

# КАК ВЫИГРАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ СПОР?

## СОДЕРЖАНИЕ

<u>Предупреждение</u>	1
I. <u>С чего начать?</u>	2
1. <u>Земельный участок</u>	3
2. <u>Документы на земельный участок</u>	3
2.1. <u>Свидетельство на право собственности и выписка из ЕГРП</u>	4
2.2. <u>Кадастровый паспорт и кадастровая выписка</u>	5
2.3. <u>Межевой план</u>	5
2.4. <u>Землеустроительное дело</u>	6
2.5. <u>Описание земельного участка</u>	7
2.6. <u>Кадастровое дело</u>	7
2.7. <u>Иные документы</u>	8
3. <u>Консультация эксперта</u>	8
II <u>Распространенные виды судебных споров относительно прав на земельные участки (практические рекомендации)</u>	9
1. <u>Споры об установлении (определении) границ земельного участка</u>	9
2. <u>Споры о восстановлении границ земельного участка</u>	11
3. <u>Споры о нечинении препятствий в пользовании земельным участком</u>	12
4. <u>Споры об исправлении кадастровой ошибки и уточнении границ, о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета</u>	17
5. <u>Споры о разделе земельных участков в натуре (выделе доли)</u>	19
6. <u>Определение (установление) порядка пользования земельным участком</u>	20
7. <u>Споры о включении земельных участков в наследственную массу</u>	21
III <u>Как подать иск</u>	23

## Предупреждение

Земельные споры относятся к категории очень сложных, связанных с необходимостью изучения истории земельного законодательства, в том числе, подзаконных актов, трудности возникают при сборе и представлении в суд доказательств, выборе экспертной организации, постановке вопросов эксперту.

Анализ материалов дела, формулировка исковых требований, составление возражений и письменных объяснений суду – профессиональная работа, требующая специальных знаний и опыта.

Каждое гражданское дело в суде имеет неповторимые особенности, которые нельзя предусмотреть в маленькой брошюре.

Мы будем рады, если информация, которая здесь содержится, поможет Вам отстоять свои права в суде либо хотя бы разобраться в том, как Вам поступить в той или иной сложной правовой ситуации, прийти на консультацию к адвокату, эксперту с готовностью грамотно объяснить Вашу проблему и воспринять необходимую Вам информацию.

Никому не рекомендовали бы браться за ведение земельного дела самостоятельно.

В связи с этим предлагаем Вам обратиться за консультацией к адвокату, а лучше заключить соглашение на ведение гражданского дела в суде.

Почему Вам следует обратиться именно к нам?

- мы имеем большой положительный опыт ведения земельных дел в судах Московской области и других регионах;
- мы внимательно изучим Вашу проблему и предложим самый оптимальный способ ее решения;
- мы прогнозируем исход дела на основании нашего опыта и сложившейся судебной практики по возникшим у Вас вопросам до принятия решения о сотрудничестве с нами;
- мы гарантируем возможность постоянной связи с нами и полную информационную прозрачность нашей деятельности

С уважением,  
Борисова Александра Борисовна

Наш телефон 8-903-272-54-35

[mail@a-borisova.ru](mailto:mail@a-borisova.ru)

[www.a-borisova.ru](http://www.a-borisova.ru)

## **I. С чего начать?**

### **1. Земельный участок**

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1 ЗК РФ).

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (п. 7 ст. 38 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»)

Часто случается так, что земельный участок, имеющий кадастровый номер либо не проходил процедуру межевания, либо по каким-то причинам землеустроительное или межевое дело имеется, но границы не были установлены в кадастровом учете.

Рекомендация собственникам земельных участков, иным правообладателям

Получить кадастровый паспорт земельного участка, выяснить, установлены ли границы Вашего земельного участка в ГКН, если границы не установлены – обратиться к кадастровому инженеру, провести межевание, поставить земельный участок на кадастровый учет.

Это оградит от многих споров с недобросовестными соседями, сведения из ГКН о местоположении границ земельного участка – одно из сильных доказательств в суде по искам о защите права собственности на землю, в дальнейшем постановка на ГКН позволит свободно распоряжаться земельным участком.

Случай из практики

Гражданину было выдано «старое» свидетельство на земельный участок. Землеустроительных работ никогда не производилось, планы земельного участка не составлялись. По различным жизненным обстоятельствам гражданин поступил нерачительно – не обнес земельный участок забором, около 7 лет не приезжал на него. На момент, когда горе-собственник решил посетить свой земельный участок и обнаружил его обнесенным двухметровой высоты забором, на руках у него имелось лишь «старое» свидетельство с указанием адреса и площади земельного участка. Суд отказал ему в иске об истребовании имущества из чужого незаконного владения в связи с тем, что невозможно было установить местоположение земельного участка. Истец не смог доказать, что земельный участок был расположен именно на том месте, которое огородил Ответчик, имевший на момент спора и Постановление о выделении земельного участка, и Межевое дело, и Кадастровый паспорт и свидетельство о праве собственности на всю площадь огороженного участка...

### **2. Документы на земельный участок**

Очевидно, что урегулировать правовые споры невозможно без получения информации и документов о земельном участке.

В Вашем распоряжении среди документов на земельный участок могут оказаться:

свидетельство на право собственности, выписка из ЕГРП, кадастровый паспорт, выписка из кадастрового паспорта, межевой план, описание земельного участка, землеустроительное дело, иные документы.

Вопросы, ответ на которые необходимо получить для ведения гражданского дела в суде:

(1) Кому принадлежит право собственности на землю?

(2) Если право собственности на землю принадлежит государству (или муниципальному образованию) – какое право принадлежит землепользователю? Определено ли оно?

(3) Когда передан землепользователю земельный участок и на каких основаниях?

(4) Является ли земельный участок ранее учтенным?

(5) Имеет ли земельный участок кадастровый номер?

- (6) Установлены ли границы земельного участка?
- (7) Какова площадь земельного участка?
- (8) Установлены ли границы смежных земельных участков?
- (9) Согласованы ли границы со смежными землепользователями при проведении межевания в надлежащем порядке?
- (10) Надлежащим ли образом оформлен акт выноса границ на местности?
- (11) Совпадает ли фактическое местоположение ограждения с установленными границами земельного участка и в чем расхождение?

2.1. **Свидетельство на право собственности**, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения на земельный участок – документ, удостоверяющий проведение государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество (п. 1 ст. 14 ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Государственная регистрация прав - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. (п. 1 ст. 2 ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Права на недвижимое имущество, возникшие до 29.01.1998 г., признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей, а также при государственной регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершения сделки с объектом недвижимого имущества (п.п. 1, 2 ст. 6 ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)

Таким образом, любые свидетельства о правах на землю старого образца в настоящее время действительны.

**Рекомендация собственникам земельных участков, иным правообладателям**

Если Вы считаете, что государственная регистрация прав на земельный участок проведена незаконно, что нарушает Ваши права, не следует оспаривать свидетельство о государственной регистрации, необходимо оспаривать основание приобретения права на землю (например, сделку, акт органа власти, на основании которого возникло право и т.п.).

Свидетельство о государственной регистрации не порождает, не изменяет и не отменяет зарегистрированные права, тем самым не может нарушать чье-либо право или быть предметом судебного спора.

В случае, если у Вас нет свидетельства о государственной регистрации прав на земельный участок, необходимо получить выписку из ЕГРП.

**Выписка из ЕГРП** – форма предоставления общедоступных сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, выписки предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав.

Выписка из Единого государственного реестра прав должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки

правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости. (п. 1 ст. 7 ФЗ РФ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Порядок предоставления сведений утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 14.05.2010 г. № 180 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**2.2. Кадастровый паспорт**, представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости (ч. 4 ст. 14 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

**Кадастровая выписка** об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. (ч. 3 ст. 14 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Согласно ч. 1 ст. 14 ФЗ РФ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, представляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц.

Порядок предоставления сведений утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 27.02.2010 г. № 75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости».

На основании п. 11 ст. 45 ФЗ РФ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» отсутствие в ГКН кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не является основанием для отказа в выдаче (направлении) кадастрового паспорта такого объекта недвижимости. При этом отсутствие кадастровых сведений о таком объекте недвижимости в указанном объеме не может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости или сделок с ним либо для отказа в осуществлении данной государственной регистрации.

К сведению собственников земельных участков, иных землепользователей

Государственный кадастровый учет, осуществленный в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу ФЗ РФ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с ФЗ РФ № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ранее учтенными объектами недвижимости). При этом земельные участки, государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера, также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

**2.3. Межевой план** – результат кадастровых работ, представляет собой документ, в котором воспроизведены сведения

- об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет земельного участка или земельных участков,

- о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете части или частей земельного участка,

- новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления об учете изменений земельного участка или земельных участков.

Если местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования (ст. 38 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

Выдается в том же порядке, что и кадастровая выписка.

Форма межевого плана, требования к его подготовке утверждены Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 № 412 .

Межевые планы стали основанием для внесения сведений о земельных участках в ГКН с момента принятия ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

При этом согласно Письму Минэкономразвития РФ от 26.12.2008 г. № 20581-ИМ/Д23 «О переходном периоде применения приказа Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 № 412» в целях обеспечения защиты прав граждан и юридических лиц, которые до 01.01.2009 г. заключили договоры подряда на выполнение работ, в результате которых обеспечивалась подготовка документов, необходимых для государственного кадастрового учета, вместо межевых планов могли представляться Описания земельных участков. Описания земельных участков могли представляться в орган кадастрового учета до 1 июля 2009 года (переходный период).

Результатом кадастровых работ, выполненных по договорам подряда, заключенным после 01.01.2009 г., являются межевые планы.

**2.4. Землеустроительное дело** – результат проведения землеустроительных работ. включает в себя землеустроительную документацию в отношении каждого объекта землеустройства и другие касающиеся такого объекта материалы (ст. 22 ФЗ РФ от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»).

Утверждение землеустроительного дела было результатом межевания (подп. 9 п. 6 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Руководителем Росземкадастра 17.02.2003 г.).

Ранее на основании землеустроительных дел составлялись Описания земельных участков, необходимые для постановки на кадастровый учет либо для изменения (уточнения) сведений ГКН.

Землеустроительное дело содержало различные документы: сведения государственного земельного кадастра о земельном участке (участках) в форме кадастровой карты (плана) земельного участка (территории); задание на выполнение работ; утвержденный проект; копии документов, удостоверяющих права на землю, или правоустанавливающих документов; письма с согласованиями проекта; извещения лицам, права которых могут быть затронуты при проведении землеустройства; копии доверенностей лиц, уполномоченных правообладателями земельных участков на участие в согласовании проектных решений; материалы подготовительных работ, каталоги (списки) координат, абрисы, документы и материалы, полученные при выполнении работ по установлению на местности границ объекта землеустройства и иные материалы межевания.

Включенные в землеустроительное дело материалы межевания и карта (план) земельного участка утверждались Росземкадастром или его территориальными органами. (см., например, Методические рекомендации по проведению землеустройства при

образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства, утвержденные Руководителем Росземкадастра 17.02.2003 г.).

Землеустроительные дела формировались и до вступления в силу ФЗ РФ от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве». Так, согласно Инструкции от 09.03.1992 г. о порядке выдачи (замены) государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, утвержденной Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве РФ землеустроительное дело содержало копию или выписку из решения местного Совета народных депутатов или местной администрации о предоставлении земельного участка в собственность, владение, пользование, а также выдаче государственного акта; выписку из Государственной земельной кадастровой книги; план границ земель, ранее предоставленных в пользование; ведомость вычисления координат точек границ земель или абрис с результатами обмера земельных участков; ведомость вычисления площадей земель, предоставленных в собственность, владение, пользование и экспликации; перечень нормативных документов, на основании которых установлен особый режим использования земель; акт установления (восстановления) границ; корешки повесток о вызове представителей с распиской о вручении повестки; документы по контролю и приемке работ; журналы и абрисы полевых измерений, материалы по их обработке.

Землеустроительные дела по выдаче государственных актов хранились в районном (городском) комитете по земельной реформе и земельным ресурсам или в сельской, поселковой, городской администрации.

К сведению собственников земельных участков, иных землепользователей

Землеустроительное дело формировалось в количестве как минимум 2 экземпляров, один из которых сдавался заказчику, другой передавался в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, что дает возможность найти землеустроительные дела в архивах бывших земельных комитетов.

**2.5. Описание земельного участка** – документ, который использовался для постановки земельного участка на кадастровый учет с 08.12.2002 г. по 31.12.2008 г.

В соответствии с Приказом Росземкадастра от 02.10.2002 г. № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет» описание земельных участков представляет собой документ, оформляемый на основании материалов межевания и (или) иной землеустроительной документации о формировании вновь образуемых (образовании новых) земельных участков или уточнении сведений о ранее учтенных земельных участках. При оформлении Описаний используется градостроительная и иная документация, содержащая необходимые для государственного кадастрового учета земельных участков сведения.

Описание содержало сведения о местоположении, площади, категории земель и разрешенном использовании земельных участков, а также описание границ земельных участков и их отдельных частей.

**2.6. Кадастровое дело** – совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости (п. 3 ст. 13 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

В кадастровое дело помещаются документы, на основании которых внесены сведения в ГКН об объектах недвижимости.

Кадастровое дело объекта недвижимости формируется после присвоения объекту недвижимости кадастрового номера из учетного дела, состоящего из помещенных в одну обложку: заявления, документов, необходимых для кадастрового учета, документов,

поступивших в порядке информационного взаимодействия, а также оформленных уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета протокола проверки и соответствующих решений.

Формирование кадастрового дела осуществляется в органе кадастрового учета по месту принятия решения о кадастровом учете. (п.п. 86, 91 Приказа Минэкономразвития от 04.02.2010 г. № 42 «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости»).

Кадастровое дело по заявлению граждан или юридических лиц не выдается. Но может быть истребовано судом.

## **2.7. Иные документы**

Сведения о земельных участках при отсутствии или недостаточности перечисленных выше документов можно получить из следующих документов:

- записи в инвентаризационных описях;
  - правоудостоверяющие документы (Госакты, Свидетельства, зарегистрированные договоры аренды и т.п.);
  - решение о предоставлении земельного участка;
  - записи в поземельных книгах, журналах учета кадастровых номеров, списках плательщиков земельного налога и арендной платы;
  - записи в похозяйственных книгах;
  - сведения в материалах инвентаризации земель;
  - сведения в проектах межевания территории;
  - записи в книгах выдачи Свидетельств о праве собственности на землю.
- (см., например, Письмо Роснедвижимости от 13.09.2007 г. № ВС/1345)

## **3. Консультация эксперта**

После того, как собраны документы, для некоторых категорий земельных споров рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру за консультацией, иногда заказать кадастровые работы. Это стоит сделать, чтобы убедиться в своей правоте, получить сведения о том, на какие факты следует ссылаться в иске, а также чтобы предварительно сориентироваться, каков будет результат землеустроительной экспертизы, назначенной судом.

В некоторых случаях проведение кадастровых работ – это обязательный этап. Это необходимо, когда иск содержит просьбу к суду принять решение относительно того или иного варианта определения границ земельного участка (участков) на местности (при разделе земельных участков, исправлении кадастровой ошибки и т.п.).



## **II Распространенные виды судебных споров относительно прав на земельные участки (практические рекомендации)**

### **1. Споры об установлении (определении) границ земельного участка**

#### *В каких случаях возникают споры*

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст. 11.1 ЗК РФ).

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (п. 7 ст. 38 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»)

Часто случается так, что земельный участок, имеющий кадастровый номер, либо не проходил процедуру межевания, либо по каким-то причинам землеустроительное или межевое дело имеется, но границы не были установлены в кадастровом учете.

#### **Рекомендация собственникам земельных участков, иным землепользователям**

Получить кадастровый паспорт земельного участка, выяснить, установлены ли границы Вашего земельного участка в ГКН, если границы не установлены – обратиться к кадастровому инженеру, провести межевание, поставить земельный участок на кадастровый учет.

Это оградит от многих споров с недобросовестными соседями. Помимо этого, сведения из ГКН о местоположении границ земельного участка – одно из сильных доказательств в суде по искам о защите прав на землю, в дальнейшем постановка на ГКН позволит свободно распоряжаться земельным участком.

#### *Случай из практики*

Гражданину было выдано «старое» свидетельство на земельный участок. Землеустроительных работ никогда не производилось, планы земельного участка не составлялись. По различным жизненным обстоятельствам гражданин поступил нерачительно – не обнес земельный участок забором, около 7 лет не приезжал на него. На момент, когда горе-собственник решил посетить свой земельный участок и обнаружил его обнесенным двухметровой высоты забором, на руках у него имелось лишь «старое» свидетельство с указанием адреса и площади земельного участка. Суд отказал ему в иске об истребовании имущества из чужого незаконного владения в связи с тем, что невозможно было установить местоположение земельного участка. Истец не смог доказать, что земельный участок был расположен именно на том месте, которое огородил Ответчик, имевший на момент спора и Постановление о выделении земельного участка, и Межевое дело, и Кадастровый паспорт и свидетельство о праве собственности на всю площадь огороженного участка...

Споры об установлении (определении) границ земельного участка чаще всего возникают в тех случаях, когда при межевании соседи не согласовывают местоположение границ межуемого земельного участка.

Порядок согласования местоположения границ подробно описан в ст. 39 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

#### **Рекомендация собственникам земельных участков, иным землепользователям**

В п. 5 ст. 39 закона установлено, что границы могут согласовываться как с установлением границ на местности, так и без такового. В данном случае можно порекомендовать устанавливать границы на местности.

Это необходимо, чтобы в дальнейшем недобросовестный владелец смежного участка не мог ссылаться на то, что его ввели в заблуждение относительно того, где и как проходит граница, установленная в ГКН.

Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме **акта согласования местоположения границ** на обороте листа

графической части межевого плана (п. 1 ст. 40 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Разногласия при согласовании местоположения границ разрешаются в суд путем предъявления иска об установлении границ земельного участка.

### *Цель Истца*

Установить границы земельного участка, который поставлен на кадастровый учет без определения границ, в соответствии с межевым планом, подготовленным кадастровым инженером.

### *Какие доказательства необходимо представить суду*

Прежде всего, к материалам дела приобщается межевой план, подготовленный кадастровым инженером, с приложением к нему возражений смежных землепользователей, которые будут в данном процессе ответчиками.

В соответствии с п. 7 ст. 36 ЗК РФ местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Согласно п. 9 ст. 38 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Доказать сложившийся порядок землепользования не всегда просто.

Пермский краевой суд в кассационном определении от 18.04.2011 г. по делу № 33-2978 указывает, что установление границ по фактическому землепользованию возможно только в случае, если между сторонами сложился порядок землепользования на основе добровольного соглашения на протяжении длительного периода времени. Добровольное соглашение исключается, если в деле имеются возражения ответчика против утверждения границ земельного участка в соответствии с межевым планом, обращения ответчика в компетентные органы в связи с возникновением спора относительно границ земельного участка.

Однако если в деле имеются показания свидетелей, что ограждение между участками существует более 15 лет, забор не переносился, споров не имелось, суд может удовлетворить иск об установлении границы даже при отсутствии каких-либо документов, устанавливающих местоположение границ. В определении от 24.05.2012 г. по

делу № 33-2188/2012 Ленинградский областной суд в такой ситуации удовлетворил иск об установлении границ даже в ситуации, когда площадь участка истца была больше, а ответчика – меньше, чем было указано в правоустанавливающих документах.

Как правило, при рассмотрении земельных дел в суде требуется проведение землеустроительной экспертизы. В частности, экспертиза может дать ответы на вопросы о том, соответствуют ли границы испрашиваемого земельного участка сложившемуся порядку землепользования и площади земельного участка.

Отказ истца от проведения землеустроительной экспертизы может привести к отказу в удовлетворении иска (Определение Рязанского областного суда от 04.04.2012 г. № 33-а-218).

При принятии решения судами принимаются во внимание и другие доказательства: документы БТИ, акты, составленные компетентными органами, соглашения владельцев участков, градостроительная документация, документы топосъемки.

Так, Липецкий областной суд в Определении от 18.0.2012 г. по делу № 33-113-2012 сделал вывод о несоответствии подготовленного межевого плана фактическому землепользованию, руководствуясь планом земельного участка при домовладении, актом комиссии, состоящей из должностных лиц сельской администрации.

Выбор варианта установления границ осуществляется судом с учетом следующих факторов:

- соблюдение сложившегося порядка пользования;
- соблюдение требований земельного и градостроительного законодательства;
- отсутствие нарушения прав и интересов смежных землепользователей;
- по возможности оставление неизменными установленных характеристик земельных участков (например, площадей).

## **2. Споры о восстановлении границ земельного участка**

### *В каких случаях возникают споры*

На основании ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Споры о восстановлении границ – частный случай спора о нечинении препятствий в пользовании вещью.

В случае, если границы земельного участка установлены в соответствии с земельным законодательством, собственник (владелец земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования) имеет право пользоваться земельным участком в этих границах.

Такие споры, как правило, возникают в связи с недобросовестным поведением смежного землепользователя – перемещением ограждения вглубь участка истца, возведения на участке истца строения и т.п.

Часто исковые требования дополняются рядом других: о сносе возведенных ответчиком построек, освобождении участка от строительных материалов, восстановлении на прежнем месте забора и т.п.

### *Цель Истца*

Установить ограждение между участками в соответствии с местоположением границ, установленных в ГКН, беспрепятственно пользоваться своим участком.

### *Какие доказательства необходимо представить суду*

К исковому заявлению прикладываются, как минимум, следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- кадастровый паспорт;

- результаты кадастровых работ, из которых следует акт нарушения установленной границы.

Данный спор предполагает проведение землеустроительной экспертизы.

Истец также может ходатайствовать о допросе свидетелей, которые, в случае необходимости, могут подтвердить факт нарушения его прав.

#### *Трудности и как их избежать*

Способом защиты от данного иска является подача встречного иска о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета.

При удовлетворении встречного иска местоположение границ земельного участка первоначального истца станет неопределенным или будет уточнено в соответствии с требованиями, изложенными во встречном иске. Соответственно, в иске о восстановлении границ будет отказано.

Вопрос об удовлетворении встречного иска будет решаться с учетом следующих обстоятельств:

- сложившийся порядок пользования, наличие спора между сторонами по границе и факты перемещения спорных границ;
- фактическое пользование на момент спора и момент межевания;
- соблюдение процедуры согласования границ на местности и факт выноса границ на местность при межевании;
- соблюдение иных требований к землеустроительным работам при межевании участков, наличие кадастровых ошибок.

Большое значение для решения суда будут иметь выводы землеустроительной экспертизы.

См. также разделы

Споры об установлении (определении) границ земельного участка

Споры об исправлении кадастровой ошибки и уточнении границ, о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета

### **3. Прочие споры о нечинении препятствий в пользовании земельным участком**

#### *В каких случаях возникают споры*

На основании [ст. 304](#) ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В случае, если какое либо лицо препятствует собственнику (землепользователю) в осуществлении его прав, тот может обратиться в суд за защитой.

Препятствия могут выражаться в сливе дождевых или талых вод на участок Истца, возведении построек, нарушающих строительные нормы и правила или санитарные нормы.

Согласно п. 45, 46 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ №10/22 от 29.04.2010 г. применяя статью 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее. В силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если

- 1) истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что
- 2) действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке

либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

#### *Цель Истца*

Устранить препятствия в пользовании земельным участком (например, снести или перестроить незаконно возведенное строение, обеспечить подъезд к участку и т.п.).

#### *Какие доказательства необходимо представить суду*

К исковому заявлению прикладываются, как минимум, следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- кадастровый паспорт;
- доказательства, подтверждающие факт нарушения закона (технических норм и правил);
- доказательства нарушения прав истца.

Очень часто для доказывания нарушения ответчиком обязательных для применения норм требуется проведение строительно-технической, землеустроительной или комплексной экспертизы.

Истец также может ходатайствовать о допросе свидетелей, специалистов, которые, в случае необходимости, могут подтвердить факт нарушения его прав.

#### *Трудности и как их избежать*

По данной категории споров очень важно доказать суду, что деятельность ответчика незаконна и действительно, нарушает права и законные интересы истца.

Строительство на земельном участке может задеть права и законные интересы соседей-правообладателей смежных участков.

#### *О строительстве на территории СНТ*

Особенно часто проблема возникает на территориях СНТ – это связано с тем, что в силу п. 1 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства не требуется, строительные нормы и правила для такого строительства недостаточно проработаны.

Новый Свод правил «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2010 г. № 849 (Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*) уменьшил количество обязательных к исполнению норм.

Основные требования к застройке земельных участков на территории СНТ, обеспечивающие соблюдение прав соседей, предусматривается в разд. 6, 7, 8 СНиП 30-02-97\*:

- ограждение рекомендуется сетчатое, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого, дачного объединения) возможно устройство ограждений других типов, а по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения - устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов;
- противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются, между жилыми строениями или жилыми домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций принимаются от 6 до 15 м в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций строения;

- жилое строение или жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния;

- расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. По согласованию с правлением садоводческого, дачного объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда;

- минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от жилого строения (или дома) - 3 м; постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м; других построек - 1 м; стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м; кустарника - 1 м;

- расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.);

- при возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок;

- минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной – 8 м, от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;

- на садовых, дачных участках площадью 0,06 - 0,12 га под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следует отводить не более 30% территории;

- не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок;

- допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно- и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1 м;

- сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка. Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве, при согласовании в каждом отдельном случае с органами санитарного надзора.

Затенение соседнего участка возводимыми постройками вообще не регулируется.

Ответственность за нарушение СНиП, установленная в ст. 9.4 КоАП РФ, незначительна, на практике данная норма в отношении физических лиц применяется крайне редко.

Практически ничем не ограниченная свобода и бесконтрольность строительства на земельных участках в СНТ приводит к тому, что в случае нарушения прав и законных интересов правообладателей смежных участков, для последних возможен только гражданско-правовой способ защиты, а именно обращение в суд с соответствующим иском.

Суд при принятии решения исходит из баланса интересов сторон спора.

Иски о сносе строений, расположенных на участке Ответчика, уменьшении этажности, как правило, не удовлетворяются.

Приведем пример

1. Истец просил перенести (снести) дом соседа в связи с несоблюдением ответчиком противопожарных расстояний и затенением земельного участка истца.

Отказывая в иске суд указал, что несмотря на установленные экспертом нарушения строительных норм и правил, они носят рекомендательный характер, уставом СНТ не декларировано неукоснительное соблюдение указанных СНиПов садоводами СНТ, проект застройки СНТ отсутствует.

Помимо этого, суд сослался на то, что ходе проведения экспертизы не установлен конкретный способ восстановления прав истца - каким конкретно образом, какими техническими приемами возможно перенести садовый домик ответчика.

Истцом не доказана возможность сохранения конструкции садового дома ответчика после теоретически возможного переноса, как не опровергнута и возможность нанесения ответчику несоизмеримого ущерба при разрушении садового домика в случае его разрушения при переносе (Определение Мособлсуда от 29.03.2011 г. по делу № 33-6940/2011, Определение Мособлсуда от 01.03.2011 г. по делу № 33-4011/11).

2. Решение суда первой инстанции об удовлетворении иска с требованием вырубить высокие деревья, находящиеся на соседнем участке отменено с направлением на новое рассмотрение. При этом суд кассационной инстанции указал, что

- формальное невыполнение участником гражданских правоотношений регламентаций соответствующих строительных норм и правил не является бесспорным доказательством реального нарушения или угрозы нарушения прав и законных интересов третьих лиц;

- при новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, предложить участникам процесса расширить круг доказательств, подтверждающих обоснованность заявленных требований и возражений, в том числе доказательства наличия на участке ответчика такой растительности, которая реально представляет собой угрозу безопасному пользованию истцом принадлежащим ему на праве собственности земельным участком. (Определение Ленинградского областного суда от 24.03.2011 г. № 33-1466/2011).

3. В сносе построек, возведенных вплотную к земельному участку истца, отказано, так как

1) постройки в нарушение требований СНиП 30-02-97, а именно: не выдержано расстояние 15 метров между двумя деревянными строениями; не выдержано минимальное расстояние от границы участка до жилого строения (или) жилого дома - 3 метра, необходимое по санитарно-бытовым условиям, расстояние между хозяйственными постройками и границей земельного участка составляет менее метра. Но данные постройки не могут являться самовольными постройками, так как возведены на земельном участке ответчика, владеющего им на законных основаниях.

2) доводы истицы о том, что спорные постройки в силу своего расположения вызывают затенение земельного участка истицы, в результате чего на участке в месте затенения не прорастает рассада и иные огородные растения не подтверждены какими-либо доказательствами.

3) отсутствуют доказательства того, что туалет, построенный ответчиком, не оборудован устройством для содержания фекальных отходов, распространяет неприятный запах.

Суд указал, что истица не представила суду доказательств, что возведение спорных построек с нарушением требований СНиП 30-02-97 является существенным нарушением указанных требований.

Также истицей не доказано, что спорные постройки нарушают права истицы по пользованию и распоряжению своим земельным участком (Определение Пермского краевого суда от 28.02.2011 г. по делу № 33-1850)

4. Истец не представила доказательств в обоснование своих доводов о том, что возведением ответчиком бани вызвало намокание ее прилегающего участка, не организован сток, затеняется ее участок, полностью исключена инсоляция в этой части

участка, закрыт обзор пространства, из-за близкого расположения грунтовых вод на дачном участке происходит просадка строения на ее участке и близость нахождения от смежной границы бани нежелательна (Определение Мособлсуда от 15.07.2010 г. по делу № 33-12215).

Таким образом, основными причинами отказа в исках, связанных с затенением земельных участков в результате возведения построек являются:

- 1) якобы рекомендательный характер строительных норм и правил;
- 2) несоизмеримость ущерба, наносимого истцу в результате затенения и ответчику в случае переноса/сноса возведенного строения
- 3) формальное невыполнение участником гражданских правоотношений регламентаций соответствующих строительных норм и правил не является бесспорным доказательством реального нарушения или угрозы нарушения прав и законных интересов третьих лиц.
- 4) недостаточность доказательств, на основании которых суд может сделать вывод о том, что возведением строений с нарушением строительных норм и правил нарушены права истца.

В качестве примера такого отношения судов к разрешению аналогичного дела можно привести дело по иску П, рассматривавшееся в Подольском городском суде, а также, по кассационной, инстанции в Московском областном суде.

Суд установил нарушение строительных норм и правил при возведении здания на соседнем земельном участке, отказав в иске по мотиву незначительности нарушений, отсутствия нарушений прав истца.

Показатели затенения, установленные строительно-технической экспертизой, которые суд неосновательно оценил как незначительные, не могут рассматриваться как расчет площади затенения земельного участка, а лишь показателем нарушения обязательной к исполнению строительной нормы п. 6.12\* СНиП 30.02.97\* (на что указывал эксперт, допрошенный в судебном заседании). При этом суд не учел, что негативному влиянию затенения подвергается около 2/3 участка истца.

Суд также не принял во внимание следующее:

- 1) требование заявлено не о сносе здания, а о снижении его проектной высоты в тот момент, когда здание не было достроено, то есть ответчик имел возможность внести изменения в проект без несоизмеримого имущественного ущерба;
- 2) истец неоднократно ходатайствовал о назначении судебной агротехнической экспертизы с целью доказать нарушение его права на использование земельного участка по целевому назначению, однако суд отказывал ему в этом;
- 3) суд не принял во внимание показания специалиста-агротехника, согласно которым затенение соседнего участка привело к значительному ухудшению условий его использования;
- 4) суд проигнорировал отчет оценщика о снижении рыночной стоимости земельного участка истца, вызванного строительством на соседнем участке.

В таких условиях результат рассмотрения дела был предрешен не в пользу истца: доказательства нарушения прав истца не учитывались, баланс интересов сторон спора судом соблюден не был.

Однако не вся судебная практика однозначна. Так, например, суд обязал ответчика произвести демонтажные и монтажные работы по обустройству крыши спорного дома, так как увеличение высоты крыши спорного строения (в результате работ по реконструкции) повлекло за собой затенение смежного земельного участка, что может быть ликвидировано путем уменьшения высоты крыши спорной постройки на 1 м (Определение Мособлсуда от 13.05.2010 г. по делу № 33-8993).

Интересно, что суд в данном случае не только не требует от истца доказательств нарушения его прав затенением земельного участка, но ищет причинно-следственную связь между затенением и ухудшением состояния растений, но даже не рассматривает вопрос о значительности затенения – ограничивается лишь констатацией факта нарушения норм СНиП.

Вывод: всем, кто считает свои права нарушенными в таких случаях, следует прежде всего обратиться к текущей судебной практике. Прежде чем подавать иск в суд,



необходимо объективно и беспристрастно оценить баланс интересов сторон и судебную перспективу данного дела.

#### **4. Споры об исправлении кадастровой ошибки и уточнении границ, о признании недействительными результатов межевания и сведений кадастрового учета**

##### *В каких случаях возникают споры*

Спор возникает в том случае, когда участок соседа стоит на кадастровом учете, сведения о местоположении границ смежного участка имеются в ГКН, однако местоположение границ по тем ли иным причинам определено неправильно - истец считает свои права нарушенными.

Если сосед отказывается решать спор миром, поставить участок на кадастровый учет возможно будет только на основании судебного решения.

В суд подается исковое заявление о признании недействительными результатов межевания смежного земельного участка и исключении из ГКН сведений об углах и поворотных точках такого участка, определении смежных границ земельного участка.

Кадастровая ошибка -- воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (подп. 2 п. 1 ст. 28 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

##### *Цель Истца*

Уточнить местоположение спорных границ земельного участка, привести сведения о границах в соответствие со сложившимся фактическим землепользованием.

##### *Какие доказательства необходимо представить суду*

Для разрешения данного дела имеет значение землеустроительная экспертиза, которая должна выявить кадастровую ошибку, при этом устанавливается сущность кадастровой ошибки (например, отсутствие проезда к земельному участку Истца, возникшее в результате неправильного определения координат при межевании смежного земельного участка. См., например, Определение Московского областного суда от 16.12.2010 г. № 33-24307/2010), несоответствие данных ГКН фактическим границам, сведениям о фактическом землепользовании земельными участками, также экспертом предлагаются варианты устранения кадастровой ошибки с учетом максимального соблюдения земельных прав обеих сторон.

##### *Внимание сторонам спора*

Суды отказывают в исках о признании недействительными документов о межевании, решений о постановке на кадастровый учет, обязанности внести изменения в документы кадастрового учета, если иск основан только на том, что истец издавна пользовался большей площадью, чем установлено в ГКН и правоустанавливающих документах и/или большая площадь указана в документах о предоставлении земельных участков, выданных до проведения межевания.

При этом суды основываются на следующем.

Указание на большую площадь земельного участка, содержащееся в документах, выдаваемых до проведения кадастрового учета, а также то, что участок именно такой площади огорожен забором и находится в фактическом пользовании не имеет определяющего значения для разрешения указанных споров, так как это не нарушает прав истца как собственника земельного участка, определенного в ГКН.

Фактическое же пользование большей, чем указано в ГКН, площадью, нарушает права ответчика, чья земля была запользована (см. Определение Московского областного суда от 14.12.2010 г. по делу № 33-23892).

Для разрешения таких споров имеет значение соответствие документов ГКН и правоустанавливающих документов законодательству РФ.

Также очень важна процедура согласования границ. В случае, если данная процедура производилась в полном соответствии с действующим законодательством – суды отказывают в уточнении границ, так как права истца – собственника смежного участка, согласовавшего границу, не нарушаются.

Так, например, суд отказал СНТ в иске о признании кадастрового учета недействительным, отмене кадастрового учета, признании недействительным зарегистрированного права и восстановлении границ земельного участка, ссылаясь на то, что при межевании земельного участка ответчика не была нарушена процедура согласования границ, границы определены по забору, существовавшему более 15 лет. Таким образом, при проведении землеустроительных работ права истца – СНТ нарушены не были (см. Определение Московского областного суда от 01.11.2011 г. по делу № 33-22558).

Тем не менее, суды удовлетворяют иски об исключении из ГКН имеющихся сведений о координатах, длинах, дирекционных углах, поворотных точках по стоящим на кадастре смежным земельным участкам и определении границ таких участков в координатах, установленных при предыдущем межевании или экспертизой, при следующих условиях:

1) имеются доказательства, которые содержат сведения о земельном участке истца, достаточные для того, чтобы установить его фактическое расположение на местности, а также факт наложения границ смежного земельного участка, ранее поставленного на кадастр;

2) при постановке на кадастр смежного земельного участка нарушена процедура согласования границ – отсутствует согласие Истца (см. Определение Московского областного суда от 20.05.2010 г. № 33-9807).

Таким образом, очень важно обратить внимание на наличие или отсутствие в материалах дела акта согласования границ и акта выноса границ на местность.

В случае, если основанием возникновения права собственности на земельный участок является договор купли-продажи и земельный участок стоит на кадастровом учете в границах, установленных в соответствии с земельным законодательством (то есть земельный участок приобретен после межевания и кадастрового учета), собственнику такого земельного участка будет затруднительно оспорить результаты межевания своего земельного участка и уточнить его границы.

Данный вывод основывается на положениях ч.ч. 2. 3 ст. 261 ГК РФ, согласно которой право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

То есть, заключая договор купли-продажи, покупатель приобретает участок в тех границах, которые определены в государственном кадастре недвижимости. При переходе права собственности на земельный участок к такому покупателю переходит право владения, пользования, распоряжения земельным участком в пределах границ, определенных (сформированных) у прежнего собственника. Основания менять эти границы отсутствуют.

Результаты межевания, проведенного до заключения договора купли-продажи и перехода права собственности, не нарушают прав покупателя-нового собственника земельного участка.

Именно такой вывод делает судебная практика, см., например, Определение Свердловского областного суда от 12.05.2011 г. по делу № 33-6748/2011.

Соответственно, необходимо сосредоточить внимание на соблюдение порядка межевания, основания приобретения прав на участок, временное соотношение межевания и приобретения прав на земельный участок.

## **5. Споры о разделе земельных участков в натуре (выделе доли)**

### *В каких случаях возникают споры*

Земельный участок принадлежит гражданам, между которыми возник спор, на праве общей собственности (долевой или совместной) или на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Такие участки, как правило, изначально приобретаются в общую собственность (например, по договору или в браке) или наследуются.

В случае, если земельный участок принадлежит сторонам спора на праве общей совместной собственности (например, если участок приобретен в браке), предварительно необходимо включить в иск требования об определении доли каждого из участников в праве на общее имущество (п. 1 ст. 254 ГК РФ).

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом может осуществляться только с согласия всех собственников (правообладателей). Если сособственники не могут прийти к соглашению, возникает необходимость в разделе земельного участка в натуре (выделить долю).

Согласно ст. 252 ГК РФ при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества

### *Цель Истца*

Вместо одного земельного участка возникает два или несколько. Истец становится единственным собственником нового земельного участка, по размерам соответствующего его доле в праве общей собственности.

Отступление от размера долей должно быть мотивировано и сопровождаться выплатой компенсации лицу, получающему меньший по размеру земельный участок.

### *Какие доказательства необходимо представить суду*

Для данного земельного спора особое значение имеет землеустроительная экспертиза, которая должна определить возможность раздела земельного участка. А также варианты его раздела с соблюдением прав все сособственников.

Требования к образуемым земельным участкам указаны в ст. 11.9 ЗК РФ:

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами;

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с ЗК РФ, другими федеральными законами;

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные ЗК РФ, другими федеральными законами.

Помимо этого, при наличии на земельном участке строений, находящихся в общей собственности, необходимо провести строительно-техническую экспертизу о возможности раздела строений в натуре.

Другие доказательства – правоустанавливающие документы на доли земельного участка и иные – в зависимости от конкретной ситуации.

#### *Трудности и как их избежать*

1. Земельный участок, подлежащий разделу, должен быть делимым (ст. 6 ЗК РФ). Участки, образуемые в результате раздела, должны соответствовать минимальным нормам предоставления участков соответствующего целевого назначения.

Таким образом, возможность раздела и выдела доли зависит от

- от числа собственников,
- размера земельного участка,
- вида прав на него,
- других условий.

2. Если на земельном участке имеются постройки в общей долевой собственности, необходимо в иск о разделе земельного участка включить требования о разделе этих построек в натуре, так как в этом случае не происходит выделения каждому из собственников обособленного земельного участка, свободного от прав третьих лиц.

Вопрос о делимости земельных участков необходимо решить до обращения в суд, получив консультацию кадастрового инженера.

### **6. Определение (установление) порядка пользования земельным участком**

#### *В каких случаях возникают споры*

Как правило, необходимость в определении порядка пользования участком возникает в случае изменения долей в праве собственности на расположенное на нем строение либо в случае недобросовестности собственников, препятствующих истцу пользоваться соответствующей долей земельного участка.

#### *Цель Истца*

Определение границ части участка, которой может пользоваться истец.

Новый земельный участок в результате определения порядка пользования не возникает, но в случае невозможности раздела земельного участка в натуре, собственник, чьи права нарушены, получает в пользование часть участка, отношения между сторонами спора приобретают определенность.

Отдельные части земельного участка могут быть оставлены судом в совместном пользовании для проезда, прохода к основному строению и хозяйственным постройкам, сооружениям.

#### *Какие доказательства необходимо представить суду*

Это в основном правоустанавливающие документы, кадастровый паспорт, документы, подтверждающие наличие и расположение построек.

В случае, если сложился определенный порядок пользования земельным участком – доказательства, подтверждающие такой порядок (например, свидетельские показания, результаты кадастровых работ).

При определении порядка пользования земельным участком, принадлежащим сторонам спора на праве общей собственности, суд руководствуется правилом п. 2 ст. 247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества соразмерно его доле.

Порядок пользования земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования определяется с учетом долей в праве собственности на строение или сложившегося порядка пользования земельным участком, прямо предусмотрено ч. 1 ст. 35 ЗК РФ. Таким образом, суду необходимо представить документы, из которых следует соотношение долей участников спора на здания, строения, расположенный на земельном участке.

Землеустроительная экспертиза дает один или несколько вариантов определения порядка пользования земельными участками.

## **7. Споры о включении земельных участков в наследственную массу**

### *В каких случаях возникают споры*

Принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных настоящим Кодексом. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется.

При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом (ст. 1181 ГК РФ).

В случаях, когда на земельный участок отсутствуют надлежащим образом оформленные документы, нотариус не сможет выдать свидетельство на наследство на данное имущество.

Право собственности или право пожизненного наследуемого владения. Полученные в порядке наследования, придется доказывать в суде.

В случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право наследодателя на земельный участок, предоставленный ему до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, такой земельный участок считается предоставленным указанному гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность (п. 9.1. ст. 3 ФЗ РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»).

Таким образом, если у наследника не имеется свидетельства на право собственности на земельный участок, но он может доказать, что земельный участок предоставлен наследодателю на соответствующих основаниях до введения в действие ЗК РФ и не был изъят – он может получить право собственности путем признания такого права судом.

Граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в настоящем пункте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность. (п. 9.1. ст. 3 ФЗ РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие ЗК РФ»).

Рекомендация наследникам

Если не имеется спора о праве, то есть никто не предъявляет претензий на земельный участок, включаемых в наследственную массу, наследник вправе

- либо подать заявление в суд об установлении факта владения наследодателем земельным участком на праве собственности – в этом случае нотариус выдаст свидетельство на наследство. В дальнейшем необходимо пойти процедуру регистрации права собственности в Росреестре;

- либо подать исковое заявление о признании права собственности.

При наличии спора о праве собственности на земельный участок он может быть решен в исключительно исковом порядке с последующей государственной регистрацией на основании соответствующего решения суда.

#### *Цель Истца*

Получить право собственности или право пожизненного наследуемого владения на земельный участок в порядке наследования.

#### *Какие доказательства необходимо представить суду*

Акты органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, свидетельства о праве на наследство, вступившие в законную силу судебные акты и т.д.

#### *Трудности и как их избежать*

Необходимо изучить историю предоставления земельного участка, собрать соответствующие данные в архивах, и историю земельного законодательства в части предоставления земельных участков.

В частности, обратить внимание на

- ЗК РСФСР 1991 г.

- Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 г.;

- Указ Президента РФ от 27.10.1993 г.

Земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования не наследуется.

Однако к гражданину, получившему на праве собственности здание, строение, сооружение, расположенное на земельном участке, переходит право постоянного бессрочного пользования земельным участком и право на его приватизацию. Даже в том случае, если здание, строение, сооружение разрушено или не закончено строительством.

### **III Как подать иск**

Исковое заявление о правах на земельный участок подается в суд по месту нахождения земельного участка.

Данные спор рассматриваются федеральными судами, за исключением спора об определении порядка пользования земельным участком, который находится в компетенции мирового судьи.

Исковое заявление и приложения должны соответствовать требованиям ст. 131, 132 ГПК РФ, иначе судья оставит исковое заявление без движения с требованием исправить недостатки в определенный срок. В случае, если недостатки не будут исправлены, исковое заявление должно быть возвращено.

Исковое заявление подается в суд в письменной форме.

В исковом заявлении должны быть указаны:

- 1) наименование суда, в который подается заявление;
- 2) наименование истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
- 3) наименование ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения;
- 4) в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования;
- 5) обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства;
- 6) цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм;
- 7) сведения о соблюдении досудебного порядка обращения к ответчику, если это установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон;
- 8) перечень прилагаемых к заявлению документов.

В заявлении могут быть указаны номера телефонов, факсов, адреса электронной почты истца, его представителя, ответчика, иные сведения, имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела, а также изложены ходатайства истца.

Исковое заявление подписывается истцом или его представителем при наличии у него полномочий на подписание заявления и предъявление его в суд (п. 1, 2, 4 ст. 131 ГПК РФ).

К исковому заявлению прилагаются:

- его копии в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
- доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя истца;
- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют;
- текст опубликованного нормативного правового акта в случае его оспаривания;
- доказательство, подтверждающее выполнение обязательного досудебного порядка урегулирования спора, если такой порядок предусмотрен федеральным законом или договором;
- расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы, подписанный истцом, его представителем, с копиями в соответствии с количеством ответчиков и третьих лиц. (ст. 132 ГПК РФ).

Государственная пошлина рассчитывается и оплачивается в соответствии со ст.ст. 333.19 и 333.20 НК РФ.