

1сдуу.
**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург.

22 июня 2012 года.

Мировой судья Судебного Участка №206 Санкт-Петербурга Камальдинов Олег Наильевич с участием представителя истицы Березиной Г.А. в лице Скобина Ю.В., действующего на основании доверенности от 02.04.2012г., представителей ответчика – ООО «Архитектор» в лице Козеева А.Н., действующего по доверенности от 09.04.2012г., и Лисичкина В.И., действующего по доверенности от 16.04.2012г., в присутствии секретаря Морозова Д.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-118/12, возбужденное ранее по иску гражданки Березиной Г.А. к ООО «Архитектор» о взыскании неустойки и обязанности исполнить договор в натуре

УСТАНОВИЛ:

В Судебный Участок №206 Санкт-Петербурга обратился ранее представитель гражданки Березиной Г.А. – адвокат Скобин Ю.В. с иском к ООО «Архитектор» о взыскании неустойки в размере 22200 рублей и расходы на оплату услуг представителя истицы в размере 30000 рублей, а также об обязанности ООО «Архитектор» исполнить свои обязательства по договору №452/04/10 от 14.06.2010г. в натуре, а именно: подготовить и передать представителю истицы – гражданину Скобину Ю.В. межевой план земельного участка с кадастровым номером 47:16:0804001:26, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, д. Славянка, ул. Речная, дом 18, оформленный в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков", устранив пересечение границы земельного участка с границей земельного участка с кадастровым номером 47:16:0804001:25, в связи с чем было возбуждено настоящее гражданское дело.

Высказываясь по обстоятельствам данного иска, представитель истицы, настаивая на удовлетворении заявленного иска в полном объеме, пояснил суду, что 14 июля 2011 года между гражданином Скобиным Юрием Владимировичем, действующим по доверенности в интересах Березиной Г.А., и ООО «Архитектор» был заключен договор №452/04/10 на выполнение кадастровых работ. По условиям данного договора заказчик поручил, а исполнитель принял на себя комплекс кадастровых работ по оформлению принадлежащего истице на праве собственности земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, д. Славянка, улица Речная, дом 18.

В соответствии с п. 3.1. договора ответчик обязался выполнить кадастровые работы по установленной форме и передать заказчику межевой план участка в сроки, указанные в Договоре, в том числе, произвести кадастровую съемку земельного участка по фактическому пользованию. Согласно п. 1.2 указанного договора продолжительность выполнения работ составила 90 дней, без учета согласования с соседями и главой местной администрации, при условии перечисления аванса в течение 10 дней со дня подписания договора. Стоимость работ по договору составила 7400 рублей.

Аванс по договору был выплачен ответчику 14.07.2010г. (1200 рублей за выезд на место). Далее, 04.04.2011г. и 29.06.2011г. ответчику были уплачены оставшиеся по договору денежные средства.

В дальнейшем, 14 июня 2011 года, работы по данному договору были выполнены, после чего, 29.06.2011г., ответчик передал представителю истицы - Скобину Ю.В. межевой план земельного участка.

Позднее, 30.08.2011г., гражданин Скобин Ю.В. представил межевой план указанного выше земельного участка в отдел по Кировскому району Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Ленинградской области, с целью осуществления государственного кадастрового учета земельного участка в связи с уточнением его границ.

Решением №47/11-61629 от 14.09.2011г. в осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельного участка Березиной Г.А. было отказано, так как, в результате данного кадастрового учета, площадь земельного участка, определенная с учетом, установленных в соответствии с Федеральным законом требований, больше площади, сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ГКН. Кроме того, одна из границ указанного выше земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка с кадастровым номером 47:16:0804001:25, сведения о котором содержатся в ГКН (п. 2 ч. 2 ст. 26 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Письмом Минэкономразвития РФ от 27.03.2009 N 4448-ИМ/Д23 "Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков" разъяснено, что если причиной пересечения границ является ошибка, допущенная кадастровым инженером (лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с частью 1 статьи 44 Закона о кадастре) при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен после вступления в силу Закона о кадастре, такая ошибка определяется, как кадастровая ошибка в сведениях и подлежит исправлению в порядке, установленном статьей 28 Закона о кадастре.

По мнению истицы, согласно п. 4 ст. 28 Закона о кадастре кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта недвижимости (если документами, которые содержат такую ошибку и на основании которых внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, являются документы, представленные в соответствии со ст. 22 названного Федерального закона). Для устранения причин отказа кадастрового учета изменений земельного участка решением органа кадастрового учета от 14.09.2011г. рекомендовано представить межевой план, оформленный в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков" и устранить пересечение границы земельного участка, о кадастровом учете, которого

представлено заявление, с границей земельного участка с кадастровым номером 47:16:0804001:25.

В сентябре 2011 года представитель истицы Березиной Г.А. – адвокат Скобин Ю.В. обратился к ООО «Архитектор» с требованием исправить ошибку, допущенную кадастровым инженером и устранить недостатки межевого плана в части пересечения границ земельных участков.

25 ноября 2011 года ответчик передал Скобину Ю.В. исправленный межевой план земельного участка, оформленный с нарушением требований, установленных Приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2008г. N412. Так, в нарушение п. 32 названного Приказа, реквизит «Цель кадастровых работ» титульного листа межевого плана заполнен надписью «Для предоставления в суд»; не выполнены требования п. 84 Приказа в части оформления акта согласования местоположения границы земельного участка. Таким образом, по мнению стороны истца, ООО «Архитектор» существенно нарушены условия вышеуказанного договора, не выполнены предусмотренные договором обязательства.

По мнению стороны истицы, в соответствии со ст. 309 Гражданского Кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом. Согласно ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), не предусмотренный законом или договором односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

По мнению стороны истца, с учетом того, что подписанный правообладателями смежных земельных участков (акт согласования местоположения границы земельного участка был передан ответчику 30.05.2011г., в соответствии с п. 1.1 указанного выше договора, работы по оформлению межевого плана должны были завершиться 29.08.2011г. В случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) (исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги) (ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»). Учитывая, что заявленные иски вытекают из Закона РФ «О защите прав потребителей», по мнению стороны истца, с ответчика в пользу Березиной Г.А. подлежит взысканию 22200 рублей неустойки (100 дней просрочки (с 30.08.2011 - 08.12.2011) * 3 % = 300 % * 7400 рублей = 22200 рублей).

В силу абзаца 7 статьи 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем присуждения к исполнению обязанности в натуре. В соответствии с пунктом 1 статьи 396 ГК РФ уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства не освобождают должника от исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено законом или договором. Кроме того, по утверждению стороны истицы, гражданка Березина Г.А. была вынуждена обратиться за квалифицированной юридической помощью, которая состояла из консультаций, оформления и подачи искового заявления, а также представления её интересов в Куйбышевском районном суде СПб., на что ею было потрачено 30000 рублей, что подтверждается Договором поручения на оказание юридической помощи №01/12/2011 от 01 декабря 2011 года и квитанцией об оплате Березиной Г.А. услуг по данному договору поручения.

Сторона истицы полагает, что в соответствии со статьей 100 Гражданского Процессуального Кодекса Российской Федерации стороне, в

пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Кроме этого, представитель истицы пояснил суду, что ООО «Архитектор», при заключении вышеуказанного договора №452/04/10 от 14.06.2010г., сотрудники данной организации знали о том, что упомянутый выше земельный участок превышает более чем на 10% разрешенную в Ленинградской области площадь земельного участка в 12 соток земли, так как в 2007 году сотрудники ООО «Архитектор» проводили уже измерения данного земельного участка.

До принятия судом решения по заявленному иску ООО «Архитектор» несмотря на неоднократные требования истицы и ее представителя не исполнили свои обязательства по договору №452/04/10 от 14.06.2010г. в натуре, а именно: не подготовили и не передали представителю истицы – гражданину Скобину Ю.В. межевой план земельного участка с кадастровым номером 47:16:0804001:26, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, д. Славянка, ул. Речная, дом 18, оформленный в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 N 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков". При этом, в ответ на соответствующую просьбу представителя ООО «Архитектор» адвокат Скобин Ю.В., не придавая какого-либо существенного значения, представил в ООО «Архитектор» письменные заявления, как от своего имени, так и от имени Березиной Г.А., о том, что данные лица не будут иметь претензий к ООО «Архитектор».

Высказываясь по обстоятельствам данного иска, представители ответчика указанный выше иск, предъявленный гражданкой Березиной Г.А. к ООО «Архитектор» о взыскании неустойки и об обязанности исполнить договор в натуре, не признали, пояснив суду, что 14 июля 2010 года между ООО «Архитектор» и, действующим по доверенности Березиной Г.А., гражданином Скобиным Юрием Владимировичем, был заключен договор №452/04/10 на выполнение кадастровых работ по адресу: Ленинградская область, Кировский район, д. Славянка, ул. Речная, 18.

Позднее, 16 июля 2010 года бригада геодезистов произвела кадастровую съемку по указанному адресу, результаты которой были готовы 10 августа 2010 года. 12 августа 2010 года поступило заявление на межевание земельного участка, в связи с чем был выписан акт согласования местоположения границы земельного участка на площадь 1407 кв.м. /1279 кв.м. по кадастровой выписке + 10% =128 кв.м./ выписки из государственного кадастра недвижимости от 26.07.2010 г. № 4716/204/10-11156/. Акт был подписан, но Березина Г.А. и ее представитель для дальнейшего оформления его в ООО «Архитектор» не представили.

14 апреля 2011 года по просьбе гражданина Скобина Ю.В. была пересчитана площадь земельного участка по фактическому, пользованию и установлено, что размеры земельного участка были намного завышены, то есть по документам земельный участок равен 1279 кв.м., а фактически размер данного земельного участка составлял 1766 кв.м., о чем было сообщено представителем ООО «Архитектор» гражданину Скобину Ю.В.

В связи с выявленными расхождениями в размерах участка, был выписан новый акт согласования местоположения границ земельного участка.

Одновременно гражданину Скобину Ю.В. было дано разъяснение представителем ООО «Архитектор» и он был предупрежден о том, что кадастровая палата города Кировска откажет ему в осуществлении государственного кадастрового учета и не будет его осуществлять. Однако, несмотря на это предупреждение, 29 июня 2011 года гражданин Скобин Ю.В. написал заявление о формировании межевого дела по факту и дал расписку о том, что он был предупрежден о возможном отказе об изменении границ участка, и что претензий к ООО «Архитектор» он иметь не будет по этому факту. В дальнейшем, действительно, 14 сентября 2011 года Федеральная служба Государственной регистрации, кадастра и картографии /Росреестр/ по Кировскому району Ленинградской области, Решением № 47/11-61629 от 14 сентября 2011 года отказала в осуществлении государственного кадастрового учета изменений земельного участка с кадастровым номером 47:16::0804001:26, в соответствии с п.1ч.5 ст. 27 ФЗ №221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости». В дальнейшем, получив отказ, Скобин Ю.В. вновь обратился в ООО «Архитектор» с просьбой сделать ему новый межевой план, отразив в нем фактические границы земельного участка, и, указав в нем на титульном листе в графе 2 «Цель кадастровых работ:» «ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В СУД». Позднее, второй межевой план был сделан 11 ноября 2011 года инженером ООО «Архитектор» Монаховой А.А. и затем был передан Скобину Ю.В. для согласования, которые он не осуществил, заведомо зная, что новый межевой план никто не утвердит.

Отказ в регистрации фактически занимаемого Березиной Г.А. земельного участка, площадью 1766 кв.м. с кадастровым номером 47:16:0804001:26, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, ст. Апраксино, деревня Славянка, дом 18, как лично истица Березина Г.А., так и ее представитель Скобин Ю.В., три раза получали не из-за ошибок допущенных ООО «Архитектор» по просьбе самих же данных лиц, а от Федерального бюджетного учреждения «Кадастровая палата» по Ленинградской области отдела по Кировскому району Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР), что, по мнению стороны ответчика, является основанием считать вышеизложенный иск гражданки Березиной Г.А. к ООО «Архитектор» необоснованным.

Представители ответчика, в том числе и Козеев А.Н., непосредственно занимавшийся первоначально межевым планом земельного участка истицы пояснил суду, что в полном объеме требования Березиной Г.А. и ее представителя относительно устранения первоначальных недочетов указанного межевого плана не могут быть исполнены ООО «Архитектор», поскольку это может привести, в случае очередного отказа в регистрации земельного участка Березиной Г.А. к отзыву лицензии соответствующего специалиста ООО «Архитектор», которым является Козеев А.Н.

С учетом данных обстоятельств дела, представители ответчика считают, что свои обязательства ООО «Архитектор» перед гражданкой Березиной Г.А. и ее представителем – Скобиным Ю.В., по указанному выше договору выполнило, а потому просили суд в удовлетворении иска отказать заявителю в полном объеме, считая, что ООО «Архитектор» не является надлежащим ответчиком по заявленному Березиной Г.А. вышеизложенному иску.

В ходе судебного рассмотрения вышеизложенного иска, учитывая мнение сторон, суд привлек по настоящему гражданскому делу в качестве третьего лица без самостоятельных требований на стороне ответчика Федеральную

службу Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Кировскому району Ленинградской области, в связи с тем, что принятие судом первой инстанции судебного решения по настоящему гражданскому делу может повлиять на права и обязанности Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Кировскому району Ленинградской области, по отношению к одной из сторон.

Суд, полно и объективно, исследовав представленные сторонами доказательства, считает необходимым удовлетворить частично заявленные Березиной Г.А. исковые требования по следующим основаниям.

На основе представленных сторонами доказательств, суд пришел к выводу, что согласно, показаниям сторон и упомянутому выше договору №452/04/10 от 14.07.2010г., заключенному представителем гражданки Березиной Г.А. в лице гражданина Скобина Ю.В. с ООО «Архитектор», данная организация обязалась выполнить комплекс кадастровых работ по оформлению земельного участка, находящегося по адресу: д.Славянка, ул.Речная, д. 18, в том числе: выполнить кадастровые работы по установленной форме и передать заказчику межевой план участка в сроки, указанные в договоре, произвести кадастровую съемку земельного участка по фактическому пользованию, предоставить заказчику для последующего согласования акт установления и согласования границ земельного участка с соседями, председателями садоводства и главами местных администраций, однако, до настоящего времени ООО «Архитектор» эти обязательства в полном объеме не исполнило. В настоящее время данный договор ООО «Архитектор» в полной мере не исполнен и сторонами не расторгнут по обоюдному желанию. Свои же обязательства по оплате заказчиком услуг исполнителя, сторона истца выполнила своевременно, что стороной ответчика не отрицается.

Таким образом, ООО «Архитектор» не исполнило в полной мере свои обязательства по вышеуказанному договору №452/04/10 от 14.07.2010г. на выполнение комплекса кадастровых работ по земельному участку, принадлежащему гражданке Березиной Г.А., в связи с чем представитель истицы представил суду необходимый расчет неустойки в размере 22200 рублей.

Согласно ст.ст. 1,4,13,17,28 ФЗ РФ «О защите прав потребителей», сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги). Неустойка (пеня) за нарушение сроков окончания выполнения работы (оказания услуги), ее этапа взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки вплоть до окончания выполнения работы (оказания услуги), ее этапа.

Таким образом, неустойка в связи с неисполнением ООО «Архитектор» в полной мере своих обязательств по вышеуказанному договору №452/04/10 от 14.07.2010г. на выполнение комплекса кадастровых работ по земельному участку, принадлежащему гражданке Березиной Г.А., составляет 7400 рублей.

При этом суд полагает, что исковые требования гражданки Березиной Г.А. к ООО «Архитектор» в части взыскания расходов на оплату услуг представителя, согласно договору поручения №01/12/2011 на оказание юридической помощи от 01.12.2011г. в размере 30000 рублей, подлежат лишь частичному удовлетворению, поскольку по данному договору поручения адвокат Скобин Ю.В. обязался оказывать гражданке Березиной Г.А. юридические консультации, подготовку и подачу искового заявления, правовое представительство, защиту прав и

