

ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ О РЕЕСТРОВЫХ ГРАНИЦАХ

**Канайкина О.А., Удовенко И.Н.
Оренбургский государственный университет**

Земельный спор является конфликтом между двумя и более сторонами, в котором обсуждают и доказывают свои права на землю с соблюдением установленной процессуальной процедуры.

Сторонами в спорах могут быть юридические и физические лица, которые нарушили их законный интерес, а также ими являются органы власти и управления, принимавшие решения по земельным вопросам, тем самым вызвав несогласие со стороны истца.

Споры возникают по множествам причинам связанные с землей, это и нарушения правил предоставления земельных участков, и изъятие земельных участков, и т.д. Но по большей степени споры возникают в отношении границ земельного участка.

Под границей земельного участка мы понимаем как линии, которые определяют расположение данного участка. По видам границы разделяются на:

Исторические – это такие границы, которые подразумевают изначальное расположение данного участка.

Фактические – это те границы, которые имеются на данный момент с учетом заборов, ограждений, оврагов или других искусственно наложенных препятствий.

Кадастровые – это границы, которые непосредственно отображаются в кадастровом учете.

Декоративные – границы, определяющие месторасположение участка с позиции государства до проведения кадастровых работ.

Юридические – границы, которые заключаются по результатам проведенных кадастровых работ, но до постановления на кадастровый учет.

Возникновение споров в отношении границ земельных участков происходят по различным причинам. Например, когда сосед самовольно перенес границы и эксплуатировал чужую землю в личных интересах. Такой случай приводит к подаче иска и рассмотрению дела в суде. Бывают ситуации, когда размежевание соседнего земельного участка привело к наложению границ. Данная ситуация может доставить много проблем обоим землевладельцам, и разрешать проблему надо будет в судебном порядке, что понесет существенные затраты.

Под наложением границ понимают взаимно пересеченные линий границ смежных участков земли, когда один и тот же небольшой участок находится внутри границ двух и более соседних наделов.

Наложение границ земельных участков, как правило, происходит по причине кадастровой или технической ошибки. В частных случаях виной всему кадастровая ошибка.

Существуют два случая наложения границ. В первом случае это наложение натуральных границ, когда сосед самовольно присвоил себе часть земельного участка принадлежавшего частному лицу или муниципалитету. Во втором случае, это наложение в межевых (кадастровых) документах. Возникает оно при проведении межевания в результате ошибок в измерениях, расчетах кадастрового работника; внесенных ошибочных данных в государственный кадастр недвижимости.

Если в результате межевых работах обнаружился факт наложения границ, то необходимо установить причину такого наложения. Для этого нужно обратиться в кадастровую палату, чтобы получить кадастровую выписку о границах участка, справку о границах из проекта межевания территории, заказать пересчет измеренных кадастровым инженером данных и попросить соседа, чтобы тот предъявил межевой план или кадастровый паспорт.

Если выявится, что сведения, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости, отличаются от данных, полученных при межевании кадастровым работником, то следует обратиться в государственный кадастр недвижимости с заявлением об исправлении ошибки.

Если в государственном кадастре недвижимости отказались исправить ошибку, следует потребовать письменный отказ с указанием причины, и после этого обратиться в арбитражный суд по месту нахождения участка земли.

Земельные споры рассматриваются судами общей и арбитражной юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным и арбитражно-процессуальным законодательством.

Земельные споры с участием юридических лиц, а также граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность, рассматриваются арбитражными судами.

Пример из судебной практики.

ОАО «Российские железные дороги» в лице филиала ОАО «РЖД» Московская железная дорога, г. Москва, обратилось в Арбитражный суд с исковым заявлением к ООО «Фрегат-Брянск», чтобы тот освободил земельный участок площадью 3 000 кв.м., находящийся в полосе отвода железной дороги и входящий в состав земельного участка площадью 4 728 300 кв.м. с кадастровым номером 32:08:360101:0001, путем демонтажа ограждения (забора) ООО «Фрегат-Брянск» и пристройки к административному зданию ООО «Фрегат-Брянск».

Арбитражный суд установил правомерность отказа в осуществлении кадастрового учета изменений местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 32:08:340213:11, в связи с обнаруженным наложением его границ на границы земельного участка с кадастровым номером 32:08:0360101:1, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости. В акте проверки подтверждается что, в границах арендуемого ОАО «РЖД» земельного участка находится каменное ограждение (забор) и деревянная пристройка.

Суд обязал ООО «Фрегат-Брянск» освободить земельный участок, а также взыскать с ООО «Фрегат-Брянск» в пользу ОАО «Российские железные дороги» 6 000 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Наложение границ достаточно частое явление и не всегда в этом виноват сосед, тут может сыграть злую шутку непрофессионализм кадастрового работника, который занимается межеванием. Для того чтобы детально разобраться в данной проблеме, необходимо со знанием дела подойти к ее изучению и выполнить все поэтапно.

Только системный подход к проведению кадастровых работ и к установлению реестровых границ, которому обучают на кафедре кадастра, позволит устранить их несоответствие и поможет нам не допускать реестровых ошибок в будущем.

Список литературы

1 Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).

2 Решение Арбитражного суда Брянской области. Дело №А09-3630/2017. – 7.11.2017г.

3 Б.В. Ерофеев. Земельное право России 9-е изд. [Электронный ресурс]. // Понятие и причины возникновения земельных споров. – Электрон. учеб.- перераб. - М.: 2004. - 656 с. – Режим доступа : <https://knigi.news/pravo-zemlya/zemelnoe-pravo-rossii-uchebnik-izdanie.html>