



ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45
www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

апелляционной инстанции по проверке законности и
обоснованности решения арбитражного суда,
не вступившего в законную силу

06 марта 2024 года
г. Самара

Дело № А65- /2022

Резолютивная часть постановления оглашена 28 февраля 2024 г.
Постановление в полном объеме изготовлено 06 марта 2024 г.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Сергеевой Н.В.,
судей Драгоценновой И.С., Поповой Е.Г.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Сурайкиной А.В.,
с участием:
от гаражно-строительного кооператива «» - представитель Голубцов А.С.
(доверенность от 02.10.2021),
в судебное заседание представители иных лиц, участвующих в деле, не явились, извещены
надлежащим образом,
рассмотрев в открытом судебном заседании 28 февраля 2024 года в помещении суда
апелляционную жалобу Исполнительного комитета муниципального образования
г.Казани
на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 20 декабря 2023 года по делу
№ А65- /2022 (судья Шайдуллин Ф.С.),
по иску гаражно-строительного кооператива «», г.Казань (ИНН ,
ОГРН)
к Исполнительному комитету муниципального образования г.Казани,
(ОГРН 1051622218559, ИНН 1655065554):
- о признании недействительными результаты межевания земельных участков с
кадастровыми номерами и , расположенных по
многоквартирным 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 и , расположенных под многоквартирными
домами № и № по ул. Авиастроительного района города Казани,
исключающее наложение здания гаражного комплекса ГСК «» (город Казань, ул.
,) по указанным в иске координатам,
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»,

УСТАНОВИЛ:

Гаражно - строительный кооператив «**Мира**» (истец, кооператив) обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском заявлением к Исполнительному комитету муниципального образования г.Казани (ответчик, Исполнительный комитет)

- о признании недействительными результатов межевания земельных участков с кадастровыми номерами **65022051498** и **65022051498**, расположенных под многоквартирными домами №**1** и №**2** по ул. **Малаев** Авиастроительного района города Казани,

- об обязанности осуществить повторное формирование границ земельных участков, расположенных под многоквартирными домами №**1** и №**2** по ул. **Малаев** Авиастроительного района города Казани, исключаящее включение в территорию многоквартирных жилых домов здания гаражного комплекса по адресу: г. Казань, ул. **Малаев**, д. **10А**.

Определениями Арбитражного суда Республики Татарстан 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 «**Малаев**», 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 №**109** от 20.12.2013 и №**100** от 20.12.2013 путем корректировки границ участков под многоквартирными домами №**1** и №**2** по ул. **Малаев** Авиастроительного района города Казани, исключаящее включение в территорию многоквартирных жилых домов здания гаражного комплекса по адресу: г. Казань, ул. **Малаев**, д. **10А**, оставшиеся требования поддержал, ссылаясь на невозможность формирования земельного участка под гаражным комплексом из-за утверждения ответчиком не верно сформированных земельных участков с кадастровыми номерами **65022051498** и **65022051498**, расположенных под многоквартирными домами №**1** и №**2** по ул. **Малаев** города Казани.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан 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.

Истец уточнил заявленные требования и просил признать недействительными результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами **65022051498** и **65022051498**, расположенных под многоквартирными домами №**1** и №**2** по ул. **Малаев** Авиастроительного района города Казани и возложении на Исполнительный комитет муниципального образования города Казани осуществить повторное формирование границ земельных участков с кадастровыми номерами **65022051498** и **65022051498**, расположенных под многоквартирными домами №**1** и №**2** по ул. **Малаев** Авиастроительного района города Казани, исключаящее наложение здания гаражного комплекса ГСК «**Мира**» (город Казань, ул. **Малаев**, **10А**) по следующим координатам:

А) по участку с кадастровым номером **65022051498**

1. **484559,88 Y 1303347,34**
- 484558,57 Y 1303346,00**
- 484547,19 Y 1303385,22**
- 484547,71 Y 1303385,30**

Б) по участку с кадастровым номером №**65022051498**

1.	X 484571.48 Y 1303303.81
2.	X 484571.49 Y 1303303.81
3.	X 484560.05 Y 1303342.01
4.	X 484558.76 Y 1303341.61
5.	X 484558.16 Y 1303342.61
6.	X 484559.43 Y 1303344.01
7.	X 484558.57 Y 1303346.91
8.	X 484559.88 Y 1303347.31

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

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 20 декабря 2023 года заявленные требования удовлетворены.

Результаты межевания земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:220514:982 и 16:50:220514:983, расположенных под многоквартирными домами №26 и №28 по ул. Чапаева Авиастроительного района города Казани, признаны недействительными.

Суд обязал Исполнительный комитет муниципального образования г.Казани осуществить повторное формирование границ земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:220514:982 и 16:50:220514:983, расположенных под многоквартирными домами №26 и №28 по ул. Чапаева Авиастроительного района города Казани, исключаящее наложение их на здание гаражного комплекса «Мирас» по следующим координатам поворотных точек

Координаты наложения на земельный участок с кадастровым номером 16:50:220514:982			
№ п/п	X	Y	Длина линии
1			1.37
2			39.93
3.			0.55
4.			

Координаты наложения на земельный участок с кадастровым номером 16:50:220514:983			
№ 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.			

Не согласившись с принятым судебным актом, Исполнительный комитет муниципального образования г.Казани обратился в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить

по изложенным в жалобе основаниям и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В апелляционной жалобе ссылается на то, что судом неверно сделан вывод о неприменении в данном случае срока исковой давности. Истцом не заявлены требования об установлении границ земельного участка и не оспаривалось зарегистрированное право собственности, следовательно, вывод суда, по мнению ИКМО г.Казани, о нераспространении срока исковой давности неверный. ИКМО г.Казани не является исполнителем межевого плана, полномочий по проверке составленного кадастровым инженером межевого плана не имеет. Кроме того, здание гаражного комплекса ГСК «█» поставлено на кадастровый учет без координат границ, технический план на него не составлялся. ИКМО г.Казани считает, что судом нарушены нормы процессуального права, неверно определен состав ответчиков. ИКМО г.Казани не согласен также с решением суда в части взыскания расходов по уплате государственной пошлины и расходов на оплату судебной экспертизы.

ГСК «█» представил письменный отзыв на апелляционную жалобу, в котором просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Представитель ГСК «█» в судебном заседании возражал против удовлетворения апелляционной жалобы.

В судебное заседание иные лица, участвующие в деле, извещенные о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, не явились, своих представителей в суд не направили.

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу: www.11aas.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьями 123 и 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации апелляционный суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, извещенных о месте и времени судебного разбирательства.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверяется в соответствии со статьями 266 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Проверив материалы дела, оценив в совокупности имеющиеся в деле доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в апелляционной жалобе, суд апелляционной инстанции считает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а апелляционную жалобу - не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

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.

Принимая решение об удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции обоснованно исходил из следующих обстоятельств.

В силу части 1 статьи 4 АПК РФ 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 (далее - 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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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 - собственники 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 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 учел, 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 №2498 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 █, █, █) 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. №█ (установка ограждения и пункта очистки (мойки) колес автотранспорта).

Между обществом с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство «Межрегион - Ипотека» (застройщиком) и истцом - Гаражно - строительным кооперативом «█» 22.10.2010 заключен договор передачи имущества, согласно которому застройщик обязался своими силами и с привлечением других лиц построить трехуровневый гаражный комплекс общей площадью █ кв.м. по строительному адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. █ - █, микрорайон █ на земельном участке площадью █ га с кадастровым номером █, принадлежащем застройщику на праве аренды на основании постановления Главы администрации г. Казани №█ 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 2497 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. № [REDACTED] на 137 мест фактической площадью [REDACTED] кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный район, в квартале, ограниченной улицами [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] и [REDACTED], микрорайон [REDACTED].

Распоряжением Исполнительного комитета № [REDACTED] от 19.09.2011 Гаражу стр. [REDACTED] 19.09.2021 присвоен адресный номер: г. Казань, ул. [REDACTED], д. [REDACTED] (л.д 19).

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 «[REDACTED]» двухэтажный гараж с подземным этажом по ул. [REDACTED], д. [REDACTED].

Указанному гаражному комплексу 03.11.2011 присвоен кадастровый номер [REDACTED].

Гаражный комплекс состоит из машиномест и гаражных боксов.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани № [REDACTED] от 20.12.2013 утвержден проект межевания территории многоквартирного жилого дома № [REDACTED] по улице [REDACTED] города Казани, схема расположения земельного участка площадью [REDACTED] кв.м., занимаемого многоквартирным жилым домом № [REDACTED] по ул. [REDACTED], образованного из земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на кадастровом плане территории.

Постановлением Исполнительного комитета муниципального образования города Казани № [REDACTED] от 20.12.2013 утверждены проект межевания территории многоквартирного дома № [REDACTED] по ул. [REDACTED], схема расположения земельного участка площадью [REDACTED] кв.м., образованного из участка с кадастровым номером [REDACTED], занимаемого многоквартирным жилым домом № [REDACTED] по ул. [REDACTED], на кадастровом плане территории.

Управление Росреестра по РТ письмом исх. от 07.03.2017 № [REDACTED]-[REDACTED] сообщило, что земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED] и [REDACTED], расположенные по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. [REDACTED], д. [REDACTED] и д. [REDACTED], числятся на праве общей долевой собственности за собственниками помещений в многоквартирных жилых домах и имеют площадь [REDACTED] кв.м. и [REDACTED] кв.м. соответственно. Указанные сведения внесены в ЕГРН на основании заявления о

постановке на государственный кадастровый учет и межевого плана, подготовленного кадастровым инженером █

Указанные земельные участки с кадастровыми номерами █650-20/14-98█ и █650-20/14-98█ под домами №█ и №█ по улице █ г. Казани поставлены на государственный кадастровый учет.

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

Согласно заключению кадастрового инженера █ определение координат характерных точек здания ГСК «█», расположенного по адресу: г. Казань, Авиастроительный район, дом █, выявило пересечение с границами земельных участков с кадастровыми номерами █ и █, на которых расположены жилые дома. Площадь пересечения составила █ кв.м. и █ кв.м. соответственно.

В 2021 году по заданию ГСК «█» 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. № █ 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 █ и █), которые образованы на основании постановлений Исполнительного комитета г. Казани от 20.12.2023 №█ и от 20.12.2023 №█ (л.д. 52).

Истец обратился в Исполнительный комитет с заявлением исх. №1 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. №█ от 22.12.2021 сообщил, что указанные постановления могут быть изменены или отменены в судебном порядке (л.д. 57, 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 №11297 «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 обоснованно отклонен судом первой инстанции 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 первой инстанции пришел к верному 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.

Суд пришел к верному выводу, что в рассматриваемом случае 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:

1. имеется ли наложение границ земельных участков с кадастровыми номерами █ и █, расположенных под многоквартирными домами № █ и № █ по ул. █ Авиастроительного района города Казани, на здание гаражного комплекса с кадастровым номером █ (прежний номер - █), расположенного по адресу: г.Казань, ул. █, д. █, 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 № █/2022. 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 █ и █, площадь наложения █ кв.м. и █ кв.м.

2. площадь наложения на земельный участок с кадастровым номером █ составляет █ кв.м., на земельный участок с кадастровым номером █ составляет █ кв.м.

Координаты наложения на земельный участок с кадастровым номером 16:50:220514:982			
№ п/п	X	Y	Длина линии
1	█	█	
			1.37
2	█	█	
			39.93
3.	█	█	
			0.55
4.	█	█	

Координаты наложения на земельный участок с кадастровым номером 16:50:220514:983			
№ 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.	█	█	

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

Суд, рассмотрев заключение эксперта, пришел к обоснованному 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 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, принял его в качестве надлежащего доказательства по делу.

В связи с чем, судом первой инстанции обоснованно удовлетворены заявленные требования истца.

Выводы суда первой инстанции соответствуют установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, оценка которым дана по правилам статей 64, 65, 67, 68, 71 АПК РФ.

Оснований признать иное и переоценить данные выводы суда первой инстанции у суда апелляционной инстанции не имеется.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.04.2013 № 16549/12 сформулирована правовая позиция, согласно которой из принципа правовой определенности следует, что решение суда первой инстанции, основанное на полном и всестороннем исследовании обстоятельств дела, не может быть отменено исключительно по мотиву несогласия с оценкой указанных обстоятельств, данной судом первой инстанции.

При этом доводы апелляционной жалобы подлежат отклонению судом апелляционной инстанции в силу следующего.

В данном случае ИК МО города Казани является заказчиком межевых работ и лицом, ответственным за их надлежащее проведение таким образом, чтобы в результате проведенного межевания, вновь установленных границ не были нарушены права третьих лиц.

Судом установлено, и не оспаривалось ИК МО города Казани, что при проведении межевых работ - по заказу муниципального образования города Казани в лице Исполнительного комитета была допущена ошибка в виде наложения.

Поскольку ИК МО города Казани является в данном случае заказчиком межевых работ, то он обязан проверять и принимать представленный специализированной организацией по его заказу межевой план.

Таким образом, довод ответчика о том, что ИК МО города Казани не является исполнителем межевого плана, отклоняется судебной коллегией.

Довод о привлечении всех собственников помещений в многоквартирном доме также подлежит отклонению.

Из системного толкования положений пункта 1 статьи 135, статьи 137, пункта 8 статьи 138 ЖК РФ усматривается, что товарищество собственников жилья в силу своей правовой природы выступает в качестве представителя домовладельцев, в том числе, может являться стороной в арбитражном процессе и представлять законные интересы собственников помещений.

Таким образом, судом первой инстанции правомерно привлечено третьим лицом ТСЖ «█», которое в силу закона является представителем интересов собственников помещений в тех домах, которым управляет. При этом привлечение к участию в процессе всех собственников является, во-первых, крайне затруднительным и, во-вторых, не отвечает требованиям процессуальной экономии. Поэтому наиболее рациональным представляется привлечение ТСЖ, обязанное действовать в интересах всех собственников помещений в доме.

По мнению ИК МО города Казани, решение суда является неисполнимым, поскольку в настоящее время постановления ИКМО г.Казани от 20.12.2013 №█ и от 20.12.2013 №█, на основании которых были сформированы земельные участки под многоквартирными домами №█ и №█ по ул.█ не признаны незаконными, не отменены в судебном порядке, являются действующими, равно как и не прекращено право собственности на земельные участки собственников помещений многоквартирных домов.

Истец при уточнении своих исковых требований отказался от требований об их оспаривании. Однако суд учитывает, что ИК МО города Казани может внести в них изменения – на основании межевого плана с указанием координат поворотных точек, либо утвердить этот межевой план путем издания нового постановления, поэтому, вопреки доводам жалобы, решение суда является исполнимым.

Выводы суда в части взыскания с ответчика в пользу истца судебных расходов на проведение экспертизы являются правильными и обоснованными.

Общий принцип распределения судебных расходов между лицами, участвующими в деле, зависит от результата рассмотрения спора по существу и заключается в возмещении лицу, в пользу которого принят судебный акт, понесенных им судебных расходов за счет их взыскания с проигравшей стороны.

Поскольку экспертом заключение представлено в материалы дела, заключение эксперта было необходимо для правильного разрешения спора и оно положено в основу судебного акта, заявленные требования удовлетворены, суд пришел к обоснованному выводу о том, что расходы, возникшие в связи с оплатой судебной экспертизы, подлежат отнесению на ответчика как на проигравшую сторону.

Судебные расходы на проведение экспертизы являются судебными издержками в понимании статьи 106 АПК РФ и подлежат отнесению на проигравшую сторону в порядке статьи 110 АПК РФ.

Доводы о неправомерном взыскании с ответчика государственной пошлины отклоняются, поскольку суд взыскал с ответчика не государственную пошлину, а судебные издержки истца по уплате пошлины, подлежащие взысканию в силу статьи 110 АПК РФ с проигравшей стороны. Освобождение ИК МО города Казани как проигравшей стороны от возмещения судебных расходов действующим законодательством не предусмотрено.

Несогласие заявителя с выводами суда, основанными на установленных фактических обстоятельствах дела и оценке доказательств, иное толкование норм действующего законодательства не свидетельствуют о неправильном применении судом норм материального и процессуального права, повлиявшем на исход дела.

Суд апелляционной инстанции считает решение, принятое судом первой инстанции, законным и обоснованным, оснований для его отмены не имеется.

Нарушений норм процессуального права, являющихся согласно части 4 статьи 270 АПК РФ безусловным основанием для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

С учетом вышеизложенного, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что решение арбитражного суда первой инстанции следует оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Настоящее постановление выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, в связи с чем, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет».

По ходатайству указанных лиц копии постановления на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

П О С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 20 декабря 2023 года по делу № А65-█/2022 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Арбитражный суд Поволжского округа через суд первой инстанции.

Председательствующий

Н.В. Сергеева

Судьи

И.С. Драгоценнова

Е.Г. Попова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 07.02.2023 2:56:00
Кому выдана Сергеева Наталья Валерьевна

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 07.02.2023 3:01:00
Кому выдана Попова Елена Геннадьевна

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 07.02.2023 6:27:00
Кому выдана Драгоценнова Ирина Сергеевна