



Именем Российской Федерации  
Арбитражный суд Тульской области  
300041, Россия, г. Тула, Красноармейский пр., 5  
тел./факс (4872) 250-800, <http://www.tula.arbitr.ru>  
РЕШЕНИЕ

город Тула

Дело № А68-6892/2020

Резолютивная часть решения объявлена 07 декабря 2021 года

Полный текст решения изготовлен 14 декабря 2021 года

Арбитражный суд Тульской области в составе судьи Рыжиковой Н.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Борисовым М.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению товарищества собственников жилья «К-16» (ИНН 7106516790, ОГРН 1107154031236) к индивидуальному предпринимателю Галузину Александру Григорьевичу (ИНН 710600151991, ОГРНИП 304710632700024), обществу с ограниченной ответственностью «Чара» (ИНН 7106522850, ОГРН 1127154021818), администрации г. Тулы (ОГРН 1037101133552, ИНН 7107030032), министерству имущественных и земельных отношений Тульской области об обязанности ИП Галузина А.Г. произвести демонтаж нестационарного некапитального торгового объекта и пристройки к нежилому помещению; исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о координатах границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55. Третьи лица: АО «Жилхоз» Советского района г. Тулы, Управление Росреестра по ТО, ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Тулы, Управление экономического развития администрации г. Тулы, при участии в заседании: (до объявления перерыва): ответчик – Галузин А.Г., паспорт, представитель Соловьев А.В. по доверенности от 08.09.2020, удостоверение адвоката, от ООО «Чара» - Галузин А.Г., паспорт, директор, Соловьев А. В. по доверенности от 08.09.2020, от администрации г. Тулы - Старостина Н.С. по доверенности от 07.10.2020, от Управления экономического развития администрации г. Тулы – Старостина Н.С. по доверенности от 15.11.2021, от истца, МИЗО, иных третьих лиц – не явились, извещены; (после перерыва): от истца - Масько Ю.В. по доверенности от 20.07.2020, ответчик – Галузин А.Г., паспорт, от ООО «Чара» - Галузин А.Г., паспорт, директор, от администрации г. Тулы - Старостина Н.С.

по доверенности от 07.10.2020, от Управления экономического развития администрации г. Тулы – Старостина Н.С. по доверенности от 15.11.2021, от комитета имущественных и земельных отношений администрации г. Тулы, АО «Жилхоз» Советского района г. Тулы, Управления Росреестра по Тульской области, ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, министерства имущественных и земельных отношений Тульской области – не явились, извещены,

#### УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья «К-16» (далее по тексту решения также – ТСЖ «К-16», товарищество, истец) обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Галузину Александру Григорьевичу, обществу с ограниченной ответственностью «Чара», администрации г. Тулы, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области об обязанности ИП Галузина А.Г. произвести демонтаж нестационарного некапитального торгового объекта и пристройки к нежилому помещению; исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о координатах границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55.

Определениями от 07.10.2020, 11.11.2020, 24.02.2021, 07.10.2021 суд привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Росреестра по Тульской области, министерство имущественных и земельных отношений Тульской области, ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы, комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Тулы, Управление экономического развития администрации г. Тулы.

Определением от 11.11.2020 суд, по ходатайству истца, в порядке статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации привлек к участию в деле в качестве соответчика министерство имущественных и земельных отношений Тульской области.

Истец поддерживал исковые требования в полном объеме.

ИП Галузин А.Г., ООО «Чара» возражали против удовлетворения исковых требований, по основаниям изложенным в отзывах.

Администрация г. Тулы разрешение спора оставила на усмотрение суда.

ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы представлен отзыв на исковое заявление, в соответствии с которым поддержало позицию истца, просило удовлетворить исковые требования в полном объеме.

Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области, комитет имущественных и земельных отношений администрации г. Тулы, АО «Жилхоз» Советского района г. Тулы, Управление Росреестра по Тульской области, ООО УК «Жилхоз» Советского района г. Тулы в судебное заседание представителей не направили, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

В порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает дело в отсутствие неявившихся лиц.

В судебном заседании 01.12.2021 в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 07.12.2021. После перерыва судебное заседание продолжено.

Как следует из материалов дела, ТСЖ «К-16» является юридическим лицом с момента его государственной регистрации 23.10.2010, действует на основании устава, утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Тула, Красноармейский проспект, дом 16.

Уставом ТСЖ «К-16» в разделе 2 «Цели и виды деятельности товарищества» определено, что ТСЖ обеспечивает: проведение мероприятий, направленных на обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью; принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому; представление законных интересов собственников помещения в многоквартирном доме, в том числе в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами и защиты прав и интересов членов товарищества.

19.08.1998 постановлением Главы администрации Советского района г. Тулы № 618 «О реконструкции фасада магазина со строительством мини-комплекса «Фея» по ул. Сойфера угол ул. Лейтейзена» ИП Галузину А.Г. была разрешена реконструкция магазина – пристройка к тамбуру главного входа.

05.10.1998 между МУП «Тульский городской центр градостроительства и землеустройства» (арендодатель) и ИП Галузиным А.Г. (арендатор) заключен договор № 2092 аренды земельного участка с кадастровым номером 71:30:045008:01 (впоследствии с кадастровым номером 71:30:040104:55), в соответствии с которым

арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок, площадью 9 кв. м, расположенный в Советском районе г. Тулы по ул. Сойфера угол ул. Лейтейзена.

Как указывает истец, на земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:121 у торцевой стены дома 16 на пересечении улиц Сойфера и Лейтейзена, размещен нестационарный торговый объект и пристройка к входу в нежилое помещение дома 16 по Красноармейскому проспекту г. Тулы.

01.10.2019 между АО «Жилхоз» Советского района г. Тулы (арендодатель) и ООО «Чара» (арендатор), в лице директора Галузина А.Г. заключен договор аренды №5/2020, согласно предмету которого, арендодатель обязуется передать арендатору во временное пользование нежилое помещение S=24,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Тула, Красноармейский проспект, д. 16.

По мнению истца, посредством незаконного установления нестационарного торгового объекта и возведения пристройки к основному входу в нежилое помещение, ИП Галузин А.Г. произвел самовольный захват части дворовой территории многоквартирного дома земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121. Спорный нестационарный торговый объект должен размещаться на земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:55, площадью 9 кв. м, расположенном в пределах контура придомового земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121.

ТСЖ «К-16», в целях проведения проверки законности размещения нестационарного торгового павильона, обращалось в управление по административно-техническому надзору администрации г. Тулы.

04.09.2019 письмом администрации г. Тулы №УАТП/вх-1929/1 сообщается, что рассмотрено обращение ТСЖ «К-16» о незаконном строении. Установлено, что на территории, примыкающей к торцевой стене многоквартирного дома по адресу: г. Тула, Красноармейский проспект, д. 16, со стороны улицы Сойфера, располагается торговый мини-комплекс «Фея», эскизный проект, схема генерального плана размещения которого согласованы в установленном порядке.

Посредством анализа данных визуального осмотра, а также информации из публичной кадастровой карты установлено, что территория, на которой располагается мини-комплекс, относится к земельному участку с кадастровым номером 71:30:040104:55, арендуемому у муниципального образования г. Тула.

В письме главного управления администрации г. Тулы по Советскому району от 31.01.2020, направленном в ТСЖ «К-16» в ответ на обращение по вопросу пристройки магазина «Фея» и нестационарного торгового объекта, указано, что на основании

постановления Главы администрации Советского района г. Тулы от 19.08.1998 № 618 разрешена реконструкция магазина (пристройка к тамбуру главного входа) и предоставлен земельный участок во временное пользование для организации строительства первой очереди мини-комплекса «Фея» по ул. Сойфера (угол ул. Лейтейзена), согласно схеме генплана.

В соответствии с указанным постановлением необходимо было заключить договор аренды на предоставляемый земельный участок, в течение 3-х месяцев завершить реконструкцию и строительство мини-комплекса «Фея» и предъявить приемной комиссии района.

Договор аренды № 2092 на данный земельный участок, заключенный 05.10.1998, действует до настоящего времени.

Согласно постановлению Главы администрации Советского района г. Тулы от 09.07.2003 № 659 утвержден акт приемочной комиссии администрации района о приемке в эксплуатацию законченного реконструкцией и строительством мини-комплекса «Фея», расположенного на пересечении улиц Сойфера и Лейтейзена.

Сведения о земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:55 внесены в ЕГРН 26.04.2005 на основании перечня ранее учтенных земельных участков в границах кадастрового квартала 71:30:040104, утвержденного руководителем Комзема по г. Туле, постановления Главы администрации Советского района г. Тулы от 19.08.1998 № 618 «О реконструкции фасада магазина со строительством мини-комплекса «Фея» по ул. Сойфера угол ул. Лейтейзена», плана участка, утвержденного комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Тулы 24.03.1999.

ТСЖ «К-16» заключило с АО «Тула ТИСИЗ» договор на проведение кадастровых работ с целью определения фактического местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55 и фактических границ земельного участка, занимаемого нестационарным торговым павильоном.

По результатам проведения кадастровых работ был подготовлен ситуационный план, из которого следует, что фактическая площадь земельного участка, занимаемого спорным павильоном, составляет 16 кв. м. Площадь земельного участка, занимаемого пристройкой (тамбуром) к магазину «Фея», расположенной на придомовой территории составляет 4 кв. м. При межевании земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55, принадлежащего муниципальному образованию город Тула, допущена реестровая ошибка. Границы земельного участка пересекают контур многоквартирного жилого дома №16 по Красноармейскому проспекту города Тулы. Площадь наложения земельного участка на контур дома составляет 2 кв.м

ТСЖ «К-16» полагает, что при формировании и межевании земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55, было допущено нарушение технологии производства землеустроительных работ, что привело к грубым ошибкам в определении геодезических координат поворотных точек границ участка, неверные значения координат были внесены в документы, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости, что является реестровой ошибкой.

ТСЖ «К-16», посчитав, что нахождение нестационарного торгового объекта на земельном участке под МКД в отсутствие законных оснований и наличие реестровой ошибки нарушает права собственников помещений в многоквартирном жилом доме, обратилось в суд с настоящим иском.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, заслушав доводы представителей истца, ответчиков и третьих лиц, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 11 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспоренных прав.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

В соответствии со статьей 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Как следует из пункта 1 статьи 290 ГК РФ общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

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

Согласно статье 305 ГК РФ права, предусмотренные статьями 301 - 304 настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения,

хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором.

Частью 1 статьи 10 Федерального закона от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 381-ФЗ) предусмотрено, что размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, в зданиях, строениях, сооружениях, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Порядок размещения и использования нестационарных торговых объектов в стационарном торговом объекте, в ином здании, строении, сооружении или на земельном участке, находящихся в частной собственности, устанавливается собственником стационарного торгового объекта, иного здания, строения, сооружения или земельного участка с учетом требований, определенных законодательством Российской Федерации (часть 7 этой же статьи).

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и разъяснениями, приведенными в пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон) и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты

недвижимого имущества. Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона).

Согласно пункту 67 Постановления, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

В силу пункта 1 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению.

Подпунктом 4 пункта 2 статьи 60 ЗК РФ предусмотрено, что 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 силу пункта 1 статьи 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 недвижимости».

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Как следует из материалов дела, 19.08.1998 постановлением Главы администрации Советского района г. Тулы № 618 «О реконструкции фасада магазина со строительством мини-комплекса «Фея» по ул. Сойфера угол ул. Лейтейзена» ИП Галузину А.Г. была разрешена реконструкция магазина – пристройка к тамбуру главного входа.

05.10.1998 между МУП «Тульский городской центр градостроительства и землеустройства» (арендодатель) и ИП Галузиным А.Г. (арендатор) заключен договор № 2092 аренды земельного участка с кадастровым номером 71:30:045008:01 (впоследствии с кадастровым номером 71:30:040104:55), в соответствии с которым арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок, площадью 9 кв. м, расположенный в Советском районе г. Тулы по ул. Сойфера угол ул. Лейтейзена, для организации и строительства первой очереди мини-комплекса «Фея».

Согласно постановлению от 09.07.2002 № 659 Главы администрации Советского района г. Тулы об утверждении акта приемочной комиссии о приеме в эксплуатацию законченного строительством мини-комплекса «Фея», расположенного на пересечении улиц Сойфера и Лейтейзена.

Из акта приемки следует, что в эксплуатацию принят мини-комплекс «Фея», включающий в себя магазин (встроенное помещение), торговая палатка площадью 23,8 кв. м, торговая палатка «Хлеб» площадью 7,2 кв. м.

01.10.2019 между АО «Жилхоз» Советского района г. Тулы (арендодатель) и ООО «Чара» (арендатор), в лице директора Галузина А.Г. заключен договор аренды №5/2020, согласно которому, арендодатель обязуется передать арендатору во временное пользование нежилое помещение S=24,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Тула, Красноармейский проспект, д. 16.

Управлением Росреестра по Тульской области по запросу суда была представлена копия дела правоустанавливающих документов на земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:055 площадью 9 кв. м. Как следует из договора аренды, вышеуказанный земельный участок был предоставлен для организации и строительства первой очереди мини-комплекса «Фея». Границы земельного участка были вынесены в натуру и обозначены на прилагаемом к договору плане земельного участка. Договор

аренды по заявлению ИП Галузина А.Г. был зарегистрирован в Тульском областном регистрационном центре. В разделе 4 особые условия договора аренды в пункте 4.1 указано, что размещаемый на арендуемом земельном участке объект должен соответствовать документации и паспорту.

После утверждения акта приемки в эксплуатацию мини-комплекса право собственности на него ИП Галузиным А.Г. зарегистрировано не было.

В настоящее время, мини-комплекс не существует как объект, который был утвержден вышеупомянутыми актами и постановлением главы администрации Советского района города Тулы; торговые палатки площадью 7,2 кв. м и 23,8 кв. м отсутствуют; встроенное помещение магазина принадлежит на праве собственности АО «Жилхоз» Советского района города Тулы.

Право на нестационарный павильон площадью 16 кв. м, находящийся во владении ИП Галузина А.Г., ничем не подтверждено, какая-либо документация на него отсутствует.

Фактическая площадь земельного участка, занимаемого спорным павильоном, составляет 16 кв. м. Площадь земельного участка, под пристройкой - тамбуром перед входом в нежилое помещение (магазин) составляет 4 кв. м.

Таким образом, общая площадь занятого строениями земельного участка составляет 20 кв. м, что несоразмерно площади 9 кв. м земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55, предоставленного ИП Галузину А.Г. на основании договора аренды от 05.10.1998 № 2092.

Посредством незаконного установления нестационарного торгового объекта и возведения пристройки к основному входу в нежилое помещение, ИП Галузин А.Г. произвел самовольный захват части дворовой территории многоквартирного дома земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121.

Спорный нестационарный торговый объект должен размещаться на земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:55, площадью 9 кв. м, расположенном в пределах контура придомового земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121.

ТСЖ «К-16» заключило с АО «Тула ТИСИЗ» договор на проведение кадастровых работ с целью определения фактического местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55 и фактических границ земельного участка, занимаемого нестационарным торговым павильоном.

По результатам проведения кадастровых работ был подготовлен ситуационный план, из которого следует, что фактическая площадь земельного участка, занимаемого

спорным павильоном составляет 16 кв. м. Площадь земельного участка, занимаемого пристройкой (тамбуром) к магазину «Фея», расположенной на придомовой территории составляет 4 кв. м. При межевании земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55, принадлежащего муниципальному образованию город Тула, допущена реестровая ошибка. Границы земельного участка пересекают контур многоквартирного жилого дома №16 по Красноармейскому проспекту города Тулы. Площадь наложения земельного участка на контур дома составляет 2 кв. м.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее Закон №189-ФЗ) и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

В силу частей 2 и 5 статьи 16 Закона №189-ФЗ земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Документы, подтверждающие правомерность использования спорного земельного участка, у ответчика отсутствуют. Доказательств обратного, последним в материалы дела не представлено.

Таким образом, ответчик незаконно использует часть земельного участка, принадлежащего истцу.

В соответствии с частью 2 статьи 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, может быть понуждено к исполнению обязанности в натуре, а именно освобождению земельного участка.

В силу частей 2, 3 статьи 76 ЗК РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, снос зданий, строений, сооружений при самовольном

занятии земельных участков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Принимая во внимание, что предприниматель пользуется земельным участком без законных оснований, суд считает, что требование ТСЖ «К-16» об обязанности ИП Галузина А.Г. устранить нарушения собственников жилых помещений многоквартирного дома посредством демонтажа расположенных на придомовой территории многоквартирного жилого дома № 16 по Красноармейскому проспекту города Тулы нестационарного некапитального торгового объекта и пристройки к нежилому помещению подлежит удовлетворению в полном объеме.

Суд считает необходимым установить ответчику срок для освобождения земельного участка – 10 дней с даты вступления решения суда в законную силу.

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) регулируются отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно данному Закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных данным Законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ воспроизведенная в ЕГРН 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 данным 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 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 ЕГРН, 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 (часть 4 статьи 61 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, действующее законодательство, предусматривает возможность устранения ошибок в сведениях соответствующих государственных информационных ресурсов по решению суда.

Границы придомового земельного участка были установлены на основании проекта межевания территории, утвержденного постановлением администрации города Тулы от 25.11.2016 № 5419, по итогам публичных слушаний, проведенных Тульской городской Думой 26.10.2016.

Наличие реестровой ошибки, которое привело к пересечению границами земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55 контуры многоквартирного жилого дома и сформированных под многоквартирным домом земельного участка, нарушает права собственников помещений в многоквартирном жилом доме как лиц, осуществляющих права в отношении принадлежащего им земельного участка.

Как следует из правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (пункт 67), если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Закона №189-ФЗ собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком следует руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

Данная позиция полностью применима к разрешению спорной ситуации, так как земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:55, был сформирован и передан в аренду ИП Галузину А.Г. в 1998 году, а земельный участок под МКД с кадастровым номером 71:30:040104:121 был поставлен на кадастровый учет 21.12.2008.

В рамках настоящего дела по ходатайству ИП Галузина А.Г. назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «ТулЗемПроект» Зайцевой Анастасии Николаевне; перед экспертом поставлены следующие вопросы: какую фактическую площадь (с указанием границ) занимает торговый объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:55, по адресу: Тульская область, г. Тула, Советский район, угол ул. Лейтейзена и ул. Сойфера; имеется ли реестровая ошибка в содержащихся в ЕГРН сведениях о границах земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55, по адресу: Тульская область, г. Тула, Советский район, угол ул. Лейтейзена и ул. Сойфера, и если да, то предложить варианты исправления координат и местоположения границ данного земельного участка.

Из экспертного заключения следует, что торговый объект, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:55, фактически занимает площадь 16 кв. м; поскольку торговый объект фактически прилегает к многоквартирному дому, а также, учитывая тот факт, что на момент формирования земельного участка под торговым объектом многоквартирный дом уже существовал, фактического пересечения границ быть не может. Следовательно, в сведениях о земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:55 имеется реестровая ошибка.

Оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о доказанности факта наличия реестровой ошибки в определении местоположения границы земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55, что повлекло возникновение настоящего спора.

Оценка экспертного заключения произведена судом в соответствии с требованиями правил оценки доказательств, наряду с иными доказательствами по делу (часть 2 статьи 64, часть 3 статьи 86 АПК РФ, пункт 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе»).

С учетом изложенных обстоятельств, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований. Решение суда по настоящему

делу является основанием для внесения соответствующих изменений в единый государственный реестр недвижимости.

Доводы ИП Галузина А.Г. и ООО «Чара» о пропуске истцом исковой давности отклоняются судом как несостоятельные, по следующим основаниям.

В соответствии с разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации, изложенными в Постановлении Пленума от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» исковая давность не распространяется на требования, прямо предусмотренные статьей 208 ГК РФ. К их числу относятся требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, если эти нарушения не были соединены с лишением владения, в том числе требования о признании права (обременения) отсутствующим.

Иные доводы, приведенные ответчиком в обосновании позиции по спору, отклоняются судом, как основанные на ошибочном толковании вышеприведенных норм и противоречащие фактическим обстоятельствам дела.

В удовлетворении требований ТСЖ «К-16» к обществу с ограниченной ответственностью «Чара», министерству имущественных и земельных отношений Тульской области суд отказывает, поскольку к ним истцом не предъявлено каких-либо материальных требований.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 12 000 рублей; судебные расходы за проведение судебной экспертизы по делу относятся на ИП Галузина А.Г.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Обязать индивидуального предпринимателя Галузина Александра Григорьевича устранить нарушения собственников жилых помещений многоквартирного дома посредством демонтажа в течение десяти дней с момента вступления в законную силу решения суда расположенных на придомовой территории многоквартирного жилого дома № 16 по Красноармейскому проспекту города Тулы нестационарного некапитального торгового объекта и пристройки к нежилому помещению в соответствии с координатами, обозначенными в ситуационном плане, изготовленном АО «ТулаТИСИЗ».

Исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о координатах границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:55, расположенного по адресу: Тульская область, город Тула, Советский район, угол улицы Лейтейзена и улицы Сойфера.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины, за проведение судебной экспертизы отнести на ответчика Галузина Александра Григорьевича.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Галузина Александра Григорьевича в пользу товарищества собственников жилья «К-16» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 12 000 рублей.

В удовлетворении исковых требований товарищества собственников жилья «К-16» к обществу с ограниченной ответственностью «Чара», министерству имущественных и земельных отношений Тульской области отказать.

Решение может быть обжаловано в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Тульской области в месячный срок после его принятия.

Судья

Н.А. Рыжикова