

Решение
Именем Российской Федерации

г. [REDACTED] [REDACTED] 2018 года

[REDACTED] в составе:
председательствующего судьи [REDACTED],
при секретаре судебного заседания [REDACTED],
с участием представителя истца Горяинова Александра Александровича,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
[REDACTED] к Департаменту градостроительства и
земельных отношений администрации [REDACTED], Администрации
муниципального образования [REDACTED], Управлению Росреестра по
[REDACTED] о восстановлении в государственном реестре сведений о
земельных участках,

установил:

[REDACTED] обратилась в суд с названным иском, указав, что она
является собственником жилого дома с кадастровым номером [REDACTED]
по адресу: г. [REDACTED] ул. [REDACTED], [REDACTED] на основании договора от 28.09.1984
года и распоряжения Администрации г. [REDACTED] от 06.10.1997 года.
Право собственности зарегистрировано в ЕГРН 15.10.2009 года.

Жилой дом непосредственно расположен на земельном участке общей
площадью 480 кв. м., кадастровый номер [REDACTED] по адресу: г.
[REDACTED] имеющем статус «ранее учтенный».

Земельный участок с момента приобретения жилого дома находился в
фактическом пользовании истца в границах, определенных забором,
местоположение которого забора не менялось.

На обращение истца о предварительном согласовании предоставления
земельного участка Департамент ответом от 28.04.2017 года отказал.
Основанием для отказа Департамент указал следующее: «Для оформления
земельного участка под размещение жилого дома литер АА4 Вам необходимо
разделить земельный участок общего пользования по адресу: [REDACTED].
В соответствии с пунктом 4 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ раздел единого
домовладения на самостоятельные владения допускается при наличии в
письменной форме согласия землепользователей исходного земельного
участка».

Решением [REDACTED] районного суда г. [REDACTED] года
отказ Департамента от 28.04.2017 года признан незаконным, суд обязал
Департамент повторно рассмотреть заявления административного истца о
предоставлении земельного участка по адресу: [REDACTED]
площадью 480 кв. м.

Указанным решением суда были установлены следующие обстоятельства:
«Согласно сведениям ГКН жилой дом и земельный участок с кадастровым
номером [REDACTED] площадью 633 кв.м., по адресу [REDACTED]
[REDACTED], а также жилой дом и земельный участок по адресу [REDACTED]

[redacted], с кадастровым номером [redacted] площадью 127 кв.м., поставлены на кадастровый учет, статус объектов - ранее учтенный. Названные участки относятся к категории земли населенных пунктов, разрешенное использование - для индивидуальной жилой застройки».

Таким образом, судом установлено, что на кадастровом учете стоят два земельных участка:

- земельный участок с кадастровым номером [redacted], площадью 633 кв.м., по адресу [redacted], имеющий статус «ранее учтенный», с расположенным на нем жилым домом [redacted] по адресу: [redacted] дом 35;

- земельный участок по адресу: [redacted] 35а, с кадастровым номером [redacted] площадью 127 кв. м., имеющий статус «ранее учтенный», с расположенным на нем жилым домом по адресу: г. [redacted] дом 35а.

Указанные обстоятельства являлись одним из оснований удовлетворения заявленного иска и признания отказа Департамента от 28.04.2017 года незаконным.

Апелляционным Определением [redacted] областного суда от 16.11.2017 года решение [redacted] районного суда [redacted] от 29.08.2017 года оставлено без изменений.

При этом [redacted] областной суд установил следующее:

«Довод апелляционной жалобы о том, что в случае образования земельного участка площадью 480 кв. м., оставшийся земельный участок, площадью 153 кв. м., в дальнейшем образовать будет невозможно в силу минимального размера земельного участка в 200 кв.м., установленного Правилами землепользования и застройки МО «город Оренбург», судебная коллегия находит несостоятельным, поскольку земельный участок, на котором находится объект самовольной постройки - жилой дом, владельцем которого является [redacted], уже поставлен на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер [redacted], и определена декларированная площадь 127 кв.м. Таким образом, права будущего собственника этого жилого дома по адресу: [redacted] 35а, нельзя признать нарушенными».

Таким образом, факт постановки на кадастровый учет ранее учтенных земельных участков [redacted] и [redacted] определен в качестве юридически значимого обстоятельства и послужил основанием для признания отказа Департамента незаконным.

Заявлением от 25.01.2018 года истец повторно обратилась в Департамент за предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Ответом от 07.02.2018 года Департамент отказал в предоставлении запрошенной муниципальной услуги, фактически отказавшись исполнять вступившее в законную силу решение суда.

Более того, согласно выпискам из ЕГРН от 19.03.2018 года, земельные участки с кадастровыми номерами [redacted] и [redacted] сняты с кадастрового учета 14.12.2017 года.

Снятие земельных участков с кадастрового учета было произведено в период, когда истец предпринимала попытки оформить и приобрести в

У
н
б
С
р
зе
ни

св
ка
ин
об.
уч

о
зем
инд
обл.
учет

надл
отсу
06.03
иско
осно
требо

надле
Оренб

собственность земельный участок [REDACTED], но не смогла этого сделать в связи с незаконными действиями Департамента.

Статус спорных участков как «ранее учтенный» обеспечивает право истца на приобретение в собственность земельного участка [REDACTED] так как земельный участок [REDACTED] также стоял на кадастровом учете со статусом «ранее учтенный» и имел декларированную площадь. Новое образование земельного участка не требовалось, к такому участку требования о минимальном размере земельного участка 200 кв. м. не применялось.

Соответственно, и уточнение границ земельного участка [REDACTED] в площади 480 кв. м. и в тех границах, в которых участок существовал на протяжении более 15 лет и находился в фактическом пользовании истца, прав третьих лиц не нарушало.

В связи со снятием земельных участков [REDACTED] и [REDACTED] с кадастрового учета, права истца на приобретение земельного участка площадью 480 кв. м. прямо нарушены, поскольку в случае образования нового участка по адресу: [REDACTED], 35, площадью 480 кв. м. будет невозможным образовать новый земельный участок по адресу: [REDACTED] 35а, то есть его площадь будет меньше 200 кв. м. В результате чего истец должна будет уменьшить полезную площадь своего земельного участка и передать часть участка в пользование лицам, которые никогда этой частью участка не пользовались.

[REDACTED] просит суд:

- восстановить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: индивидуальная жилая застройка, адрес (месторасположение): [REDACTED] область [REDACTED] 35а, и восстановить его на кадастровом учете;

-восстановить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: индивидуальная жилая застройка, адрес (месторасположение): [REDACTED] область, [REDACTED] 35, и восстановить его на кадастровом учете.

В судебное заседание истец [REDACTED] не явилась, извещения надлежаще, в письменном заявлении просила рассмотреть дело в своём отсутствие. Её представитель **Горяинов А.А.**, действующий по доверенности от 06.03.2018, исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении. Пояснил, что на момент обращения в суд не были известны основания снятия земельных участков с кадастрового учета, в связи с чем, требования предъявлены к трем ответчикам.

Представители ответчиков в судебное заседание не явились, извещены надлежаще.

В письменных отзывах представитель Управления Росреестра по [REDACTED] области [REDACTED] возражал против удовлетворения

заявленных требований по тем основаниям, что Управление не может выступать ответчиком по данному делу, поскольку не относится к участникам гражданских правоотношений, определенных статей 2 Гражданского кодекса Российской Федерации. Управление не совершало никаких незаконных действий по отношению к заявителю, регистрирующий орган выполняет производную функцию путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записей в соответствии с нормами ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Управление является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, может выступать только административным ответчиком в административных делах, возникающих из административных и иных публичных правоотношений. Управлением не были нарушены нормы действующего законодательства, гражданские права и охраняемые законом интересы заявителя. Управление должно быть исключено из числа ответчиков. В случае несогласия истца с исключением Управления из числа ответчиков, просит суд отказать истцу в удовлетворении заявленных требований по отношению к Управлению. По требованиям о восстановлении сведений ЕГРН представитель указал, что в соответствии с п. 1 ст. 14, ст. 21 Закона о регистрации государственная регистрация прав, государственный кадастровый учет осуществляется на основании заявления и приложенных к нему документов, соответствующих требованиям, установленным законодательством Российской Федерации. Данные документы должны отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРН. Исходя из смысла указанных норм, государственная регистрация наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, государственный кадастровый учет носят заявительный характер. При отсутствии факта обращения правообладателя в установленном законом порядке, возложение на орган регистрации и кадастрового учета обязанности осуществить регистрационные действия является неправомерным, они не могут быть осуществлены и в порядке принудительного исполнения судебного акта.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] поставлен на кадастровый учет 19.04.2006 и сведения о правообладателях участка в ЕГРН отсутствуют. Управлением были направлены запросы в органы государственной власти, органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, о наличии правоустанавливающих документов и оснований для разграничения права собственности. В связи с отсутствием истребованной информации и документов, 14.12.2017, по истечении трех месяцев со дня направления запроса, в соответствии со ст.70 указанного закона, принято решение о присвоении записи ЕГРН о земельном участке статуса «архивная».

В письменном отзыве представитель третьего лица ФГБУ «ФКП Росреестра» по [REDACTED] области [REDACTED] возражала против удовлетворения заявленных требований по следующим основаниям. Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED] ул.

5

35а снят с государственного кадастрового учета 14.12.2017 года в соответствии с п. 3 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» по решению государственного регистратора.

Сведения об описании местоположения границ земельного участка в ЕГРН отсутствуют, в связи с этим не представляется возможным определить, где располагался данный земельный участок, а также имеется ли на месте его расположения другие земельные участки.

Земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] «установлено относительно ориентира жилой дом, расположенного в границах участка, адрес ориентира: [REDACTED] д. 35» снята с государственного кадастрового учета 14.12.2017 года в соответствии с п. 3 ст. 70 Закона о регистрации № 218 по решению государственного регистратора.

Сведения об описании местоположения границ земельного участка внесены в ЕГРН 23.01.2008 года на основании описания [REDACTED] от 28.12.2017 года, подготовленного [REDACTED].

На сегодняшний день сведения о расположении каких-либо земельных участков и иных объектов недвижимости в ранее расположенном месте земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по сведениям ЕГРН отсутствуют. По сведениям ЕГРН другие объекты недвижимости с адресом: [REDACTED] 35 в ЕГРН отсутствуют.

Руководствуясь ст.167 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся представителей ответчиков и третьего лица.

Заслушав представителя истца, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с п.3 ст.6 Земельного кодекса РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно п.2 ст.8 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, относятся к основным сведениям об объекте недвижимости, вносимым в кадастр недвижимости.

Таким образом, земельный участок как объект прав является недвижимой вещью с характеристиками, учтенными в государственном кадастре (реестре объектов недвижимости).

В силу п.4 ст.69 названного федерального закона государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном

кадастре недвижимости", признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества.

На основании п.3 ст.70 указанного закона орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно подп.3 п.181 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 12.02.2015 N 943, в отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до 1 марта 2008 г., при отсутствии в кадастре недвижимости информации о правах на такой земельный участок или в реестре прав на недвижимость записи о праве (ограничении права) на такой земельный участок, а также при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках, из которых образован земельный участок, государственный кадастровый учет которого осуществлен до 1 марта 2008 г., отсутствии в государственном кадастре недвижимости и (или) ЕГРП сведений о правах (ограничениях прав) на такой земельный участок, отсутствии сведений о наличии на земельном участке объектов недвижимости, в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в том числе до разграничения права собственности на землю, направляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия запрос о наличии правоустанавливающих документов в отношении такого земельного участка и оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок.

В случае поступления в орган регистрации прав уведомления об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам, либо непоступления в орган регистрации прав указанного уведомления в течение 3 месяцев со дня направления запроса записи о земельном участке присваивается статус "архивная".

Решением [] районного суда [] от 29.08.2017 и Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам [] областного суда от 16.11.2017 установлено что земельные участки с кадастровыми номерами [] и [] являются ранее учтенными объектами недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке.

В силу п.2 ст.61 Гражданского процессуального кодекса РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Из Выписок из Единого государственного реестра недвижимости от 19.03.2018 следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 633+9 кв.м. и земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 126 кв.м. сняты с кадастрового учета 14.12.2017. Сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

В отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] также указано об отсутствии сведений об описании местоположения земельного участка и сведений о границе участка, установленной в соответствии с требованиями земельного законодательства. Адрес участка установлен: обл. [REDACTED] [REDACTED] дом 35А. Сведений о расположении на земельном участке объектов недвижимости не имеется. Таким образом, в полном соответствии с вышеуказанными требованиями закона и Порядка ведения ЕГРН земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] снят с кадастрового учета.

Из смысла исковых требований [REDACTED] следует, что восстановление её прав, которые она считает нарушенными, возможно только при восстановлении в ЕГРН сведений об обоих спорных земельных участках. Восстановление сведений о земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] при отсутствии сведений о земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] не повлечет восстановление её прав, поскольку участок с кадастровым номером [REDACTED] был учтен с площадью 633 кв.м., а целью истца является приобретение прав на участок площадью 480 кв.м. Соответственно, наличие в ЕГРН записей о праве на участок площадью 633 кв.м. не устраняет необходимости раздела земельного участка, при котором оставшийся земельный участок образуется площадью менее допустимых 200 кв.м.

Довод истца о том, что статус участков «ранее учтенный» обеспечивает право истца на приобретение участка в собственность является несостоятельным, поскольку вышеуказанные положения п.3 ст.70 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регламентируют деятельность регистрирующего органа именно в отношении ранее учтенных земельных участков.

Законом не предусмотрено предоставления кем-либо заявлений для снятия земельных участков с кадастрового учета по указанным основаниям. Поэтому довод истца о незаконности действий Департамента является необоснованным.

Сведений о государственной регистрации прав на указанные земельные участки суду истцом не представлено. Также истцом не указано каких-либо обстоятельств (наличие ареста, запрета и т.д.), ограничивающих регистрирующий орган в принятии решений о снятии спорных земельных участков с кадастрового учета.

Истцом не предоставлено сведений о признании решения регистрирующего органа о снятии земельных участков с кадастрового учета незаконным. Также истцом не заявлены такие иски и не указаны основания, по которым истец считает такое решение незаконным.

В силу п.3 ст.196 Гражданского процессуального кодекса РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

При указанных обстоятельствах основания для восстановления в ЕГРН записей о кадастровом учете земельных участков отсутствуют.

Руководствуясь ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил: решил:

в

в удовлетворении исковых требований

к Департаменту градостроительства и земельных отношений администрации города Администрации муниципального образования, Управлению Росреестра по области о восстановлении в государственном реестре сведений о земельных участках отказать.

Решение может быть обжаловано в областной суд через районный суд г. в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

В окончательной форме решение принято 01.06.2018 года.

Судья

РЕШЕНИЕ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ
13.09.2018
СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ