Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Тверской государственный университет»

Юридической факультет

Кафедра экологического права и правового обеспечения профессиональной деятельности

**Научно-исследовательская работа**

на конкурс студенческих научных работ «Судебная защита прав на землю»

на тему: «Судебные споры, связанные с установлением границ земельных участков»

Выполнили: студентки 3 курса 36 гр.

Петухова Анастасия Андреевна;

Шилкина Варвара Сергеевна;

Шилова Алина Александровна

Научный руководитель: к.ю.н., доцент, зав. кафедрой

Висильчук Юлия Владимировна

Тверь

2019

**Введение**

В данной научной работе подлежит рассмотрению следующая проблема: особенности толкования и пробелы толкования и применения земельного законодательства относительно установления границ земельного участка.

Актуальность данной проблемы обусловлена несколькими аспектами. Во-первых, она связана с тем, что в гражданском обороте находится множество земельных участков, границы которых определены фактически, но не установлены юридически. Во-вторых, несмотря на разработанный в действующем законодательстве механизм установления границ земельных участков, в правоприменительной практике возникает большое количество споров, возникающих по данному вопросу, о чём свидетельствует обширная судебная практика.

**Анализ законодательства, регулирующего вопросы установления границ земельных участков**

Правовая база, разработанная российскими законодателями в сфере регулирования вопроса установления границ земельных участков весьма широка: с разных сторон, в узком или более широком смысле, эта проблема урегулирована различными нормами. В частности, можно выделить следующие акты, охватывающие механизм регулирования установления границ земельных участков: Постановление Правительства РФ от 20.08.2009 N 688 "Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства" (Правила установления на местности границ объектов землеустройства), Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" ст. 39-40 «Порядок согласования местоположения границ земельных участков», «Акт согласования местоположения границ», "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ статья 11.9 «Требования к образуемым и измененным земельным участкам», помимо вышеупомянутых актов федерального значения, действуют и акты субъектов Российской Федерации, в отдельных вопросах имеющих значение для установления границ земельных участков, например - Закон Тверской области от 09 апреля 2008 года N 49-зо «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» глава 2 «Предельные размеры земельных участков».

Изложить установленный данными актами механизм установления границ земельных участков можно следующим образом.

Процедура установления границ земельного участка представляет собой действия, необходимые для постановки участка на кадастр, производится она путём сопоставления фактических границ участка с градостроительным планом с определением поворотных точек и сверкой с другими объектами. При условии, что замеры выполнены с учётом требований законодательства, участок индивидуализируется и формируется в качестве полноценного недвижимого объекта.

Информация о границах земельного участка представляет собой открытые сведения, размещенные на официальном интернет-сайте «Росреестра», однако, кроме обращения к данному интернет-порталу, возможны и иные способы узнать эти сведения – на основании имеющейся документации, воспользовавшись услугами кадастрового инженера или путём обращения в местную администрацию.

Кадастровый инженер обязуется провести работы по межеванию, полученные координаты на основании составленного межевого плана и приложенных к нему документов должны быть отображены в Едином государственном реестре недвижимости. Процедура межевания носит добровольный характер и производится собственниками участков по своему усмотрению.

Именно механизм проведения основополагающей в определении границ земельного участка процедуры – межевания – потерпел существенные изменения, которые, на наш взгляд, его усложнили, проводив некоторые сложности в его осуществлении. Согласно пункту 9 статьи 38 Федерального Закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», при уточнении границ земельного участка их местоположение устанавливалось исходя из сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах, и фактического землепользования.

С принятием Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» процедура установления границ усложнилась: согласно статье 22, при уточнении границ земельного участка их местоположение устанавливается на основании сведений, содержащихся в документах, свидетельствующих о праве собственности на земельный участок, если таковые документы отсутствуют, то на основании сведений, содержащихся в документах, определявших границы участка при его образовании. В случае отсутствия сведений в указанных документах местоположение границ может быть определено на основании утвержденного в установленном законом порядке проекта межевания территории. Если же и в проекте межевания отсутствуют сведения о земельном участке, о его границах, то местоположение такого земельного участка может быть установлено на основании существующих на местности пятнадцати и более лет и закрепленных на местности объектов природного или искусственного происхождения, которые позволяют определить местоположение границ.[[1]](#footnote-1)

Ныне действующее в данной сфере законодательство определенно содержит пробелы в правовом регулировании вопросов об установлении границ земельных участков. Например, землепользователи часто сталкиваются с такой проблемой, как отсутствие графического материала в отношении земельного участка, который подтверждает существование границ на местности, а вместе с ним отсутствует и проект межевания территории, где расположен земельный участок. Законодательно не урегулирован вопрос о том, что делать землепользователям, если для установления границ земельного участка недостаточно имеющегося лишь правоустанавливающего документа на землю.

В результате возникновения данных пробелов правового регулирования граждане часто вынуждены обращаться с иском в суд об установлении местоположения границ земельного участка, что значительно осложняет эту процедуру.

Современное земельное законодательство относит иск об установлении границ земельного участка к разновидности исков о правах на недвижимое имущество (пункт 68 постановления Пленума Верховного Суда Российской̆ Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской̆ Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной̆ практике при разрешении споров, связанных с защитой̆ права собственности и других вещных прав»; далее – Постановление № 10/22). Правовая природа такого иска близка к правовой̆ природе иска о признании права, поскольку, требуя установить границы земельного участка, истец просит судебного признания того, что он является собственником (землевладельцем) земельного участка именно в объеме, описанном координатами характерных точек границ.

Фактической̆ предпосылкой̆ предъявления иска об установлении границ земельного участка является процедура уточнения местоположения границ земельного участка.

Эта процедура регулируется частями 8–10 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной̆ регистрации недвижимости».[[2]](#footnote-2)

Споры об установлении и определении границ земельного участка

могут быть нескольких видов:

* споры между истцом-владельцем земельного участка и органом;
* государственной̆ власти, осуществляющим уточнение площади и местоположения границ земельного участка (определение Верховного суда Российской̆ Федерации от 11.05.2018 № 18-КГ18-27);
* споры между истцом-владельцем земельного участка и органом государственной̆ власти, наделенным полномочиями по распоряжению земельными участками (определение Верховного Суда Российской̆ Федерации от 21.09.2018 № 305-ЭС18-13695);
* споры между истцом-владельцем земельного участка и иными лицами, которыми нарушаются права истца при формировании и постановке на кадастровый̆ учет земельного участка в целом или его части – при наложении границ земельных участков, в том числе при разделе (определение Верховного суда Российской̆ Федерации от 27.08.2018 № 308-ЭС18- 12505).[[3]](#footnote-3)

**Анализ судебной практики по рассматриваемому вопросу**

Для уяснения механизма функционирования правовых норм, регулирующих установление границ земельных участков, обратимся к судебной практике по данному вопросу. Проведём сравнительный анализ нескольких судебных решений, демонстрирующих сложившуюся судебную практику по данному вопросу в Тверской области. За основу анализа возьмём несколько критериев, таких как: кто выступает истцом, а кто ответчиком по рассматриваемому делу, какие требования заявлены в рамках рассматриваемого судебного разбирательства, что было установлено в ходе рассмотрения дела, какое решение принято судом и на чём оно основано.

Рассматриваемые дела – это Решение Калининского районного суда Тверской области № 2-13/2019 2-13/2019(2-1385/2018;)~М1209/2018 2-1385/2018 М1209/2018 от 15 марта 2019 г. по делу № 2-13/2019, Решение Калининского районного суда Тверской области Решение № 2-5/2019 2-5/2019(2-818/2018;)~М479/2018 2-818/2018 М479/2018 от 12 марта 2019 г. по делу № 2-5/2019, Решение Вышневолоцкого городского суда Тверской области № 2-2/2019 2-2/2019(2-900/2018;)~М-804/2018 2-900/2018 М-804/2018 от 12 апреля 2019 г. по делу № 2-2/2019.

Относительно первого критерия, выраженного в определении круга лиц, участвующих в деле, стоит отметить, что в делах по спорам, возникающим в связи с установлением границ земельных участков, истцом и ответчиком могут выступать как физические, так и юридические лица. Кроме того, поскольку процедура установления границ земельных участков во многом регулируется различными организациями, в качестве ответчиков выступают, как правило, именно юридические лица. Это отражено и в рассматриваемых судебных решениях: истцами выступают физические лица-собственники земельных участков, а в числе ответчиков, кроме физических лиц, присутствуют юридические – административные органы.

В рассматриваемых судебных решениях основное заявленное требование заключается в установлении границ спорных земельных участков. Однако данное требование нельзя назвать единственным, поскольку наряду с ним землевладельцы заявляют и иные – о признании недействительными результатов межевания, об исключении сведений о земельном участке из ЕГРН, о признании недействительными сопутствующих землепользованию заключенных договоров.

В ходе рассмотрения дела судом достоверно устанавливаются различные факты и обстоятельства, имеющие отношения к делу, исследуются документы, предоставленные лицами, участвующими в деле. Среди них неизменно фигурируют такие документы, как документы, свидетельствующие о праве собственности на земельные участки, планы межевания земельных участков, графические планы, выписки из ЕГРН. Среди прочих обстоятельств судом нередко принимается во внимание и фактическое состояние участка – обрабатывался ли он, не возводились ли самовольные постройки, был ли участок огорожен, использовался ли по назначению. Поскольку вопрос установления границ земельных участков является вопросом, требующим специальных знаний в области землеустройства, судами назначаются землеустроительные экспертизы.

При вынесении решения суды руководствуются широким кругом нормативных актов, материальными и процессуальными нормами, регулирующими вопросы установления границ земельных участков.

Во всех трёх рассматриваемых судебных решениях суды отказали истцам в удовлетворении иска, мотивируя их доводы недостаточно обоснованными. Такие решения в очередной раз демонстрируют специфичность, сложность данной категории исков – доказательная база истца должна состоять из большого количества сведений и материалов, сбор которых часто бывает затруднителен или вовсе невозможен.

**Заключение**

Безусловно, установление границ земельного участка это сложная, но в тоже время и интересная тема. С точки зрения судебной практики это однозначно актуальная тема, так как очень часто сосед, возводя забор, занимает хоть и не большую, но часть земельного участка своего соседа и тут начинается «война» за землю, поэтому так важно соблюдать установленные границы земельных участков.

Как говорилось чуть выше это сложная тема, которая требует детального изучения, в связи с чем было изучено законодательство применительно установления границ земельных участков, а также пробелы, которые возникают при применении законодательства.

Для разрешения проблем, которые возникают при решении споров в отношении установления земельных участков, действует широкий круг нормативных правовых актов. Среди них можно выделить Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" и многие другие, также не стоит забывать про Земельный кодекс РФ, в части регулирования минимальных и максимальных размеров земельного участка, так как может возникнуть такая ситуация, когда из за неправильного определения границ, а в некоторых случаях неправомерного увеличения границ собственником смежного участка может пострадать владелец данного земельного участка, так как если площадь земельного участка не соответствует минимальным размерам, предусмотренным законодательством, будут возникать соответствующие правовые последствия.

Пробелы в законодательстве выражаются, например, в том, что землепользователи часто сталкиваются с такой проблемой, как отсутствие графического материала в отношении земельного участка, который подтверждает существование границ на местности, а вместе с ним отсутствует и проект межевания территории, где расположен земельный участок. Законодательно не урегулирован вопрос о том, что делать землепользователям, если для установления границ земельного участка недостаточно имеющегося лишь правоустанавливающего документа на землю.

В результате возникновения данных пробелов правового регулирования граждане часто вынуждены обращаться с иском в суд об установлении местоположения границ земельного участка, что значительно осложняет эту процедуру.

По нашему мнению, несмотря на то что вопрос установления границ земельных участков регулируется широким кругом нормативных актов, ряд проблем так и не получил логичного правового разрешения. Об этом уже упоминалось в рамках данной работы: например, сложность предоставляет сбор всех необходимых документов (в частности, сложности возникают с графическим материалом). Решение этой проблемы требует коренных изменений в процедуре установления границ земельных участков, потому что, возможно, необходимо внести законодательные изменения в акты, которые на сегодняшний день регулируют этот вопрос, а именно – внести вариативность в список документов, необходимых для осуществления данной процедуры. Внесения юридической ясности также требует вопрос о том, что делать тем землепользователям, которые имеют на руках лишь правоустанавливающий документ на землю, которого для осуществления процедуры установления границ земельного участка недостаточно.

**Список используемой литературы**

1. **Нормативные правовые акты Российской Федерации**
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. - 1994. № 32.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 17.10.2019) // СЗ РФ. – 2002. № 46. Ст. 4532.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. № 44. Ст. 4147.
5. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1997. - № 30. Ст. 3594.
6. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // СЗ РФ. – 2007. № 31. Ст. 4017.
7. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. – 2015. № 29 (часть 1). Ст. 4344.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства» // СЗ РФ. – 2009. № 35. Ст. 4240.
9. Закон Тверской области от 09.04.2008 г. № 49-зо «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области».
10. **Правоприменительные акты и акты толкования права**
11. Решение Калининского районного суда Тверской области от 15.03.2015 г. по делу № 2-13/2019URL: <https://sudact.ru/regular/doc/eqv0KxeqeXUq> (дата обращения 09.10.2019)
12. Решение Вышневолоцкого городского суда Тверской области от 12.04.2019 г. по делу № 2-2/2019 URL: <https://sudact.ru/regular/doc/rpED0tIc3aWw> (дата обращения 20.10.2019)
13. Решение Калининского районного суда Тверской области от 12.03.2019 г. по делу № 2-5/2019 URL: <https://sudact.ru/regular/doc/V1PvoLb5zoH> (дата обращения 22.10.2019)
14. **Нормативно-правовые акты, утратившие юридическую силу**
15. Закон РСФСР от 23.11.1990 г. «О земельной реформе»
16. **Научная литература**
17. Баташев Э.А. Процессуальные особенности рассмотрения споров об установлении и определении границ земельных участков. // Актуальные проблемы гражданского и административного судопроизводства. 2019. С.130-135.
18. Мотлохова Е.А. Защита прав на земельные участки путём предъявления иска об установлении границ // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 11 (194). С. 99-110.
19. Остапенко А.Г. К вопросу о государственном кадастровом учете земельных участков и процедуре установления местоположения границ земельных участков // Вестник чеченского государственного университета. – 2019. - №1. – с. 136-142.
1. Остапенко А.Г. К вопросу о государственном кадастровом учете земельных участков и процедуре установления местоположения границ земельных участков // Вестник чеченского государственного университета. – 2019. - №1. – с. 136-142. [↑](#footnote-ref-1)
2. Мотлохова Е.А. Защита прав на земельные участки путём предъявления иска об установлении границ // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 11 (194). С. 99-110. [↑](#footnote-ref-2)
3. Баташев Э.А. Процессуальные особенности рассмотрения споров об установлении и определении границ земельных участков. // Актуальные проблемы гражданского и административного судопроизводства. 2019. С.130-135. [↑](#footnote-ref-3)