

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

16 июля 2024 года

город Омск

Первомайский районный суд города Омска
под председательством судьи **Базыловой А.В.**,
при секретаре **Корененко А.Б.**, помощнике судьи **Хаджиевой С.В.**,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бабешинной Ольги
Викторовны к Департаменту имущественных отношений Администрации города Омска,
Управлению Росреестра по Омской области, Яловцу Александру Анатольевичу о
признании права собственности на земельный участок,

установил:

Бабешина Ольга Викторовна обратилась в суд с иском к Департаменту имущественных отношений Администрации города Омска, Управлению Росреестра по Омской области, Яловцу Александру Анатольевичу о выделении земельного участка и о признании права собственности на земельный участок, указав в обоснование на то, что на основании Свидетельства № 55 АА 2784940 о праве наследства по закону от 07 мая 1022 года наследником имущества Бабешина Олега Геннадьевича, умершего 01 ноября 2021 года, является супруга, Бабешина Ольга Викторовна.

Наследство, на которое выдано свидетельство, состоит из нежилого помещения по адресу: Омская область, город Омск, улица Орджоникидзе, дом 120, корпус 1, о чём в Едином государственном реестре 20 октября 2004 года сделана запись регистрации № 55-01/00-1/2004-1254, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 55 АА № 686994 от 20 октября 2004 года, выданного Учреждением юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Площадь помещения 277,7 м кв. Имеет 3 этажа.

Заочным Решением Первомайского районного суда города Омска от 27 мая 2004 года по делу № 2-1248 (2004) за Бабешинным Олегом Геннадьевичем признано право собственности на самовольную постройку под литерой Д1, общей площадью 277,7 м кв.

Кассационным Определением от 08 апреля 2009 года вынесенного судебной коллегией по гражданским делам Омского областного суда, решение Первомайского районного суда города Омска от 27 мая 2004 года оставлено без изменения. Указано, что Яловец А.А. продал строение с пристроем под литерами Б, Б2 Изотову, а Изотов, продавая её Бабешину, передал также принадлежащее ему право постоянного пользования той частью земельного участка, на котором расположено строение № 122 корпус 1 по ул. Орджоникидзе, города Омска.

В решении суда указано, что в период времени, пока рассматривался спор, Яловец А.А. обратился в суд с требованием о признании за ним права собственности на земельный участок по улице Орджоникидзе, 120. Заочным Решением Первомайского суда от 01 декабря 2006 года за Яловцом А.А. признано право собственности на земельный участок площадью 1966 кв.м. по улице Орджоникидзе, 120 города Омска, куда был и включён участок земли, находящийся под строением Бабешина.

В соответствии с заочным решением Первомайского районного суда города Омска от 25 февраля 2010 года признано недействительным свидетельство о государственной регистрации права от 05 июля 2007 года серия 55 АБ № 489760, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области на имя Яловца Александра Анатольевича, о регистрации за ним права на земельный участок площадью 1966,00 кв. метров с кадастровым номером 55:36:070403:0097. За Бабешинным Олегом Геннадьевичем

тем же решением суда признано право собственности на земельный участок, занятый строением по адресу: город Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корпус 1.

31 марта 2010 года по заявлению Яловца А.А. Первомайским районным судом г. Омска внесено определение об отмене заочного решения от 25 февраля 2010 года по иску Бабешина О.Г. о признании за ним права собственности на земельный участок под домостроением по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корп.1, в порядке ст. 242 ГК РФ.

Согласно ст. 273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено Законом.

В силу статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Доказательства настоящего дела подтверждает, что фактически переход права собственности на земельный участок Бабешин О.Г. получил при заключении договора купли-продажи строения между Изотовым и Бабешиным 09 сентября 2003 года, что также утверждалось ранее заочным решением Первомайского районного суда от 25 февраля года, в последствии отменённого тем же судом по формальным основаниям.

Яловец А.А. в 2006 году оформлял в собственность земельный участок, находящийся по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, 120, тогда как земельный участок, принадлежащий Бабешину О.Г., всегда находился по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, дом 120, корпус 1, о чем выдана справка Управлением коммунального хозяйства Администрации ЦАО от 30.04.2004 года за № 01-13/250, то есть за два года до Решения Первомайского районного суда от 01.12.2006 года о признании за Яловцом А.А. права собственности на земельный участок площадью 1966 кв. метров по ул. Орджоникидзе, дом 120.

Областной суд в Кассационном определении от 08 апреля 2009 года указывает, как следует из договоров купли-продажи от 16 августа 1996 года (том 1, л.д. 183), 12 июля 2000 года (том 1, л.д. 187), изначально строение с пристройкой под литером Б, Б2 находилось в собственности ООО «АЭМСи». 12 июля 2000 года у ООО «АЭМСи» данное строение приобрёл Яловец. В заключённом между ними договоре - пункт 1.4 указано, что продавец, имеющий право постоянного (бессрочного) пользования на землю, одновременно с передачей права собственности на строения передаёт Яловцу и право пользования участком, занятым этими строениями. Судом установлено, что Яловец продал строение с пристроем под литером Б, Б2 Изотову, который в последующем продал его Бабешину (том 1, л.д. 150, 165). Следовательно, сам Яловец, осуществляя отчуждение указанной недвижимости Изотову, а Изотов, продавая её Бабешину, передали истцу, принадлежащее им право постоянного пользования той частью земельного участка, на которой было расположено здание 122 по ул. Орджоникидзе.

В силу п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением случаев, прямо указанных в данной норме.

20 июня 2023 года истец Бабешина О.В. вступила в наследство на строение проходной площадью 46 кв. метров.

Материалами дела также установлено, что в трёхэтажном строении по адресу город Омск, улица Орджоникидзе, 120 корпус 1 находятся помещения общей площадью 277,7 кв.м., принадлежащие только на праве собственности Бабешин О.В., других помещений в строении нет.

На основании изложенного, просит суд:

1. Признать право собственности на земельный участок под строением из трёх этажей с кадастровым номером 55:36:070403:9197, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корпус 1, за Бабешинной Ольгой Викторовной. Земельный участок под указанным строением составляет 113 кв.м..

2. Признать право собственности на земельный участок под двухэтажным строением с кадастровым номером 55:36:000000:20291, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 122, за Бабешинной Ольгой Викторовной. Земельный участок под указанным строением составляет 30 кв.м..

В последующем в судебном заседании истец требования уточнила, попросив суд признать право собственности на земельный участок под строением из трёх этажей с кадастровым номером 55:36:070403:9197, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корпус 1, за Бабешинной Ольгой Викторовной, и право собственности на земельный участок под двухэтажным строением с кадастровым номером 55:36:000000:20291, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 122, за Бабешинной Ольгой Викторовной, общей площадью 200 кв.м. в соответствии с градостроительными регламентами и заключением судебной землеустроительной экспертизы.

Истец Бабешина О.В. и ее представитель Танчук В.Е., действующий на основании письменного заявления, заявленные уточненные требования поддержали в полном объеме по основаниям, в нем изложенным.

Ответчик Управление Росреестра по Омской области, надлежащим образом извещенный о дне и месте судебного разбирательства, в суд не явился, представил отзыв, согласно которому просил в удовлетворении требований к Управлению Росреестра отказать, так как каких-либо прав истца Управление Росреестра по Омской области не нарушало.

Ответчик Департамент имущественных отношений Администрации города Омска, надлежащим образом извещался судом о дне и месте судебного разбирательства, в суд не явился, о причине неявки суду не сообщили, возражений суду не представил.

Ответчик Яловец А.А., надлежащим образом извещался судом о дне и месте судебного разбирательства по месту регистрации ответчика: Кутузовский проспект, д. 5/3, кв. 341, г. Москва, 121248, однако судебная корреспонденция вернулась в суд с отметкой «истек срок хранения». Применительно к положениям ст. 113 ГПК РФ неявка адресата для получения своевременно доставленной почтовой корреспонденции равнозначна отказу от ее получения. Доказательств, объективно исключающих возможность своевременного получения ответчиком судебных извещений, не имеется.

Представитель ответчика Яловца А.А. - Годлевская Т.С., действующая на основании нотариально удостоверенной доверенности, будучи надлежащим образом извещенной о дате и месте рассмотрения дела в судебное заседание не явилась, о причинах неявки не сообщила.

В силу ч. 3 ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины неявки неуважительными.

В соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 68 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежит применению также к судебным извещениям и вызовам, если гражданским процессуальным или арбитражным процессуальным законодательством не предусмотрено иное.

Судом были приняты исчерпывающие меры по обеспечению явки ответчика Яловца А.А. в судебное заседание, неполучение ответчиком направляемых судом повесток с указанием времени, и места рассмотрения дела, свидетельствует о добровольном отказе от реализации своего права как на непосредственное участие в судебном разбирательстве дела.

В силу ст. 9 ГК РФ граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. Согласно ст. 25 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами.

Уклонение ответчика Яловца А.А. от рассмотрения дела по существу также подтверждается тем, что ранее от представителей ответчика Яловца А.А. суду представлена справка Войсковой части – Полевая почта 71474, согласно которой Яловец Александр Анатольевич, 08.11.1964 года рождения, является добровольцем добровольческого формирования войсковой части полевая почта 71474, в период с 01.05.2023 года по настоящее время принимает участие в специальной военной операции на территориях Украины, ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (т.2 л.д. 35).

Указанная справка была направлена в адрес суда Шляниной Анастасией Михайловной, с указанием обратного адреса: ЛНР, г. Луганск, ул. Победоносная, д.11, кв. 52 (т.2 л.д. 36), в связи с чем суд вынес 20 мая 2024 года определение о приостановлении производства по делу по иску Бабешинной Ольги Викторовны к Департаменту имущественных отношений Администрации города Омска, Управлению Росреестра по Омской области, Яловцу Александру Анатольевичу о признании права собственности на земельный участок ввиду участия ответчика в боевых действиях в зоне СВО.

Однако на запрос суда Штаб объединенного стратегического командования Центрального военного округа Министерства обороны Российской Федерации сообщил, что по учтенным данным Министерства обороны Российской Федерации гражданин Яловец Александр Анатольевич, 08.11.1964 года рождения, на военную службу по мобилизации и в качестве добровольца не призывался (т. 2 л.д. 100).

Из ответа Министерства обороны Российской Федерации на запрос суда, также следует, что по документам персонального учета военнослужащих, проходящих военную службу по контракту, а также офицеров, пребывающих в запасе Вооруженных Сил Российской Федерации, находящихся на хранении в Главном управлении кадров Министерства обороны Российской Федерации, Яловец Александр Анатольевич, 08.11.1964 года рождения не значится.

Из ответа военного комиссариата города Москвы на запрос суда следует, что сведений на гражданина Яловца Александра Анатольевича, 08.11.1964 года рождения, не имеется.

Войсковая часть – Полевая почта 71474 Министерства обороны Российской Федерации в ответ на запрос суда, сообщила, что в войсковой части – полевая почта 71474 нет сведений об участии Яловца Александра Анатольевича, 1964 года рождения, в специальной военной операции на территории Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области.

При получении вышеуказанных ответов на запросы суда производство по гражданскому делу по иску Бабешинной Ольги Викторовны к Департаменту имущественных отношений Администрации города Омска, Управлению Росреестра по Омской области, Яловцу Александру Анатольевичу о признании права собственности на земельный участок судом было возобновлено.

Таким образом, факт неполучения надлежащим образом направленного в адрес ответчика уведомления, не свидетельствует о нарушении его прав, приняв надлежащие меры к извещению ответчика и его представителя, суд с учетом положений ст. 167 ГПК РФ решил рассмотреть дело в его отсутствие.

Выслушав истца, представителя истца, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд пришел к следующему.

На основании Свидетельства № 55 АА 2784940 о праве наследства по закону от 07 мая 1022 года наследником имущества Бабешина Олега Геннадьевича, умершего 01 ноября 2021 года, является супруга, Бабешина Ольга Викторовна.

Наследство, на которое выдано свидетельство, состоит из нежилого помещения по адресу: Омская область, город Омск, улица Орджоникидзе, дом 120, корпус 1, о чём в Едином государственном реестре 20 октября 2004 года сделана запись регистрации № 55-01/00-1/2004-1254, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 55 АА № 686994 от 20 октября 2004 года, выданного Учреждением юстиции Омской области по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Площадь помещения 277,7 м кв. Имеет 3 этажа (л.д. 19, 22-24).²

Кроме того, Бабешина О.В. является наследником и нежилого строения, находящегося по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 122 (л.д. 20, 25-26).

Заочным Решением Первомайского районного суда города Омска от 27 мая 2004 года по делу № 2-1248 (2004) за Бабешиним Олегом Геннадьевичем признано право собственности на самовольную постройку под литерой Д1, общей площадью 277,7 м кв.

Кассационным Определением от 08 апреля 2009 года, вынесенным судебной коллегией по гражданским делам Омского областного суда, решение Первомайского районного суда города Омска от 27 мая 2004 года оставлено без изменения. Указано, что Яловец А.А. продал строение с пристроем под литерами Б, Б2 Изотову, а Изотов, продавая её Бабешину, передал также принадлежащее ему право постоянного пользования той частью земельного участка, на котором расположено строение № 122 корпус 1 по ул. Орджоникидзе, города Омска.

В решении суда указано, что в период времени, пока рассматривался спор, Яловец А.А. обратился в суд с требованием о признании за ним права собственности на земельный участок по улице Орджоникидзе, 120.

Заочным Решением Первомайского суда от 01 декабря 2006 года за Яловцом А.А. признано право собственности на земельный участок площадью 1966 кв.м. по улице Орджоникидзе, 120 города Омска, куда был и включён участок земли, находящийся под строением Бабешина.

В соответствии с заочным решением Первомайского районного суда города Омска от 25 февраля 2010 года признано недействительным свидетельство о государственной регистрации права от 05 июля 2007 года серия 55 АБ № 489760, выданное Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области на имя Яловца Александра Анатольевича, о регистрации за ним права на земельный участок площадью 1966,00 кв. метров с кадастровым номером 55:36:07 04 03:0097. За Бабешиним Олегом Геннадьевичем тем же решением суда признано право собственности на земельный участок, занятый строением по адресу: город Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корпус 1.

31 марта 2010 года по заявлению Яловца А.А. Первомайским районным судом г. Омска вынесено определение об отмене заочного решения от 25 февраля 2010 года по иску Бабешина О.Г. о признании за ним права собственности на земельный участок под домостроением по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корп.1, в порядке ст. 242 ГК РФ.

Истец, обращаясь с иском в суд, просит признать за ней право собственности на земельный участок под строением из трёх этажей с кадастровым номером 55:36:070403:9197, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корпус 1, за Бабешиним Ольгой Викторовной, и право собственности на земельный участок под

двухэтажным строением с кадастровым номером 55:36:000000:20291, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 122, за Бабешинной Ольгой Викторовной, общей площадью 200 кв.м. в соответствии с градостроительными регламентами и заключением судебной землеустроительной экспертизы.

Согласно ч. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Статьей 39.20 ЗК РФ, в действующей в настоящее время редакции, также предусмотрено, что, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках (п.1).

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса (п.1.1).

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора (п.2).

Для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком, на основании сервитута, публичного сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута, на подачу ходатайства в целях установления публичного сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган (п.5).

По смыслу приведенных норм в случае, если здание расположено на неделимом земельном участке, лица, являющиеся собственниками здания, имеют право на

приобретение земельного участка, на котором расположено здание, в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом они должны совместно обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении им земельного участка в долевую собственность.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлениях Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 №4275/11 и от 02.10.2012 №5361/12, ст. 36 ЗК РФ не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, лицу, не являющемуся собственником этого объекта. Поэтому земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости.

Применительно к приведенным положениям закона, учитывая, что истец Бабешина Ольга Викторовна, является собственником объектов недвижимости, расположенных по адресу: Омская область, город Омск, улица Орджоникидзе, дом 120, корпус 1, а также по адресу: г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 122, суд полагает возможным признать за истцом право собственности на земельный участок, расположенный под указанными зданиями.

В целях определения границ земельного участка, по ходатайству истца судом была назначена землеустроительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Эталон».

Отвечая на вопрос 1. Имеются ли признаки реестровой ошибки, допущенной при установлении границ земельного участка с кадастровым номером 55:36:070403:97, расположенного относительно ориентира дома по ул. Орджоникидзе, д. 120, г. Омск? Если имеется реестровая ошибка, предложить варианты ее устранения с указанием координат характерных точек границ земельного участка, эксперт указал следующее:

При полевом обследовании земельного участка 55:36:070403:97 установлено, что объекты капитального строительства, расположенные на указанном земельном участке и являющиеся объектами исследования, частично определяются за границами земельного участка. Кроме того, за границами земельного участка располагается кирпичное ограждение с въездными воротами.

Выступ объектов, расположенных на земельном участке 55:36:070403:97, на ул. 5-я Северная составляет примерно 1 м, общая площадь наложения на земельный участок с кадастровым номером 55:36:070403:3289 составляет 17 кв. м, на земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности - 10 кв. м.

Выступ объектов, расположенных на земельном участке 55:36:070403:97, на ул. Орджоникидзе составляет примерно 0,18 м, общая площадь наложения на земельный участок с кадастровым номером 55:36:000000:1142 составляет 3 кв. м.

Подобные выступления за пределы границ земельного участка свидетельствуют о наличии реестровой ошибки, допущенной при образовании земельного участка 55:36:070403:97, так как были нарушены требования пункта 4 Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденного постановлением* Правительства Российской Федерации от 02.02.1996 г. № 105 (далее - Положение), действовавшего на момент выполнения работ по образованию указанного земельного участка.

В соответствии с абзацем вторым пункта 4 Положения в границ земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, а также обеспечивается доступ ко все объектам социальной инженерно-транспортной инфраструктуры.

Таким образом, экспертом сделан вывод о том, что нахождение части объектов капитального строительства за границами земельного участка, на котором они расположены, свидетельствует о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН относительно описания местоположения границ земельного участка. В целях исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН относительно описания местоположения границ

земельного участка 55:36:070403:97 экспертом подготовлена Схема № 1, а также каталог координат уточненных границ указанного земельного участка.

Отвечая на вопрос 2 Определить в границах какого земельного участка находится объект недвижимости по ул. Орджоникидзе, д. 120, корп. 1, г. Омск с кадастровым номером 55:36:070403:9197 (строение из трех этажей)?, эксперт указал следующее:

При полевом обследовании объектов установлено, что объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:070403:9197 (строение из трех этажей) расположен, в основном, в границах земельного участка 55:36:070403:97, частично - в границах земельного участка 55:36:070403:3289 (площадь пересечения - 7 кв. м), частично - в границах земельного участка 55:36:000000:1142 (площадь пересечения - 3 кв. м).

Местоположение объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:070403:9197 показано на Схеме № 1.

Эксперт пришел к выводу, что объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:070403:9197 (строение из трех этажей) расположен, в основном, в границах земельного участка 55:36:070403:97, частично - в границах земельного участка 55:36:070403:3289 (площадь пересечения - 7 кв. м), частично - в границах земельного участка 55:36:000000:1142 (площадь пересечения - 3 кв. м).

Отвечая на вопрос 4 Определить в границах какого земельного участка находится объект недвижимости по ул. Орджоникидзе, д. 122, г. Омск с кадастровым номером 55:36:000000:20291 (двухэтажное строение), эксперт установил следующее:

При полевом обследовании объектов установлено, что объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:000000:20291 (двухэтажное строение) расположен, в основном, в границах земельного участка 55:36:070403:97, частично - в границах земельного участка 55:36:070403:3289 (площадь пересечения - 3 кв. м).

Местоположение объекта недвижимости с кадастровым номером 55:36:000000:20291 показано на Схеме № 1.

Эксперт пришел к выводу, что объект недвижимости с кадастровым номером 55:36:000000:20291 (двухэтажное строение) расположен, в основном, в границах земельного участка 55:36:070403:97, частично - в границах земельного участка 55:36:070403:3289 (площадь пересечения - 3 кв. м.).

Отвечая на вопрос 3 Определить часть земельного участка для расположения и эксплуатации объекта недвижимости, расположенного по адресу: ул. Орджоникидзе, д. 120, корп. 1, г. Омск? и вопрос 5. Определить часть земельного участка для расположения и эксплуатации объекта недвижимости, расположенного по адресу: ул. Орджоникидзе, д. 122, г. Омск?, эксперт установил следующее:

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок 55:36:070403:97 определяется в границах территориальной общественно-жилой зоны высокой этажности ОЖ-2 с реестровым номером 55:36-7.5227.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденными Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 г № 201 (в ред. Решения Омского городского Совета от 16.06.2021 г № 318) (далее - ПЗЗ), градостроительный регламент территориальной общественно-жилой зоны высокой этажности ОЖ-2 установлен статьей 41 ПЗЗ, согласно которому определены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства.

В соответствии с разрешенным использованием земельного участка 55:36:070403:97 в его границах располагаются объекты, отнесенные к объектам торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Согласно подпункту 3 пункта 4 для указанных видов разрешенного использования установлен минимальный размер земельного участка - 200 кв. м, иные предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.

Экспертом предложен вариант раздела земельного участка 55:36:070403:97 на Схеме № 2. Каталоги координат границ прилагаются.

Таким образом, для размещения и эксплуатации объектов недвижимости с кадастровыми номерами 55:36:070403:9197 (строение из трех этажей) и 55:36:000000:20291 (двухэтажное строение) возможно образование земельного участка, соответствующего требованиям градостроительного регламента территориальной зоны ОЖ-2 в размере 200 кв. м, установленным статьей 41 ПЗЗ.

Суд не находит оснований подвергать сомнению достоверность указанного экспертного заключения при том, что в его опровержение не представлено каких-либо доказательств. Представленное экспертное заключение судом признается допустимым доказательством, так как оно основано на правоустанавливающих документах, содержит описание спорных земельных участков.

В силу пункта 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных данным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно части 8 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 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.

В соответствии с частью 1.1 статьи 43 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации 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 исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. В этом случае допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в пунктах 32, 32.1 и 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона. В указанном случае в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, проверка обоснованности местоположения уточненных границ земельного участка, в том числе изменения площади уточненного земельного участка, если такое уточнение местоположения границ земельного участка не приводит к нарушению условий, указанных в пунктах 32 и 32.1 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, государственным регистратором прав не осуществляется.

Таким образом, границы участка должны быть установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе путем проведения установленной законом процедуры уточнения его границ.

Приведенные положения законов направлены на обеспечение учета законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты уточнением местоположения границ земельного участка.

В соответствии с пунктом 32 статьи 26 Федерального закона Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в результате осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, в том числе на основании карты-плана территории, площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше

площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (содержались в Едином государственном реестре недвижимости до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 настоящего Федерального закона), на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (содержались в Едином государственном реестре недвижимости до уточнения границ земельного участка, если при таком уточнении границ была допущена ошибка, указанная в части 3 статьи 61 настоящего Федерального закона).

Частью 3 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом, подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, такое исправление производится только по решению суда. В суд с заявлением об исправлении технической ошибки в записях и реестровой ошибки также вправе обратиться орган регистрации прав (часть 4 статьи 61).

Суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков (часть 6 статьи 61).

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о наличии реестровой ошибки в сведениях ЕГРН относительно описания местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 55:36:070403:97, которая подлежит исправлению, а также к выводу об удовлетворении заявленных истцом требований в полном объеме, в том числе и о признании за истцом права собственности на земельный участок под строением из трёх этажей с кадастровым номером 55:36:070403:9197, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корпус 1, за Бабешинной Ольгой Викторовной, и право собственности на земельный участок под двухэтажным строением с кадастровым номером 55:36:000000:20291, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 122, за Бабешинной Ольгой Викторовной, общей площадью 200 кв.м. в соответствии с градостроительными регламентами и заключением судебной землеустроительной экспертизы.

При этом суд считает необходимым отказать в удовлетворении требований к Управлению Росреестра по Омской области, который в данном случае является ненадлежащим ответчиком по делу.

Руководствуясь ст.ст. 194-198, 233-237 ГПК РФ, суд, -

решил:

Иск Бабешиной Ольги Викторовны удовлетворить частично.

Исправить реестровую ошибку в сведениях ЕГРН относительно описания местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 55:36:070403:97, расположенного относительно ориентира дома по ул. Орджоникидзе, д. 120 в городе Омске, площадью 2002 кв.м. со следующим каталогом координат:

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	Координаты	
			X	Y
n1	92° 49,5'	6,90	486 036,70	2 162 513,03
n2			486 036,36	2 162 519,92
n3	91° 9,3'	10,92	486 036,14	2 162 530,84
n4	91° 51,6'	12,02	486 035,75	2 162 542,85
5	181° 58,2'	0,88	486 034,87	2 162 542,82
6	181° 56,3'	5,90	486 028,97	2 162 542,62
7	189° 34,8' 95° 7,3'	7,99 2,80	486 021,09	2 162 541,29
8	183° 1,3'		486 020,84	2 162 544,08
9	183° 12,5'	18,21	486 002,66	2 162 543,12
10	181° 15,6'	1,60	486 001,06	2 162 543,03
11	172° 37,3'	13,20	485 987,86	2 162 542,74
12	182° 7,4'	2,41	485 985,47	2 162 543,05
13	272° 28,3'	14,56	485 970,92	2 162 542,51
14	315° 26,6'	28,98	485 972,17	2 162 513,56
15		3,72	485 974,82	2 162 510,95
n16	1° 49,4'	45,58	486 020,38	2 162 512,40
n1	2° 12,7'	16,33	486 036,70	2 162 513,03

Признать за Бабешиной Ольгой Викторовной право собственности на земельный участок под строением из трёх этажей с кадастровым номером 55:36:070403:9197, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 120 корпус 1, и на земельный участок под двухэтажным строением с кадастровым номером 55:36:000000:20291, расположенным по адресу г. Омск, ул. Орджоникидзе, 122, общей площадью 200 кв.м. в соответствии с градостроительными регламентами и заключением судебной землеустроительной экспертизы, образованного из земельного участка с кадастровым номером 55:36:070403:97, со следующими каталогом координат границ участка:

Номер точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	Координаты	
			X	Y



н1	92° 49,6'	6,90	486 036,70	2 162 513,03
н2	90° 56,3'	5,30	486 036,36	2 162 519,92
н3	181° 33,6'	16,23	486 036,27	2 162 525,22
н4	270° 17,7'	5,48	486 020,05	2 162 524,77
н5	272° 29,7'	6,90	486 020,08	2 162 519,29
н6	2° 12,7'	16,33	486 020,38	2 162 512,40
н1			486 036,70	2 162 513,03

Настоящее решение является основанием для внесения изменений в ЕГРН, ГКН.

В удовлетворении требований к Управлению Росреестра по Омской области отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме путем подачи жалобы через Первомайский районный суд города Омска

Судья:

Базылова А.В.

решение изготовлено в окончательной форме 23 июля 2024 года.

Решение вступило в законную силу: 24 августа 2024 г.

«КОПИЯ ВЕРНА»

Врио председателя суда	И.Б. Бузуртанова
подпись	инициалы фамилия
Секретарь суда	М.А. Шепякова
должность работника аппарата суда	подпись
инициалы фамилия	

«24» июля 08 2024 г.