

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

5 августа 2022 года г. Цимлянск
Цимлянский районный суд Ростовской области в составе:
председательствующего Степановой И.В.,
при секретаре судебного заседания Чернецовой Р.Г.,
с участием:

представителя истцов Губанова Е.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Парфенова Виктора Алексеевича и Климова Павла Петровича к Чижик Раисе Михайловне, Индивидуальному предпринимателю Холодцову Александру Геннадьевичу, кадастровому инженеру Витенко Юрию Андреевичу, третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, Акционерное общество имени Ленина, о признании незаконным проекта межевания земельного участка с кадастровым номером, снятии земельного участка с кадастрового учета и прекращения права собственности,

установил:

Парфенов В.А. и Климов П.П. обратились в Цимлянский районный суд с исками к Чижик Р.М., третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о признании незаконным проекта межевания земельного участка с кадастровым номером, снятии земельного участка с кадастрового учета и прекращении права собственности, в обоснование иска, указав следующее:

Парфенов В.А. и Климов П.П. являются долевыми собственниками земельного участка с кадастровым номером №.

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости, за Парфеновым В.А. зарегистрировано право собственности № от 6.04.2010, ему принадлежит 24200/9378792 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №.

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра недвижимости, за Климовым П.П. зарегистрировано право собственности № от 07.06.2007, ему принадлежит 12100/9378792 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №.

Указанные земельные участки по договору аренды земельного участка от 6.10.2018 № переданы в аренду АО им. Ленина.

Заявлением от 15.06.2021 Чижик Р.М. уведомляет АО им.Ленина о том, что ей принадлежит 21.74 долей в праве общей долевой собственности и просит учесть данную информацию при выплате арендной платы.

Письмом (вх. № от 5.07.2021) Чижик Р.М. уведомляет АО им.Ленина о том, что ей из земельного участка с кадастровым номером № произведен выдел земельного участка с кадастровым номером № общей площадью 1 599 207 квадратных метров (159.9207 га) 31.03.2021 зарегистрировано право собственности.

Истцы полагают, что при проведении кадастровых работ и составлении проекта межевания земельного участка с кадастровым номером № нарушены требования федерального законодательства и законодательства Ростовской области, не учтено соглашение между долевыми собственниками об определении размера одной доли.

По состоянию на 27.03.2021 и с учетом соглашения от 12.07.2007 в собственности у дольщиков находилось 660.6036 долей (17993.3037 га / 12.1 га).

Таким образом, на одну долю приходится:

5811.8777 га / 660.6036 = 8.7978 га пашен;

2181.4260 га / 660.6036 = 3.3022 га пастбищ.

Также истцы обращают внимание суда, что перераспределение площади одной доли в сторону уменьшения пахотных земель и увеличения площади земель, пригодных только для выпаса скота произошло вследствие выделения иными долевыми собственниками земельных участков общей площадью 3 098 316 кв.м, без учета соглашения об определении размера одной доли и положений Закона Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области».

С учетом того, что Чижик Р.М. принадлежит 21.74 долей в праве общей долевой собственности, а на одну долю приходится 12.1 га., из которых 8.7978 га. пашни и 3.3022 га. пастбищ, выделяя участок площадью 1 599 207 квадратных метров, что в долевом выражении составляет 13.217 долей Чижик Р.М. и кадастровый инженер, проводящий межевание земельного участка, должны были обеспечить соотношении его характеристик с учетом соглашения от 12.02.2007, то есть он должен был состоять из 116.2805 га. пахотных земель, 43.6452 га. пастбищ.

Выделяя 159.9207 га. пашни Чижик Р.М. нарушила права иных долевыми собственниками, поскольку при уменьшении общей площади пахотных земель, происходит перераспределение площади соотношения одной доли в сторону увеличения пастбищ и уменьшения пахотных земель в следующем порядке:

Было до выдела Чижик Р.М. земельного участка:

- площадь земельного участка с кадастровым номером № составляла 7993.3037 га., из которых 5811.8777 га. площадь пашни, 2181.4260 га. площадь пастбищ, у дольщиков находилось 660.6036 долей. Одна доля включала в себя 8.7978 га. пашен и 3.3022 га. пастбищ.

После выделения Чижик Р.М. земельного участка:

- площадь земельного участка с кадастровым номером № составляла 7833.3830 га., из которых 5 651.957 га. площадь пашни, 2181.4260 га. площадь пастбищ. У дольщиков находилось 647.387 долей, одна доля включает в себя 8.7304 га. пашен и 3.3696 га. пастбищ.

Истцы обращают особое внимание суда, что вроде бы незначительное изменение структуры доли в части перераспределения целевого назначения земель влечет существенные нарушения прав иных долевыми собственниками.

Например, каждый из истцов по состоянию на дату подачи искового заявления обладает правом собственности на 1 долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №.

Таким образом, до момента проведения кадастровых работ и выделения Чижик Р.М. земельного участка с кадастровым номером № общей площадью 1 599 207 квадратных метров (159.9207 га) Парфенов В.А. имел право выделить в свою пользу 17,5956 га. пашни, 6,6044 га. пастбищ, после выделения 17,4608 га. пашни, 6,7392 га. пастбищ. Климов П.П. имел право выделить в свою пользу 8,7978 га. пашни, 3,3022 га. пастбищ, после выделения 8,7304 га. пашни, 3,3696 га. пастбищ.

Таким образом, действия Чижик Р.М. по выделу земельного участка привели к перераспределению площади земли, принадлежащей Парфенову В.А., в сторону увеличения пастбищ и уменьшения пахотных земель на 0.1348га. (1348 кв.м.) и к перераспределению площади земли, принадлежащей Климову П.П., в сторону увеличения пастбищ и уменьшения пахотных земель на 0.0674 га. (674 кв.м.).

В соответствии с ч.7 ст.13 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», порядок определения размера, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, с учетом состояния и свойств его почвы устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п.1, 2 ст.21.1 Закона Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется.

Определение размера земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, с учетом состояния и свойств почвы, осуществляется на основании проекта землеустройства (проекта перераспределения земель) реорганизованного колхоза или совхоза, на землях которого расположен земельный участок, находящийся в общей долевой собственности.

В 2006 году проведены землеустроительные работы по межеванию земельных участков (далее - ЗУ), относящихся к общей долевой собственности (далее - ОДС) ЗАО «им. Ленина», подготовлено землеустроительное дело с подробным описанием каждого отмежеванного участка, входящего в единый массив земель с кадастровым номером № («единое землепользование»).

По результатам работ были определены действительные (измеренные) площади земельных участков по Сельхозугодиям ЗАО «им. Ленина», находящейся в ОДС, при этом, площадь пашни составила 6825,47 га., а пастбищ - 2552,21 га.

В 2007 году граждане - собственники долей в праве ОДС ЗАО «им. Ленина» заключили «Соглашение об определении долей в праве общей собственности на выделенный в счет земельных долей земельный участок» (далее - Соглашение).

В соответствии с условиями Соглашения, собственники участка выделяют в счет принадлежащих им земельных долей в земельном участке № (№), земельный участок для ведения сельскохозяйственных работ, общей площадью 9378,66 га, в том числе пашни 6825,46 га, пастбища 2553,2 га, кадастровый номер № (№), № (№), адрес земельного участка: <адрес> и установили долевое участие во вновь образованном земельном участке (земельный участок № - дата постановки на учет 14.12.2006, снят с учета 22.12.2006, соответственно вся площадь образуемого по Соглашению в счет долей ЗУ, на праве ОДС, находится в земельном участке №).

Одна земельная доля на праве ОДС в ЗУ № составляла 12,1 га., из них 8,8 га. пашни и 3,3 га. пастбищ, В соответствии с Соглашением, эта доля была приравнена к 12100/9378792 от общей площади вновь образуемого единого массива земель — единого землепользования № (состоящего из двух видов сельхозугодий: пашня и пастбище).

Вместе с тем, эти соотношения не выдержаны ответчиком при выделении земельного участка в счет 159920/9378792 долей в праве на ЗУ №, и как указано выше ущемляет права истцов и других собственников земельных долей.

Пунктом 3 ст.21.1 Областного закона Ростовской области от 22.06.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» установлено, что в качестве единицы оценки состояния и свойств почвы земельных участков применяются баллогектары, сведения о которых содержатся в проектах землеустройства (проекта перераспределения земель).

Так, согласно проекта землеустройства (перераспределения земель) колхоза АО им. Ленина, общая площадь сельхозугодий колхоза, входящих в состав ЗУ №, и находящихся в общедолевой собственности составила 9378,66 га. или 296993,1 баллогектар, из них пашни 6825,46 га. или 262780,2 баллогектар, пастбищ 2553,2 га. или 34212,9 баллогектар.

Таким образом, размер земельного участка по продуктивности земель в баллогектарах соответствующего 1 земельной доле (физической площадью 12,1 га) в праве на ЗУ составляет 383 бга (из расчета пашня: 8,8 га * 38,5 балла = 338,8 бга и пастбище: 3,3 га * 13,4 балла = 44,2 бга).

Согласно проекту межевания от 20.01.2020, подготовленного кадастровым инженером Витенко Ю.А., Чижик Р.М. выделяет в собственность земельный участок № в счет 159920/9378792 долей в праве ОДС на ЗУ № общей площадью 1598973 кв.м. (159,8973 га). Оба контура этого ЗУ, согласно материалов землеустройства, расположены на сельхозугодии - пашня.

Таким образом, фактический размер ЗУ № по продуктивности земель в баллогектарах, выделенного в собственность, в счет 159920/9378792 долей в праве ОДС на ЗУ №, исходя из физической площади по сельхозугодиям составляет 6156,94695 бга (пашня: 159,9207 га * 38,5 б = 6156,94695 бга).

Вместе с тем, в соответствии с вышеуказанными условиями Соглашения, размер ЗУ, по продуктивности земель в баллогектарах, выделяемый в счет 159920/9378792 долей в праве на ЗУ № должен состоять из двух контуров (в соответствии с указанными в Соглашении соотношениями по сельхозугодиям) входящих в ОДС:

- пашня: 141497,216 долей (159920 долей /100%*88,48), что составляет 4479,80 бга (141497,216 *0,03166 бга), что соответствует физической площади ЗУ в размере 116,3584 га (4479,80 бга/ 38,5 б)
- пастбище: 18422,784 долей (153920 долей /100%* 11,52%), что составляет 583,26 бга (18422,784 *0,03166 бга), что соответствует физической площади ЗУ 43,5269 га (583,26 бга/13,4 б).

В этой связи, в сумме физическая площадь земельного участка выделяемого в счет 159920/9378792 долей в праве ОДС на ЗУ №, составляет 159,8853 га., что по продуктивности размера этого ЗУ должно соответствовать 5063,06 бга (4479,80 бга+ 583,26 бга).

Таким образом, проект межевания от 20.01.2020, подготовленный кадастровым инженером Витенко Ю.А., предусматривает выдел на 1093,88695 баллогектара больше, чем принадлежит на праве собственности Чижик Р.М.,

что объективно повлекло за собой уменьшение количества пашни в составе земельной доли истца и других участников общей долевой собственности, чем нарушены их права и законные интересы.

При таких обстоятельствах, изготовленный кадастровым инженером Витенко Ю.А. проект межевания от 20.01.2020 и межевой план земельного участка с кадастровым номером № площадью 159,9207 га. нельзя признать законными.

В этой связи, истцы считают, что земельный участок с кадастровым номером № площадью 159,9207 га. подлежит снятию с государственного кадастрового учета, как поставленный на учет с нарушением действующего законодательства, а право собственности Чижик Р.М. на этот земельный участок подлежит прекращению с восстановлением в Едином государственном реестре недвижимости сведений о праве общей долевой собственности Чижик Р.М. на земельный участок с кадастровым номером № в площади и местоположении, предшествовавшем выделению земельного участка с кадастровым номером №.

На основании изложенного, истцы просят суд:

- изготовленный кадастровым инженером Витенко Ю.А. проект межевания от 20.01.2020 и межевой план земельного участка с кадастровым номером №, площадью 159,9207 га, признать незаконными;
- земельный участок с кадастровым номером №, площадью 159,9207 га, снять с государственного кадастрового учета, как поставленный на учет с нарушением действующего законодательства;
- право собственности Чижик Р.М. на земельный участок с кадастровым номером №, площадью 159,9207 га прекратить, с восстановлением в Едином государственном реестре недвижимости сведений о праве общей долевой собственности Чижик Р.М. на земельный участок с кадастровым номером № в площади и местоположении, предшествовавшем выделению земельного участка с кадастровым номером №.

Определениями Цимлянского районного суда от 22.12.2021 в качестве соответчиков по делу были привлечены Индивидуальный предприниматель Холодцов А.Г. и кадастровый инженер Витенко Ю.А.

Определениями Цимлянского районного суда от 18.01.2022 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Акционерное общество имени Ленина.

Определением Цимлянского районного суда от 3.02.2021 гражданское дело № 2-20/2022 (№ 2-837/2021) по исковому заявлению Парфенова Виктора Алексеевича к Чижик Раисе Михайловне, Индивидуальному предпринимателю Холодцову Александру Геннадьевичу, кадастровому инженеру Витенко Юрию Андреевичу, третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, Акционерное общество имени Ленина, о признании незаконным проекта межевания земельного участка с кадастровым номером, снятии земельного участка с кадастрового учета и прекращении права собственности и гражданское дело № 2-21/2022 (№ 2-838/2021) по исковому заявлению Климова Павла Петровича к Чижик Раисе Михайловне, Индивидуальному предпринимателю Холодцову Александру Геннадьевичу, кадастровому инженеру Витенко Юрию Андреевичу, третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, Акционерное общество имени Ленина, о признании незаконным проекта межевания земельного участка с кадастровым номером, снятии земельного участка с кадастрового учета и прекращении права собственности объединены в одно производство.

Истцы Парфенов В.А. и Климов П.П., ответчики Чижик Р.М., Индивидуальный предприниматель Холодцов А.Г. и кадастровый инженер Витенко Ю.А., третьи лица Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и Акционерное общество имени Ленина, будучи надлежащим образом извещенные о дате, времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не прибыли, представителей не направили, о причинах неявки суд не уведомили.

Представитель истцов по доверенности Губанов Е.Д. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить в полном объеме.

Суд в порядке статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определил рассмотреть дело по существу в отсутствие сторон и третьих лиц.

Выслушав представителем истцов, исследовав представленные письменные доказательства по делу, суд находит исковые требования истцов обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 3 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В силу пункта 4 указанной статьи, образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Согласно пункта 5 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, особенности процедуры выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предусмотрены Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В силу положений пункта 1 статьи 12 указанного Федерального закона, в случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных этой статьей, а также статей 13 и 14 данного федерального закона.

Пунктом 1 статьи 13 указанного Федерального закона предусмотрено, что участник или участники долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и названным федеральным законом.

Земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей, на основании решения общего собрания участников долевой собственности или путем выдела земельного участка в порядке, установленном пунктами 4 - 6 статьи 13 (пункт 2).

Земельный участок может быть образован, на основании решения общего собрания участников долевой собственности, в случае, если данным решением утверждены проект межевания земельных участков, перечень

собственников образуемых земельных участков и размер их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки. Если земельный участок образуется, на основании решения общего собрания участников долевой собственности, и, в соответствии с утвержденным этим собранием проектом межевания, дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется (пункт 3).

Если указанное в пункте 3 данной статьи решение общего собрания участников долевой собственности отсутствует, собственник земельной доли или земельных долей для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей (пункт 4).

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется (пункт 5).

Размер и местоположение границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном статьей 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (пункт 6).

Судом установлено и, как следует из материалов дела, истец Парфенов В.А. является собственником 24200/9378792 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 6.04.2010 серии № (Том №1 л.д.15-19). Истец Климов П.П. является собственником 12100/9378792 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 7.06.2007 серии № (Том №1 л.д.204-207).

Указанные земельные участки по договору аренды земельного участка от 6.10.2018 № переданы в аренду АО им. Ленина.

Ответчик Чижик Р.М. является собственником земельных долей земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в границах участка с кадастровым номером №.

Заявлением от 15.06.2021 ответчик Чижик Р.М. уведомила АО им. Ленина о том, что ей принадлежит 21.74 (263003/9378792) долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № и просит учесть данную информацию при выплате арендной платы (Том №1 л.д.21).

Письмом (вх. № от 05.07.2021) Чижик Р.М. уведомляет АО им. Ленина о том, что Чижик Р.М. из земельного участка с кадастровым номером № произведен выдел земельного участка с кадастровым номером № общей площадью 1 599 207 квадратных метров (159.9207 га), 31.03.2021 зарегистрировано право собственности.

По заявлению Чижик Р.М. проведены кадастровые работы по выделу земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в границах участка с кадастровым номером № в счет принадлежащих ей долей.

Согласно части 16 статьи 13.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», кадастровые работы в отношении выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка выполняются, в соответствии с утвержденным проектом межевания земельного участка или земельных участков, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ.

В соответствии с пунктами 5, 7, 9 - 10 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», проект межевания земельного участка или земельных участков утверждается решением общего собрания участников долевой собственности либо, в случае, указанном в пункте 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, решением собственника земельной доли или земельных долей.

Одновременно с решением общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания земельных участков должно быть принято решение об утверждении перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки.

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Проект межевания земельного участка, утверждаемый решением собственника земельной доли или земельных долей, подлежит обязательному согласованию с участниками долевой собственности. Предметом согласования являются размер и местоположение границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Извещение о необходимости согласования проекта межевания земельного участка направляется участникам долевой собственности или публикуется в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.

Кадастровые работы были проведены кадастровым инженером Витенко Ю.А., в результате которых 20.01.2020 подготовлен межевой план земельного участка, в связи с образованием земельного участка с кадастровым номером № путем выдела в счет долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №.

Суд установил, что 10.12.2019 кадастровым инженером Витенко Ю.А. было размещено извещение в газете «Наше время» № (25010) о согласовании проекта межевания земельного участка, из которого следует, что им подготовлен проект межевания земельного участка, выделяемого в счет земельных долей в праве общей долевой собственности из земельного участка с кадастровым номером №. Заказчик работ по подготовке проекта межевания земельного участка Чижик Р.М. Из извещения также следует, что с проектом межевания земельного участка можно ознакомиться по адресу: <адрес>, с 8 часов до 16 часов в рабочие дни. Обоснованные возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка направлять в течение 30 дней с момента опубликования настоящего извещения кадастровому инженеру и в орган регистрации прав, Цимлянский отдел Управления Росреестра по Ростовской области. Проектом межевания определены местоположение и площадь земельного участка, выделяемого в счет земельных долей (Том №5 л.д.30-31).

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Областного закона Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», сообщения, связанные с реализацией прав и

обязанностей участников земельных правоотношений, в том числе сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, о намерении продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу, о намерении выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, о предстоящем собрании участников долевой собственности, о невостребованных земельных долях, подлежат опубликованию в средствах массовой информации, являющихся источниками официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти Ростовской области и (или) органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Перечень средств массовой информации, указанных в настоящем пункте, утверждается Правительством Ростовской области.

Постановлением Правительства Ростовской области от 5.04.2017 № 253 утвержден Перечень средств массовой информации, являющихся источниками официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти Ростовской области и органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка.

Как следует из Приложения указанного постановления:

- Раздел 1 средством массовой информации, являющимся источником официального опубликования нормативных правовых актов органов государственной власти Ростовской области, является «Наше время»,

- Раздел 2 средством массовой информации, являющимся источником официального опубликования нормативных правовых актов органов местного самоуправления по месту нахождения земельного участка на территории Цимлянского района, является средство массовой информации «Придонье».

Согласно пунктов 11-14 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», извещение, указанное в пункте 10 настоящей статьи, должно содержать сведения, предусмотренные подпунктами 1-4 пункта 8 настоящей статьи, а также сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами обоснованных возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

В случае, если в течение тридцати дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания земельного участка, в соответствии с пунктами 9-11 настоящей статьи, от участников долевой собственности не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным. Кадастровый инженер обязан составить заключение об отсутствии возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка.

Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке.

Возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган регистрации прав по месту расположения такого земельного участка.

Отсутствие публикации кадастровым инженером Витенко Ю.А. извещения в средствах массовой информации по месту нахождения земельного участка в Цимлянском районе лишило возможности истцов и других участников общей долевой собственности земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, расположенного в границах участка; объект права: Единое землепользование; Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, принести свои возражения относительно выделяемого ответчиком земельного участка в установленном законом порядке.

Истцы, являясь жителями ст.Красноярская и ст.Хорошевская Цимлянского района Ростовской области, не смогли ознакомиться с извещением кадастрового инженера о согласовании проекта межевания земельного участка в виду отсутствия его публикации в средствах массовой информации по месту нахождения земельного участка в Цимлянском районе Ростовской области, в результате чего в течение 30 дней с момента опубликования указанного извещения обоснованные возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого в счет земельной доли Чижик Р.М. земельного участка в адрес кадастрового инженера Витенко Ю.А. на проект межевания поданы не были.

Чижик Р.М. право на выделенный земельный участок с кадастровым номером № общей площадью 1599207 кв.м. зарегистрировала 31.03.2021 (Том № 1 л.д.22-25).

Истцы указывают, что ответчик при проведении процедуры выдела земельного участка выделила только пашню, не включив в долю пастбища, в результате истцам и другим участникам общей долевой собственности в исходном земельном участке (пашни) остались доли меньшей площади, а также нарушилось процентное соотношение пашни и пастбищ, действия Чижик Р.М. по выделу земельного участка с кадастровым номером № привели к перераспределению площади земли, принадлежащей истцам в сторону увеличения пастбищ и уменьшения пахотных земель.

Согласно справке кадастрового инженера М.А. (Том №2 л.д.149), земельный участок с кадастровым номером № является Единым землепользованием с входящими в него обособленными земельными участками, является землями обще/долевой собственности ЗАО им. Ленина, состоит из пашни и пастбищ. Поля, указанные на схеме Я и АВ, согласно Публичной кадастровой карты: кадастровый № площадь 1599207 кв.м., местоположение: <адрес> - являются пашней.

Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю или эти земельные доли. При этом площадь выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка может быть больше или меньше площади, указанной в документах, удостоверяющих право на земельную долю или земельные доли, если увеличение или уменьшение площади выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка

осуществляется с учетом состояния и свойств почвы выделяемого земельного участка и земельного участка, из которого он образуется (пункт 5 статьи 13).

В материалы дела представлено Соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на выделенный в счет земельных долей земельный участок ЗАО имени Ленина от 12.03.2007 (Том №2 л.д.151-172). Согласно указанному Соглашению, его участники устанавливают общую долевую собственность на земельный участок для ведения сельскохозяйственных работ общей площадью 9378,66га, в том числе пашни 6825,46 га. кадастровый №, №, расположенный по адресу: <адрес>.

Из протокола собрания части долевых собственников земельного участка (кадастровый №) от 30.10.2021 (Том №2 л.д.1-4) следует, что по состоянию на 27.03.2021 и с учетом соглашения от 12.03.2007 в собственности у дольщиков находилось 660.6036 долей (17993.3037 га / 12.1 га). Таким образом, на одну долю приходится: $5811.8777 \text{ га} / 660.6036 = 8.7978 \text{ га}$ пашен; $2181.4260 \text{ га} / 660.6036 = 3.3022 \text{ га}$ пастбищ.

Данное Соглашение об определении долей в праве общей собственности на выделенный в счет земельных долей земельный участок от 12.03.2007 является одним из оснований регистрации за истцами и ответчиком земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № (единое землепользование).

Таким образом, ответчик Чижик Р.М., являющаяся собственником земельных долей, в том числе, в силу соглашения от 12.03.2007, предусматривающего размер доли каждого участника, выделила в счет принадлежащих ей земельных долей исключительно пашню, не выделяя пастбища, что, свидетельствует о нарушении ею прав остальных собственников, нарушении условий заключенного соглашения.

Пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ предусмотрена обязанность участника долевой собственности по соблюдению при выделе земельного участка требований к образованию земельных участков, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

В силу требований пункта 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Одним из основных принципов земельного законодательства является приоритет охраны земли, как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде (статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Определением Цимлянского районного суда от 18.03.2022 по делу была назначена землеустроительная экспертиза, проведение которой было поручено экспертам Общества с ограниченной ответственностью «Экспертная служба «Экспертизы недвижимости» (Том №3 л.д.126-133).

Согласно выводам заключения эксперта № от 30.05.2022 (Том №4 л.д.3-224),

По первому вопросу:

1. «Соответствует ли подготовленный кадастровым инженером Витенко Юрием Андреевичем проект межевания земельного участка и межевой план, по образованию земельного участка с кадастровым номером № в результате выдела долей Чижик Р.М. в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № землеустроительной документации: Проекту землеустройства (перераспределения земель) колхоза им. Ленина Цимлянского района Ростовской области (разработан ЮжНИИгипрозем в 1992 году), Соглашению об определении долей в праве общей долевой собственности на выделенный в счет земельных долей земельный участок от 12.03.2007 года и землеустроительному делу по межеванию земельных участков № от 2006 года?»

Подготовленный кадастровым инженером Витенко Юрием Андреевичем проект межевания земельного участка и межевой план, по образованию земельного участка с кадастровым номером № в результате выдела долей Чижик Р.М. в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № не соответствует землеустроительной документации: Проекту землеустройства (перераспределения земель) колхоза им. Ленина Цимлянского района Ростовской области (разработан ЮжНИИгипрозем в 1992 году), Соглашению об определении долей в праве общей долевой собственности на выделенный в счет земельных долей земельный участок от 12.03.2007 года и Землеустроительному делу по межеванию земельных участков № от 2006 года - образованный земельный участок в результате выдела долей Чижик Р.М. в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №, образованный земельный участок должен состоять из пашни и пастбища.

По второму вопросу:

«При установлении в ходе проведения экспертизы допущенных нарушений указать эти нарушения и возможные способы их устранения».

Образованный земельный участок в результате выдела долей Чижик Р.М. в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № должен состоять из пашни и пастбища.

Возможные способы устранения допущенных нарушений:

Снять с государственного кадастрового учета границы и площадь земельного участка с КН №, восстановить Чижик Р.М. в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером №.

Проект межевания земельного участка и межевой план, по образованию земельного участка с кадастровым номером № в результате выдела долей Чижик Р.М. в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером № признать не соответствующий требованиям земельного законодательства.

По третьему вопросу:

«Какова фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером №, выделенного в счет доли в право собственности земельный участок с кадастровым номером №, и соответствует ли площадь размеру доли, содержащемуся в правоудостоверяющих документах Чижик Раисы Михайловны».

Фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером №, выделенного в счет доли в право собственности на земельный участок с кадастровым номером № составляет 1548334 кв.м.

Определить соответствует ли площадь размеру доли, содержащаяся в правоудостоверяющих документах Чижик Раисы Михайловны, не представляется возможным, так как правоудостоверяющие документы Чижик Раисы Михайловны (до процедуры кадастровых работ) не предоставлены (дополнительно истребимые документы не предоставлены).

После процедуры кадастровых работ доля в праве Раисы Михайловны составляет 1 (целое) и она не является участником общей долевой собственности. Не соответствие фактической площади, площади по данным ЕГРН составляет: 50 873 кв.м.

По четвертому вопросу:

«На основании каких документов должен кадастровый инженер подготавливать проект межевания и межевой план и какой нормой права это предусмотрено».

Согласно Областному закону Ростовской области от 22.07.2003 № 19-3С (ред. от 22.11.2021) «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» (принят ЗС РО 09.07.2003), кадастровый инженер подготавливает проект межевания и межевой план, на основании проекта землеустройства (проекта перераспределения земель) реорганизованного колхоза или совхоза, на землях которого расположен земельный участок, находящийся в общей долевой собственности.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 3.08.2011 № 388 (ред. от 11.02.2014) «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков», кадастровый инженер должен подготавливать проект межевания на основании следующих документов:

кадастровой выписки о соответствующем земельном участке или кадастрового плана соответствующей территории;

картографических материалов - дополнительно к основным реквизитам документов указываются: масштаб, дата создания и дата последнего обновления;

землеустроительной документации, хранящейся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, - указываются: регистрационный номер, дата передачи на хранение и наименование органа (организации), осуществляющего хранение такой документации - Проект Землеустройства (перераспределения земель) колхоза им. Ленина Цимлянского района Ростовской области (разработан ЮжНИИгипрозем в 1992 году),

Соглашением об определении долей в праве общей долевой собственности на выделенный в счет земельных долей земельный участок от 12.03.2007 года и Землеустроительным делом по межеванию земельных участков № от 2006 года, Протоколом №1 от 6.01.2006г. Общего собрания собственников земельных долей, находящихся в границах ЗАО им. Ленина Цимлянского района.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 8.12.2015 № 921 («Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»),

межевой план составляется, на основе сведений ЕГРН об определенном земельном участке.

Для подготовки межевого плана используются картографические материалы, в том числе картографо-геодезического фонда, и (или) землеустроительная документация, хранящаяся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;

3) документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования;

4) документы, определяющие (определявшие), в соответствии с законодательством Российской Федерации, местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 23.11.2016 № 742)

5) утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;

6) утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства, проектная документация лесных участков;

7) решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;

8) вступившие в законную силу судебные акты;

9) иные предусмотренные законодательством документы.

При выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения межевой план подготавливается с учетом требований Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» <3> (далее - Закон об обороте) на основе:

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3018; 2003, № 28, ст. 2882; 2004, № 27, ст. 2711; № 41, ст. 3993; № 52, ст. 5276; 2005, № 10, ст. 758; № 30, ст. 3098; 2007, № 7, ст. 832; 2008, № 20, ст. 2251, № 49, ст. 5748; 2009, № 1, ст. 5; № 19, ст. 2283; 2011, № 1, ст. 32, 47; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; 2013, № 23, ст. 2866; № 49, ст. 6328; № 52, ст. 7011; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 52; № 29, ст. 4371.

1) проекта межевания земельных участков, решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки (при кадастровых работах в отношении земельного участка, образуемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

2) проекта межевания земельных участков, документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (при кадастровых работах в отношении земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в случае

отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков).

Согласно Федеральному закону от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»,

на основании: решения общего собрания или решением суда, проекта межевания земельных участков.

По пятому вопросу:

«Содержатся ли сведения о свойствах почвы и видах угодий в ЕГРН на земельный участок №».

Поставленный вопрос на производство экспертизы выходит за пределы специальных познаний эксперта землеустроителя, и является прерогативой специалиста обладающего знаниями в области юриспруденции.

Сведения о свойствах почвы и видах угодий в выписке из ЕГРН на земельный участок с КН № не содержится.

Оценивая данное заключение № от 30.05.2022, суд принимает его и исходит из его выводов, поскольку экспертиза проведена по данному гражданскому делу с учетом мнения и доводов сторон, эксперт имеет соответствующее образование, квалификацию, допуск для выполнения данного вида работ, прошел профессиональную (специальную) подготовку, необходимый стаж работы, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за заведомо ложное заключение, разъяснены права и обязанности, предусмотренные статьей 16-17 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» и положения статьи 85 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, вместе с тем, в распоряжение эксперту представлены все имеющиеся материалы дела. Заключение эксперта № от 30.05.2022 аргументировано, а выводы обоснованы.

С учетом изложенного, оснований не доверять экспертному заключению и его выводам у суда не имеется, поскольку заключение содержит подробное описание проведенного исследования, проведено на основе непосредственного исследования предоставленных сторонами вопросов и собранных по делу доказательств.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что при произведенном выделе земельного участка с кадастровым номером № общей площадью 1 599 207 кв.м по проекту межевания от 20.01.2020, и межевому плану, подготовленному кадастровым инженером Витенко Ю.А. указанные выше принципы и требования земельного законодательства нарушены.

Право собственности истцов и других собственников, подлежит защите путем признания недействительным проекта межевания и межевого плана земельного участка с кадастровым номером № по причине нарушения проведенным межеванием прав истцов, как собственников участка с кадастровым номером № (единое землепользование).

В этой связи из государственного кадастра недвижимости подлежат исключению сведения о границах земельного участка с кадастровым номером №.

Доводы ответчика Чижик Р.М. в представленных возражениях на исковое заявление от 4.08.2022 о том, что истцами «пропущен тридцатидневный срок, установленный законом для подачи возражений в отношении размера и местоположения выделяемого участка. В силу закона тридцатидневный срок является пресекательным и восстановлению не подлежит» являются необоснованными.

Суд не может принять данный довод состоятельным, на основании следующего.

В силу пункта 15 статьи 13.1. Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», споры о размере и местоположении границ выделяемого в счет земельной доли или земельных долей земельного участка рассматриваются в суде.

По правилам статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого, в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Установленный законом срок для подачи возражений в отношении размера и местоположения выделяемого участка является сроком для согласования проекта межевания земельного участка. По своей природе указанный срок не является сроком исковой давности.

Таким образом, при рассмотрении настоящего искового заявления подлежит применению общий срок исковой давности, который в данном случае не пропущен.

Иные доводы ответчика, указанные в представленных возражениях на исковое заявление от 4.08.2022, также являются несостоятельными.

Разрешая настоящий спор суд учитывает требования статей 12, 35, 39, 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации об осуществлении гражданского судопроизводства на основании равноправия и состязательности сторон, когда каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которых она основывает свои требования и возражения.

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности по своему внутреннему убеждению, основанном на соблюдении принципов, закрепленных в частях 1-3 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого из указанного доказательства, представленного суду, а также их достаточность и взаимную связь в совокупности, суд полагает правомерным в силу вышеуказанных норм материального права постановить решение, которым удовлетворить иски требования Парфенова В.А. и Климова П.П. в полном объеме.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд решил:

исковые требования Парфенова Виктора Алексеевича и Климова Павла Петровича к Чижик Раисе Михайловне, Индивидуальному предпринимателю Холодцову Александру Геннадьевичу, кадастровому инженеру Витенко Юрию Андреевичу, третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, Акционерное общество имени Ленина, о признании незаконным проекта межевания земельного участка с кадастровым номером, снятии земельного участка с кадастрового учета и прекращении права собственности – удовлетворить.

Признать проект межевания и межевой план от 20.01.2020 года земельного участка с кадастровым номером № площадью 159,9207га., подготовленный кадастровым инженером Витенко Юрием Андреевичем по заказу Чижик Раисы Михайловны, незаконным.

Снять земельный участок с кадастровым номером № площадью 159,9207га. с государственного кадастрового учета.

Прекратить право собственности Чижик Раисы Михайловны на земельный участок с кадастровым номером № площадью 159,9207га.

Восстановить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о праве общей долевой собственности Чижик Раисы Михайловны на земельный участок с кадастровым номером № в площади и местоположении, предшествовавшем выделению земельного участка с кадастровым номером №.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ростовский областной суд через Цимлянский районный суд Ростовской области в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья подпись И.В. Степанова

Решение в окончательной форме изготовлено 10 августа 2022 года.