



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

Р Е Ш Е Н И Е

г. Тула

Дело № А68-6074/2022

Резолютивная часть решения объявлена 08 ноября 2022 года

Полный текст решения изготовлен 15 ноября 2022 года

Арбитражный суд Тульской области в составе судьи Андреевой Е. В., при ведении протокола секретарем судебного заседания Долгих М. В., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению товарищества собственников жилья «К – 16» (ОГРН 1107154031236, ИНН 7106516790) к администрации города Тулы (ОГРН 1037101133552, ИНН 7107030032)

- о признании недействительными результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:040104:104 и 71:30:040104:121, исключив из ЕГРН сведения о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами: 71:30:040104:104, площадью 2 480 +/- 52 кв.м., расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 14 м по направлению на север от ориентира. Адрес ориентира: город Тула, р-н Советский, проспект Красноармейский, дом 16 и 71:30:040104:121, площадью 10 021 +/- 35 кв.м., расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16;

-снять с государственного кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:104, площадью 2 480 +/- 52 кв.м., расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 14 м по направлению на север от ориентира. Адрес ориентира: город Тула, р-н Советский, проспект Красноармейский, дом 16;

-установить границы земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121, площадью 12 501 +/- 39 кв.м, расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16 согласно координат, установленных в межевом плане от 29.04.2022г.:

Сведения об образуемых земельных участках				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность	Описание закрепления точки
	X	Y		
10	744701.28	261403.37	0.10	-
11	744696.39	261441.71	0.10	-
н1	744692.57	261471.46	0.10	-
н2	744544.65	261433.01	0.10	-
н3	744561.75	261314.68	0.10	-

5	744596.95	261319.78	0.10	-
6	744595.28	261333.91	0.10	-
7	744608.93	261335.88	0.10	-
8	744604.74	261366.37	0.10	-
9	744614.88	261389.44	0.10	-
10	744701.28	261403.37	0.10	-
4	744693.51	261455.31	0.10	-
3	744691.38	261454.78	0.10	-
2	744690.36	261458.85	0.10	-
1	744692.49	261459.38	0.10	-
4	744693.51	261455.31	0.10	-

2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков

Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м	Описание прохождения части границ
от т.	до т.		
1	2	3	4
10	11	38.65	-
11	н 1	29.99	-
н 1	н 2	152.84	-
н 2	н 3	119.56	-
н 3	5	35.57	-
5	6	14.23	-
6	7	13.79	-
7	8	30.78	-
8	9	25.20	-
9	10	87.52	-
4	3	2.19	-
3	2	4.20	-
2	1	2.19	-
1	4	4.20	-

третьи лица: Управление Росреестра по Тульской области, министерство имущественных и земельных отношений Тульской области (ОГРН 1177154000132, ИНН 7106058814), комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы (ОГРН 1037101129504, ИНН 7102005410), управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы (ОГРН 1147154070645, ИНН 7106005146)

при участии в заседании:

от истца: Масько Ю. В. – представитель по доверенности от 01.05.2022, диплом,
от ответчика: Старостина Н. С. – представитель по доверенности от 28.12.2021, диплом,
Гайнединова А. С. – представитель по доверенности от 28.12.2021, диплом,
от управления градостроительства и архитектуры администрации города Тулы:
Старостина Н. С. – представитель по доверенности от 18.02.2022, диплом,

от комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы: Гайнединова А. С. – представитель по доверенности от 28.01.2020, диплом,
от министерства имущественных и земельных отношений Тульской области: Николаева А. И. – представитель по доверенности от 12.11.2021, диплом,
от Управления Росреестра по Тульской области: не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников жилья «К – 16» обратилось в арбитражный суд с иском заявлением к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области, комитету имущественных и земельных отношений администрации города Тулы об исключении из ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка площадью 10 021 кв.м с кадастровым номером 71:30:040104:121, расположенного по адресу: город Тула, Красноармейский проспект, дом 16, признав реестровой ошибкой координаты границы территориальной зоны с номером 71:30-7.87 в части пересечения границ образуемого земельного участка на площади 0,02 кв.м, установив новые границы территориальной зоны с номером 71:30-7.87, с учетом прохождения границ образуемого земельного участка по следующим координатам: точка 10 с координатами (X-744701,28 Y-261403,37); точка 11 с координатами (X-744696,39 Y-261441,71); точка н1 с координатами (X-744692,57 Y-261471,46); точка н2 с координатами (X-744544,65 Y-261433,01); точка н3 с координатами (X-744561,75 Y-261314,68); об установлении границы придомовой территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Тула, Красноармейский проспект, дом 16 - земельного участка площадью 12 501+/- 39 кв.м, расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16 согласно координат, установленных в межевом плане от 29.04.2022г., подготовленном кадастровым инженером Родиным А.В.

К участию в деле в качестве соответчиков привлечены администрация города Тулы, управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

Суд, по ходатайству истца, исключил управление градостроительства и архитектуры администрации города Тулы, комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы, министерство имущественных и земельных отношений Тульской области из числа ответчиков по делу и привлек их к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Истец в судебном заседании уточнил исковые требования и просил признать недействительными результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:040104:104 и 71:30:040104:121, исключив из ЕГРН сведения о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами: 71:30:040104:104, площадью 2 480+/- 52 кв.м., расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 14 м по направлению на север от ориентира. Адрес ориентира: город Тула, р-н Советский, проспект Красноармейский, дом 16 и 71:30:040104:121, площадью 10 021 +/- 35 кв.м, расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16;

снять с государственного кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:104, площадью 2 480+/- 52 кв.м., расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 14 м по направлению на север от ориентира. Адрес ориентира: город Тула, р-н Советский, проспект Красноармейский, дом 16; установить границы земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121, площадью 12 501+/- 39 кв.м, расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16 согласно координат, установленных в межевом плане от 29.04.2022г.:

Сведения об образуемых земельных участках				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность	Описание закрепления точки
	X	Y		
10	744701.28	261403.37	0.10	-
11	744696.39	261441.71	0.10	-
н1	744692.57	261471.46	0.10	-
н2	744544.65	261433.01	0.10	-
н3	744561.75	261314.68	0.10	-
5	744596.95	261319.78	0.10	-
6	744595.28	261333.91	0.10	-
7	744608.93	261335.88	0.10	-
8	744604.74	261366.37	0.10	-
9	744614.88	261389.44	0.10	-
10	744701.28	261403.37	0.10	-
4	744693.51	261455.31	0.10	-
3	744691.38	261454.78	0.10	-
2	744690.36	261458.85	0.10	-
1	744692.49	261459.38	0.10	-
4	744693.51	261455.31	0.10	-
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м		Описание прохождения части границ
от т.	до т.			
1	2	3		4
10	11	38.65		-
11	н 1	29.99		-
н 1	н 2	152.84		-
н 2	н 3	119.56		-
н 3	5	35.57		-
5	6	14.23		-
6	7	13.79		-
7	8	30.78		-

8	9	25.20	-
9	10	87.52	-
4	3	2.19	-
3	2	4.20	-
2	1	2.19	-
1	4	4.20	-

Уточненные требования приняты судом к рассмотрению.

Истец поддержал заявленные требования.

Представители ответчика и третьих лиц в судебном заседании высказали свою правовую позицию по спору и просили вынести решение на усмотрение суда.

От Управления Росреестра по Тульской области поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Из материалов дела суд установил, что 20.04.2013 собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, Красноармейский проспект, д. 16 приняли решение о создании товарищества собственников жилья «К-16» для управления имуществом указанного дома. Многоквартирный жилой дом № 16, расположенный по адресу: г. Тула, Красноармейский проспект, расположен на земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:121, площадью 10 023 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации многоквартирного жилого дома и иных входящих в состав этого дома объектов недвижимого имущества, право – общая долевая собственность, который был сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет 21.11.2008. Проект границ данного земельного участка был согласован управлением градостроительства и архитектуры администрации города Тулы и утвержден постановлением администрации города Тулы от 09.08.2007 № 2953. Границы земельного участка сформированы на основании технического паспорта МКД от 11.03.1990 с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, естественной границы земельного участка.

В 2016 году администрацией г. Тулы были проведены межевые работы по формированию земельного участка под многоквартирным домом № 16 по Красноармейскому проспекту г. Тулы. Проект межевания земельного участка был рассмотрен на публичных слушаниях 26.10.2016 и утвержден постановлением Администрации г. Тулы от 25.11.2016 № 5419. Согласно данному проекту межевания границы земельного участка под многоэтажную жилую застройку сформированы из земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:104 площадью 2480 кв.м. и земель квартала № 71:30:040104 площадью 10021 кв.м. с учетом местоположения фактических границ, границ смежных земельных участков и планируемой красной линии по ул. Сойфера, ул. Лейтейзена и Красноармейскому проспекту, которые собственники МКД должны были впоследствии объединить.

Полагая, что земельный участок площадью 10 021 кв.м с кадастровым номером 71:30:040104:121 не обеспечивает выполнение задач по эксплуатации и обслуживанию многоквартирного жилого дома и не учитывает иные объекты, находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений данного многоквартирного дома, собственники МКД обращались в администрацию города Тулы, МИЗО Тульской области, КИЗО администрации

города Тулы с заявлениями об образовании единого земельного участка как придомовой территории многоквартирного дома. Однако из письма КИЗО администрации города Тулы от 16.04.2021 следует, что реализовать данный проект межевания не представляется возможным, исключение сведений о характерных точках учтенного участка может быть произведено только в судебном порядке. На внеочередном общем собрании 20.09.2020 собственниками помещений в многоквартирном доме было принято решение об образовании единого участка, площадью 12 501 кв.м, состоящего из двух участков - земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:104 площадью 2480 кв.м и земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121 площадью 10021 кв.м.

Во исполнение решения общего собрания представитель собственников МКД обратился в Управление Росреестра по Тульской области с заявлением о постановке на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости, представив межевой план, подготовленный по результатам выполнения кадастровых работ в связи с образованием одного земельного участка путем объединения двух земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:040104:121 и 71:30:040104:104. Уведомлением от 18.05.2021 № КУВД-001/2021-8311650/1 Управление Росреестра по Тульской области приостановило кадастровый учёт, указав, что земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:121 (категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации многоквартирного жилого дома и иных входящих в состав этого дома объектов недвижимого имущества, уточнённая площадь - 10 023 кв.м), находится в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии со статьёй 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ. На земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:104 (категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства многоквартирного жилого дома и иных входящих в состав этого дома объектов недвижимого имущества, уточнённая площадь - 2480 кв.м), сведения о зарегистрированном праве отсутствуют. В орган регистрации прав не представлено заявления о постановке на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости от уполномоченного органа власти. В уведомлении также отмечено, что в проекте межевания территории квартала, в котором расположен многоквартирный жилой дом по адресу: город Тула, Красноармейский проспект, дом №16, утвержденном постановлением администрации города Тулы от 25.11.2016 №5419, указано на необходимость подготовки межевого плана по перераспределению земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:104 и земель кадастрового квартала 71:30:040104.

С учетом вышеуказанных замечаний, истец обратился к кадастровому инженеру Родину А. В. для проведения кадастровых работ и подготовки межевого плана. В заключении к межевому плану кадастровым инженером Родиным А. В. отмечено, что в результате перераспределения образуется земельный участок (:ЗУ1) площадью 12 501 кв.м., в состав которого войдут неразграниченные земли (:Т/п1) в кадастровом квартале 71:30:040104, площадью 10021 кв.м., и земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:104 (:104/п1), площадью 2480 кв. м. На образуемом земельном участке расположены объекты недвижимости: 71:30:000000:7243, 1:30:000000:7249, 71:30:000000:7711, 71:30:040104:3424, 71:30:000000:7625, 71:30:000000:7941. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется посредством земель общего пользования. В ходе кадастровых работ выявилось, что земли, предполагаемые

для перераспределения сформированы в земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:121, сведения о котором содержатся в ЕГРН, наличие которого делает невозможным реализовать утвержденный проект межевания территории в виду пересечения границ образуемого земельного участка с границами учтенного в ЕГРН с кадастровым номером 71:30:040104:121, который не является преобразуемым, что противоречит действующему законодательству (п.20 ст. 26 ФЗ-218). Границы образуемого земельного участка так же пересекают границу территориальной зоны с номером 71:30-7.87, площадь пересечения 0.02 кв.м. Пересечение явилось следствием того, что при установлении границ территориальной зоны не учли границы образуемого земельного участка, предусмотренного утвержденным проектом межевания территории, что является реестровой ошибкой, так как постановка на кадастровый учет территориальной зоны осуществлялась позднее утверждения проекта. Кадастровый инженер указал, что считает необходимым выявленное пересечение признать реестровой ошибкой в части установления координат границы территориальной зоны с номером 71:30-7.87 и внести в нее изменения, установив новые границы с учетом прохождения границ образуемого земельного участка по следующим координатам: точка 10 с координатами (X-744701,28 Y-261403,37); точка 11 с координатами (X-744696,39 Y-261441,71); точка n1 с координатами (X-744692,57 Y-261471,46); точка n2 с координатами (X-744544,65 Y-261433,01); точка n3 с координатами (X-744561,75 Y-261314,68), в соответствии с п.21 ст.26 ФЗ-218. Полагая, что для реализации утвержденного проекта межевания территории квартала путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:104 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного по адресу: Тульская область, город Тула, Красноармейский проезд, дом №16, необходимо исключить из ЕГРН сведения о границах и координатах характерных точек земельных участков с кадастровым номером 71:30:040104:121 и с кадастровым номером 71:30:040104:104, установив границы образованного земельного участка площадью 12 501 кв.м., истец обратился в суд с настоящими требованиями.

Проанализировав материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите подлежит нарушенное или оспоренное право, или законный интерес.

Согласно положениям статьи 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.

По смыслу статей 1, 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защита гражданских прав может осуществляться в случае, когда имеет место нарушение или оспаривание прав и законных интересов лица, требующего их применения. Следовательно, предъявление иска должно иметь своей целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в арбитражный суд лица посредством использования предусмотренных действующим законодательством способов защиты.

Согласно статьям 304 и 305 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) 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.

Согласно пункту 2 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) 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 соответствии с пунктом 10 статьи 22 Закона № 218-ФЗ 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.

Согласно части 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке. Основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются, в том числе, межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном Федеральным законом порядке, утвержденная в установленном Федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ (пункт 7 части 1 данной статьи).

Положениями пункта 1 статьи 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон № 221-ФЗ) предусмотрено, что местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию заинтересованными лицами - правообладателями земельных участков, границы которых одновременно служат границами земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ; местоположение границ земельных участков подлежит в установленном этим Законом порядке обязательному согласованию с заинтересованными лицами.

В силу пунктов 1, 2 статьи 40 Закона № 221-ФЗ результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования и является частью межевого плана. Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Частью 8 статьи 22 Закона № 218-ФЗ 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 пункта 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию.

В соответствии с пунктом 7 статьи 36 ЗК РФ, местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Подпунктом 7 пункта 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ предусмотрено, что одним из документов, необходимым для осуществления кадастрового учета земельного участка, является межевой план.

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 (пункт 1 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).

В случае, если местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования (пункт 3 статьи 22 Закона № 218-ФЗ).

Материалами дела установлено, что многоквартирный жилой дом № 16, расположенный по адресу: г. Тула, Красноармейский проспект, расположен на земельном участке с кадастровым номером 71:30:040104:121, площадью 10023 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации многоквартирного жилого дома и иных входящих в состав этого дома объектов недвижимого имущества, право – общая долевая собственность, который был сформирован и поставлен на кадастровый учет 21.11.2008. Проект границ данного земельного участка был согласован управлением градостроительства и архитектуры администрации города Тулы и утвержден постановлением администрации города Тулы от 09.08.2007 № 2953. Границы земельного участка сформированы на основании технического паспорта МКД от 11.03.1990 с учетом красных линий,

местоположения границ смежных земельных участков, естественной границы земельного участка.

В фактическом владении и пользовании собственников помещений спорного жилого дома в настоящее время находятся два земельных участка: с кадастровым номером 71:30:040104:121, площадью 10023 кв.м. и кадастровым номером 71:30:040104:104, площадью 2480 кв.м. На указанных земельных участках находится имущество, принадлежащее как ТСЖ «К-16», так и собственникам жилых помещений МКД, обустроена парковка из щебня, детская и спортивная площадки с травмобезопасным покрытием, электросети, асфальтированные пешеходные дорожки.

В 2016 году администрацией г. Тулы были проведены межевые работы по формированию земельного участка под многоквартирным жилым домом № 16 по Красноармейскому проспекту г. Тулы. Проект межевания земельного участка был рассмотрен на публичных слушаниях 26.10.2016 и утвержден постановлением администрации МО г. Тула от 25.11.2016 № 5419. Согласно данному проекту межевания границы земельного участка под многоэтажную жилую застройку сформированы из земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:104 площадью 2480 кв.м. и земель квартала № 71:30:040104 площадью 10021 кв.м. с учетом местоположения фактических границ, границ смежных земельных участков и планируемой красной линии по ул. Сойфера, ул. Лейтейзена и Красноармейскому проспекту, которые собственники МКД должны были впоследствии объединить. Собственники МКД обращались в адрес КИЗО администрации города Тулы, МИЗО Тульской области с заявлениями об образовании единого земельного участка как придомовой территории многоквартирного дома, однако письмом КИЗО администрации города Тулы от 16.04.2021 указало, что в настоящее время вопрос объединения спорных земельных участков может быть разрешен только в судебном порядке.

На внеочередном общем собрании 20.09.2020 собственниками помещений в многоквартирном доме было принято решение об образовании единого участка, площадью 12 501 кв.м из двух участков - земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:104 площадью 2480 кв.м и земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121 площадью 10021 кв.м. Во исполнение данного решения представитель собственников МКД обратился в Управление Росреестра по Тульской области с заявлением о постановке на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости, представив межевой план, подготовленный по результатам выполнения кадастровых работ в связи с образованием одного земельного участка путем объединения двух земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:040104:121 и 71:30:040104:104. Уведомлением от 18.05.2021 № КУВД-001/2021-8311650/1 Управление Росреестра по Тульской области приостановило кадастровый учёт, указав, что земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:121 (категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для эксплуатации многоквартирного жилого дома и иных входящих в состав этого дома объектов недвижимого имущества, уточнённая площадь - 10 023 кв.м), находится в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии со статьёй 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ. На земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104 (категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства многоквартирного

жилого дома и иных входящих в состав этого дома объектов недвижимого имущества, уточнённая площадь - 2480 кв.м), сведения о зарегистрированном праве отсутствуют. В орган регистрации прав не представлено заявления о постановке на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости от уполномоченного органа власти.

Согласно ч. 1 ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности 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, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места.

На основании п. 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ, п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ границы и размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования, красных линий, смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно п.2 ст. 22 Закона № 218-ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 02.01.2017), 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 (п.п.8).

Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость (п.п. 9).

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о

градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (п.п. 10).

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее - Пленум №10/22) к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка.

Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости.

Согласно техническому паспорту на жилой дом от 11.03.1990, составленному ТФ ФГУП «Ростехинвентаризация», общая площадь спорного МКД составляет 17 330,5 кв.м., в том числе жилая площадь – 10 150,4 кв., площадь нежилых помещений – 3 809, 4 кв.м., количество квартир – 400. Площадь земельного участка по документам БТИ составляет 11 208 кв.м., площадь земельного участка в результате замеров при инвентаризации – 9 007 кв.м., незастроенная – 5 120 кв.м., застроенная – 3 877 кв.м.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к их общему имуществу многоквартирного дома. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Из ч. 2-5 ст. 16 Закона №218-ФЗ (с учетом разъяснений, приведенных в пункте 66 Пленума № 10/22) следует, что в случае, когда земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие Жилищного кодекса РФ. Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса 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.

Таким образом, переход земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме связан с завершением процесса формирования земельного участка и проведения государственного кадастрового учета. При этом каких-либо актов органов государственной власти или органов местного самоуправления о предоставлении земельного участка или о возникновении права собственности не требуется,

как и государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Из изложенного следует, что право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникает в силу положений Жилищного кодекса РФ и Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», следовательно, истец вправе требовать формирования границ этого участка. Определение местоположения земельного участка, утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в силу ст. 36 Земельного кодекса РФ относится к компетенции органов местного самоуправления.

Согласно положений ч. 1 ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

При образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, рекомендуется включать объекты, принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. В границы такого земельного участка целесообразно включать земли и земельные участки, на которых расположены трансформаторные подстанции, тепловые пункты, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе сети инженерно-технического обеспечения, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, площадки для сушки белья, площадки для отдыха, площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома.

В процессе рассмотрения дела судом установлено, что границы образованного земельного участка под многоэтажную жилую застройку должны были быть сформированы из земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:104 площадью 2 480 кв.м и земель квартала с кадастровым номером 71:30:040104 площадью 10 021 кв.м. Однако при подготовке проекта межевания территории не было учтено, что земли, из которых необходимо было сформировать земельный участок для эксплуатации МКД пересекает земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:121, сведения о котором содержатся в ЕГРН. Наличие сформированного земельного участка делает невозможной реализацию утвержденного проекта межевания территории в виду наличия пересечения границ образуемого земельного участка с границами учтенного в ЕГРН земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121, который не является преобразуемым, что противоречит действующему законодательству (п.20 ст. 26 Закона №218-ФЗ). Указанные обстоятельства в их совокупности свидетельствуют о том, что границы земельного участка под многоквартирным домом установлены без учета фактического использования территории, без определения достоверной площади, необходимой для использования спорного многоквартирного жилого дома.

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 60 ЗК РФ 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

Исходя из толкования вышеприведенных норм права применительно к фактическим обстоятельствам настоящего дела, суд приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае применение такого способа защиты права как признание недействительными результатов межевания и исключение из ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:040104:104 и 71:30:040104:121 соответствует характеру спорного правоотношения и будет способствовать восстановлению прав истца, на нарушение которых он ссылается, в связи с чем удовлетворяет данное требование.

Согласно пункту 33 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Согласно выписке из ЕГРН собственник земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:104 не определен.

В силу положений части 3 статьи 70 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения ЕГРН также снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 01.03.2008, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН. Поскольку сведения о правообладателе земельного участка с кадастровым № 71:30:040104:104, поставленном на кадастровой учет в 2007г., отсутствуют; цель его формирования и предоставления не достигнута; фактически используется собственниками помещений спорного МКД, суд считает возможным удовлетворить требование истца в части снятия данного земельного участка с кадастрового учета.

В силу статьи 39 Закона № 221-ФЗ 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, местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию с заинтересованными лицами, в том числе с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Согласно части 1 статьи 40 Закона № 221-ФЗ результаты согласования местоположения границ оформляются кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Частью 5 статьи 40 Закона № 221-ФЗ установлено, что споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

Требование об установлении границ земельного участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка при наличии возражений заинтересованного лица, выдвинутых, в частности, в рамках процедуры согласования границ.

Итогом рассмотрения указанного требования должен быть судебный акт, которым будет установлена смежная граница между земельными участками по координатам поворотных точек (либо иным способом, предусмотренным законодательством). На основании судебного акта установленная граница вносится в Единый государственный реестр недвижимости. Указанные правовой подход согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4275/11.

В ходе судебного разбирательства ответчик документально подтвердил, что спорные земельные участки находятся в одной территориальной зоне Ж-4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Поскольку требование истца об установлении границ земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121, площадью 12 501 +/- 39 кв.м, расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16 согласно координат, установленных в межевом плане от 29.04.2022г., подготовленном кадастровым инженером Родиным А. В., не нарушает прав и законных интересов ответчика и иных третьих лиц, то суд считает возможным удовлетворить требование истца и установить границы, принадлежащего собственникам помещений спорного МКД на праве общей долевой собственности, земельного участка с кадастровым 71:30:040104:121, площадью 12 501 +/- 39 кв.м, расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16 в соответствии с каталогом координат, подготовленных кадастровым инженером Родиным А. В. в межевом плане от 29.04.2022г.

В соответствии со ст.110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины относятся на истца по его ходатайству.

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

Р Е Ш И Л:

Признать недействительными результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:040104:104, площадью 2 480 +/- 52 кв.м., расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 14 м по направлению на север от ориентира. Адрес ориентира: город Тула, р-н Советский, проспект Красноармейский, дом 16 и 71:30:040104:121, площадью 10 021 +/- 35 кв.м, расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16 и исключить сведения о местоположении границ данных земельных участков из Единого государственного реестра недвижимости.

Снять с государственного кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 71:30:040104:104, площадью 2 480 +/- 52 кв.м., расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 14 м по направлению на север от ориентира. Адрес ориентира: город Тула, р-н Советский, проспект Красноармейский, дом 16.

Установить границы земельного участка с кадастровым номером 71:30:040104:121, площадью 12 501+/- 39 кв.м, расположенного по адресу: город Тула, Советский район, Красноармейский проспект, дом 16 согласно координат, установленных в межевом плане от 29.04.2022г., подготовленном кадастровым инженером Родиным А. В.:

Сведения об образуемых земельных участках				
1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков				
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность	Описание закрепления точки
	X	Y		
10	744701.28	261403.37	0.10	-
11	744696.39	261441.71	0.10	-
н1	744692.57	261471.46	0.10	-
н2	744544.65	261433.01	0.10	-
н3	744561.75	261314.68	0.10	-
5	744596.95	261319.78	0.10	-
6	744595.28	261333.91	0.10	-
7	744608.93	261335.88	0.10	-
8	744604.74	261366.37	0.10	-
9	744614.88	261389.44	0.10	-
10	744701.28	261403.37	0.10	-
4	744693.51	261455.31	0.10	-
3	744691.38	261454.78	0.10	-
2	744690.36	261458.85	0.10	-
1	744692.49	261459.38	0.10	-
4	744693.51	261455.31	0.10	-
2. Сведения о частях границ образуемых земельных участков				
Обозначение части границ		Горизонтальное проложение (S), м		Описание прохождения части границ
от т.	до т.			
1	2	3		4
10	11	38.65		-
11	н 1	29.99		-
н 1	н 2	152.84		-
н 2	н 3	119.56		-
н 3	5	35.57		-
5	6	14.23		-
6	7	13.79		-
7	8	30.78		-
8	9	25.20		-

9	10	87.52	-
4	3	2.19	-
3	2	4.20	-
2	1	2.19	-
1	4	4.20	-

Расходы по уплате государственной пошлины отнести на истца.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Тульской области в месячный срок после его принятия.

Судья

Е. В. Андреева