



ВОСЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

№ 18АП-15948/2017

г. Челябинск

25 января 2018 года

Дело № А47-5251/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 18 января 2018 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 25 января 2018 года.

Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Пирской О.Н.,
судей Пивоваровой Л.В., Соколовой И.Ю.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Чаус О.С.,
рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
общества с ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал» на решение
Арбитражного суда Оренбургской области от 28.10.2017 по делу № А47-
5251/2016 (судья Калашникова А.В.).

В судебном заседании приняли участие представители:

истца: Департамента градостроительства и земельных отношений
администрации города Оренбурга – Демченко Максим Владимирович
(доверенность от 21.12.2017 № 101);

ответчика: общества с ограниченной ответственностью «Санаторий
«Урал» - Фролов Анатолий Александрович (доверенность от 24.11.2017);

третьего лица: Оренбургского областного общественного
просветительского правозащитного движения «Мемориал» - Рождественный
Александр Александрович - (паспорт).

На основаниях и в порядке, предусмотренных статьей 153.1
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебное
заседание арбитражного апелляционного суда проводится с использованием
систем видеоконференц-связи.

Департамент градостроительства и земельных отношений
Администрации города Оренбурга (далее – истец, Департамент) обратился в
Арбитражный суд Оренбургской области с иском заявлением к обществу с
ограниченной ответственностью «Санаторий «Урал» (далее – ответчик, ООО
«Санаторий «Урал»):

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 увеличения 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 Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

о признании отсутствующим права собственности ООО «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 Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 в прежних границах, согласно сведениям в кадастровом деле с изменениями от 06.03.2013 (с учетом уточнений исковых требований, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Определением от 25.08.2016 судом в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Оренбургское областное общественное просветительское правозащитное движение «Мемориал» (т.д. 2 л.д. 34).

Определением от 05.10.2016 судом в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство культуры и внешних связей Оренбургской области (т.д. 9 л.д. 157-159).

Определением от 29.11.2016 судом в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен кадастровый инженер Кайзер Мария Игоревна (т.д. 2 л.д. 127-128).

Определением от 13.04.2017 судом в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (т.д. 3 л.д. 141-142).

Определением от 23.06.2017 судом в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление жилищно-коммунального хозяйства (т.д. 4 л.д. 63-64).

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 28.10.2017 (резолютивная часть объявлена 13.10.2017) заявленные иски удовлетворены: суд признал 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.

Суд признал незаконным увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053, прекратил 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.

Суд признал отсутствующим право собственности ООО «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.

Суд решил 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.

Кроме того, суд взыскал с ответчика доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб. (т.д. 5 л.д. 27-46).

С указанным решением не согласилось ООО «Санаторий «Урал» (далее также – податель жалобы, апеллянт), обжаловало его в апелляционном порядке. В апелляционной жалобе ответчик просит решение суда отменить, в удовлетворении требований Департамента отказать.

В обоснование доводов апелляционной жалобы ее податель указывает на то, что в ходе рассмотрения дела судом не был выяснен вопрос о том, каким образом другие земельные участки, образованные из земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 нарушают права истца.

Кроме того, оспаривая судебный акт, ООО «Санаторий «Урал» указывает на то, что при рассмотрении спора суду первой инстанции следовало применить нормы о кадастровой ошибке, так как сведения об уточненных границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 содержались в межевом плане, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости. По мнению ответчика, истцу надлежало обращаться в суд с требованием об исправлении кадастровой ошибки и определении смежной границы земельного участка.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом, в судебное заседание представители третьих лиц - Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по

Оренбургской области, Министерства культуры и внешних связей Оренбургской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, Кадастрового инженера Кайзер Марии Игоревны, Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга не явились.

С учетом мнения истца, ответчика, третьего лица и в соответствии со статьями 123, 156, 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено судом апелляционной инстанции в отсутствие указанных лиц.

В судебном заседании представитель ответчика поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе. Представители истца, третьего лица возражали по доводам апелляционной жалобы.

Законность и обоснованность оспоренного судебного акта проверяются судом апелляционной инстанции в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 22.12.2005 на основании государственного акта № 677927 от 16.09.1987 в Государственный кадастр недвижимости внесены сведения о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053, площадью 126 800 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 (т.д. 1 л.д. 71-73).

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 указанным изменениям площадь земельного участка составляет 126 335±124 кв. м., разрешенное использование – «размещение санатория Урал, местоположение - Оренбургская область, г. Оренбург, Зауральная роща, санаторий «Урал» (т.д. 1 л.д. 75-81).

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»), государственный акт на право пользования землей А-4№677927 от 16.10.1987 считать утратившим силу (т.д. 1 л.д. 84-85).

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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, внесены сведения об арендаторе земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053: вид обременения – аренда, правообладатель ООО «Санаторий «Урал».

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. (т.д. 1 л.д. 131-134).

05.03.2013 за ответчиком 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.д. 1 л.д. 131).

06.03.2013 на основании информации, переданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, 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 площадь земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 (т.д. 1 л.д. 35-48).

Площадь земельного участка \pm величина погрешности определения площади составляет 138 902 кв.м. \pm 75 кв.м.

На основании указанного выше межевого плана и заявления директора ООО «Санаторий «Урал» (т.д. 1 л.д. 98) 11.04.2013 в сведения ГКН о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 внесено изменение площади земельного участка – 138 902 \pm 75 кв.м. (т.д. 1 л.д. 117).

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 было образовано три земельных участка с кадастровыми номерами: 56:44:0244005:5480, 56:44:0244005:5481, 56:44:0244005:5482 (т.д. 1 л.д. 10).

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» (т.д. 2 л.д. 72).

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» (т.д. 1 л.д. 73).

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».

В результате раздела земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:5481 было образовано два земельных участка с кадастровыми номерами: 56:44:0244055:5647 и 56:44:0244055:5648 (т.д. 1 л.д. 13-14).

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».

Кроме того, арбитражным судом первой инстанции установлено, что постановлением Правительства Оренбургской области от 28.06.2012 № 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) (т.д. 2 л.д. 55).

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.

Приложение № 2 к Постановлению № 530-П содержит рисунок-схему границ территории объектов культурного наследия «Место захоронения жертв сталинских репрессий. 1930 - 1950 годы» (т.д. 2 л.д. 55-56).

Постановлением Правительства Оренбургской области от 05.11.2013 № 935-П в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 4 Закона Оренбургской области от 3 июля

2013 года № 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.д. 2 л.д. 54).

Согласно пункту 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.д. 2 л.д. 57).

Судом первой инстанции также 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 Комитета по управлению имуществом г. Оренбурга от 07.03.2012 (т.д. 4 л.д. 75).

Министерством культуры и внешних связей Оренбургской области заказана подготовка карта (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.д. 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 № 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.

Указывая на необходимость восстановления земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 в прежних границах, утвержденных распоряжением Главы города Оренбурга от 10.02.2016 № 634 и учтенных в государственном кадастре объектов недвижимости по состоянию на 06.03.2013, истце обратился в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные иски, арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу о надлежащем способе защиты права. Установив факт наложения границ земельных участков, суд пришел к выводу, что исходный земельный участок имел иные характеристики площади и границ, которые не позволяли произвести раздел земельного участка в том виде, в котором он был произведен.

Арбитражный суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев дело в порядке статей 268, 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции.

Согласно статье 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки считаются объектами земельных отношений и вводятся в гражданский оборот с момента их кадастрового учета.

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).

В соответствии с частью 7 статьи 38 Федерального закона "О государственном кадастре 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. Местоположение отдельных частей границ земельного участка также может устанавливаться в порядке, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений посредством указания на природные объекты и (или) объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов. Требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В силу части 9 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Исходя из комплексного анализа положений части 3 статьи 25, части 4 статьи 27, частей 7, 9 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», 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.

Судом установлен факт не соответствия средней квадратической погрешности местоположения характерных точек спорного земельного участка, установленной 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", в связи, с чем суд пришел к выводу о необходимости уточнения ответчиком границ исходного земельного участка, что последним не было сделано.

Также из материалов дела следует, что после уточнения границ земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 изменилась не только его площадь (увеличилась до 138 902 кв. м), но и его конфигурация, что противоречит нормам действующего законодательства.

В свою очередь, факт наложения границ земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 на границы памятника истории "Место захоронения жертв сталинских репрессий. 1930 -1950 годы" подтверждается материалами дела и сторонами не оспаривается.

В этой связи межевание спорного земельного участка нельзя признать действительным, поскольку оно проведено и составлено с нарушением норм действующего земельного законодательства.

С учетом установленных обстоятельств, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу, о несоответствии 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.

Ввиду незаконности увеличения площади спорного земельного участка, незаконны и все последующие действия ответчика по разделу земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053, исходя из площади 138 902 кв. м. , в связи с чем ,судебной коллегией отклоняется довод ответчика о законности раздела земельных участков.

В абзаце четвертом пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление от 29.04.2010 N 10/22) разъяснено следующее. В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или

истребования имущества из чужого незаконного владения (в том числе в случае, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Предъявление иска о признании права или обременения отсутствующими является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством (признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения). Соответствующая правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 N 12576/11.

Государственный кадастр недвижимости позволяет определить спорный земельный участок в качестве индивидуально-определенной вещи. Изменение границ участка путем их объединения не означает невозможности восстановления участка в прежнем виде.

Из материалов дела следует, что земельные участки с кадастровыми номерами: 56:44:0244005:5480, 56:44:0244055:5647 и 56:44:0244055:5648, 56:44:0244005:5482 образованы в результате преобразования изначального существовавшего земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053.

Специфическая особенность земельных участков как объектов недвижимости заключается в том, что они являются природными объектами, частью поверхности земли, формирование их границ осуществляется посредством землеустройства. В последующем в отношении таких участков производится государственный кадастровый учет. При образовании новых земельных участков прежний земельный участок как природный объект не исчезает, меняется лишь описание границ. Этот факт сам по себе не препятствует восстановлению земельного участка в прежних границах с присвоением соответствующего кадастрового номера. Данная правовая позиция содержится в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.04.2008 N 16975/07, от 13.09.2013 N 3413/11.

Таким образом, изменение границ земельного участка не означает невозможность возврата земельного участка в прежних границах.

Поскольку судом установлен факт незаконности увеличения площади земельного участка с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 до 138 902 кв. м. и формирования данного земельного участка в уточненных границах, а также незаконность его последующего раздела на земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0244005:5480; 56:44:0244005:5482; 56:44:0244005:5647; 56:44:0244005:5648, судебная коллегия приходит к выводу о выборе истцом надлежащего способа защиты, в том числе путем признания отсутствующим права собственности на вновь образованные земельные участки.

Суд первой инстанции правомерно констатировал, что 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.

Таким образом, требования истца в части признания отсутствующими права собственности ООО «Санаторий Урал» на земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0244005:5480; 56:44:0244005:5482; 56:44:0244005:5647; 56:44:0244005:5648 являются обоснованными, а потому правомерно удовлетворены судом первой инстанции.

Разрешая спор и принимая решение об удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что в результате межевания произошло незаконное увеличение площади спорного земельного участка.

Данное увеличение было совершено за счет площади земельного участка - памятника истории "Место захоронения жертв сталинских репрессий. 1930 - 1950 годы", что свидетельствует о незаконности действий истца по присоединению к принадлежащему ему участку части земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования город Оренбург.

С учетом изложенного выше судебной коллегией отклоняется довод ответчика о выборе истцом ненадлежащего способа защиты своих прав.

По существу исковые требования Департамента направлены на прекращение права собственности на земельный участок в существующих в настоящий момент границах и площади, изъятию части данного земельного участка и восстановлению сведений в ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 56:44:0244005:3053 в прежних границах.

Следовательно, рассматриваемое требование свидетельствует о наличии спора о праве на земельный участок в существующих границах, который не может быть разрешен в рамках дела об исправлении кадастровой ошибки.

В силу части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Способы судебной защиты лицом своих нарушенных или оспариваемых прав определены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой в тех случаях, когда для защиты того или иного права закон предусматривает определенные способы защиты, лицо, считающее свое право нарушенным, может воспользоваться только предусмотренным законом способом.

Избранный истцом способ судебной защиты нарушенного права соответствуют содержанию нарушенного права и характеру нарушения направлен на его восстановление. С учетом конкретных обстоятельств данного дела, истцом избран надлежащий способ защиты права

Доводы апелляционной жалобы не опровергают выводы суда первой инстанции, в связи, с чем подлежат отклонению в полном объеме.

Суд первой инстанции всесторонне, полно и объективно установил фактические обстоятельства, исследовал имеющиеся в деле доказательства. При принятии обжалуемого судебного акта судом первой инстанции не допущено нарушений норм материального и процессуального права. Оснований для изменения или отмены судебного акта, апелляционная инстанция не установила.

Нарушений норм процессуального права, являющихся основанием для отмены судебного акта на основании части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не установлено.

Судебные расходы распределяются между лицами, участвующими в деле, в соответствии с правилами, установленными статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и в связи с оставлением апелляционной жалобы без удовлетворения относятся на апеллянта.

Руководствуясь статьями 176, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции

П О С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Оренбургской области от 28.10.2017 по делу № А47-5251/2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Санаторий Урал» – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий судья

О.Н. Пирская

Судьи:

Л.В. Пивоварова

И.Ю. Соколова

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