Дело №

**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

р.п. Быково  ДД.ММ.ГГГГ

Быковский районный суд Волгоградской области в составе:

председательствующего судьи Д.,

при секретаре К.,

с участием истца (ответчика по встречному иску) С., представителя истца (представителя ответчика по встречному иску) Л., ответчика (истца по встречному иску) Е., представителя ответчика (представителя истца по встречному иску) Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С. к Е. об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, по иску Е. к С. о признании государственной регистрации права собственности на земельный участок недействительной, аннулировании записи регистрации,

У С Т А Н О В И Л:

С. обратилась в суд с иском к Е. об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения ответчика.

В обоснование требований указала, что является собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером №, площадью 147,51 га, расположенного по адресу: <адрес> . На данном участке находятся два нежилых здания, которые ответчик использует для выращивания …. Право собственности ответчика на эти строения не зарегистрировано в установленном законом порядке, он в отсутствие каких-либо законных на то оснований пользуется земельным участком.

Просит суд истребовать из чужого незаконного владения ответчика вышеуказанный участок.

Е. предъявил встречный иск к С. о признании государственной регистрации права собственности С. на земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_ недействительной, аннулировании записи регистрации № от ДД.ММ.ГГГГ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок.

В обоснование требований указал, что ему принадлежит здание , площадью 930, 1 кв.м., по адресу: <адрес>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ Указанный объект недвижимости с ДД.ММ.ГГГГ располагается на земельном участке, который ранее был предоставлен АОЗТ на основании решения администрации Быковского района от ДД.ММ.ГГГГ №. Считает, что государственная регистрация права собственности С. на спорный участок создает препятствия в реализации его права на земельный участок, необходимый для эксплуатации принадлежащего ему здания.

Просит суд признать государственную регистрацию права собственности С. на земельный участок с кадастровым номером № недействительной и аннулировать соответствующую запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Определением Быковского районного суда Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ гражданское дело № по иску С. к Е. об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения, гражданское дело № по иску Е. к С. о признании государственной регистрации права собственности на земельный участок недействительной, аннулировании записи регистрации, объединены в одно производство, объединенному делу присвоен №.

Истец (ответчик по встречному иску) С. и её представитель в судебном заседании исковые требования поддержали по основаниям, изложенным в иске, просили их удовлетворить, встречный иск не признали, просили в его удовлетворении отказать.

Ответчик (истец по встречному иску) Е. и его представитель в судебном заседании исковые требования С. не признали, на удовлетворении встречных требований настаивали.

Представитель третьего лица – Администрации Быковского муниципального района в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель третьего лица – Быковского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Суд, заслушав участников процесса, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно статье 209 Гражданского кодекса РФ собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В силу подпункта 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ, настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются, в том числе на принципе: единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ (в редакции действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В судебном заседании установлено, что С. является собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером №, площадью 1475100 кв.м., расположенного по адресу: <адрес>  Участок имеет вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Право собственности истца на данное имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ, запись регистрации №.

Указанный земельный участок является смежным по отношению к земельному участку с кадастровым номером №, расположенному по адресу: <адрес>, площадью 50000 кв.м. Арендатором которого является Е. на основании договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Быковского района Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ №. Договор аренды заключен на срок 49 лет (с ДД.ММ.ГГГГ –по ДД.ММ.ГГГГ) и прошел государственную регистрацию ДД.ММ.ГГГГ за №.

Е. является собственником здания склада площадью 404,8 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> и земельного участка площадью 632800 кв.м. с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>. Право собственности на данное имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ, запись регистрации №и ДД.ММ.ГГГГ, запись регистрации № соответственно.

По заявлению С. о самовольном занятии её участка ответчиком от ДД.ММ.ГГГГ, Быковским отделом Управления Росреестра по Волгоградской области проведено административное обследование объекта земельных отношений в ходе, которого установлено, что на спорном земельном участке с кадастровым номером № расположен объект недвижимости: здание кошары с кадастровым номером №(условный №, инвентарный №), что подтверждается актом административного обследования от ДД.ММ.ГГГГ№.

Собственником здания является Е., право собственности на строение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ДД.ММ.ГГГГ на основании решения Быковского районного суда Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ №, запись регистрации №.

Определением главного государственного инспектора Быковского района по использованию и охране земель, начальника Быковского отдела Управления Росреестра по Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ в возбуждении дела об административном правонарушении в отношении Е. отказано.

Здание было принято в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ ЗАО (ЗАО «ВРТ»), что подтверждается актом рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством здания, сооружения, помещения.

По данным технической инвентаризации на ДД.ММ.ГГГГ здание (литеры А, а1, а2, а3) имеет год постройки ДД.ММ.ГГГГ, располагается на земельном участке, который был предоставлен Обществу в бессрочное пользование на основании государственного акта № и постановления администрации Быковского района от ДД.ММ.ГГГГ №. Указаний на то, что строение является самовольным в техническом паспорте, не имеется.

По договору купли-продажи имущества от ДД.ММ.ГГГГ №  Е.(покупатель) приобрел у ЗАО «ВРТ» (продавец) здание, пристройки, изгородь, общей площадью 864 кв. м., при этом земельный участок предметом договора не являлся. Передача имущества Е. подтверждается актом приема-передачи к договору купли-продажи имущества от ДД.ММ.ГГГГ №.

Согласно заключению судебно-землеустроительной экспертизы № от ДД.ММ.ГГГГ составленному ООО, строение кошары, расположенное по адресу: <адрес>, кадастровый (условный) №, расположено полностью в составе земельного участка с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>.

Оснований сомневаться в достоверности заключения у суда не имеется.

По смыслу ст. 301 ГК РФ и разъяснений, данных в п.36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», иск об истребовании имущества из незаконного владения характеризуется определенными признаками: наличием у истца права на виндицируемое имущество, утратой фактического владения имуществом, возможностью выделить вещь при помощи индивидуальных признаков из однородных вещей, фактическим владением ответчика вещью на момент рассмотрения спора.

В случае недоказанности одного из перечисленных выше обстоятельств иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен быть не может.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции Российской Федерации и ст. ст. 12, 35 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Поскольку истцом не представлено в соответствии со ст. 56 ГПК РФ доказательств утраты фактического владения земельным участком с кадастровым номером №, площадью 1475100 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> и неправомерного владения им ответчиком, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований С. об истребовании вышеуказанного земельного участка из чужого незаконного владения ответчика.

В подтверждение доводов о том, что на земельном участке, принадлежащем С. кроме здания, принадлежащего Е. находится другой объект ответчика, каких-либо доказательств отвечающих критериям относимости и допустимости истцом суду не представлено.

Доводы С. о том, что право собственности ответчика на спорные строения не зарегистрировано в установленном законом порядке, как и ссылки на отсутствие у ответчика законных оснований для пользования земельным участком, опровергаются представленными в материалы дела доказательствами.

Само по себе расположение спорного строения на участке истца при отсутствии достоверных доказательств нарушения прав, не является достаточным основанием к удовлетворению заявленного иска, поскольку защите в соответствии с действующим законодательством подлежит лишь нарушенное право.

Разрешая встречные исковые требования Е. о признании недействительной государственной регистрации права собственности С. на земельный участок с кадастровым номером № и аннулировании соответствующей записи регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Земельного кодекса РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

В обоснование встречного иска Е. ссылается на то обстоятельство, что государственная регистрация права собственности С. на спорный участок создает препятствия в реализации его права на земельный участок, необходимый для эксплуатации принадлежащего ему здания.

Согласно п. 52 названного выше Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Таким образом, государственная регистрация выполняет лишь роль доказательства существования зарегистрированного права.

Следовательно, признание недействительной регистрации права не имеет юридического значения без признания недействительными правоустанавливающих документов.

Основания прекращения права собственности предусмотрены ст. 235 ГК РФ. Такое основание для утраты права собственности на имущество, как признание государственной регистрации права собственности недействительной, аннулирование записи регистрации в ЕГРП, законом не предусмотрено.

При таких обстоятельствах, суд не находит оснований для удовлетворения исковых требований Е. к С. о признании недействительной государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером №, аннулировании записи регистрации № от ДД.ММ.ГГГГ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Определением Быковского районного суда Волгоградской области от ДД.ММ.ГГГГ, расходы по оплате за производство экспертизы возложены на С. Сумма расходов, связанных с производством экспертизы составила 38000 руб.

В соответствии с абзацем 2 части 2 статьи 85, частью 2 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса РФ с С. в пользу ООО подлежат взысканию расходы за проведение экспертизы в размере 38 000 руб.

Руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований С. к Е. об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка с кадастровым номером №, площадью 1475100 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> – отказать.

В удовлетворении исковых требований Е. к С. о признании недействительной государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером №, площадью 1475100 кв.м., расположенного по адресу: <адрес> , аннулировании записи регистрации №от ДД.ММ.ГГГГ в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним – отказать.

Взыскать с С. в пользу ООО расходы за проведение экспертизы в размере 38 000 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Волгоградского областного суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Быковский районный суд Волгоградской области.

Мотивированный текст решения суда составлен ДД.ММ.ГГГГ

Судья: