

Дело №2-6231/2024г.
унд50RS0001-01-2024-005276-71

РЕШЕНИЕ СУДА
Именем Российской Федерации
09 июля 2024 г.

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Двухжиловой Т.К.,
при секретаре Зубаревой И.И.,

при участии представителя истца А.А. по доверенности Миклуха
И.В., представителя ответчика М.В. по доверенности Студеникиной Л.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
Алисы Алексеевны к Марине Викторовне, Администрации городского
округа Балашиха об образовании установлением границ отдельного земельного участка,
признании права собственности на образованный земельный участок, обязанности
перенести забор в соответствии с границами, соответствующими ЕГРН,
установил:

Истец Алиса Алексеевна обратилась в суд с иском к
Ответчику Марине Викторовне и Администрации городского округа
Балашиха, указывая на то, что истец являлась собственником 56/100 доли жилого дома
общей площадью 118,9 м² по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н
Никольско-Архангельский, ул.9-я линия, д. , на основании решения Балашихинского
городского суда Московской области № 2- /20 от 17.07.20 .

Вторым совладельцем дома (176/400 или 44/100 доли) являлась Марина
Викторовна, которая в 20 году, по Заочному решению Балашихинского городского
суда по делу № 2- /20 , произвела раздел жилого дома и прекратила право общей
долевой собственности на дом.

Истец указывает, что при жилом доме имеется общий земельный участок общей
площадью 1150 м², из которого она фактически пользуется частью общего участка
примерной площадью 550 м². Право не зарегистрировано, кадастровый учет
отсутствует.

М.В. свою часть земельного участка, общей площадью 597 м². поставила
на кадастровый учет (К/Н: №50:15:0020210:) без учета раздела домовладения, без
согласования со смежными землевладельцами, в том числе с истцом.

В связи с изложенным, окончательно уточнив исковые требования в порядке ст.39
ГПК РФ, истец просит суд:

Сформировать (образовать) установлением границ отдельный земельный участок
площадью 549 кв.м., при выделенной части дома истца, по адресу: Московская область,
г. Балашиха, мкр-н Никольско-Архангельский, ул.9-я линия, д. на основании
заключения специалиста ИП Минаевой Н.А. от 08.07.2024г.;

Признать право собственности истца на образованный земельный участок
площадью 549 кв.м., по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н Никольско-
Архангельский, ул.9-я линия, д. по границам, указанным в заключении специалиста
ИП Минаевой Н.А. от 08.07.2024г.;

Обязать ответчика Марину Викторовну перенести забор (ограждение) в
границы, соответствующие ЕГРН.

Представитель истца А.А. по доверенности Миклуха И.В., в судебное
заседание явился, заявленный иск просил удовлетворить.

Представитель ответчика М.В. по доверенности Л.Н. в судебном заседании не возражала против уточненных требований, также пояснила, что не возражает против переноса забора для установления его по границам ЕГРН.

Представитель ответчика Администрации городского округа Балашиха о дате слушания дела извещен, представителя не направил, о причинах неявки суду не сообщил, представил письменный отзыв на иск.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам:

Подпунктом 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ закреплен один из принципов земельного законодательства РФ - единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков,

Нормы ст. ст. 12, 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусматривают право собственника и иного владельца требовать определения внешних границ земельного участка.

В соответствии со ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Статья 6 ЗК РФ гласит, что объектами земельных отношений являются, в том числе земельные участки. Земельный участок, как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Статья 11.9 ЗК РФ устанавливает требования к образуемым и измененным земельным участкам, предельные размеры участков.

Из смысла ст. 11.10 ЗК РФ следует, что границы земельного участка определяются с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

На основании ст. 70 ЗК РФ государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

В силу ч. 8 ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" 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.

Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" (ст. 25 ЗК РФ).

Согласно п. 9.1. ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» (в ред. Федерального закона от 03.07.2016 г. № 361-ФЗ), если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или

индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в настоящем пункте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Судом установлено и следует из решения Балашихинского городского суда Московской области от 28. 20 года по делу № 2- /20 г., М.В. по решению суда произведен раздел в натуре жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н Никольско-Архангельский, ул.9-я линия, д. , право общей долевой собственности прекращено.

По сложившемуся порядку пользования, при доме имеется два земельных участка.

Ответчик Марина Викторовна свою часть земельного участка общей площадью 597 кв.м., на кадастровый учет поставила, право зарегистрировала.

Истец Алиса Алексеевна фактически пользуется земельным участком при домовладении примерной площадью 550 м². Право не зарегистрировано, кадастровый учет отсутствует.

В подтверждение своих доводов истцом предоставлено заключение специалиста ИП Минваевой Н.А. от 08.07.2024г. с каталогом координат испрашиваемого земельного участка.

Согласно данного заключения предметом исследования явился земельный участок расположенный по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр.Никольско-Архангельский 9-я линия, д. .

В соответствии с фрагментом публичной кадастровой карты Росреестра, границы земельного участка по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр.Никольско-Архангельский, 9-я линия, д. не установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, т.е. координаты характерных точек границы земельных участков не внесены в ЕГРН.

Фактическое пользование земельным участком между сторонами определено границами, закрепленными с использованием объектов искусственного происхождения, позволяющими однозначно определить местоположение границ земельного участка, т.е. участок на местности огорожен забором.

Специалистом представлен план установления границы исследуемого земельного участка с учетом сведений ЕГРН в отношении смежных земельных участков. Границы обозначены заливкой красного цвета.

Установленная площадь земельного участка с учетом фактического пользования, а также учетом границ, содержащихся в ЕГРН в отношении смежных участков, составила 549 кв.м.

Каталог координат устанавливаемых границ земельного участка площадью 549 о фактическому пользованию с учетом границ смежных земельных участков по сведениям ЕГРН

система координат МСК-50, зона 2 метод спутниковые измерения

№№ точек	Длины линий, м	Координаты		Точность (Мп), м.
		X	Y	
1	16.45	470	221	0,1
2	6.03	470	221	0,1
3	3.34	470	221	0,1
4	9.72	470	221	0,1
5	0.96	470	221	0,1
6	0.95	470	221	0,1
7	0.37	470	221	0,1
8	2.43	470	221	0,1
9	1.86	470	221	0,1
10	0.56	470	221	0,1
11	3.70	470	221	0,1
12	1.40	470	221	0,1
13	10.29	470	221	0,1
14	29.14	470	221	0,1
15	4.54	470	221	0,1
16	0.50	470	221	0,1
17	1.88	470	221	0,1
18	0.41	470	221	0,1
19	54.27	470	221	0,1

Таким образом, площадь земельного участка при домовладении по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр.Никольско-Архангельский, 9-я линия, д. устанавливается площадью 549 кв.м.

При данном установлении границ земельного участка, часть жилого дома А.А. находится в границах участка, проезд и проход осуществляется беспрепятственно со стороны улицы 10 линия, запользование земель Администрации г.о.Балашиха отсутствует.

Согласно ст.36 Градостроительного кодекса РФ, Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

Постановлением Администрации г.о.Балашиха №715-ПА от 10.08.2021г. утверждены Правила землепользования и застройки территории (части территории) г.о.Балашиха Московской области, согласно которым земельный участок расположен в зоне Ж-2 (для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных домов и блокированных жилых домов).

Для зоны Ж-2 минимальный размер земельного участка 500 кв.м., из чего следует, что площадь земельного участка истца А.А. соответствует требованиям градостроительных регламентов.

Также, согласно заключению, забор ответчика М.В. не соответствует кадастровой границе согласно сведениям ЕГРН, в связи с чем, в уточненном иске истец просит установить забор в соответствии с кадастровыми границами.

Ответчиками данное заключение специалиста не оспорено, доказательств неверности выводов данного заключения суду не представлено.

В связи с чем, заключение специалиста ИП Минаевой Н.А. от 08.07.2024г. принимается по делу в качестве доказательства.

На основании ч. 9 ст. 38, Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка 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.

При таких обстоятельствах, учитывая, что М.В. не возражала против удовлетворения исковых требований и образовании земельного участка истца по предложенному варианту, принимая во внимание, что установление границ в указанных координатах не будет нарушать права иных лиц, учитывая, что фактически определение границ осуществляется между истцом А.А. и ответчиком М.В. суд находит требование об образовании установлением границ отдельного земельного участка площадью 549 кв.м., при выделенной части дома истца, по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н Никольско-Архангельский, ул.9-я линия, д. , признании права собственности истца на образованный земельный участок площадью 549 кв.м. с установлением границ, указанных в заключении специалиста ИП Минева Н.А. от 08.07.2024г. и обязанности ответчика М.В. перенести забор (ограждение) в границы, соответствующие ЕГРН подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст.193-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Установить границы земельного участка площадью 549 кв.м. по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н Никольско-Архангельский, ул.9-я линия, д. , согласно каталога координат, указанных в заключении специалиста ИП Минаевой Н.А. от 08.07.2024г.:

Каталог координат устанавливаемых границ земельного участка площадью 549 кв.м. о фактическому пользованию с учетом границ смежных земельных участков по сведениям ЕГРН				
система координат МСК-50, зона 2 метод спутниковые измерения				
№№ точек	Длины линий, м	Координаты		Точность (M), м.
		X	Y	
1	16.45	470	2212	0,1
2	6.03	470	2212	0,1
3	3.34	470	2212	0,1
4	9.72	470	2212	0,1
5	0.96	470	2212	0,1
6	0.95	470	2212	0,1
7	0.37	470	2212	0,1
8	2.43	470	2212	0,1
9	1.86	470	2212	0,1
10	0.56	470	2212	0,1
11	3.70	470	2212	0,1
12	1.40	470	2212	0,1
13	10.29	470	2212	0,1

14	29.14	470	221	0,1
15	4.54	470	221	0,1
16	0.50	470	221	0,1
17	1.88	470	221	0,1
18	0.41	470	221	0,1
19	54.27	470	221	0,1

Признать право собственности Алисы Алексеевны на образованный земельный участок площадью 549 кв.м., по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр-н Никольско-Архангельский, ул.9-я линия, д. .

Решение является основанием для внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

Обязать Марину Викторовну перенести забор (ограждение) в границы, соответствующие ЕГРН.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд в течение месяца с даты принятия решения в окончательной форме через Балашихинский городской суд.

Решение принято в окончательной форме 22.07.2024г.

Судья

Т.К. Двухжилова

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 23.08.2024года

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела 2-6231/2024 в производстве Балашихинского городского суда

УИД 50RS0001/01-2024-005276-71

Судья

Секретарь

