



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

http://www.tatarstan.arbitr.ru

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65- /2022

Дата принятия решения – 20 декабря 2023 года.

Дата объявления резолютивной части – 13 декабря 2023 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Шайдуллина Ф.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хузиной Л.В., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Гаражно-строительного кооператива "Мирад", г.Казань к Исполнительному комитету муниципального образования г.Казани, (ОГРН , ИНН):

- о признании недействительными результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:220514:982 и 16:50:220514:983, расположенных по многоквартирными домами № и № по ул. Авиастроительного района города Казани

- о возложении на Исполнительный комитет муниципального образования города Казани осуществить повторное формирование границ земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:220514:982 и 16:50:220514:983, расположенных под многоквартирными домами № и № по ул. Авиастроительного района города Казани, исключаящее наложение здания гаражного комплекса ГСК «Мирад» (город Казань, ул. ,) по следующим координатам:

А) по участку с кадастровым номером 16:50:220514:982

1. X Y

2. X Y

3. X Y

4. X Y

Б) по участку с кадастровым номером № 16:50:220514:983

1. X Y

2. X Y

3. X ██████████ Y ██████████

4. X ██████████ Y ██████████

5. X ██████████ Y ██████████

6. X ██████████ Y ██████████

7. X ██████████ Y ██████████

8. X ██████████ Y ██████████

с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани», Управления Росреестра по Республике Татарстан; ТСЖ «██████████», Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ, ООО «Земельно-инвестиционное агентство г. Казани»,

с участием:

от заявителя – Голубцов А.С. по доверенности от 02.10.2021,

от ответчика – ██████████ по доверенности от 26.09.2023,

от третьих лиц – не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

Гаражно - строительный кооператив "██████████" (истец, кооператив) обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с исковым заявлением к Исполнительному комитету муниципального образования г.Казани (ответчик, Исполнительный комитет)

- о признании недействительными результатов межевания земельных участков с кадастровыми номерами ██████████ и ██████████, расположенных под многоквартирными домами №███ и №███ по ул. ██████████ Авиастроительного района города Казани,

- об обязанности осуществить повторное формирование границ земельных участков, расположенных под многоквартирными домами №███ и №███ по ул. ██████████ Авиастроительного района города Казани, исключаящее включение в территорию многоквартирных жилых домов здания гаражного комплекса по адресу: г. Казань, ул. ██████████, д. ██████████.

Определениями суда от 20.06.2022, от 18.10.2022, от 16.11.2022, от 20.12.2022 в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани», Управление Росреестра по Республике Татарстан; ТСЖ «██████████», Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ, ООО «Земельно-инвестиционное агентство г. Казани».

В судебном заседании 19.06.2023 представитель заявителя заявил отказ от требований в части обязанности внесения изменений в постановления № [REDACTED] от 20.12.2013 и № [REDACTED] от 20.12.2013 путем корректировки границ участков под многоквартирными домами № [REDACTED] и № [REDACTED] по ул. [REDACTED] Авиастроительного района города Казани, исключающее включение в территорию многоквартирных жилых домов здания гаражного комплекса по адресу: г. Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], оставшиеся требования поддержал, ссылаясь на невозможность формирования земельного участка под гаражным комплексом из-за утверждения ответчиком не верно сформированных земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных под многоквартирными домами № [REDACTED] и № [REDACTED] по ул. [REDACTED] города Казани.

Определением суда об отложении судебного заседания от 19.03.2023 отказ от требований в части обязанности внесения изменения в постановления Исполкома принято в порядке статьи 49 АПК РФ, производство по делу в указанной части прекращено на основании статьи 150 АПК РФ.

Определением суда от 08.09.2023 производство по делу было приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы по ходатайству истца.

Определением суда от 02.11.2023 производство по делу возобновлено.

Представитель истца в судебном заседании уточнил заявленные требования и просил признать недействительными результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных под многоквартирными домами № [REDACTED] и № [REDACTED] по ул. [REDACTED] Авиастроительного района города Казани и возложении на Исполнительный комитет муниципального образования города Казани осуществить повторное формирование границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных под многоквартирными домами № [REDACTED] и № [REDACTED] по ул. [REDACTED] Авиастроительного района города Казани, исключающее наложение здания гаражного комплекса ГСК «[REDACTED]» (город Казань, ул. [REDACTED], [REDACTED]) по следующим координатам:

А) по участку с кадастровым номером [REDACTED]

1. X [REDACTED] Y [REDACTED]

2. X [REDACTED] Y [REDACTED]

3. X [REDACTED] Y [REDACTED]

4. X [REDACTED] Y [REDACTED]

Б) по участку с кадастровым номером № [REDACTED]

1. X [REDACTED] Y [REDACTED]

2. X [REDACTED] Y [REDACTED]

3. X [REDACTED] Y [REDACTED]

4. X [REDACTED] Y [REDACTED]

5. X [REDACTED] Y [REDACTED]

6. X [REDACTED] Y [REDACTED]

7. X [REDACTED] Y [REDACTED]

8. X [REDACTED] Y [REDACTED]

Уточнение исковых требований принято судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

Представитель истца поддержал заявленные требования в уточненном объеме по изложенным в исковом заявлении, дополнительных пояснениях, возражениях доводам.

Представитель ответчика заявленные требования не признал со ссылкой на истечение срока исковой давности.

Третьи лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, заявлений и ходатайств не представили.

Третьим лицом - МКУ «Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани» ранее представлен отзыв на заявление, в котором считает заявленные требования не подлежащими удовлетворению.

Третьим лицом - Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ представлен отзыв на заявление, в котором указал, что полномочия по государственному кадастровому учету и кадастровому учету изменений не входят в его компетенцию.

Дело рассмотрено в порядке статьи 156 АПК РФ в отсутствие третьих лиц.

Как следует из материалов дела, Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани №█ от 20.12.2013 утвержден проект межевания территории многоквартирного жилого дома №█ по улице █ города Казани, а именно, схема расположения земельного участка площадью █ кв.м. под домом █.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани №█ от 20.12.2013 утвержден проект межевания территории многоквартирного дома №█ по ул. █ – схемы расположения земельного участка площадью █ кв.м., образованного из участка с кадастровым номером █, ранее имевший площадь █ кв.м.

ГСК «█», посчитав, что действиями Исполнительного комитета по межеванию земельных участков под многоквартирными жилыми домами №█ и №█ по ул. █ (далее – спорный МКД), нарушено его право на земельный участок, на котором расположен принадлежащий ему на праве собственности объект недвижимости - гаражный комплекс, обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителя заявителя и пояснения третьего лица, изучив представленные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, суд пришел к следующим выводам.

В силу части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном данным Кодексом.

Перечень способов защиты гражданских прав установлен статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) и не является исчерпывающим. Действующее

законодательство не ограничивает субъектов в выборе способа защиты нарушенного права, граждане и юридические лица в силу статьи 9 ГК РФ вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению, однако избранный лицом способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, и в конечном итоге привести к восстановлению нарушенного права.

Согласно статье 1 Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (далее - Закон о землеустройстве) под землеустройством понимаются мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства. В силу статьи 3 данного Закона в случаях изменения границ объектов, землеустройство проводится в обязательном порядке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 69 ЗК РФ землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда. В соответствии со статьями 68, 70 ЗК РФ формирование земельного участка происходит посредством землеустройства и кадастрового учета.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с ЗК РФ. Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственник зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Кодексом, федеральными законами.

Согласно пункту 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане и юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением (п. 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»).

Приватизация одним лицом земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением, и в той его части, которая необходима для использования этого участка другим лицом, являющимся собственником расположенного на нем объекта недвижимости, нарушает исключительное право последнего на приватизацию данного земельного участка.

Следовательно, исключительность закрепленного в статье 36 ЗК РФ права на приватизацию земельного участка собственником здания, строения, сооружения, на нем расположенного, означает также, что такой собственник вправе приватизировать исключительно земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 4275/11, статья 36 ЗК РФ не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, лицу, не являющемуся собственником этого объекта.

По смыслу статьи 36 ЗК РФ при наличии на одном земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников каждый из них имеет право ставить вопрос о выделе соответствующей части земельного участка в самостоятельный участок и о приобретении его в собственность или аренду независимо от других лиц, если первоначальный участок делим, образуемые земельные участки превышают минимально допустимые пределы и к ним будет обеспечен доступ от участков общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Исходя из содержания и оснований возникновения права, предусмотренного статьей 36 ЗК РФ, указанное требование относится к разновидности требований собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, не связанных с лишением владения, на которые исковая давность не распространяется (ст. 208, 304 ГК РФ). Данная правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.10.2012 № 5361/12 по делу № А46-3074/2011.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии со статьей 70 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до 01.01.2017 - в период образования спорного земельного участка) государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017) (далее – Закон № 221-ФЗ).

В соответствии с частью 3 Закона № 221-ФЗ государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных данным Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

По смыслу статьи 16 Закона № 221-ФЗ кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее - постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых сведений об объекте недвижимости, указанных в пунктах 7, 10 - 21 части 2 статьи 7 данного Закона. При этом, согласно части 1 статьи 7 Закона № 221-ФЗ к уникальным характеристикам земельного участка относится описание местоположения его границ и площадь.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 22 Закона № 221-ФЗ необходимым документом для кадастрового учета (при постановке на учет земельного участка) является, в том числе, межевой план, который в соответствии с частью 1 статьи 38 Закона № 221-ФЗ представляет собой документ, составленный на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

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.

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 (подпункт 4 пункта 2 статьи 60 ЗК РФ).

Суд считает, что материально-правовой интерес истца при обращении в арбитражный суд заключается именно в правильном установлении границ земельных участков под многоквартирными домами, межевание которых проведено без учета сложившегося фактического землепользования и без учета наложения данных земельных участков на принадлежащий истцу объект недвижимости.

Судом из представленных в материалы дела доказательств установлено следующее.

Постановлениями Главы администрации города Казани №█ и №█ от 04.10.2005 обществу с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» предоставлены в аренду два земельных участка для завершения строительства жилых домов с пристроенным трехуровневым гаражом – стоянкой в квартале, ограниченном улицами █, █, █ и █ в микрорайоне №█ Авиастроительного района.

Постановлениями Исполнительного комитета города Казани от 25.10.2007 №█ и от 25.10.2007 №█ по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» утверждены два градостроительных плана земельных участков с кадастровыми номерами █ и №█

(местонахождение – Республика Татарстан, г. Казань, земельный участок, ограниченный улицами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]) с целью строительства жилых домов с пристроенным гаражом – стоянкой.

Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 31.03.2008 обществу с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» выдано разрешение на строительство, а именно, на осуществление подготовительных работ по строительству гаража стр. № [REDACTED] (установка ограждения и пункта очистки (мойки) колес автотранспорта).

Между обществом с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» (застройщиком) и истцом - Гаражно - строительным кооперативом "[REDACTED]" 22.10.2010 заключен договор передачи имущества, согласно которому застройщик обязался своими силами и с привлечением других лиц построить трехуровневый гаражный комплекс общей площадью 4 531,8 кв.м. по строительному адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. [REDACTED] – [REDACTED], микрорайон [REDACTED] на земельном участке площадью [REDACTED] га с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащем застройщику на праве аренды на основании постановления Главы администрации г. Казани № [REDACTED] от 04.10.2005, и после сдачи объекта в эксплуатацию передать правопреемнику объект долевого строительства (л.д. 15).

Инспекцией государственного строительного надзора Республики Татарстан 27.12.2010 Обществу с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» выдано заключение о соответствии гаража строительный № [REDACTED], расположенного по адресу: РТ, Авиастроительный район, микрорайон [REDACTED] требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации (л.д. 16).

Постановлением Исполнительного комитета № [REDACTED] от 25.05.2011 постановления № [REDACTED] и [REDACTED] от 04.10.2005 признаны утратившими силу. Указанным постановлением обществу с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» предоставлено в аренду сроком на 3 месяца из земель населенных пунктов земельные участки в квартале, ограниченном улицами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED] в микрорайоне № [REDACTED] Авиастроительного района для завершения строительства жилых домов с пристроенным трехуровневым гаражом – стоянкой: с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м. и с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м.

На основании договоров аренды земельного участка № [REDACTED] от 14.07.2011 и № [REDACTED] от 14.11.2011 обществу с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» переданы в аренду земельные участки с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м. и с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м.

Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 08.08.2011 обществу с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию № [REDACTED] гр

объекта – гараж стр. № 124 на 137 мест фактической площадью 321 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный район, в квартале, ограниченной улицами Ленинградская, Младов, Челоскин и Ломов, микрорайон М-3.

Распоряжением Исполнительного комитета № 847 от 19.09.2011 Гаражу стр. 124 19.09.2021 присвоен адресный номер: г. Казань, ул. Чапаева, д. 10 (1119).

На основании Акта о приеме – передаче здания (сооружения) ООО «Региональное ипотечное агентство «Межрегион – Ипотека» во исполнение условий договора от 22.10.2010 передало истцу – ГСК «Гараж» двухэтажный гараж с подземным этажом по ул. Чапаева, д. 10.

Указанному гаражному комплексу 03.11.2011 присвоен кадастровый номер 16:50:220514/001.

Гаражный комплекс состоит из машиномест и гаражных боксов.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани № 130 от 20.12.2013 утвержден проект межевания территории многоквартирного жилого дома № 10 по улице Чапаева города Казани, схема расположения земельного участка площадью 07 кв.м., занимаемого многоквартирным жилым домом № 10 по ул. Чапаева, образованного из земельного участка с кадастровым номером 16:50:220514, на кадастровом плане территории.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани № 129 от 20.12.2013 утверждены проект межевания территории многоквартирного дома № 10 по ул. Чапаева, схема расположения земельного участка площадью 290 кв.м., образованного из участка с кадастровым номером 16:50:220514, занимаемого многоквартирным жилым домом № 10 по ул. Чапаева, на кадастровом плане территории.

Управление Росреестра по РТ письмом исх. от 07.03.2017 № 544-03 сообщило, что земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:220514/982 и 16:50:220514/983, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Чапаева, д. 10 и д. 10, числятся на праве общей долевой собственности за собственниками помещений в многоквартирных жилых домах и имеют площадь 07 кв.м. и 90 кв.м. соответственно. Указанные сведения внесены в ЕГРН на основании заявления о постановке на государственный кадастровый учет и межевого плана, подготовленного кадастровым инженером Кутляной А.Р.

Указанные земельные участки с кадастровыми номерами 16:50:220514/982 и 16:50:220514/983 под домами № 10 и № 10 по улице Чапаева г. Казани поставлены на государственный кадастровый учет.

Для целей образования земельного участка, расположенного под зданием гаражного комплекса ГСК «Гараж» обратился к кадастровым инженерам по вопросам подготовки схемы расположения участка.

Согласно заключению кадастрового инженера Осипова А.Ф. определение координат характерных точек здания ГСК «Гараж», расположенного по адресу: г. Казань, Авиастроительный район, дом 10, выявило пересечение с границами земельных участков с

кадастровыми номерами [65022051498] и [65022051498], на которых расположены жилые дома. Площадь пересечения составила [] кв.м. и [] кв.м. соответственно.

В 2021 году по заданию ГСК «Мира» разработана Схема расположения земельного участка и направлена в Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета муниципального образования города Казани для целей формирования земельного участка.

Письмом исх. № [571-ИКС-01/1293] от 16.11.2021 Управление архитектуры и градостроительства сообщило истцу о невозможности образования земельного участка, поскольку участок и объект капитального строительства - гараж частично расположены в границах территории многоквартирного жилого дома (земельные участки с кадастровыми номерами [65022051498] и [65022051498]), которые образованы на основании постановлений Исполнительного комитета г. Казани от 20.12.2023 № [] и от 20.12.2023 № [] (л.д. []).

Истец обратился в Исполнительный комитет с заявлением исх. № [] от 27.11.2021 о рассмотрении вопроса о внесении изменений в постановления Исполнительного комитета г.Казани от 20.12.2023 № [] и от 20.12.2023 № [] путем корректировки границ участков с здания гаражного комплекса, по результатам рассмотрения которого Исполнительный комитет письмом исх. № [437-ИКС] от 22.12.2021 сообщил, что указанные постановления могут быть изменены или отменены в судебном порядке (л.д. [], том 1).

По мнению истца, в результате сформирования земельных участков часть здания гаражного комплекса оказалась в их пределах.

На момент принятия Исполнительным комитетом Постановлений от 20.12.2013 № [] и № [] «О формировании земельного участка, занимаемого многоквартирным жилым домом № [] и № [] по ул. []» и последующего формирования и постановки на кадастровый учет указанных земельных участков существовал и был поставлен на кадастровый учет объект недвижимости - гаражный комплекс. Следовательно, межевание и формирование спорных земельных участков произведены без учета нахождения на данных земельных участках иного объекта недвижимости, принадлежащего другим лицам, а не всем собственникам помещений в многоквартирных домах № [] и № [] по улице [] г. Казани.

Довод ответчика о пропуске истцом срока исковой давности подлежит отклонению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» и пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 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 – постановление Пленума № 10/22), иски об установлении границ земельного участка относятся к искам о правах на недвижимое имущество.

Как разъяснено в пункте 57 постановления Пленума № 10/22, течение срока исковой давности по искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о соответствующей записи в ЕГРП. При этом сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права. Поскольку законом не установлено иное, к искам, направленным на оспаривание зарегистрированного права, применяется общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

То обстоятельство, что истец узнал о нарушении его права ранее получения им письма Управления архитектуры и градостроительства исх. № █ от 16.11.2021, в материалы дела не представлено, доводы истца не опровергнуты.

К тому же, в пункте 57 постановления Пленума № 10/22 также разъяснено, что в силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется.

С учетом вышеизложенного суд приходит к выводу, что при межевании земельных участков, в результате которых образованы земельные участки с кадастровыми номерами █ и █ в утвержденных границах, содержащихся в ЕГРН, нарушены императивные нормы Земельного кодекса Российской Федерации, его статей 36, 39.20, что является основанием для признания результатов данного межевания недействительными.

Данный вывод суда согласуется с выводами, изложенными в постановлениях Арбитражного суда Поволжского округа от 10.07.2018 по делу А49-█/2016, Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.03.2020 по делу № А12-█/2018.

Вместе с тем, признание результатов межевания недействительными само по себе не влечет восстановление нарушенных прав и законных интересов истца, поскольку у собственников помещений многоквартирных домах № █ и № █ по улице █ г. Казани, чьи интересы представляет ТСЖ «█» в силу закона, сохраняется право собственности на спорный земельный участок с координатами границ, указанными в едином государственном реестре недвижимости.

Следовательно, в целях разрешения спора по существу, суд считает, что надлежащим способом восстановления нарушенного права собственности истца является установление границ спорного земельного участка с учетом исключения из него территории, занятой гаражным комплексом.

Судом по делу по ходатайству истца назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Центр Оценки «Справедливость» █, перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

Назначить по делу экспертизу, поставив перед экспертом следующие вопросы:

1. имеется ли наложение границ земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенных под многоквартирными домами № [REDACTED] и № [REDACTED] по ул. [REDACTED] Авиастроительного района города Казани, на здание гаражного комплекса с кадастровым номером [REDACTED] (прежний номер – [REDACTED]), расположенного по адресу: г.Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], состоящего из трех этажей, в том числе, - 1 – подземный, 2010 года постройки?

2. при положительном ответе на первый вопрос – определить площадь наложения с описанием поворотных точек?

В арбитражный суд поступило заключение эксперта № [REDACTED].

Из данного заключения следует, что эксперт пришел к следующим выводам:

1. имеется наложение объекта капитального строительства – здание гаражного комплекса на земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], площадь наложения [REDACTED] кв.м. и [REDACTED] кв.м.

2. площадь наложения на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] составляет [REDACTED] кв.м., на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] составляет [REDACTED] кв.м.

Координаты наложения на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]			
№ п/п	X	Y	Длина линии
1	[REDACTED]	[REDACTED]	
			1.37
2	[REDACTED]	[REDACTED]	
			39.93
3.	[REDACTED]	[REDACTED]	
			0.55
4.	[REDACTED]	[REDACTED]	

Координаты наложения на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED]			
№ п/п	X	Y	Длина линии
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	
			0.1
2.	[REDACTED]	[REDACTED]	
			39.87
3.	[REDACTED]	[REDACTED]	
			1.32
4.	[REDACTED]	[REDACTED]	
			2.10
5.	[REDACTED]	[REDACTED]	
			1.32
6.	[REDACTED]	[REDACTED]	

			3.02
7.			
			1.37
8.			

С учетом результатов судебной экспертизы истцом уточнены исковые требования, которые приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

Суд, рассмотрев заключение эксперта, приходит к выводу о соответствии экспертного заключения требованиям Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», законодательства об оценочной деятельности, а также требованиям земельного законодательства.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения эксперта судом не установлено. При проведении экспертизы в рамках настоящего дела эксперт руководствовался соответствующими нормативными документами, справочной и методической литературой.

Профессиональная подготовка и квалификация эксперта, составившего экспертное заключение, не вызывает сомнений, подтверждается приложенными к заключению документами об образовании и квалификации эксперта.

Ответы эксперта на поставленные судом вопросы понятны, непротиворечивы, следуют из проведенного исследования, подтверждены фактическими данными. Заключение соответствует всем требованиям действующего законодательства, в нем отражены все предусмотренные статьей 86 АПК РФ сведения и ответы на поставленные вопросы.

Суд, исследовав заключение эксперта, принимает его в качестве надлежащего доказательства по делу.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, оценив их в совокупности и взаимосвязи, установив обстоятельства по делу, арбитражный суд полагает исковые требования истца подлежащими удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку обращение истца в суд с рассматриваемым иском обусловлено неправомерными действиями ответчика, суд считает, что понесенные истцом судебные расходы по уплате государственной пошлины и по оплате экспертизы подлежат взысканию с ответчика.

Руководствуясь статьями 107, 109, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Татарстан

РЕШИЛ:

Заявление удовлетворить.

Признать результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами [65022051498] и [65022051498], расположенных под многоквартирными домами № [] и № [] по ул. [Агаева] Авиастроительного района города Казани, недействительными.

Обязать Исполнительный комитет муниципального образования г.Казани осуществить повторное формирование границ земельных участков с кадастровыми номерами [65022051498] и [65022051498], расположенных под многоквартирными домами № [] и № [] по ул. [Агаева] Авиастроительного района города Казани, исключаящее наложение их на здание гаражного комплекса «[Мира]» по следующим координатам поворотных точек

Координаты наложения на земельный участок с кадастровым номером [65022051498]			
№ п/п	X	Y	Длина линии
1	[]	[]	
			1.37
2	[]	[]	
			39.93
3.	[]	[]	
			0.55
4.	[]	[]	

Координаты наложения на земельный участок с кадастровым номером [65022051498]			
№ п/п	X	Y	Длина линии
1.	[]	[]	
			0.1
2.	[]	[]	
			39.87
3.	[]	[]	
			1.32
4.	[]	[]	
			2.10
5.	[]	[]	
			1.32
6.	[]	[]	
			3.02
7.	[]	[]	
			1.37
8.	[]	[]	

Взыскать с Исполнительного комитета муниципального образования города Казани (ОГРН [05162218559], ИНН [06506555]), расположенного по адресу: 420111, Республика Татарстан, город Казань, улица [Бремленова], [], в пользу Гаражно-строительного кооператива

"Мира" 5 000 (Пять тысяч) руб. в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины и 70 000 (Семьдесят тысяч) в счет возмещения расходов на оплату экспертизы.

Исполнительный лист на взыскание государственной пошлины выдать после вступления решения в законную силу по ходатайству взыскателя.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд (г. Самара) через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Судья

Ф. С. Шайдуллин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 13.03.2023 10:50:00

Кому выдана Шайдуллин Фарит Саитович