

В Октябрьский районный суд г. Екатеринбурга

Истец: Волобуева Марина Сергеевна, 01.07.1983 г.р., паспорт 65 08 №522764, выдан 16.12.2008г., ПП УФМС России по в Слобод-
Туринском районе
адрес: г. Екатеринбург, Рождественская, д. 6

Ответчики:

Министерство по управлению имуществом Свердловской области
ИНН 6658091960, ОГРН 1036602638588
г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111

Большакова Евгения Сергеевна

Собственник земельного участка с КН 66:41:0607006:31
г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 8

Маржанский Владимир Антонович

Маржанская Татьяна Валентиновна

Собственники участка с КН 66:41:0607006:150

г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 4

Маржанский Владимир Антонович

Маржанская Татьяна Валентиновна

Собственники участка с КН 66:41:0607006:151

г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 4

Третьи лица:

Администрация Октябрьского района г. Екатеринбурга,

ИНН 666000560907

г. Екатеринбург, ул. Тевритина, 41/2

Управление Росреестра по Свердловской области,

ИНН 665896012600

г. Екатеринбург, ул. Генеральская, д. 6А

ПАО Сбербанк России, ИНН 770083893

г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Волобуева Ольга Владимировна, 16.10.1964 г.р.,

адрес: г. Екатеринбург, Рождественская, д. 6

Госпошлина 3 000 рублей

Исковое заявление

О признании недействительными результатов кадастровых работ и об установлении местоположения
границ земельных участков

Ходатайство об оказании судом содействия истцу.

Истец просит оказать содействие в получении сведений из ЕПРН о собственниках земельного
участка с КН 66:41:0607006:150 (г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 4) и с КН 66:41:0607996:151
(г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 4) в связи с тем, что в целях защиты персональных данных
истцом получены выписки на указанные земельные участки из ЕПРН без предоставления
персональных данных о собственниках участков – «обезличенные».

Указанные сведения необходимы для привлечения собственников указанных участков к участию
в деле в качестве 3-х лиц.

Обстоятельства дела

Истец является собственником земельного участка с КН 66:41:0607006:39 (г. Екатеринбург, ул.
Рождественская, д. 6), площадью 1 400 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов,
разрешенное использование – индивидуальная жилая застройка. На земельном участке расположен

жилой дом (КН 66:41:0607006:108), хозяйственные постройки, теплица, баня. Истец приобрела
земельный участок и жилой дом по договору купли-продажи 10.10.2024г.

Ранее земельный участок принадлежал на праве собственности Волобуевой О.В. (члену семьи),
которая приобрела земельный участок и жилой дом по договору купли-продажи в 2007 году. При
приобретении земельного участка он имел отражение (забор), установленное прежним
собственником участка. Межевание земельного участка проводил прежний собственник Хайруллин
Р.Х. в 2007 году, что подтверждается землеустроительным делом №19350 от 2007г. После
приобретения земельного участка с учетом определения его границ на местности забором, третья лицо
осуществляло освоение участка в определенных границах, располагала хозяйственные постройки,
провела работы по замене старого забора на новый без изменения его конфигурации и
местоположения.

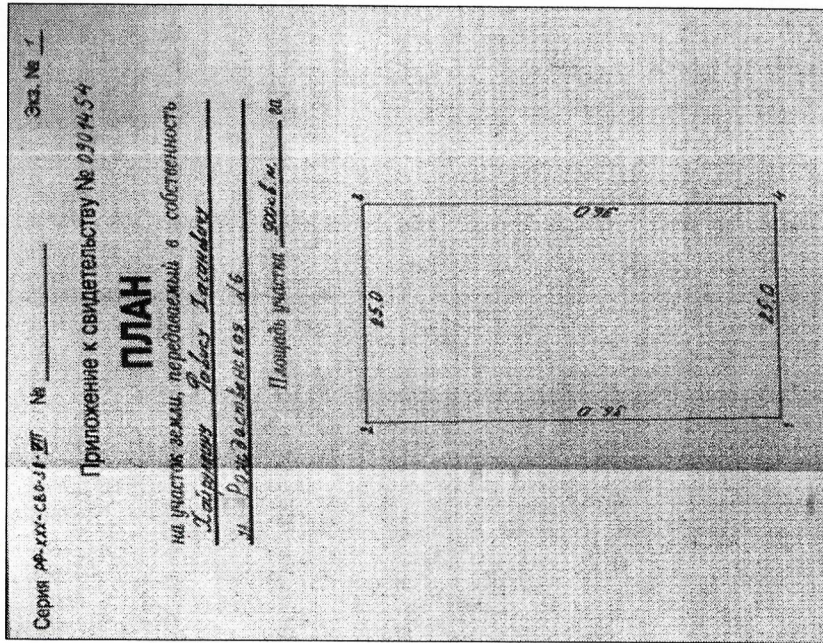
Летом 2024 года от собственника смежного земельного участка Большаковой Е.С., КН
66:41:0607006:31, ул. Рождественская, д. 8, поступила досудебная претензия о сносе самовольных
строений и восстановлении земельного участка. Сосед просил снести забор, который якобы
расположен в границах ее земельного участка, координаты местоположения которого внесены в ЕПРН.

Разобравшись в ситуации, проанализировав первичные правоустанавливающие документы на
земельный участок, историю образования участка истца, сопоставив кадастровую съемку 2024г. с
иными документами прошлых лет, истец считает, что при проведении межевания земельного участка
в 2007 году не были учтены фактические границы участка, определенные на местности, из состава
границ земельного участка были необоснованно были исключены из состава земельного участка дома 6
по ул. Рождественская, что свидетельствует о недействительности кадастровых работ - наличии
реестровой ошибки.

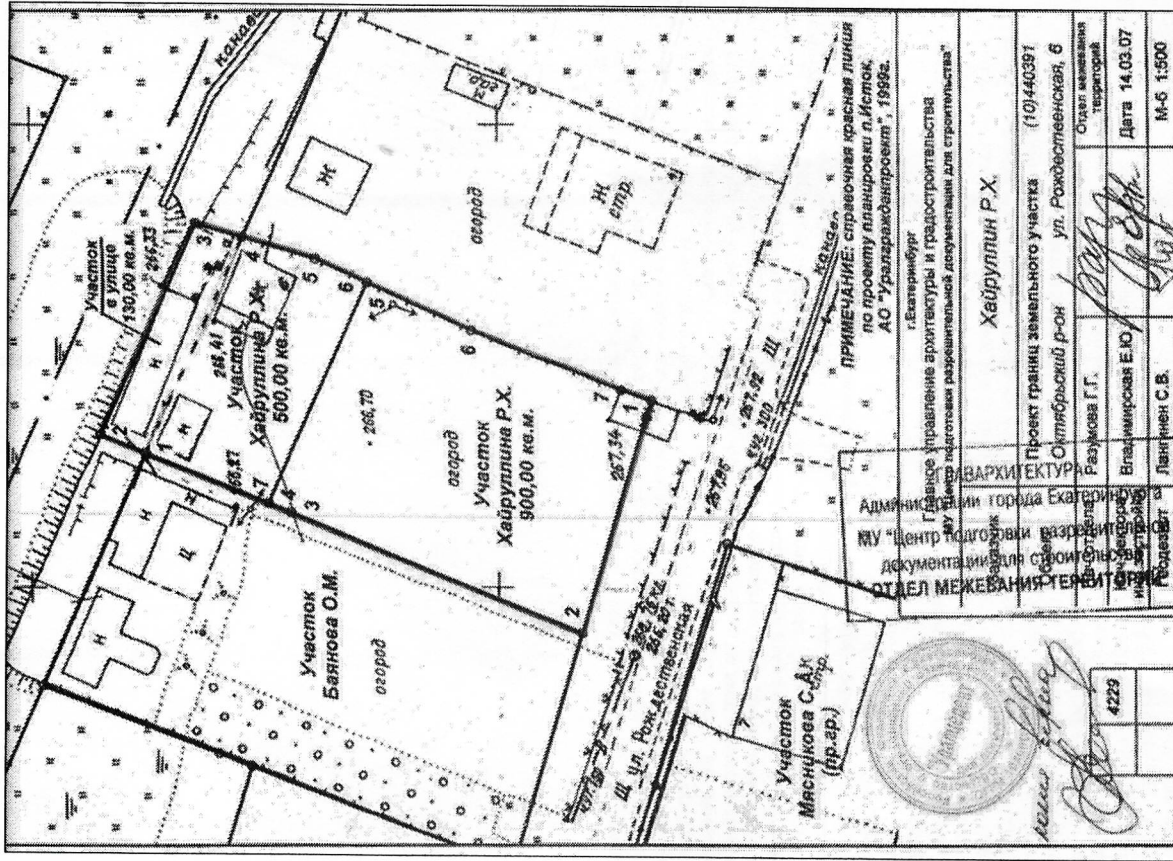
Анализ документов

1. Земельный участок с КН 66:41:0607006:39 образован в результате перераспределения 2-х
земельных участков с КН 66:41:0607006:13, 66:41:0607006:32. Кадастровый номер участка
присвоен 17.07.2007 года, право собственности зарегистрировано 31.08.2007 года, что
подтверждается выпиской из ЕПРН, согласно которой площадь участка составляет 1400,0 кв.м.

2. Работы по межеванию земельного участка с КН 66:41:0607006:13 проведены согласно
Землеустроительного дела от 06.2007 года №19250. Земельный участок с КН 66:41:0607006:13
принадлежал на праве собственности Хайруллина Р.Х., с разрешения, использованием
«Индивидуальное жилищное строительство», общей площадью 900 кв.м. Данный земельный
участок предоставлен на основании Свидетельства на право собственности на земельный участок от 26.05.1995
года №60901454. Границы земельного участка представлены на Плане (приложение к
свидетельству), участок представлен прямоугольной формой, размерами 25,0м*36,м. Фрагмент
плана.



3. Часть земельного участка с КН 66:41:0607006:32 (участок перераспределения, из которого образован участок истица) с разрешенным использованием «Резерв для застройки», предоставлен Постановлением главы Администрации от 15.12.1995 года №61 «О передаче в собственность земельного участка дополнительно к ранее выделенному Хайруллину Р.Х.», общей площадью 500 кв.м. Границы земельного участка определены Проектом границ земельного участка от 14.03.2007 года, подготовленного Управлением архитектуры и градостроительства МУ «Центр подготовки разрешительной документации для строительства». Фрагмент проекта.



Анализ ситуации местности и границ земельного участка по Плану от 2007 года, показывает следующее:

- границы землепользования дома №6 по ул. Рождественская сформированы без учета местоположения фактических границ земельного участка; при формировании и утверждения границ земельного участка, только местоположение восточной границы определено по фактическому отражению, часть землепользования исключена из состава земельного участка;
- утверждения северная и южная границы земельного участка пересекают существующие нежилые строения и навес, что приводит к нарушению принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (ст.1 Земельного кодекса РФ);

- общая граница со смежным ЗУ с КН 66:41:0607006:31 (ул. Рождественская д.8), на дату утверждения Проекта границ земельного участка в 2007 году, определена не по существующим на местности ориентирам (контур огорода, строения), а условной линией (точки 2-7, 7-2 Проекта).

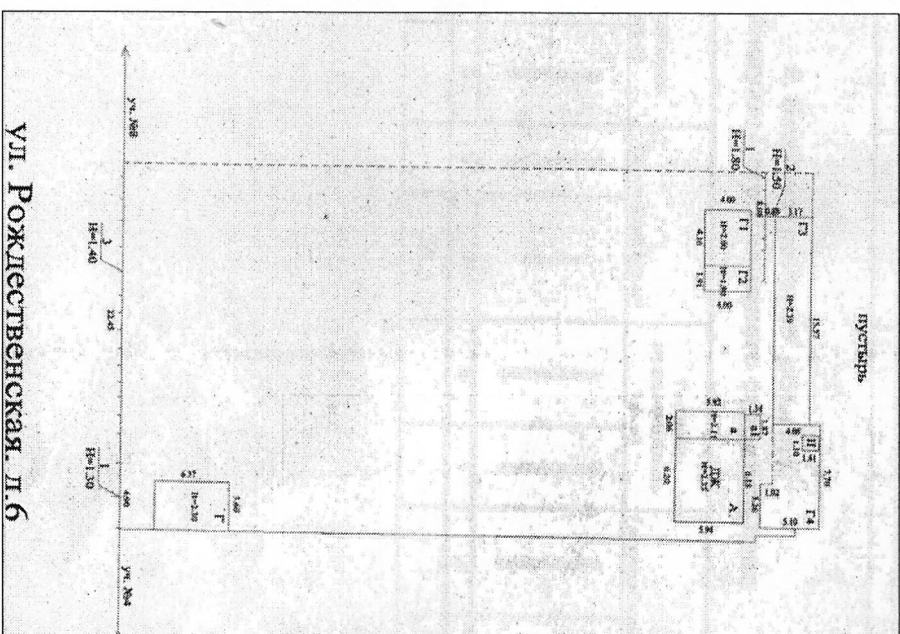
Анализ вышеописанных действий при формировании границ земельного участка №6 по ул. Рождественской, привели к несоответствию данным при формировании/утверждении границ участка с КН 66:41:0607006:39 и внесении сведений ЕГРН.

4. О том, что при формировании границ земельного участка с КН 66:41:0607006:39 не были приняты фактические границы застройки, свидетельствует и ситуационный план масштаба 1:500 технического паспорта жилого дома от 23.03.2007 г.:

- северная граница представлена строениями (литер Г3, Г4), имеет изломанность в своей конфигурации, в то время как согласно Проекта границ земельного участка, на этот же период времени, граница представлена прямой линией;

- южная граница проходит по забору, а по факту ограждение расположено с отступом от существующего строения (нежилого) и не пересекает его.

Фрагмент технического плана.



ул. Рождественская. л.6

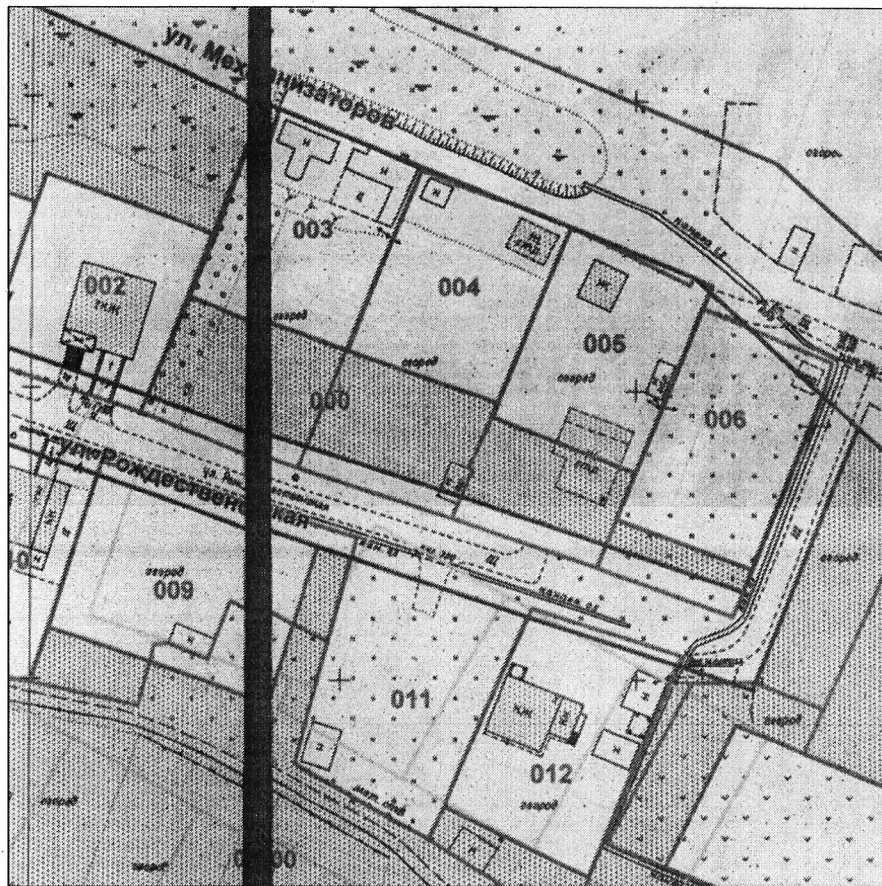
5. Анализ топографической съемки земельного участка от 19.06.2007 года, выполненной Главархитектурой Администрации г. Екатеринбурга позволяет сделать следующие выводы:

- прохождение фактических северной и южной границы землепользования, в период с 2007 по 2009 года, осталась неизменной и проходили по сложившейся планировке землепользования;

- конфигурация прохождения общей границы с землепользованием л. № 4 не изменилась (участки с КН 66:41:0607006:150, 66:41:0607006:151);

- по общей границе с земельным участком дома №8 (участок с КН 66:41:0607006:31) возведено ограждение; граница проходит по забору и по стене строения (назначение- нежилое)



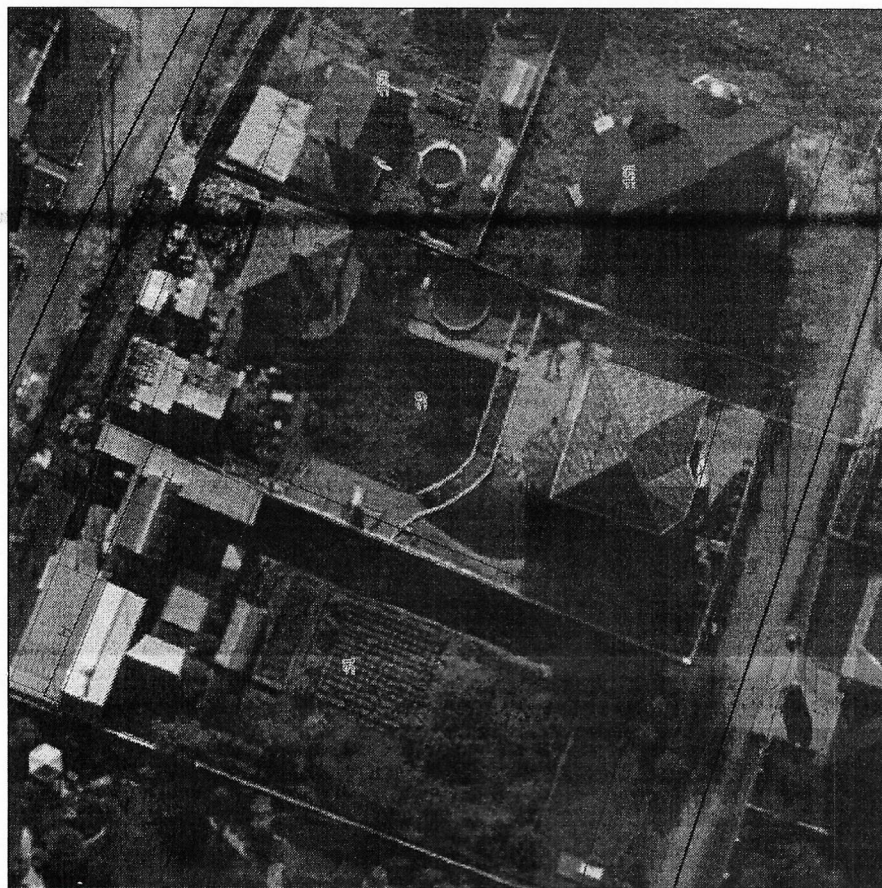


Согласно условных обозначений инвентаризации земель, фактические границы земельного участка №6 на 2001 год не соответствовали юридическим границам, и выходили за пределы земель резерва (участок перераспределения с КН 66:41:0607006:32), а общая граница с участком с КН 66:41:0607006:31 на 2001 год определена по стене строения, которое существует и на текущую дату.

Проведенный анализ вышеуказанных документов позволяет истцу сделать вывод о том, что в границы земельного участка с КН 66:41:0607006:39, образованного в результате проведения кадастровых работ исходных участков с КН 66:41:0607006:13; 66:41:0607006:32, по состоянию на 2007 год не была включена часть застройки со стороны ул. Рождественская, а также граница со смежным участком с КН 66:41:0607006:31 была установлена без учета фактической границы, что и привело в дальнейшем, к несоответствию фактических и юридических границ участка с КН 66:41:0607006:39 и с КН 66:41:0607006:31, а также и неразграниченных земель муниципальной собственности по состоянию на сегодняшний день.

Дополнительно для целей определения соответствия фактических и юридических границ, определения сроков давности использования территории застройки земельного участка с КН 66:41:0607006:39, фрагмент ортофотоплана масштаба 1:2000, выполненного в 2015 году, был совмещен с границами земельного участка по сведениям ЕГРН и топографической съемкой 2024 года.

Фрагмент совмещения:



Синий цвет - границы земельных участков по сведениям ЕГРН, розовый цвет - элементы ситуации по топосъемке 2024 года.

По результатам данного совмещения можно сделать выводы:

- границы участка с КН 66:41:0607006:39 по сведениям ЕГРН не соответствуют ни фактическим границам, ни ситуации прохождения границ по состоянию на 2015 год;
- фактические (внешние) границы участка с КН 66:41:0607006:39 соответствуют прохождению границ на по состоянию 2015 год и остались неизменны в своем местоположении по состоянию на сегодняшний день.

Границы участка с КН 66:41:0607006:39 в своей конфигурации и местоположении существуют на местности, как минимум, с 2015 года

Общий вывод по результатам проведенного анализа и совмещения:

- границы земельного участка с КН 66:41:0607006:39 сформированы без учета придомовой территории по северной и южной границам;
- использование данной территории зафиксировано от 2007/2015 года;
- Существование землепользования в существующих границах фиксируется на ортофотоплане и неизменны по 2024 год;

- граница земельного участка с КН 66:41:0607006:39 по сведениям ЕГРН имеет пересечение с капитальным строением (жилой дом), приводя к нарушению принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (ст.1 Земельного кодекса РФ) и не дает возможности правообладателю зарегистрировать объект недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

Для исправления допущенной кадастровой ошибки при проведении межевания земельного участка в 2007 году участка с КН 66:41:0607006:39, предложен вариант установления границ земельного участка согласно схемы расположения земельного участка с координатами местоположения поворотных точек.

Смежными участка являются следующие участки:

- участок с КН 66:41:0607006:31 (согласно схемы от точки 2 до точки 7), г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 6, собственник Болышакова Е.С.,;
- участок с КН 66:41:0607006:150 (согласно схемы от точки 13 до точки 15), г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 4, граница принята по сведениям ЕГРН;
- участок с КН 66:41:0607006:151 (согласно схемы от точки 15 до точки 19), г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 4, граница принята по сведениям ЕГРН;
- неразграниченные земли со стороны ул. Рождественская и по со стороны проулка (согласно схемы от точки 19 до точки 2 и от точки 7 до точки 13).

Устранение реестровой ошибки было допущено ранее в соответствии с ч. 9 ст. 38 Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В настоящее время устранение реестровой ошибки возможно в соответствии с ч. 10 ст. 22 и ч. 3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Фактические границы земельного участка Истец, имеющиеся в настоящее время, соответствуют ранее сложившемуся порядку пользования земельным участком и соблюдаемого до настоящего времени, существуют на местности 15 и более лет, закреплена с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяет определить местоположение границ земельного участка, проведенные работы по межеванию земельного участка в 2005 году являются действительными.

Границы земельных участков с учетом всей площади земельных участков, обозначенной на местности забором, не пересекают границы красной линий - земельный участок расположен по по ул. Верхняя в д. Котляки г. Среднеуральска. Земельный участок расположен (с учетом юридических и фактических границ) в Зоне ИЖ - Зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированной застройки.

Учитывая вышеизложенное, в соответствии со ст. 11, 12 и 304 Гражданского кодекса РФ, Федеральным законом от 21.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,

Прошу:

Признать недействительными результаты кадастровых работ в отношении земельного участка с КН 66:41:0607006:39 (г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 8) в части определения местоположения общей смежной границы с землями, государственная собственность на которые не разграничена и с земельным участком с КН 66:41:0607006:31 (г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 6) и установить местоположение общей смежной границы земельного участка с КН 66:41:0607006:39 (г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 8) в части определения местоположения общей смежной границы с землями, государственная собственность на которые не разграничена и с земельным участком с КН 66:41:0607006:31 (г. Екатеринбург, ул. Рождественская, д. 6) по точками со следующими координатами:

Обозначение характерных точек смежной границы	X	Y
1	2	3
12	385 284.88	1 550 504.57
11	385 285.25	1 550 504.81
10	385 286.86	1 550 505.30
9	385 297.25	1 550 480.29
8	385 295.59	1 550 479.60
7	385 291.37	1 550 477.77
6	385 281.26	1 550 473.46
5	385 268.83	1 550 468.50
4	385 252.87	1 550 462.07
3	385 244.80	1 550 458.79
2	385 244.38	1 550 458.67
1	385 240.39	1 550 457.57
22	385 239.87	1 550 457.26

21	385 233.62	1 550 476.30
20	385 230.96	1 550 484.62

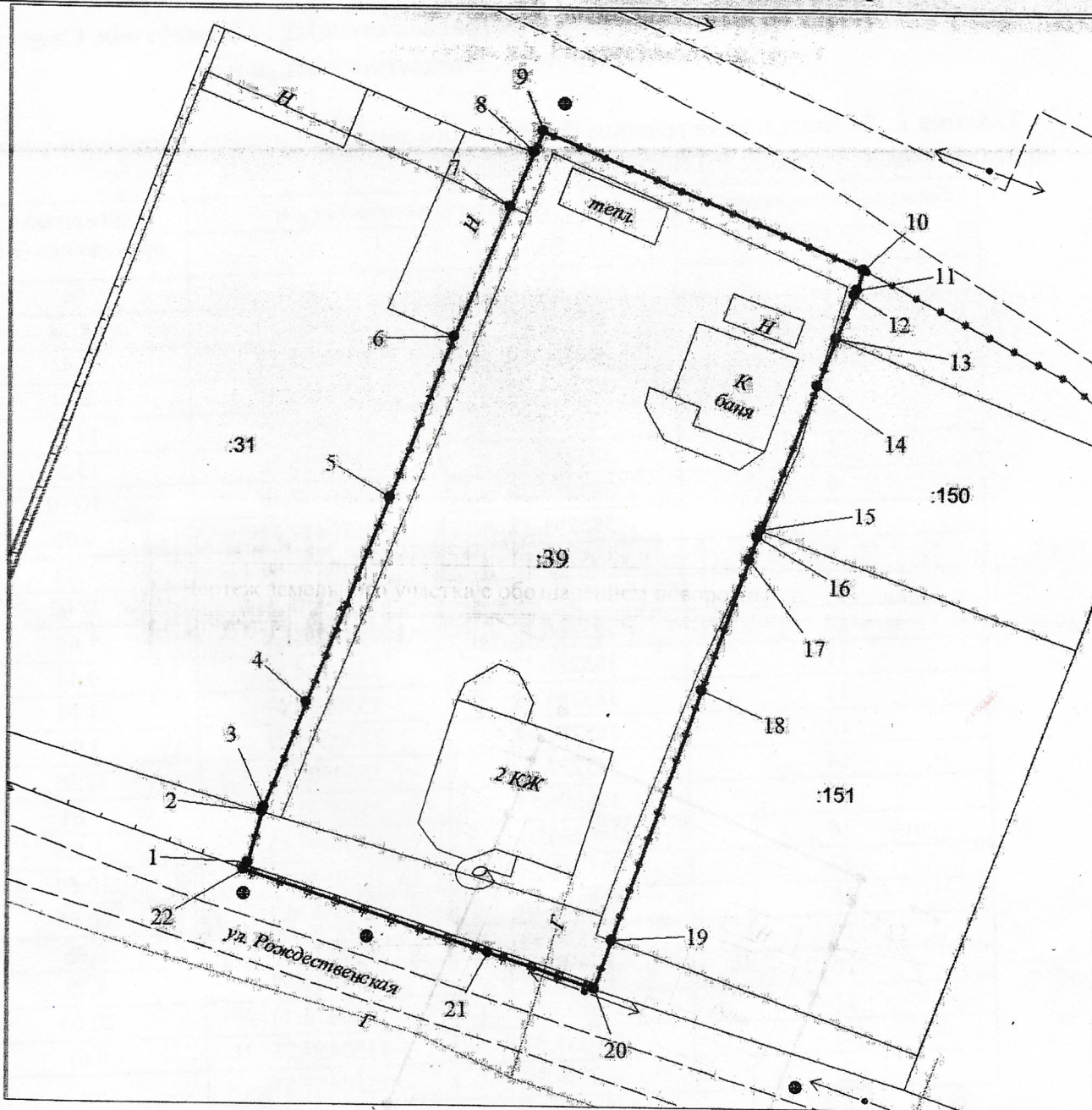
Установить, что настоящее решение суда является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о земельном участке с КН 66:41:0607006:39.

Приложения:

1. Почтовые документы о направлении иска с приложениями сторонам;
2. Квитанция об оплате госпошлины;
3. Выписка из ЕГРН на земельный участок истца;
4. Выписка из ЕГРН на жилой дом истца;
5. Выписка из ЕГРН на земельный участок третьего лица (предыдущего собственника участка);
6. Копия кадастрового плана на земельные участки с КН и 66:41:0607006:39 ;
7. Решения о предоставлении документов из ДГФДЗ, 3 шт.;
8. Копия землеустроительного дела от 2007г.г. №19250;
9. Копия инвентаризации земель;
10. Копия технического паспорта на жилой дом (выписка) от 13.02.2007г.;
11. Копия свидетельства о праве собственности на землю от 26.05.1995г. №0901454;
12. Копия схемы размещения объекта;
13. Копия топосъемки участка от 2004г.;
14. Копия топосъемки участка от 14.03.2007г.;
15. Копия ситуационного плана;
16. Копия справки о присвоении адреса;
17. Копия досудебной претензии;
18. Выписка из ЕГРН на участок ответчиков, 5 шт.;
19. Схема расположения земельного участка на КПТ;
20. Чертеж земельного участка с обозначением поворотных точек границ;
21. Согласие на СМС оповещение.

Истец
Волобуева М.С.

Чертеж земельного участка с обозначением поворотных точек границ



Масштаб 1:500

Условные обозначения

	Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
	Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки)
	Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
	Надписи кадастрового номера земельного участка

Земельный участок с КН 66:41:0607006:39, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, ул. Рождественская, дом 6
 66:41:0607006:39. Площадь = 1701 кв.м.

Описание характеристик точек границ	координаты (фактические), м	
	X	Y
1	2	3
1	385240.39	1550457.57
2	385244.38	1550458.67
3	385244.80	1550458.79
4	385252.87	1550462.07
5	385268.83	1550468.50
6	385281.26	1550473.46
7	385291.37	1550477.77
8	385295.59	1550479.60
9	385297.25	1550480.29
10	385286.86	1550505.30
11	385285.25	1550504.81
12	385284.88	1550504.57
13	385281.44	1550503.21
14	385277.79	1550501.77
15	385266.58	1550497.34
16	385266.01	1550497.11
17	385264.23	1550496.48
18	385254.16	1550492.89
19	385234.68	1550485.94
20	385230.96	1550484.62
21	385233.62	1550476.30
22	385239.87	1550457.26
1	385240.39	1550457.57
Горизонтальное		0.61
проектирование (S), м		20.04
		8.73
		3.95
		20.68
		10.69
		1.89
		0.61
		12.05
		3.92
		3.70
		0.44
		1.68
		27.08
		1.80
		4.60
		10.99
		13.38
		17.21
		8.71
		0.44
		4.14
		4