

УДК/UDC 349.41

Разрешение споров об установлении границ на земельные участки

Оганезов Эдгар Маратович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: Mark97ru@mail.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается один из наиболее актуальных вопросов земельного права, связанный с установлением границ на земельные участки. Изучается закрепленный действующим законодательством порядок установления таких границ, в т. ч. основные проблемы, возникающие при реализации данного порядка на практике. Главной сложностью установления границ является их согласование с владельцами смежных земельных участков, что приводит к возникновению множества судебных споров, некоторые из которых могли быть разрешены в досудебном порядке, если бы действующим законодательством был установлен эффективный механизм реализации такого порядка. По мнению автора, необходимо усовершенствовать систему действующего законодательства в части установления границ на земельные участки. Также автором предлагаются меры по развитию способов досудебного урегулирования споров по вопросу согласования границ.

Ключевые слова: земельные участки, согласование границ, досудебный порядок, медиация, права на земельные участки.

Boundary Dispute Resolution on land

Oganezov Edgar Maratovich,

student in the master's programme of the Faculty of Law

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: Mark97ru@mail.ru

Abstract

This article examines one of the most pressing issues of land law related to the establishment of boundaries for land. The procedure for establishing such boundaries, enshrined in the current legislation, is being studied, including the main problems arising in the implementation of this procedure in practice. The main difficulty in establishing boundaries is their coordination with the owners of adjacent land plots, which leads to the emergence of many court disputes, some of which could be resolved out of court if the current legislation established an effective mechanism for implementing this procedure. According to the author, it is necessary to improve the system of current legislation in terms of establishing boundaries for land plots. The author also proposes measures to develop methods of pre-trial settlement of disputes on the issue of border negotiation

Key words: land plots, border coordination, pre-trial order, mediation, rights to land plots.

Поскольку недвижимое имущество является ценным объектом гражданского оборота, законодатель уделяет особое внимание защите прав граждан, обладающих таким объектом.

Одним из способов обеспечения защиты граждан от посягательств на их недвижимое имущество является внесение сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН). К основным сведениям, которые вносятся в указанный реестр, относятся характеристики, позволяющие индивидуализировать такой объект. Одним из таких признаков применительно к земельным участкам являются сведения о местоположении границ земельного участка. Указанные сведения позволяют пресечь посягательства иных участников гражданского оборота на права собственника конкретного земельного участка. Зачастую такие посягательства встречаются со стороны владельцев смежных земельных участков, которые теми или иными способами стремятся к увеличению площади принадлежащего им участка или вырабатывают в своем сознании устойчивое заблуждение о нарушении соседом их прав на земельный участок.

Так, например, современным законодательством предусмотрено, что согласование границ земельного участка производится по выбору заказчика с вынесением границ на местность или без, а в некоторых случаях такое вынесение вовсе не осуществляется. Координаты границ, по которым в любое время можно восстановить границу на местности, заносятся в ЕГРН, а современные технологии позволяют в режиме реального времени смоделировать виртуальные границы земельного участка. В связи с указанными новеллами споры между участниками земельных отношений возникают в случаях, когда один собственник земельного участка приходит к необходимости вынесения границ участка на местность, а собственники смежных земельных участков не согласны с разметкой границ, установленной кадастровым инженером. Нередки случаи, когда спор об установлении границ возникает между наследниками при разделении земельного участка в завещанных им долях.

Порядок установления границ или уточнения границ земельных участков неизбежно требует взаимодействия с владельцами смежных участков. Так, в соответствии с действующим законодательством местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с правообладателями смежных земельных участков [1].

В состав приложения к межевому плану включаются документы, свидетельствующие о соблюдении установленного порядка согласования границ (расписки или уведомления в получении извещения о проведении собрания, копии страницы печатного издания, в котором публиковалось извещение), копии документов, удостоверяющих право на согласование границ, письменные возражения заинтересованных лиц на установление границы [2].

Результатом согласования границ является подписание всеми заинтересованными лицами акта о согласовании границ на оборотной стороне графической части межевого плана (чертежа) либо отсутствие возражений надлежащим образом извещенного заинтересованного лица. При этом немаловажную роль играет наличие доверительных отношений между субъектами отношений [3, с. 174].

Таким образом, основанием для возникновения спора относительно установления границ земельного участка является наличие возражений заинтересованных лиц.

Однако среди приложений к межевому плану указаны и документы, свидетельствующие о снятии возражений о местоположении границ земельного участка, или копии документов о разрешении земельного спора (при наличии возражений о местоположении границ земельного участка или если имел место соответствующий земельный спор).

Наличие указания на такой документ позволяет прийти к выводу о возможности снятия возражений путем составления нового чертежа и проведения повторного согласования.

По нашему мнению, указанный порядок можно рассматривать в качестве одного из способов внесудебного порядка урегулирования спора. Однако несмотря на возможность составления такого документа, законодателем не установлен конкретный порядок повторного согласования границ, именно поэтому он не выделяется окончательно как самостоятельный способ разрешения спора о границах и не воспринимается правоприменителем.

И. Н. Елисеев отмечает, что отсутствие полноценного регулирования данной процедуры создает правовой вакуум, поэтому необходима подробная регламентация действий всех ее участников. Автор указывает на необходимость создания согласительной комиссии при органе, осуществляющем государственный кадастровый учет, или при СРО кадастровых инженеров, куда можно обратиться для урегулирования возражений. В отсутствие адекватной процедуры разрешения спора единственным способом защиты остается судебное разбирательство [4, с. 21].

Отношение судебной практики к возможности досудебного или внесудебного порядка урегулирования спора об установлении границ является неоднозначным.

Верховный Суд Российской Федерации отмечает, что нормы ст. 22 и 39 Федерального закона № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» о составе документов, необходимых для проведения кадастрового учета в

связи с уточнением границ и о порядке согласования границ, не регулируют порядок разрешения спора относительно границ земельных участков смежных землепользователей, а устанавливают правила уточнения и согласования в результате кадастровых работ местоположения границ формируемого земельного участка [1]. Также отмечается, что правилами указанных статей не предусмотрена возможность определения и согласования границ земельного участка со смежным землепользователем посредством судебного решения [5].

Таким образом, суд указывает на отсутствие необходимости согласования границ земельных участков перед обращением в суд с иском об установлении границ.

Арбитражная практика, в свою очередь, придерживается иного мнения, согласно которому обращение с требованием об обязательном согласовании границ является досудебным порядком урегулирования спора о границах. Суд указывает: «Процедура согласования границ земельного участка представляет собой этап процедуры формирования земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет, осуществляемой в административном порядке. Соблюдение установленной законом процедуры является обязательным. При этом отдельные ее этапы (в т. ч. согласование границ с заинтересованными лицами) не могут быть переданы для разрешения разногласий в судебном порядке, минуя досудебный порядок урегулирования спора» [6].

По нашему мнению, обращение в суд в эпоху развития внесудебных способов урегулирования спора должно являться крайней мерой и применяться в случае исчерпания внесудебных и досудебных способов защиты прав. Однако для того чтобы внесудебные способы защиты действительно работали, необходимо на законодательном уровне выработать механизм их реализации. При этом следует иметь в виду, что важной задачей является обеспечение справедливого, быстрого и эффективного восстановления нарушенного права потерпевшего и возмещение причиненного вреда [7, с. 27].

Так, в США в отдельных штатах суду при рассмотрении спора об установлении границ предоставлена возможность обязать стороны прибегнуть к медиации, прежде чем разрешать спор в суде. Для указанных целей закон позволяет суду созвать совет (Advisory Panel), состоящий из трех человек (commissioners), хотя бы один из которых является кадастровым инженером (surveyor).

По нашему мнению, в части порядка разрешения спора об установлении границ современное законодательство требует проведения реформы по следующим направлениям:

1. Установить обязательный досудебный порядок урегулирования спора по установлению границ земельного участка.
2. В качестве обязательного приложения к иску об установлении границ указать доказательства, свидетельствующие о соблюдении порядка согласования границ земельного участка между заинтересованными лицами.
3. Разработать порядок внесудебного урегулирования спора об установлении границ, создав в указанных целях специальный орган, имеющий в штате медиаторов, независимых кадастровых инженеров и профессиональных юристов. При этом обеспечить разумное ценообразование в сфере оказания услуг по повторному согласованию границ.

Реализация указанных задач позволит землепользователям экономить ресурсы, поскольку судебные расходы в делах об установлении границ иногда превышают стоимость самого земельного участка. Кроме того, указанные реформы позволят разгрузить судебную систему от огромного числа земельных споров.

Список литературы

1. О кадастровой деятельности: федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Российская газета. № 165. 01.08.2007.
2. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 // СПС

«Консультант Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_-192842/ (дата обращения: 03.12.2020).

3. Колиева А. Э. Некоторые юридические коллизии доверительных отношений в договорном праве // Современная научная мысль. № 6. 2013. С. 169–175.

4. Елисеев И. Н. Особенности рассмотрения споров о границах земельных участков // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2013. № 9. С. 21–39.

5. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 11.10.2016 № 9-КГ16-10 // СПС «Гарант». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71495718/> (дата обращения: 03.12.2020).

6. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.02.2017 № 10АП-927/2017 по делу № А41-79238/16. СПС «Консультант Плюс». URL: нет ссылки (дата обращения: 03.12.2020).

7. Колиева А. Э. Проблемы возмещения имущественного вреда // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2010. № 3. С. 27–29.

References

1. On cadastral activities: Federal Law of July 24, 2007 No. 221-FZ // Rossiyskaya Gazeta. No. 165. 01.08.2007.

2. On the approval of the form and composition of the landline plan information, the requirements for its preparation: Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 12/08/2015 No. 921 // Consultant Plus. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_-192842/ (access date: December 03, 2020).

3. Kolieva A. E. Some legal conflicts of trust relations in contract law // Modern scientific thought. No. 6. 2013. Pp. 169–175.

4. Eliseev I. N. Features of consideration of disputes about the boundaries of land plots // Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2013. No. 9. Pp. 21–39.

5. Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated 10/11/2016 No. 9-KG16-10 // Garant. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71495718/> (access date: December 03, 2020).

6. Resolution of the Tenth Arbitration Court of Appeal dated February 13, 2017 No. 10AP-927/2017 in case No. A41-79238 / 16. SPS "Consultant Plus". URL: no link (access date: December 03, 2020).

7. Kolieva A. E. Problems of compensation for property damage // Bulletin of the Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2010. No. 3. Pp. 27–29.