

**РЕШЕНИЕ**

**ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН**

15 мая 2015 года город Алматы

Бостандыкский районный суд г.Алматы в составе председательствующего судьи Нурмаханбетова Н.Т., при секретаре судебного заседания Тiлеповой Ж.С., с участием представителя истца Кожемкуловой А.М. (доверенность от 27 июня 2014 года), представителя ответчиков Макрушиной И.Г. (доверенность от 20 января 2015 года), третьего лица Керимбек Ш.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Бостандыкского районного суда г.Алматы гражданское дело по иску Керимбека Шатырхана Сарыбайулы к Новоселову Анатолию Михайловичу, Павловой Тамаре Филимоновне об устранении препятствий пользования земельным участком и о сносе самовольного строения; встречному иску Новоселова Анатолия Михайловича к Керимбек Шатырхану Сарыбайулы о признании документов на земельный участок недействительными; встречному иску Павловой Тамары Филимоновны к Керимбеку Шатырхану Сарыбайулы о признании недействительным договора дарения и акта на право частной собственности на земельный участок,

УСАНОВИЛ:

Керимбек Ш.С. обратился в суд с настоящим иском с учетом заявления об уточнении исковых требований к Новоселову А.М., Павловой Т.Ф., мотивируя свои требования тем, что ответчики добровольно не освобождают земельный участок предлежащий ему на праве частной собственности. В ходе рассмотрения дела Новоселов А. М. предъявил встречный иск к Керимбек Ш. С. о признании документов на земельный участок недействительными, мотивируя свое требование тем, что ответчику незаконно выдан госакт на землю, которая принадлежит ему на праве собственности. Павлова Т.Ф. предъявила встречный иск к Керимбек Ш. С. о признании недействительным договора дарения и акта на право частной собственности на земельный участок, мотивируя свое требование тем, что ответчику был подарен земельный участок принадлежащий ей на праве собственности.

Представитель истца (ответчика по встречному иску) в судебном заседании полностью поддержала заявленные исковые требования, встречные иски не признала и пояснила суду, что истец является собственником здания с земельным участком по адресу г.Алматы, Наурызбайский район, с.Каргалы, ул.Абая, д.1, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 03-047-448-431, площадью 0,1376 га, предназначенном для эксплуатации и обслуживания объекта производственных нужд. Границы принадлежащего ему земельного участка утверждены актом на право собственности на земельный участок. Кроме того, имеется заключение о разделе земельного участка, согласованное с ГКП КРПП АПБ от 18.06.2004 года. Однако, в настоящий момент Керимбек Ш.С. не имеет возможности в полном объеме владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком по причине того, что часть участка площадью 0,0763 га и 0,0020 га самовольно и без какого-либо согласия с его стороны захватили и огородили своим забором собственники смежных земельных участков ответчики Новоселов А.М. и Павлова Т.Ф.. На требование истца о добровольном возврате захваченной части земельного участка, переносе забора согласно установленным и утвержденным границам, сносе самовольного строения ответчики отвечают отказом. 27 августа 2008 года истец обратился в Межрегиональную земельную инспекцию по городу Алматы и Алматинской области с заявлением по факту захвата соседями части принадлежащего ему земельного участка. Согласно ответу земельной инспекции от 16 сентября 2008 года, установлено, что часть принадлежащего истцу земельного участка площадью 0,0763 га и 0,0020 га заняты владельцами соседних участков.

Своими действиями ответчики нарушили и продолжают нарушать принадлежащее истцу право собственности на упомянутое выше недвижимое имущество, признаваемое и защищаемое Конституцией РК, и в соответствии со ст.260 ГК РК, он как собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. В связи с чем, просит суд обязать ответчиков устранить препятствия в пользовании истцом принадлежащего ему земельным участком по адресу г.Алматы, Наурызбайский район, с.Каргалы, ул.Абая, д.1, путем переноса самовольно возведенного забора на свою территорию за свой счет, также взыскать с ответчиков все понесенные истцом расходы, в том числе по оплате землеустроительных работ в размере 6 189 тенге, а также по уплате государственной пошлины.

В судебном заседании представитель ответчика Новоселова А.М. (истца по встречному иску) Макрушина И.Г. первоначальные исковые требования не признала, встречные исковые требования поддержала в полном объеме и объяснила, что Новоселов А.М. проживает по адресу с.Карагайлы, ул.Мустафина, дом 34, кв.4, и земельный участок площадью 0,0210 га по указанному адресу Новоселову А.М. был предоставлен на основании решения заседания комиссии о легализации при аппарате акима Карасайского района № 11755 от 01.08.2007 года, при этом ему были выданы три акта на право частной собственности на земельный участок со следующими характеристиками: кадастровый номер 03-047-448-1588 площадью 0,0110 га, кадастровый номер 03-047-448-1589 площадью 0,0008 га и кадастровый номер 03-047-448-1587 площадью 0,0092 га. Целевое назначение участков – ведение личного подсобного хозяйства, ограничений в использовании и обременения земельного участка нет. Право собственности Новоселова А.М. на указанные земельные участки зарегистрировано в уполномоченном государственном органе 08.02.2008 года. На оспариваемом Керимбек Ш.С. земельном участке площадью 0,0092 га с кадастровым номером 03-047-448-1587 находится летняя кухня, право собственности на которую за Новоселовым А.М. зарегистрировано еще 06.09.1993 года. Согласно п.1 ст.52 Земельного кодекса РК, право собственности на здания (строении, сооружения) влечет за собой в установленном законодательством порядке право собственности на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями). Указанные права неотделимы друг от друга. Право собственности на летнюю кухню у Новоселова А.М. возникло раньше, чем был заключен договор дарения права частной собственности на земельный участок от 04.10.2006 года у Керимбека Ш.С. Кроме того, принадлежащий Новоселову А.М. на праве собственности оспариваемый земельный участок изначально был огорожен по установленным границам, и документы с указанием границ земельного участка хранятся в земельно-кадастровом деле. Земельный налог Новоселов А.М. исправно платит на протяжении всего времени с момента возникновения права собственности на земельный участок площадью 0,0092 га. В соответствии с п.11 Правил ведения государственного земеьного кадастра в РК, утвержденных постановлением Правительства РК от 20.09.2003 года № 958. земельный участок считается окончательно сформированным, если он имеет установленные границы, и на него заведено земельно-кадастровое дело. В связи с чем, просила суд признать недействительным договор дарения права частной собственности на земельный участок от 04.10.2006 года, зарегистрированного в реестре за № 13308, заключенный между Керимбековым Ш.А. и Керимбек Ш.С. на земельный участок площадью 0,1376 га, кадастровый номер земельного участка 03-047-448-431, а также признать недействительным акт на право частной собственности на земельный участок № 208992 от 13.11.2006 года, кадастровый номер земельного участка 03-047-448-431, местоположение земельного участка Карасайский район, с.Каргалы, ул.Абая, дом 1.

В судебном заседании представитель ответчика Павловой Т.Ф. (истца по встречному иску) Макрушина И.Г. первоначальные исковые требования не признала, встречные исковые требования поддержала в полном объеме и объяснила, что земельный участок площадью 0,0470 га по адресу с.Карагайлы, ул.Мустафина, дом 6, квартира 4 был предоставлен ей на основании решения акима Карагайлинского сельского округа от 25.12.2004 года, и на основании указанного решения ей 28.01.2005 года был выдан акт № 319929 на право частной собственности на земельный участок с кадастровым номером 03-047-448-931 с целевым назначением – ведение личного подсобного хозяйства, ограничений в использовании и обременений земельного участка нет. Право собственности Павловой Т.Ф. зарегистрировано в уполномоченном государственном органе 23.02.2005 года. Тем самым право собственности на земельный участок у нее возникло раньше, чем был заключен договор дарения права частной собственности на земельный участок Керимбеку Ш.С. от 04.10.2006 года. Принадлежащий Павловой Т.Ф. земельный участок изначально был огорожен забором по установленным границам, и документы с указанием границ земельного участка хранятся в земельно-кадастровом деле. Земельный налог Павлова Т.Ф. исправно платит на протяжении всего времени с момента возникновения у нее права собственности на земельный участок площадью 0,0470 га. В связи с передачей земельного участка Павловой Т.Ф. из Карасайского района Алматинской области в Наурызбайский район г.Алматы на основании Указа Президента РК «Об изменении границ города Алматы», 15.12.2014 года Павлова Т.Ф. заключила с РГП «Алматинский городской филиал НПЦзем» на выполнение работ на земельном участке, куда сдала акт на право частной собственности на земельный участок для переоформления, о чем имеется расписка ПУЗ=14-8-10193 от 15.12.2014 года. Координаты были зафиксированы специалистом РГП «АГФ НПЦзем» по границам, указанным в акте на право частной собственности на земельный участок № 319929 от 28.01.2005 года. Просит признать недействительными договор дарения права частной собственности на земельный участок от 04.10.2006 года, зарегистрированного в реестре за № 13308, заключенный между Керимбековым Ш.А. и Керимбек Ш.С. на земельный участок площадью 0,1376 га, кадастровый номер земельного участка 03-047-448-431, а также признать недействительным акт на право частной собственности на земельный участок № 208992 от 13.11.2006 года, кадастровый номер земельного участка 03-047-448-431, местоположение земельного участка Карасайский район, с.Каргалы, ул.Абая, дом 1.

В судебном заседании от 05.05.2015 года представитель третьего лица ГУ «Алматинский городской филиал РГП «НПЦзем» Айырбекова Б. пояснила суду, что с исковыми требованиями Керимбек Ш.С. не согласна, а встречных исковых требований полагает необходимым удовлетворить, т.к. у истцов по встречному иску право на земельный участок возникло ранее чем у Керимбек Ш.С..

В судебном заседании от 05.05.2015 года представитель третьего лица ГУ «Управление земельных отношении города Алматы» Кәрімхан А.А. пояснил суду, что вопрос о законности требований истцов оставляет на усмотрение суда.

В судебном заседании третье лицо Керимбек Ш.А. пояснил суду, что вышеуказанный земельный участок приобрел на основании договора купли – продажи земельного участка от 19 июня 2004 года и акта на право частной собственности. После чего, подарил брату Керимбек Ш.С. на основании договора дарения от 4 октября 2006 года. В связи с чем, просит иск Керимбек Ш.С. удовлетворит, а встречном иске отказать.

В судебном заседании свидетель Абдрахманова Г. пояснила суду, что забор, отделяющий земельный участок Новоселва А.М. от земельного участка Керимбека Ш.С., был установлен в 1978 году в связи с проведением всемирного симпозиума ВОЗ, куда съезжались специалисты со всего мира для изучения работы студенческой лаборатории, организованной в то время в стенах техникума Казпотребсоюза. Вначале это был невысокий забор, позже он был заменен на бетонный забор и с тех пор границы смежных участок не изменялись.

В судебном заседании свидетель Бойко Н.В. пояснила суду, что забор между земельными участками Павловой Т.Ф. и Керимбек Ш.С. был установлен в 1993 году по решению земельной комиссии Казпотребсоюза, и с того времени границы, вдоль которых поставлено ограждение, никак не менялись.

Заслушав пояснения сторон, показания свидетелей, специалистов, исследовав материалы дела, оценив их в совокупности, суд считает необходимым в удовлетворении исковых требований Керимбек Ш.С. отказать, а встречные исковые требования удовлетворить частично по следующим основаниям.

Согласно договору дарения права частной собственности на земельный участок от 04.10.2006 года, заключенного между Керимбековым Ш.А. и Керимбек Ш.С., удостоверенным нотариусом Алматинского областного нотариального округа Калназаровым С., реестр № 13308, Керимек Ш.С. принял в дар целое право частной собственности на земельный участок, общей площадью 0,1376 га, кадастровый номер 03-047-448-431, с обременениями: разрешено право проезда через участок, расположенный по адресу село Каргалы, ул.Мустафина, дом № 2, Карасайского района Алматинской области, в границах плана (чертежа), находящегося в ведении Акима Карасайского района Алматинской области, предоставленный для обслуживания объекта – производственных нужд.

Данный договор дарения зарегистрирован Отделом земельных отношений Карасайского района Алматинской области 12.10.2006 года за № 5565.

13.11.2006 года на основании указанного договора дарения от 04.10.2006 года Керимбек Ш.С. выдан акт № 208992 на право частной собственности на земельный участок площадью 0,1376 га, кадастровый номер 03-047-448-431, о чем в Книге записей актов на право собственности на земельный участок, право землепользования произведена запись за № 17605.

Согласно п.1 ст.21 Земельного кодекса РК, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему земельным участком.

Согласно ст.164 Земельного кодекса РК, право собственности и право землепользования защищаются в порядке, предусмотренном [Гражданским кодексом](http://online.zakon.kz/Document/?link_id=1000023924" \o "Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.04.2015 г.)" \t "_parent) Республики Казахстан и другими законодательными актами Республики Казахстан.

В соответствии со ст.238 ГК РК, Если договор об отчуждении имущества подлежит государственной регистрации или нотариальному удостоверению, право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации или нотариального удостоверения, а при необходимости как нотариального удостоверения, так и государственной регистрации договора - с момента его регистрации.

Новоселов А.М. является собственником земельного участка общей площадью 0,0092 га, кадастровый номер 03-047-448-1587, на основании решения комиссии по легализации № 11755 от 01.08.2007 года, и акта на право частной собственности на земельный участок. Целевое назначение участка – ведение личного подсобного хозяйства, ограничений в использовании и обременения земельного участка нет. Право собственности Новоселова А.М. на указанный земельный участок зарегистрировано в уполномоченном государственном органе 08.02.2008 года.

Согласно п.1 ст.244 ГК РК, самовольной постройкой являются жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданные на не сформированной в земельные участки земле, принадлежащей государству, на земельном участке, который не принадлежит лицу, осуществившему постройку, а также созданные без получения на это разрешений, необходимых в соответствии с земельным [законодательством](http://adilet.zan.kz/rus/docs/K030000442_#z51) Республики Казахстан, [законодательством](http://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242_#z575) Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан и иным законодательством Республики Казахстан.

В соответствии с п.3 вышеназванной статьи, право собственности на самовольную постройку может быть признано [судом](http://adilet.zan.kz/rus/docs/P99000010S_#z6) за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под размещение возведенной постройки.

В данном случае, право собственности строение – летнюю кухню за Новоселовым А.М. зарегистрировано 06.09.1993 года в установленном законом порядке, акт на право частной собственности на земельный участок получен на основании решения комиссии по легализации при аппарате акима Карасайского района от 01.08.2007 года.

Павлова Т.Ф. является собственником земельного участка площадью 0,0470 га на основании решения акима Карагайлинского сельского округа от 25.12.2004 года № 12-106, и на основании указанного решения ей 28.01.2005 года был выдан акт № 319929 на право частной собственности на земельный участок с кадастровым номером 03-047-448-931 с целевым назначением – ведение личного подсобного хозяйства, ограничений в использовании и обременений земельного участка нет. Право собственности Павловой Т.Ф. зарегистрировано в уполномоченном государственном органе 23.02.2005 года.

Судом установлено, что границы смежных земельных участков, принадлежащих Керимбек Ш.С., Новоселову А.М. и Павловой Т.Ф. сложились исторически задолго до приобретения истцом Керимбеком Ш.Г. права собственности на земельный участок на основании договора дарения и земельные участки друг от друга огорожены бетонным забором, установленным еще до предоставления прав собственности на земельные участки и данная граница с этого момента не изменялась..

Кроме того, самим истцом наличие бетонного забора между смежными земельными участками, в суде не оспаривалось.

Согласно п.1 ст.52 Земельного кодекса РК, право собственности на здания (строения, сооружения) влечет за собой в установленном законодательством порядке право собственности на земельный участок, который занят указанными зданиями (строениями, сооружениями), кроме случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Указанные права неотделимы друг от друга.

В соответствии с п.11 Правил ведения государственного земеьного кадастра в РК, утвержденных постановлением Правительства РК от 20.09.2003 года № 958. земельный участок считается окончательно сформированным, если он имеет установленные границы, и на него заведено земельно-кадастровое дело.

Исследованные в суде земельно-кадастровые дела принадлежащих на праве частной собственности земельных участков Павловой Т.Ф. и Новоселова А.М. подтверждают все вышеуказанные факты.

Кроме того, согласно справке РГП «Алматинский горолдской филиал «НПЦзем» от 27.03.2015 года, фактические площади земельных участков Новоселова А.М. и Павловой Т.Ф. соответствуют выданным ранее актам на право частной собственности на земельные участки, следовательно с их стороны захвата земельного участка Керимбек Ш. допущено не было. Тогда как при определении границ земельного участка ныне принадлежащего Керембек Ш. было установлено наложение на земельные участки истцов по встречному иску, что свидетельствует о том, что при выдаче госакта на земельный участок землеустроительные работы произведены не были, на место нахождение земельного участка лица техник не выезжал, привязка земельного участка к местности была проведена камеральным способом, поскольку если бы работы были произведены надлежащим образом не увидеть, что участок владельцем которого ныне является Керимбек Ш.С. выходит за пределы исторически сложившихся границ было не возможно, в чем суд убедился при выезде и осмотре земельных участков на местности. В связи с чем, встречные исковые требования в части признания недействительными госакта выданного на имя Керембек Ш.С. подлежат удовлетворению с учетом положений ст.267 ГК РК, а в удовлетворении иска Керимбек Ш.С. надлежит отказать. Требование истцов по встречному иску о признании недействительным договора дарения, подлежат удовлетворению в части земельного участка налогающегося на земельные участки Новоселова Анатолия Михайловича и Павловой Тамары Филимоновны, в остальной части договор дарения прав и законных интересов истцов не нарушает, в потому не может быть признан недействительным.

В соответствии с требованиями ст. ст.100,110 ГПК РК судом обсужден вопрос о судебных расходах. Понесенные Керимбек Ш.С. расходы возмещению не подлежат, т.к. в удовлетворении иска отказано. Поскольку истцы по встречному иску не настаивали на взыскании с ответчика понесенных ими расходов, суд счел возможным данный вопрос не разрешать.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.217-221 ГПК РК, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Керимбек Шатырхана Сарыбайулы к Новоселову Анатолию Михайловичу, Павловой Тамаре Филимоновне об устранении препятствий пользования земельным участком и о сносе самовольного строения – отказать.

Встречные исковые требования Новоселова Анатолия Михайловича, Павловой Тамары Филимоновны к Керибек Шатырхану Сарыбайулы о признании договора дарения и акта на право частной собственности на земельный участок недействительными – удовлетворить частично.

Признать недействительным договор дарения права частной собственности на земельный участок общей площадью 0,1376 га кадастровый номер 03-047-488-431, заключенный между Керимбековым Шалхарбеком Адиловичем и Керимбек Шатырханом Сарыбайулы 04 октября 2006 года, в части накладки на земельные участки Новоселова Анатолия Михайловича и Павловой Тамары Филимоновны.

Признать недействительным государственный акт на право частной собственности на земельный участок общей площадью 0,1376 га кадастровый номер 03-047-488-431, расположенный по адресу с.Каргалы, ул.Абая, дом 1, выданный на имя Керимбека Шатырхана Сарыбайулы.

Решение может быть обжаловано и опротестовано с соблюдением требований статей 334, 335 Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан в апелляционную судебную коллегию города Алматы через Бостандыкский районный суд г.Алматы в течение пятнадцати дней со дня получения копии решения суда.

Судья Н.Т. Нурмаханбетов

Копия верна:

Судья Н.Т. Нурмаханбетов

Справка: решение не вступило в законную силу «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Судья Н.Т. Нурмаханбетов