

Шванская Валентина Дмитриевна

студентка

ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет»

г. Оренбург, Оренбургская область

СПОРЫ О ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

***Аннотация:** в статье рассматриваются вопросы об установлении границ земельных участков. Автором подробно проанализированы аспекты установления границ земельных участков, выявлены проблемные ситуации при межевании. В работе представлен анализ судебной практики в области разрешения споров об установлении границ земельных участков.*

***Ключевые слова:** земельные участки, границы земельных участков, межевание.*

Сегодня вопросу об установлении границ земельных участков отводится все больше внимания. Указанный аспект обуславливается такими юридически значимыми явлениями, как введение запрета на отчуждение, в том числе, продажу, передачу по наследству и прочие действия в отношении земельных участков, которые ранее не были подвергнуты межеванию.

Статья 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает, что уточнение границ земельного участка, а именно определение его местоположения осуществляется исходя из сведений, которые содержатся в правоустанавливающих документах, либо сведениях, которые определяли границы земельного участка при его образовании. В случае, если указанные сведения отсутствуют, то границами земельного участка признаются границы, существовавшие на местности более 15 лет [2].

Стоит отметить наиболее важные аспекты, возникающие при рассмотрении споров о границах земельных участков.

Так, уточнение границ может осуществляться как во внесудебном, так и в судебном порядке. Внесудебный порядок применяется в случае отсутствия спора между собственниками смежных земельных участков.

При осуществлении спора о границах земельного участка одним из неотъемлемых элементов выступает межевой план, который в свою очередь формируется по итогам кадастровых работ.

В случае разрешения спора о местоположении границ земельного участка в судебном порядке, суд определяет их посредством указания координат характерных точек земельного участка. По своему усмотрению суд может установить собственные границы земельного участка, максимально соблюдая при этом баланс интересов сторон [10].

Таким образом, актуальность установления границ земельных участков сохраняется и на сегодняшний день. Тем не менее, зачастую лицам, желающим произвести такую процедуру, приходится сталкиваться с рядом препятствий.

Одной из существенных проблем при межевании становится не столько обязанность заинтересованного в межевании участка лица (как правило, собственника) согласовать свои действия с некоторыми субъектами, в том числе, соседями, являющимися собственниками смежных территорий, представителей органов местного самоуправления, кадастрового инженера, сколько найти с ними общий язык, предлагая границы такого земельного участка.

Уведомлять о желании произвести подобную процедуру рекомендуется в письменной форме (почтовым отправлением) или же при невозможности отыскать, например, соседа по участку, через средства массовой информации [1]. В противном случае, при несоблюдении данной процедуры, проект межевания может быть оспорен указанными ранее лицами в судебном порядке.

Сама же проблема заключается в том, что не всегда представляется найти компромисс при разграничении территорий с соседями, что приводит не только к затягиванию реализации межевания в целом, но и может повлечь срыв сделки или иного действия, производимого с участком, еще не подвергнутом межеванию.

При этом, данная ситуация может происходить и в обратном направлении, наоборот, не усложняя процедуру, а позволяя защитить свои права. Так, в случае

если соседи произвели межевание участка без согласования, огородив часть принадлежащей не им территории, заинтересованное лицо может оспорить межевой план.

Данные обстоятельства говорят о том, что в случае, если собственник не занимался оформлением земельного участка официально, не проводил должным образом или вообще не прибегал к указанной процедуре, не имеет кадастровые документов, то он действительно может лишиться права на земельный участок либо попросту не сможет оспорить проведенное соседями межевание в соответствии со своими правами.

Более того, проблематика прослеживается и при выявлении ошибок в измерениях собственником участка, которые уже отражены в готовом межевом плане. Казалось бы, исправить ситуацию возможно при повторном измерении, однако, к сожалению, процесс исправления затягивается. Социальный опрос, проводимый в первой половине 2018 года, Левада-центром показал, что, как правило, кадастровые инженеры отказываются выполнять повторное измерение, ссылаясь на:

- технические неполадки рабочей специализированной компьютеризированной программы;
- продолжительность работы и наличием иных клиентов [9].

Подобные разбирательства не редко оканчиваются в суде.

Таким образом, подводя итог вышеизложенного, следует еще раз отметить, что при отсутствии межевого плана на земельный участок, повышается риск возникновения следующих ситуаций: могут появиться спорные территории с соседями, препятствия во время оформления сделок со стороны чиновников.

Продавать недвижимость без этой процедуры тоже весьма проблематично, потому что покупатель не пожелает совершать приобретение дома с неизвестной земельной территорией. В связи с чем, межевание границ земельного участка сегодня является объективной необходимостью, позволяющей отстаивать свои законные интересы и реализовывать права в более полной форме.

Далее, чтобы перейти к анализу судебной практики в области разрешения споров об установлении границ земельных участков, видится необходимым указать на то, что такие заявления следует относить к искам о правах на недвижимое имущество [3].

При этом, по итогу рассмотрения такого обращения суд выносит акт, которым будет установлена смежная граница между земельными участками по координатам поворотных точек или другим способом, предусмотренным законодательством. Установленная в ходе судебного разбирательства граница подлежит внесению с 01.01.2017 в Едином государственном реестре недвижимости [5].

Таким образом, достаточно интересной практикой выступает судебный спор (прошедший три инстанции), которым были установлены новые границы земельного участка, находящегося в пользовании и владении Общества с ограниченной ответственностью «ОренбургСтрой» с учетом согласования данных границ с границами участка, находящегося под многоквартирным домом.

Так, решением Оренбургского районного суда от 28 сентября 2017 г. установлены границы земельного участка под многоквартирным домом, а также было признано частично отсутствующим право собственности Общества с ограниченной ответственностью «ОренбургСтрой» на земельный участок в части наложения границ участка на участок под многоквартирным домом с внесением в Единый государственный реестр недвижимости на основании заключения землеустроительной экспертизы.

При этом, апелляционным определением от 18.12.2017 решение суда первой инстанции было отменено и постановлено новое решение, которым в иске отказано.

Кассационная инстанция, в свою очередь, пришла к следующим выводам [6].

На основании обращения жителей многоквартирного дома, с целью уточнения границ земельного участка кадастровым инженером составлено заключение по установлению местоположения фактических границ земельного участка, со-

гласно которому через фактические границы земельного участка под многоквартирным домом проходит земельный участок, принадлежащий юридическому лицу.

Из материалов дела следует, что суд апелляционной инстанции критически отнесся к заключению судебной экспертизы, признав его недопустимым доказательством по делу из-за отсутствия подписи эксперта на печатном экземпляре заключения.

Суд кассационной инстанции постановил, что при отсутствии подписи на заключении суду апелляционной инстанции надлежало провести повторную экспертизу, т. к. только эксперт смог бы разрешить вопрос о наложении границ земельных участков друг на друга.

Таким образом, иск был удовлетворен, а из пользования юридического лица исключили ту часть земельного участка, которая находилась под многоквартирным жилым домом.

В иных случаях судебной практикой разрешаются существенные вопросы в области споров об установлении границ земельных участков.

Так, например, отсутствие согласования границ земельного участка ответчика с истцом может свидетельствовать о недействительности результатов межевания земельного участка ответчика.

При этом, судебный орган вправе дать оценку данному обстоятельству при рассмотрении спора, при этом самостоятельного оспаривания истцом землеустроительного дела или действий кадастрового инженера не требуется [4].

Также исходя из судебной практики видится возможным установить тот факт, что в случае возникновения межевого спора исковое заявление о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности на земельный участок является будет являть собой ненадлежащий способ защиты права [8].

Также следует отметить и тот факт, что при наложении ареста на земельный участок собственник отнюдь не лишается возможности использовать право на судебную защиту с целью установления границ такого участка [7].

Подводя итог всего ранее изложенного, еще раз укажем, что сегодня все чаще возникают споры об установлении границ земельных участков. Аспекты межевания с точки зрения законодательного регулирования все еще имеют ряд недочетов, на основании чего разрастается и разнится судебная практика, что и подтверждает необходимость изучения вопросов об установлении границ участков для совершенствования законодательства в данной области.

Список литературы

1. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 16.09.2019) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №31. – Ст. 4017.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – №29. – Ст. 4344.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. – 2010. – №109.
4. Определение Верховного Суда РФ от 24.11.2015 №58-КГ15–14 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2016. – №12.
5. Определение Верховного Суда РФ от 06.02.2017 по делу №310-ЭС16–10203 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2017. – №3.
6. Определение Верховного суда Российской Федерации от 28.02.2018 №74-КГ18–6 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2018. – №4.
7. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2016. – №12.
8. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2019) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17.07.2019) // Солидарность. – 2019. – №28.

9. Официальный сайт Левада-центра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.levada.ru/2018/02/05/kadastr-mezhevanie-rossii>.

10. Официальный сайт Консультант плюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant-dv.ru/periodika/gazeta-vernoe-reshenie/vypusk-01-21-01-19/sudebnye-spory-o-granitsakh-zemelnykh-uchastkov>.