



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460000
<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
28 октября 2017 года

Дело № А47-5251/2016

Резолютивная часть решения объявлена 13 октября 2017 года
В полном объеме решение изготовлено 28 октября 2017 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе председательствующего судьи Калашниковой А.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Соколовой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

Департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга

к обществу с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал», г. Оренбург

третьи лица:

1. ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Оренбургской области

2. Оренбургское областное общественное просветительское правозащитное движение «Мемориал», г. Оренбург

3. Министерство культуры и внешних связей Оренбургской области, г. Оренбург

4. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области

5. Кадастровый инженер Кайзер Мария Игоревна

6. Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга

о признании недействительными результатов кадастровых работ в виде подготовки межевого плана от 15.04.2013, на основании которого были внесены изменения в характеристики земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053;

о признании незаконным увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053;

о прекращении существования земельных участков с кадастровыми номерами:

1. 56:44:0244005:5480;
2. 56:44:0244005:5482;
3. 56:44:0244005:5647;
4. 56:44:0244005:5648,

образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 путем исключения сведений из ЕГРН.

о признании отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал» на земельные участки с кадастровым номером:

1. 56:44:0244005:5480;
2. 56:44:0244005:5482;
3. 56:44:0244005:5647;
4. 56:44:0244005:5648.

о восстановлении сведения в ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 в прежних границах, согласно сведениям в кадастровом деле с изменениями от 06.03.2013.

при участии:

от истца: Демченко М.В. - представитель по доверенности №68 от 27.12.2016, сроком действия по 01.01.2018

от ответчика: Бастун Д.В. – представитель по доверенности от 02.08.2016, сроком действия до 31.12.2017, Рябуха Т.Г. – директор, паспортные данные

от третьего лица 1: Кузнецова О.С. – представитель по доверенности от 21.09.2015 №56/2015-99, срок действия 3 года

от третьего лица 2: Рождествин А.А. - паспортные данные
в отсутствие представителей третьих лиц 3-6

Третьи лица 3-6, извещенные надлежащим образом о месте и времени проведения судебного заседания, в судебное заседание не явились. Судебное заседание в порядке ст. 156 АПК РФ проведено в их отсутствие.

Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга (далее – истец) обратился в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Санаторий Урал» (далее – ответчик) о признании незаконным учет изменений сведений о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 в части уточнения площади земельного участка и обязанности внести изменения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении площади земельного

участка в соответствии с распоряжением главы города Оренбурга №634-р от 10.02.2006.

До принятия судебного акта по существу спора истцом заявлено и судом в порядке, установленном статьей 49 АПК РФ, принято уточнение исковых требований, согласно которым истец просил суд

1. Признать недействительными результаты кадастровых работ в виде подготовки межевого плана от 15.04.2013, на основании которого были внесены изменения в характеристики земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053.

2. Признать незаконным увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053.

3. Прекратить существование земельных участков с кадастровыми номерами:

1. 56:44:0244005:5480;
2. 56:44:0244005:5482;
3. 56:44:0244005:5647;
4. 56:44:0244005:5648,

образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 путем исключения сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

4. Признать отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал» на земельные участки с кадастровым номером:

1. 56:44:0244005:5480;
2. 56:44:0244005:5482;
3. 56:44:0244005:5647;
4. 56:44:0244005:5648.

5. Восстановить сведения в Едином государственном реестре недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 в прежних границах, согласно сведениям в кадастровом деле с изменениями от 06.03.2013.

Незаконность уточнения границ и, как следствие, незаконность увеличения площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 истец мотивирует отсутствием правовых оснований для этого, а именно уточненные границы не соответствуют границам, существующим более 15 лет на местности, а также не соответствуют правоустанавливающим документам, имевшимся у истца на момент подготовки межевого плана от 25.03.2013. В результате уточнения границ Объект культурного наследия регионального значения «Место захоронения жертв сталинских репрессий 1930-1950» (г. Оренбург, Зауральная роща) частично вошел в состав земельного участка с кадастровым номером

56:44:0244005:3053, а после раздела указанного земельного участка, входит в состав земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:5647.

Право на обращение в суд мотивирует своими полномочиями, установленными решением Оренбургского городского Совета от 18.02.2011 № 114 «Об утверждении Положения о департаменте градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга», к которым относятся распоряжение земельными участками, отнесенными к ведению органа местного самоуправления, а также обеспечение сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального образования город Оренбург. Правовая позиция, уточнения и дополнения изложены в т. 1 л.д. 6-8, т. 1 л.д. 48-49, т. 2 л.д. 113-119, т. 4 л.д. 26-32, т. 4 л.д. 39, т. 4 л.д. 43-44, т. 4 л.д. 84, т. 4 л.д. 85-86, т. 4 л.д. 89-91.

Ответчик требования истца считает необоснованными по основаниям, изложенным в отзыве на иск, дополнениях к отзыву (т. 2 л.д. 25, т. 2 л.д. 109-111, т. 3 л.д. 123-129). Полагает, что уточнение границ не требовало согласования с органом местного самоуправления, поскольку на момент его уточнения граничил с землями общего пользования и земельным участком с кадастровым номером 56:44:0244001:46, координаты характерных точек которого были определены с нормативной точностью, местоположение смежной границы не уточнялось; нарушений ст. 27 Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (превышение 10% от площади земельного участка) не допущено, объекты культурного наследия могут находиться в частной собственности, в ГКН отсутствовали сведения о границах зоны объекта культурного наследия на момент уточнения границ и составления межевого плана в марте 2013, истцом не доказано нарушение его прав и законных интересов (отсутствует право требования); точность координат поворотных точек земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 по состоянию на 2013 не отвечала требованиям нормативной точности, предъявляемым Приказом Минэкономразвития РФ от 17.08.2012 № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

Кроме того, ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности, поскольку истец должен был узнать о нарушении своего права с момента внесения сведений в ГКН об уточнении границ 11.04.2013, а обратился в суд с настоящим иском 30.05.2016. В удовлетворении исковых требований просит отказать.

Кадастровая палата в отзыве на иск и дополнениях (т. 1 л.д. 59-65, т. 2 л.д. 62-68, т. 4 л.д. 20-23, т. 4 л.д. 41-42, т. 4 л.д. 67) считает, что основания для уточнения границ имелись, поскольку они не были определены с нормативной точностью, представило пояснения относительно внесения в ГКН сведений о спорных земельных участках и зоны с особыми условиями использования территории объекта культурного наследия «Место захоронения жертв сталинских репрессий 1930-1950». Разрешение спора оставила на усмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства.

Оренбургское областное общественное просветительское правозащитное движение «Мемориал» считает заявленные требования законными и обоснованными, поддерживает правовую позицию истца в полном объеме.

Министерство культуры и внешних связей Оренбургской области устно считает заявленные требования законными и обоснованными, поддерживает правовую позицию истца в полном объеме, представило в материалы дела копию карты (план) территории объекта культурного наследия «Место захоронения жертв сталинских репрессий 1930-1950 г.г.». от 16.12.2013.

Кадастровый инженер Кайзер Мария Игоревна представила отзыв на иск (т. 3 л.д. 134-137), в котором считает требования незаконными и необоснованными, указывает на наличие оснований для составления межевого плана в целях уточнения границ исходного земельного участка.

Управление Росреестра по Оренбургской области, УЖКХ администрации города Оренбурга отзыв на иск по существу заявленных требований не представили.

УЖКХ в письменных пояснениях указало, что является правообладателем на праве постоянного бессрочного пользования земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:5788 площадью 99574 кв.м., местоположение Оренбургская область, город Оренбург, Зауральная роща, с разрешенным использованием: размещение аллеи жертв политических репрессий, категория земель: земли населенных пунктов.

Истец, ответчик, третьи лица не заявили ходатайства о необходимости предоставления дополнительных доказательств.

В судебном заседании истец не поддержал ходатайство о назначении судебной экспертизы, представил заключение кадастрового инженера, просил рассмотреть дело по имеющимся документам.

Ответчик также считает, что дело может быть рассмотрено по имеющимся документам, без назначения судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах суд рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений статьи 65 АПК РФ.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Ответчику на праве постоянного бессрочного пользования на основании государственного акта № 677927 от 16.09.1987 принадлежал на праве постоянного бессрочного пользования земельный участок площадью 12,68 га.

22.12.2005 на основании государственного акта № 677927 от 16.09.1987 в ГКН внесены сведения о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053, площадью 126800 кв.м, местоположение: г. Оренбург, Оренбургская область, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - для закрепления за домом отдыха «Урал» занимаемой территории в сложившихся границах в Зауральной роще, вид права – постоянное бессрочное пользование, правообладатель дом отдыха «Урал», статус сведений – ранее учтенный.

25.09.2006 на основании распоряжения главы города Оренбурга №634 от 10.02.2006 «Об утверждении границ и формировании земельного участка по адресу: город Оренбург, Зауральная роща, санаторий «Урал», заявки на государственный кадастровый учет текущих изменений №44/06-03-2374 от 15.09.2006 и описания земельных участков, подготовленное Оренбургским филиалом «Земля» ГУП Оренбургской области «Облтехинвентаризация» от 05.04.2006 в сведения ГКН внесены изменения о земельном участке 56:44:0244005:3053. Согласно которым площадь земельного участка составляет 126335 ± 124 кв. м., разрешенное использование – «размещение санатория Урал, местоположение - Оренбургская область, г. Оренбург, Зауральная роща, санаторий «Урал».

Распоряжением главы города Оренбурга № 634 от 10.02.2006 «Об утверждении границ и формировании земельного участка по адресу: город Оренбург, Зауральная роща, санаторий «Урал» прекращено право бессрочного пользования земельным участком площадью 12,68 га в районе Зауральной рощи обществу с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал» (ранее именуемый Дом отдыха «Урал») (п.1), государственный акт на право пользования землей А-4 №677927 от 16.10.1987 считать утратившим силу (п. 3).

Ответчиком было переоформлено право постоянного бессрочного пользования путем заключения договора аренды. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем 15.02.2012 в ЕГРН внесена запись о регистрации права - №56-56-01/318/2011-254.

17.02.2012 на основании информации, переданной Управлением Росреестра по Оренбургской области, внесены сведения об арендаторе земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053: вид обременения – аренда, правообладатель ООО «Санаторий «Урал».

Постановлением правительства Оренбургской области №530-п от 28.06.2012 «Об утверждении границ территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) утверждены границы территорий объектов культурного наследия согласно приложениям 1,2.

15.02.2013 между истцом и ответчиком заключен договор купли продажи земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 площадью 126 335 кв.м.

05.03.2013 за обществом с ограниченной ответственностью зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0244005:3053, о чем имеется в ЕГРН внесена запись регистрации №56-56-01/118/2013-077 (т. 1 л.д 131).

06.03.2013 на основании информации, переданной Управлением Росреестра по Оренбургской области, Кадастровой палатой внесены сведения о правообладателе земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053, вид права – собственность, правообладатель – «Санаторий Урал», дата и номер регистрации права №56-56-01/118/2013-077 от 05.03.2013. Сведениям об обременении - аренде от 15.02.2012 присвоен статус «архивный».

В соответствии с межевым планом от 25.03.2013, подготовленного кадастровым инженером Кайзер М.И уточнены местоположение границы и площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053. Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади составляет 138902кв.м ± 75кв. м.

На основании указанного выше межевого плана и заявления директора общества с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал» Т.Г. Рябуха 11.04.2013 в сведения ГКН о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 внесено изменение площади земельного участка - 138902±75 кв. м.

Далее обществом с ограниченной ответственностью «Санаторий Урал» как собственником земельного участка, было принято решение о разделе земельного участка 56:44:0244005:3053. В результате раздела было образовано три земельных участка с кадастровыми номерами: 56:44:0244005:5480, 56:44:0244005:5481, 56:44:0244005:5482.

Ответчиком 20.05.2013 было зарегистрировано право собственности на земельный участок 56:44:0244005:5480, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение санатория «Урал», общая площадь 20 527 кв. м., расположено по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, Зауральная роща, санаторий «Урал».

Право собственности на земельный участок 56:44:0244005:5482, ответчиком было зарегистрировано 20.05.2013, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение санатория «Урал», общая площадь 22 009 кв. м., расположено по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, Зауральная роща, санаторий «Урал».

А также 20.05.2013 зарегистрировано право собственности ответчика на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0244005:5481.

В связи с государственной регистрацией права собственности на земельные участки 56:44:0244005:5480, 56:44:0244005:5481, 56:44:0244005:5482, образованные путем раздела из земельного участка 56:44:0244005:3053, исходному земельному участку 22.05.2013 присвоен статус «архивный».

Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0244005:5481 явился источником образования путем раздела земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0244055:5647 и 56:44:0244055:5648.

Право собственности на земельный участок 56:44:0244055:5647, ответчиком было зарегистрировано 17.05.2015, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение санатория «Урал», общая площадь 13 262 кв. м., расположено по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, Зауральная роща, санаторий «Урал».

Право собственности на земельный участок 56:44:0244055:5648, ответчиком было зарегистрировано 17.05.2015, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение санатория «Урал», общая площадь 83104 кв. м., расположено по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, Зауральная роща, санаторий «Урал».

В связи с государственной регистрацией права собственности на земельные участки 56:44:0244055:5647 и 56:44:0244055:5648, образованные путем раздела из земельного участка 56:44:0244005:5481, исходному земельному участку 20.06.2015 присвоен статус «архивный».

Также судом установлено, что Постановлением Правительства Оренбургской области от 28.06.2012 N 530-п "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)" вместе с "Описанием границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)", "Режимом использования земель и градостроительным регламентом в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)" утверждены границы территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Пункт 23 Приложения № 1 к Постановлению № 530-П содержит сведения о границах территории объекта культурного наследия "Место захоронения жертв сталинских репрессий. 1930 - 1950 годы" (г. Оренбург, Зауральная роща). Границы определены исходя из исторических сведений о захоронениях и проходят по указанным в постановлении координатам точек. (т. 2 л.д. 55-56)

Приложение № 2 к Постановлению № 530-П содержит рисунок-схему границ территории объектов культурного наследия "Место захоронения жертв сталинских репрессий. 1930 - 1950 годы".

Постановлением Правительства Оренбургской области от 05.11.2013 № 935-П в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры)

народов Российской Федерации", статьей 4 Закона Оренбургской области от 3 июля 2013 года N 1678/503-V-ОЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Оренбургской области", а также в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в их исторической среде утверждены предметы охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Оренбургской области согласно перечню (приложение) (т. 2 л.д. 54).

Согласно п. 1 Перечня предметов охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Оренбургской области (Приложение к Постановлению № 935-П) предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения "Место захоронения жертв сталинских репрессий. 1930 - 1950 годы" (г. Оренбург, Зауральная роща) являются:

а) ландшафт: историческое русло реки Урал, измененное после расстрелов (ныне овраг с юга и старица с востока); каменное укрепление берега в месте размыва захоронений; существующий пойменный рельеф участка; роща из тополей, кленов и берез; сосна у ритуального места; посадки плодово-ягодных деревьев и кустарников;

б) планировочная структура: аллея с песчаным покрытием, ведущая к месту захоронений; подъездная дорога с западной стороны; технический проезд 1930-х годов к бывшим строениям;

в) сооружения: памятник из серого гранита в виде холма высотой 4 метра, лицевая плита из полированного гранита с надписью "Вам великомученикам безвинно расстрелянным в годы сталинских репрессий и погребенным здесь - вечная память!"; металлический пояс с подсвечниками на высоте 0,6 метра; металлический декор из сожженной книги с символами различных вероисповеданий; навершие в виде беломраморного креста с накладкой из черного металла; отдельные памятники, камни и таблички, установленные родственниками погибших; развалины кирпичного административного здания НКВД; сгоревшие остатки деревянного административного здания НКВД; развалины двух дачных домиков;

г) культурный слой: ямы и канавы массовых захоронений (более 8000 человек) жертв репрессий на территории от излучины старицы до дома отдыха "Урал".

В отношении памятника «Место захоронения жертв сталинских репрессий 1930-1950 г.г.» Управлением по культуре и искусству администрации города Оренбурга министерству культуры, общественных и внешних связей Оренбургской области выдано охранное обязательство № 14/2010 от 14.05.2010 (т. 2 л.д 57).

Также судом установлено, что памятник из серого гранита в виде холма высотой 4 метра, лицевая плита из полированного гранита с надписью "Вам великомученикам безвинно расстрелянным в годы сталинских репрессий и погребенным здесь - вечная память!"; металлический пояс с подсвечниками на высоте 0,6 метра; металлический декор из сожженной книги с символами различных вероисповеданий; на вершине крест из белого мрамора с черным металлом принадлежит на праве собственности муниципальному образованию г. Оренбург и передан на праве оперативного управления департаменту градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга распоряжением КУИ г. Оренбурга от 07.03.2012. (т. 4 л.д. 75).

Министерством культуры и внешних связей Оренбургской области заказана подготовка карты (план) территории объекта культурного наследия «Место захоронения жертв сталинских репрессий 1930-1950 г.г.». Данный документ был подготовлен обществом с ограниченной ответственностью «Строительно-земельный центр» 16.12.2013 (т. 4 л.д. 110) на основании Постановления Правительства Оренбургской области № 530-П от 28.06.2012 и кадастрового плана территории от 22.11.2013, определены координаты поворотных точек.

На основании подготовленной карты (план) территории объекта культурного наследия 10.01.2014 в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о зоне с особым использованием территории объекта культурного наследия.

Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга заказан межевой план в целях постановки на кадастровый учет земельного участка в границах, соответствующих Постановлению Правительства Оренбургской области от 28.06.2012 N 530-п, Постановлению Правительства Оренбургской области от 05.11.2013 № 935-П, карте (план) территории объекта культурного наследия.

При подготовке межевого плана кадастровым инженером было установлено, что в указанных выше границах на кадастровом учете стоит со статусом «временный» земельный участок с кадастровым номером 56:44:0244055:5647.

17.03.2015 истец обратился в кадастровую палату с заявлением о снятии с учета земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244055:5647.

Решением ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Оренбургской области от 27.03.2015 № Ф56/15-18349 приостановлено осуществление кадастрового учета изменений, в связи с тем обстоятельством, что земельный участок с кадастровым номером

56:44:0244055:5647 является образованным из земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:5481 путем раздела.

В связи с указанными обстоятельствами по заявлению Департамента 19.05.2015 на кадастровый учет поставлен земельный участок с кадастровым номером 56:44:0244005:5788 площадью 99 574 +/-110 кв.м. (меньше, чем предусмотрено картой (план) территории объекта культурного наследия), местоположение Оренбургская область, город Оренбург, Зауральная роща, разрешенное использование – размещение аллеи жертв политических репрессий, категория земель: земли населенных пунктов.

23.09.2015 на указанный земельный участок зарегистрировано право собственности муниципального образования город Оренбург.

Земельный участок является смежным с земельным участком с кадастровым номером 56:44:0244055:5647.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Заслушав представителей участвующих в деле лиц, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований.

Предметом иска является требование о восстановлении земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053, принадлежащего ответчику, в прежних границах, утвержденных распоряжением Главы города Оренбурга от 10.02.2006 N 634 и учтенных в государственном кадастре объектов недвижимости по состоянию на 06.03.2013.

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 (пункт 4 части 2 статьи 60 Земельного кодекса Российской Федерации).

Судом установлено, что по состоянию на 2013 земельный участок с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 граничил с землями, государственная собственность на которые не разграничена, а на момент рассмотрения спора в суде с земельным участком, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию город Оренбург.

Принимая во внимание положения пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", статьи 2, 37 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", решение Оренбургского городского Совета от 18.02.2011 № 114 «Об утверждении Положения о департаменте градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга», к которым относятся распоряжение земельными участками,

отнесенными к ведению органа местного самоуправления, а также обеспечение сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального образования город Оренбург, суд приходит к выводу о том, что Департамент как орган местного самоуправления, уполномоченный на распоряжение землями, государственная собственность на которые не разграничена, является заинтересованным лицом в спорных правоотношениях, обладает правом на обращение с соответствующим иском в арбитражный суд.

Кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 13 - 20, 25 - 29 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (в редакции по состоянию на 2013 год Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" (далее Федеральный закон № 221-ФЗ)) сведений, осуществляются, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В соответствии с пунктом 3 статьи 20 Закона о кадастре с заявлениями о об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица.

Пунктом 3 статьи 25 Закона о кадастре установлено, что кадастровый учет в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании настоящего Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (далее - уточнение границ земельного участка).

Согласно пункту 7 статьи 38 Закона о кадастре 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 пункте 9 статьи 38 Закона о кадастре установлено, что 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.

В соответствии с пунктом 64 Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 04.02.2010 N 42 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости" (действовал до 01.01.2017) в Реестр объектов недвижимости вносятся следующие сведения о местоположении границы земельного участка: список координат (обозначения характерных точек границы земельного участка, описание их закрепления на местности, координаты характерных точек границы земельного участка в метрах с округлением до 0,01 метра и с указанием погрешности определения, система координат); кадастровые номера смежных земельных участков; дополнительные сведения, уточняющие описание отдельных частей границы земельного участка (наименования природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов, если местоположение отдельных частей границы земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов).

Сведения, указанные в подпунктах 9, 10 пункта 63, пункте 64, подпунктах 2, 3 пункта 65 Порядка, вносятся в Реестр на основании межевого плана (пункт 71 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости).

Исходя из комплексного анализа положений части 3 статьи 25, части 4 статьи 27, частей 7, 9 статьи 38 Закона о кадастре, уточнение местоположения границ земельного участка допускается в следующих случаях:

- при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;

- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;

- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в государственном кадастре недвижимости содержатся несколько значений координат указанной характерной точки).

- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в государственном кадастре недвижимости содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);

- при исправлении ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости, в том числе кадастровой ошибки, о местоположении границ земельного участка.

Согласно данным государственного кадастра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 по состоянию на 06.03.2013 являлся ранее учтенным.

Материалами дела документально подтверждено и лицами, участвующими в деле, в том числе кадастровой палатой, не оспаривается, что на основании распоряжения Главы города Оренбурга от 10.02.2006 N 634 был сформирован и поставлен на кадастровый учет с точностью (погрешность 0,30 м), которая не соответствовала точности, предъявляемой Приказом Минэкономразвития России от 17.08.2012 N 518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке".

Приложением к Приказу № 518 определено, что для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек должна составлять не более 0,10 м.

Таким образом, у ответчика имелись основания для уточнения границ исходного земельного участка.

Между тем, находит документальное подтверждение (план отвода земельного участка к государственному акту на право пользования землей А-1 № 677927 от 16.10.1987, письменные пояснения кадастрового инженера О.В.Селезнева с приложением чертежей земельных участков), что при уточнении границ земельного участка не учтены сведения, содержащиеся в документе, подтверждающем право на земельный участок. Кроме того, уточненные границы не являются границами, существующими на местности пятнадцать и более лет и закрепленными с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Из пояснений истца, представителя третьего лица Оренбургское областное общественное просветительское правозащитное движение «Мемориал», следует, что территория санатория «Урал» ограждена частично забором, частично граница проходит по стенам построек. Данные обстоятельства ответчик не оспорил.

Кадастровый инженер О.В. Селезнев произвел вынос на местности координат характерных точек уточненного земельного участка согласно межевому плану от 25.03.2013. Точки на местности оказались расположены далеко за пределами забора и наружных стен построек.

При этом суд учитывает, что координаты характерных точек границ земельного участка по состоянию на 2006, несмотря на погрешность 0,3м, а не 0,1 м, также позволяли вынести их на местность.

Кадастровым инженером О.В. Селезневым произведен вынос на местности поворотных точек в соответствии с данными кадастрового учета

на основании описания земельных участков, подготовленного Оренбургским филиалом «Земля» ГУП Оренбургской области «Облтехинвентаризация» о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053.

Данные точки соответствуют как плану отвода земельного участка к государственному акту на право пользования землей А-1 № 677927 от 16.10.1987, так и фактически сложившимся границам на местности более 15 лет, поскольку соответствуют объектам (забор, наружные стены построек), существующим на местности.

Кроме того, находит документальное подтверждение довод истца о том, что при уточнении изменена конфигурация земельного участка, поскольку уточнялись не все поворотные точки, а только границы от точки 24 до точки 27, сведения об остальных характерных точках земельного участка не уточнялись.

Указанные действия привели к неправомерному наложению границ земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 на границы памятника истории "Место захоронения жертв сталинских репрессий. 1930 - 1950 годы".

Таким образом, суд приходит к выводу, что материалами дела документально подтверждено несоответствие сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости после внесения изменений в части увеличения площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 с 126335±124 кв. м до 138 902 кв. м, требованиям Закона о кадастре.

Кроме того, на основании пункта 12 статьи 1, пункта 12 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 9 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, имеющие историко-культурное значение относятся к территориям общего пользования и входят в состав зон городских земель рекреационного назначения.

Согласно пункту 2 статьи 54 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (в редакции, подлежащей применению к спорному правоотношению) памятники и ансамбли, находящиеся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельные участки, в границах которых расположены указанные памятники и ансамбли, разделу не подлежат.

Учитывая, что предметом охраны согласно Постановлению Правительства Оренбургской области от 05.11.2013 № 935-П объекта культурного наследия регионального значения "Место захоронения жертв сталинских репрессий. 1930 - 1950 годы" (г. Оренбург, Зауральная роща) является весь ландшафт в установленных границах, включая существующий пойменный рельеф участка; роща из тополей, кленов и берез; сосна у ритуального места; посадки плодово-ягодных деревьев и кустарников; планировочная структура: аллея с песчаным покрытием, ведущая к месту

захоронений; подъездная дорога с западной стороны; технический проезд 1930-х годов к бывшим строениям; памятник, культурный слой: ямы и канавы массовых захоронений (более 8000 человек) жертв репрессий на территории от излучины старицы до дома отдыха "Урал", при этом при уточнении границ исходного земельного участка фактически объект культурного наследия был разделен, то суд приходит к выводу о допущенном ответчиком нарушении положений Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Поскольку дальнейший раздел земельного участка произведен исходя из площади 138 902 кв. м, данные действия ответчика также нельзя признать основанными на законе.

Гражданский кодекс Российской Федерации среди основных начал гражданского законодательства предусматривает обеспечение восстановления нарушенных прав (статья 1) с использованием для этого широкого круга различных способов защиты (статья 12), которые направлены в том числе на поддержание стабильности гражданско-правовых отношений (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 23 сентября 2010 года N 1179-О-О, от 20 февраля 2014 года N 361-О, от 27 октября 2015 года N 2412-О, от 28 января 2016 года N 140-О и др.).

Перечень этих способов защиты в силу абзаца четырнадцатого статьи 12 ГК Российской Федерации, согласно которому защита гражданских прав осуществляется иными способами, предусмотренными законом, является открытым. К числу данных способов - по смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" - относится и оспаривание заинтересованным лицом права, зарегистрированного другим лицом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем признания этого права отсутствующим.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Как отметил Конституционный Суд Российской Федерации, указанный способ защиты права, непосредственно связанный с восстановлением положения, существовавшего до нарушения права заинтересованного лица, и пресечением неправомерных действий, одновременно обеспечивает

достоверность, непротиворечивость публичных сведений о существовании, принадлежности и правовом режиме объектов недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (определения от 25 сентября 2014 года N 2109-О и от 28 января 2016 года N 140-О).

Истец, в том числе, просит признать отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал» на земельные участки с кадастровым номером: 56:44:0244005:5480; 56:44:0244005:5482; 56:44:0244005:5647; 56:44:0244005:5648 и восстановить сведения в Едином государственном реестре недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 в прежних границах, согласно сведениям в кадастровом деле с изменениями от 06.03.2013.

В подтверждение правомерности такого требования истец (т. 4 л.д. 89) ссылается на невозможность применения иного способа защиты, поскольку исходный земельный участок имел иные характеристики площади и границ, которые не позволяли произвести раздел земельного участка в том виде, в котором он был произведен. При этом истребование имущества из чужого незаконного владения только земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:5647 либо только снятие данного земельного участка с кадастрового учета и прекращение права собственности на него приведет к уменьшению суммарной площади земельного участка, которая была зарегистрирована за ООО «Санаторий Урал» 05.03.2013.

Данные доводы нашли документальное подтверждение.

В связи с чем, суд признает избранный способ защиты соответствующим характеру допущенного нарушения.

Судом отклонено заявление ответчика о пропуске срока исковой давности.

Как разъяснено в п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" 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.

Вместе с тем 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.

В настоящем случае истцом доказано, что о нарушении своего права он узнал не ранее 2015, когда начал проводить работы по постановке на учет земельного участка под объектом культурного наследия. Истец обратился с иском в суд 30.05.2016. Срок исковой давности не пропущен.

При таких обстоятельствах требования истца подлежат удовлетворению в полном объеме.

Восстановление существующего положения предполагает восстановление в ЕГРН сведений как о характеристике земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053, так и о правах ответчика на указанный земельный участок на основании договора купли-продажи от 15.02.2013.

На основании ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ расходы по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб. относятся на ответчика и подлежат взысканию в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167, 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Исковые требования удовлетворить.
2. Признать недействительными результаты кадастровых работ в виде подготовки межевого плана от 15.04.2013, на основании которого были внесены изменения в характеристики земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053.
3. Признать незаконным увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053.
4. Прекратить существование земельных участков с кадастровыми номерами:
 1. 56:44:0244005:5480;
 2. 56:44:0244005:5482;
 3. 56:44:0244005:5647;
 4. 56:44:0244005:5648,образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 путем исключения сведений из Единого государственного реестра недвижимости.
5. Признать отсутствующим право собственности общества с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал» на земельные участки с кадастровым номером:
 1. 56:44:0244005:5480;
 2. 56:44:0244005:5482;
 3. 56:44:0244005:5647;
 4. 56:44:0244005:5648.

6. Восстановить сведения в Едином государственном реестре недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 в прежних границах, согласно сведениям в кадастровом деле с изменениями от 06.03.2013.

7. Расходы по оплате государственной пошлины отнести на ответчика.

8. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал», г. Оренбург в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Исполнительный лист выдать налоговому органу по месту учета ответчика после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

А.В. Калашникова

4 октября 2016 года Минюст РФ внес Международный Мемориал в реестр «некоммерческих организаций, выполняющих функцию иностранного агента». Мы обжалуем это решение в суде.