTED]). Выявлено, что смежная часть фактической границы участка № [REDACTED] однозначно не совпадает (не соответствует) со смежной частью кадастровой границы участка № [REDACTED] которая не изменялась с [REDACTED] года до настоящего времени (отличия порядка 0,6 м по всей длине): фактическая граница пересекает кадастровую, площадь этого пересечения составляет около [REDACTED] кв.м.

В отношении соответствия фактических границ на текущий момент сведений о земельных участках № [REDACTED] и № [REDACTED] и сведений правоудостоверяющих документов, можно констатировать, что оно достаточно хорошее по всем параметрам - площади, размеров, конфигурации, то есть отличия не превосходят допустимые проектные

10%. Отсутствие данных о привязке приведенных в Свидетельствах сведений к местности, не позволяет с требуемой достоверностью судить о местоположении проектных границ на местности, но в конкретных спорных случаях сведения относительно характера (о площадях, размерах сторон) могут способствовать выяснению определенных обстоятельств.

Кадастровые границы указанных земельных участков не установлены. Приведен анализ соответствия местоположения фактических границ земельных участков с кадастровым номером № [] (участок № [] и № [] (участок № [], определенных на дату экспертизы, сведениям о местоположении частей кадастровых границ, содержащимся в ЕГРН в отношении смежных к исследуемым земельным участкам с кадастровым номером № [] (участок № []) и № [] (участок № []). Выявлено, что смежная часть фактической границы участка [] однозначно не соответствует смежной части кадастровой границы участка № [] которая не изменялась с [] года до настоящего времени.

Причины данного несоответствия кадастровых (участка № []) и фактических (участка № [] границ между собой могут быть вызваны либо ошибочностью установления кадастровых границ (установления границ в юридическом смысле), либо ошибочностью установления фактических границ (установления забора в физическом смысле), либо присутствуют оба фактора. Более достоверным представляется первый фактор — наличие реестровой ошибки в смежной кадастровой границе участка № []. В то же время в материалах дела и в данных, полученных в рамках экспертизы, отсутствуют достаточные доказательства, позволяющие полностью исключить второй фактор — перемещение забора в сторону участка №... на величину [] м.

В ответе на третий вопрос экспертом предложены 2 варианта установления смежной границы земельных участков сторон.

Экспертом отмечено, что сведения, по которым объективно возможно установить смежную границу с нормативной точностью ([] м для садоводства на землях сельхозназначения) в материалах дела отсутствуют. Достаточные доказательства неизменного фактического пользования в одних и тех же фактических границах (в пределах нормативной точности [] м), при этом закрепленных физически на местности на протяжении более 15 лет, в материалах дела также отсутствуют.

В этих условиях эксперт считает объективно обоснованным подход к определению местоположения рекомендуемой к установлению смежной границы, предложенной ответчиком (л.д. 180), в котором применяется принцип сохранения равенства площадей участков в устанавливаемых границах (исходя из того, что юридические площади по Свидетельствам одинаковы для обоих участков, что устанавливаемая смежная граница представляет собой прямую линию, а также того, что точка врезки отводной трубы принята обеими сторонами в качестве верхней характерной точки устанавливаемой смежной границы).

Два варианта определения смежной границы основаны на территории, подлежащей разделу — территории фактического пользования, заключенной между заборами

участков [REDACTED], территории кадастрового пользования — заключенной между кадастровыми границами участков [REDACTED]

Площадь территории фактического пользования равна сумме площадей участков [REDACTED] и [REDACTED] в «смешанных» границах, совпадающих частично с фактическими, в которых смежные части фактических границ заменены на соответствующие смежные части кадастровых границ, а именно [REDACTED] кв.м. ([REDACTED] кв.м.+ [REDACTED] кв.м.). После равновеликого раздела территории площади обеих участков в устанавливаемых границах станут одинаковыми и равными [REDACTED] кв.м.

Вариант 2 установления смежной границы исходит из равенства площадей раздела общей территории, заключенный между существующими кадастровыми границами.

В судебном заседании истец настаивал на Варианте 1, предложенном экспертом. Сторона ответчика настаивала на Варианте 2, указывая, что установление границ исходя из фактического землепользования предполагает наличие реестровой ошибки, которая не исправлена.

Между тем, экспертом исследован вопрос возможности наличия реестровой ошибки, в мотивировочной части заключения подобно приведены доводы, на которых эксперт основывал свои выводы. Стороной ответчика также неоднократно указывалось на то, что в координатах смежной границы земельных участков [REDACTED] имеется реестровая ошибка. Установление границ без учета указанной ошибки, то есть по «кадастровым» площадям, а не по «фактическим» приведет к необоснованному уменьшению площади земельного участка истца, с учетом того что ответчик вправе предпринять меры для исправления такой ошибки.

Иные доводы ответчика сводятся к несогласию с выводами эксперта и противоречат пояснениям самого же ответчика, данным в ходе судебного заседания [REDACTED] согласно которым именно [REDACTED]. был предложен вариант установления смежной границы исходя из равного раздела площадей. В отсутствие объективных данных, позволяющих определить местонахождение спорной границы в течении 15-ти лет, указанный довод экспертом был взят за основу определения местоположения смежной границы, с чем суд и соглашается, полагает данный вывод обоснованным и единственно верным с учетом обстоятельств дела.

При таких обстоятельствах, оценив доводы сторон, вышеуказанное экспертное заключение, суд приходит к выводу об установлении спорной границы согласно Варианту 1 экспертного заключения.

Руководствуясь ст.ст. [195-198 ГПК РФ](#), суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] к [REDACTED] об установлении смежной границы — удовлетворить частично.

Установить границу между земельным участком, расположенным по адресу: [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED] и земельным участком, расположенным по адресу: [REDACTED] с кадастровым номером № [REDACTED] в соответствии со следующими координатами:

Номер точки [REDACTED]

Координаты [REDACTED]

Решение суда может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Новосибирский районный суд.

Мотивированное решение изготовлено [REDACTED]

Председательствующий: подпись [REDACTED]