

Судебная практика по спорам о границах земельных участков

[Главная](#) » [Земля](#) » Судебная практика по межевым спорам о границах земельных участков



В качестве предмета различных земельных споров всегда выступают конфликты, возникшие в отношении земли и ее границ. Положение усложняется в том случае, если нет уверенности, что межевые работы выполнены правильно, либо если нет подтверждающей документации в отношении земельных границ.

Причины возникновения споров о границах земельных участков

Возникновение споров относительно границ землевладений обычно является следствием таких обстоятельств:

- размежевание соседней земли привело к наложению границ. Данный факт может доставить множество проблем обоим землевладельцам, и разрешать проблему необходимо в судебном порядке, что предполагает несение существенных затрат;
- кадастровые службы относительно обоих землевладельцев не в состоянии прийти к общему решению. В силу сказанного, желательно проводить межевые работы при участии собственников участков и при сверке оформляемой документации для верного отображения размеров земель и их границ в кадастровом реестре;
- кадастровой службой одного из землевладельцев утрачена лицензия либо компания прекратила свою деятельность. Не важно по какой причине, но при направлении заинтересованным лицом искового заявления будет происходить судебное разбирательство, в рамках которого

- установленные границы будут пересматриваться;
- один либо оба землевладельца решили увеличить размеры своих участков, таким образом расширив их границы;
 - самовольное перенесение границ соседом (такой границей является установленное ограждение) и эксплуатация чужой земли в личных интересах. Нередко такое приводит к подаче иска и рассмотрению дела судом;
 - конфликт между наследниками, заявившими притязания на долю перешедшего землевладения согласно свидетельству о праве на наследство;
 - возникновение ошибок и неточностей при проведении работ геодезистами.

При возникновении любой из вышеперечисленных ситуаций обратитесь за проведением независимой экспертизы землевладения.

Это рекомендуется сделать в связи со следующим:

- если у вас есть возражения по поводу установленных земельных границ, вы сможете удостовериться в своей позиции, так как появление ошибок не исключено, если межевые работы проводит недобросовестная компания;
- если имеет место рассмотрение спора в суде, то судебная экспертиза в любом случае будет назначена, а ее результаты оказывают непосредственное влияние на исход процесса.

Рассмотрением земельных споров занимается Арбитражный суд, и вся процедура заключается в следующем:

- подача иска при несогласии с установленными границами. В документе пропишите себя в качестве истца и соответствующего ответчика. Также обозначьте основание спорной ситуации, приложив к заявлению необходимую документацию. Потребуется кадастровый паспорт участка, а также акт согласования границ земельного участка, подписанный землевладельцами. Бумаги предоставьте в

письменном виде или отобразите при помощи фото-видео съемки;

- рассмотрение документации судом и назначение открытого заседания, где необходимо личное присутствие истца и ответчика по делу. Сторонам разъясняются их права и обязанности;
- рассмотрение дела по существу, участие в прениях сторон, получение свидетельских показаний (при их наличии), представление доказательной базы в отношении конкретного спора. Неотъемлемой частью процесса является независимая экспертиза в отношении межевых работ. Если вы не провели ее заранее либо у суда возникли сомнения в ее результатах или деятельности организации, проводившей межевание, то проведение экспертизы назначается судебным органом, рассматривающим данный спор;
- по результатам рассмотрения материалов дела и данным проведенной экспертизы, происходит вынесение решения. Совещание при этом является закрытым. Затем сторонам отводится время для обжалования вынесенного судебного акта.

Согласно статье 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исковое заявление следует подавать в судебный орган, руководствуясь территориальным признаком. Это означает, что рассматривается дело по месту нахождения земельного участка. Мировые судьи рассматривают дела по определению порядка использования недвижимости, включая землю. Вопросами установления границ земельных владений занимаются районные суды.

В отношении дел, рассматриваемых районными судами, федерального учета не предусмотрено.

При этом существуют некоторые моменты, при которых государственные органы выносят решение в пользу истца:

- владельцы соседнего участка самовольным путем заняли землю, которая им не принадлежит, сдвинув ограждение по

- собственной воле;
- размеры землевладения при его формировании и постановке на регистрационный учет были установлены неточно;
- собственники соседних земель не соглашались на подписание акта согласования границ при отсутствии на то законных оснований;
- обнаружение ошибки в кадастровой записи, и отказ Росреестра от ее исправления на общих основаниях;
- план земельного участка составлен некомпетентным специалистом, в связи с чем в нем обнаружены погрешности.

Независимо от оснований возникновения спорной ситуации в отношении участка, вам необходимо подтвердить заявленные требования. Судом будут рассмотрены любые доводы, а также свидетельские показания.

Судебная практика по установлению границ земельного участка

Владелец земли оформил документы на участок давно, получив при этом свидетельство старого образца. В отношении участка не проводились землеустроительные работы, кадастровый план не оформлялся. Ввиду определенных причин, собственник не оградил землевладение, и в течение шести лет не появлялся на его территории.

Когда он наконец решил увидеть свое имущество, оказалось, что участок обнесен высокой оградой, а при себе этот гражданин имел только старое свидетельство, в котором указаны лишь данные об адресе и размерах землевладения.

В удовлетворении иска об истребовании земли из чужого незаконного владения указанному гражданину отказали ввиду невозможности определения местоположения имущества. Заявитель не смог подтвердить, что объект недвижимости располагается именно в пределах той территории, которую обнес забором

ответчик, располагающий Постановлением о предоставлении земли, межевым планом, кадастровым паспортом, а также свидетельством о регистрации права на всю огороженную территорию.

Судебная практика по уточнению местоположения границ земельного участка

В качестве ответчиков по заявлениям с просьбой оспорить проведенное межевание выступают собственник земли, определение границ которой оспаривается, а также компания, исполняющая межевые работы, или же специалист, лично занимающийся данным вопросом.

Согласно положениям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», смена размеров землевладения при выполнении межевых работ должна иметь связь с уточнением расположения его границ, а не являться следствием самовольного расширения его габаритов за счет самозахвата чужой территории.

Пензенский районный суд Пензенской области вынес решение, которое судебная коллегия оставила без изменений. Согласно данному акту, государственный орган правомерно отказал в исковых требованиях гражданина С., заявленных к местной администрации в отношении определения границ землевладения.

В ходе судебного заседания выяснилось, что в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права на участок, С. владеет объектом, площадь которого составляет 500 квадратных метров, и указанное имущество поставлено на кадастровый учет с условными границами.

По итогам осуществления землеустроительных процедур, Организацией «Н» по заявлению С. произведено оформление межевого плана на землевладение, согласно которому принадлежащая С. земля имеет площадь 1100 квадратных метров.

Как зафиксировано в межевом плане, касательно точек н-2 – н8, земля является смежной с участком, принадлежащим муниципалитету, районной и сельской администрациями в согласовании границ участка было отказано по той причине, что размежеванное землевладение существенно превышает размер, обозначенный в тексте правоустанавливающей документации.

Отказав удовлетворить притязания истца, суд верно руководствовался тем, что С. не доказал факт владения участком с площадью 1100 квадратных метров на законном основании, а районная и сельская администрация возражали в отношении земельных границ, ввиду чего определение границ данного объекта на основании предоставленного межевого плана, невозможно. Данные положения были приняты во внимание и судебной коллегией.

Расширение габаритов землевладения, в отношении которого подал исковое заявление С., допускается положениями федерального законодательства, однако важным является то, что в соответствии с действующими правовыми нормами, уточнение земельных границ предполагает определение их местоположения с учетом данных, зафиксированных правоустанавливающей документацией и фактической эксплуатацией.

По материалам дела суд установил, что С. не производит уточнение площади и границ землевладения, находящегося в его собственности, а хочет получить право на муниципальную территорию, которую он захватил самовольно. От согласования заявленных границ муниципальные органы отказались.

Судебная практика по наложению границ земельных участков

Петровым и Болдыревым было выяснено, что в соответствии с кадастровыми документами на принадлежащие им землевладения, границы данных объектов пересекаются. Чтобы разрешить ситуацию и установить точные границы территорий, указанные граждане

обратились в судебный орган с иском, предоставив необходимые бумаги.

Суд при рассмотрении данной ситуации воспользовался данными архивного кадастра, отображающими сведения о старых границах принадлежащих Петрову и Болдыреву земель, и назначил проведение независимой экспертизы по установлению земельных границ.

В результате мероприятий было установлено, что верно границы зафиксированы в документах Болдырева, а Петрову надлежит внести исправления в свои бумаги на основании судебного акта. Петров возражений не заявил и исполнил все предписания суда.

Судебная практика по исправлению кадастровой ошибки и уточнению границ

Судебные органы выносят отказ в удовлетворении исковых требований в отношении признания недействительности документации по межеванию, актов в отношении постановки на кадастровый учет, обязанности внесения изменений в кадастровую документацию, когда требования основываются лишь на том, что заявитель долгое время эксплуатировал территорию больше установленной кадастровой документацией и правоустанавливающими документами, и (или) большие размеры приведены в документации о передаче землевладений, полученных ранее исполнения межевых работ.

Судебные органы в подобных обстоятельствах руководствуются определенными положениями. Ссылка на большие размеры землевладения, зафиксированные документацией, оформленной перед постановкой на кадастровый учет, и то, что земля с такой же площадью обнесена забором и эксплуатируется, не несет решающего значения в разрешении таких ситуаций в связи с тем, что этим не нарушаются права заявителя как владельца земли,

зафиксированной государственным кадастром недвижимости.

Согласно данным судебной практики, фактической эксплуатацией большей территории нарушаются правомочия ответчика, которому принадлежит используемый истцом участок. При рассмотрении подобных дел важная роль отводится кадастровой документации и документам, являющимся основаниями возникновения прав на землю.

Согласованию земельных границ также отводится серьезное значение. Если мероприятия в рамках указанной процедуры осуществлялись на основании предписаний закона – судебные органы отказывают в требованиях об уточнении границ по той причине, что правомочия землевладельца, обратившегося с иском, таким образом не нарушаются.

Судом было отказано в удовлетворении иска, поданного от имени садового некоммерческого товарищества, в рамках которого было заявлено требование о признании недействительности зарегистрированного права и восстановлении первоначальных границ землевладения.

Государственный орган при этом исходил из того, что при проведении межевых работ в отношении земли, принадлежащей ответчику, нарушений процедуры согласования не было, границы установлены по ограждению, установленному 18 лет назад. В связи с этим, правомочия обратившегося товарищества землеустроительными работами не нарушались.

Однако судами удовлетворяются притязания в отношении исключения из государственного кадастра недвижимости данных касаясь координат, длины, поворотных точек по зарегистрированным землевладениям и установлению границ таких территорий в координатах, определенных предшествующими межевыми работами либо установленных при проведении экспертизы, при наличии таких моментов:

- существует документальное подтверждение, которое отображает информацию о землевладении заявителя, и

данные документы достаточны для установления его фактического местоположения, а также наложение границ соседней земли, которая поставлена на кадастровый учет раньше;

- при кадастровом учете соседнего землевладения произошло нарушение процедуры по согласованию земельных границ – согласия, выраженного истцом, не имеется.

Учитывайте факт наличия либо отсутствия в деле акта по согласованию земельных границ и по выносу их на местность.

Когда правомочия на землевладение возникли на основании заключения сделки купли-продажи и участок поставлен в законном порядке на кадастровый учет (недвижимость куплена после проведения межевых работ и постановки на кадастровый учет), владельцу такого имущества будет сложно оспорить итоги межевания своей земли и произвести уточнение ее границ.

Судебная практика по восстановлению границ земельного участка

Согласно статье 304 Гражданского кодекса РФ, землевладелец вправе заявлять требования об устранении нарушений своих прав, даже если это не связано с лишением данной недвижимости. Дела с требованиями о восстановлении границ представляют собой случаи спорных ситуаций по устранению препятствий в эксплуатации вещи.

Когда границы землевладения определены на основании положений земельного законодательства, собственники и владельцы, эксплуатирующие участки в порядке пожизненного наследуемого владения либо постоянного бессрочного пользования, вправе эксплуатировать землю в пределах этих границ.

Возникновение подобных споров обычно является следствием недобросовестного поведения соседа – смещением забора в центр землевладения, принадлежащего истцу, постройке недвижимости на

территории истца и так далее. Нередко притязания могут быть дополнены и другими требованиями: о сношении построенных ответчиком объектов, вывозе с территории стройматериалов, возвращении ограждения в первоначальное положение и прочее.

Истец при обращении в суд преследует цель установления забора между землевладениями согласно установленным границам, зафиксированных в кадастре недвижимости, и свободная эксплуатация принадлежащей земли.

При подаче иска приобщите к нему пакет документации, состоящий из:

- документов-оснований возникновения прав на землевладение;
- кадастрового паспорта;
- результатов кадастровых работ, согласно которым оформляется акт о нарушении определенных границ.

Для разрешения споров такого рода неотъемлемой частью является землеустроительная экспертиза. Вы можете заявить ходатайство о привлечении свидетелей, которые могут подтвердить, что права действительно нарушены.

Защита от таких заявлений заключается в предъявлении встречных требований о признании недействительности итогов межевых работ и данных, внесенных при проведении кадастрового учета. Если такие требования будут удовлетворены, расположение границ землевладения истца становится неопределенным либо уточняется согласно притязаниям, заявленным подателем встречного иска. Таким образом, в удовлетворении просьбы о восстановлении границ суд откажет.

Встречный иск рассматривается государственным органом с учетом таких аспектов:

- порядок эксплуатации, конфликт между участниками спора в отношении границ и сведения по перемещению установленных границ;

- фактическая эксплуатация при возникновении конфликтной ситуации и при проведении межевых работ;
- факт исполнения мероприятий по согласованию границ и вынос их на местность при проведении межевых работ;
- выполнение прочих предписаний, предусмотренных в отношении землеустроительных работ при проведении межевания земель, наличие кадастровых ошибок.

Важную роль для разрешения спора играет заключение, оформленное по результатам проведения землеустроительной экспертизы.

Судебная практика о признании межевания недействительным

В соответствии с положениями Земельного кодекса РФ, при рассмотрении дел, касающихся границ земельных владений, принимаются во внимание границы, которые сложились фактически. Это означает, что если границы не зафиксированы правоустанавливающими документами, ими признают те линии, которые сложились минимум за 15 лет, и оформлены природными и искусственно созданными объектами.

Указанное касается и тех земель, межевание в отношении которых было проведено десять лет назад, когда замеры не были высокоточными.

В рамках подобного дела разрешалась проблема, когда истцом были заявлены требования о признании недействительности межевания соседней земли, исполненного в 2002 году и сноса возведенного на соседней земле строения как самовольной постройки, занявшей чужое землевладение.

Районный суд удовлетворил требования истца. Однако в дальнейшем коллегия отменила данный судебный акт, так как было установлено, что экспертизы проведено не было.

После ее проведения выяснилось, что земля, принадлежащая

истцу, имеет иные границы, которых возведенная постройка на соседней территории не касается. В удовлетворении исковых требований отказали.

Завершающий этап рассмотрения споров о земельных границах – принятие судебного акта. Согласно решению суда, данные о земельных границах подлежат уточнению и точные сведения фиксируются в кадастре.