

Судебная практика по земельным спорам о границах земельного участка



Судебные споры, вытекающие из разногласий сторон по установлению границ земельных участков и порядка их использования, затрагивают интересы не только отдельных категорий граждан (соседей или совладельцев земельных участков), но и права и законные интересы юридических лиц. В некоторых случаях споры, касающиеся границ использования земли возникают между юридическими лицами и гражданами.

Далеко не всегда получается решить проблему по взаимному согласию сторон. Единственный выход в подобной ситуации – обращение в суд, где рассматривается не просто предмет спора, но и детально изучаются все важные аспекты земельного права, способные повлиять на исход дела.

Обратимся к обзору судебной практики по разрешению споров о порядке пользования и проведении границ земельных участков.

Обзор судебной практики по земельным спорам о границах земельных участков

Дела об определении границ земельных объектов подсудны судам общей юрисдикции, а именно: федеральным районным судам. Конечная цель рассмотрения таких исков состоит в установлении границ земельного участка с возможностью последующей регистрации права на выделенный объект (постановки его на кадастровый учет и государственной регистрации права).

Так как земельный участок обычно располагается по соседству со смежными ему земельными объектами, к участию в процессе привлекаются все заинтересованные в исходе дела лица (собственники смежных участков).

Обязательным условием при рассмотрении дел об определении границ земельных объектов является наличие официально зарегистрированного права собственности, позволяющее использовать спорный участок и распоряжаться им на законных основаниях.

Зачастую суды допускают ошибки вследствие отклонения при рассмотрении подобных дел от установленного порядка. Вот один из таких примеров.

27.03.2017 судебная коллегия по гражданским делам Пензенского областного суда сочла неправомерным и отменила решение Ленинградского районного суда г. Пензы от 22.10.2013 года. Основанием для отмены решения районного суда стало то, что в нарушение установленного порядка дело рассматривалось без привлечения заинтересованных лиц (владельцев смежных земельных объектов). Вынесенное решение полностью основано на собранной истцом доказательной базе.

Как правило, доказательствами могут выступать: архивные материалы, показания свидетелей, возведенные на участке строения (особенности их расположения), разница в составе грунтов. При разрешении земельных споров важное значение имеет мнение экспертов, обладающих специальными навыками и знаниями в данной сфере, поэтому зачастую основным доказательством является экспертное заключение.

П. 7 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации определяет порядок установления границ участка по фактически сложившимся за годы его использования.

Следовательно, в случае отсутствия указаний на границы земельного объекта в правоустанавливающих документах, необходимо исходить из границ, сложившихся за пятнадцать и

более лет пользования объектом. При этом учитывается расположение на земельном участке природных ориентиров и объектов недвижимости.

Данной нормой руководствуются и при определении границ участков, размежеванных более десяти лет назад, так как в то время кадастровые работы не были столь точны, как сейчас.

В судебной практике встречаются случаи, когда судебная коллегия областного суда отменяет решение суда первой инстанции в связи с тем, что определенные в результате межевания 2003 года границы изначально установлены неверно, а возведенное собственником строение расценивается как самовольное строительство в пределах границ чужого земельного объекта (смежного с ним участка). Подобные ситуации возникают вследствие отсутствия в материалах гражданского дела соответствующей экспертизы.

В результате проведения последней установлены иные границы земельного объекта истца, нежели зафиксированные в межевом плане. На основании проведенного исследования судебная коллегия приходит к выводу о необоснованности заявленных истцом требований и отказывает в удовлетворении иска.

Вот другой пример, показывающий как, казалось бы, полноправный собственник земли лишается своего недвижимого имущества.

Некоему гражданину в свое время было выдано свидетельство на земельный объект старого образца. Соответственно никакие работы по определению границ участка не проводились, план межевания на руках собственника отсутствует.

В силу определенных обстоятельств данный гражданин не осуществляет уход и не использует свой участок на протяжении семи лет, по истечении которых в результате выезда на место расположения земельного объекта обнаруживает двухметровый забор, огораживающий периметр некогда его участка.

Гражданин обращается в суд с заявлением об истребовании своего

земельного участка их чужого незаконного владения, имея на руках только «старое» свидетельство. В результате в иске судом отказано, так как истец не смог доказать свое право на данный объект. Пресловутое свидетельство содержит сведения лишь о площади и адресе земельного объекта и никак не может являться доказательством того, что обнесенный забором участок земли является именно тем участком, который указан в свидетельстве.

В свою очередь ответчик предоставил в суд Постановление о выделении земельного участка, межевое дело, кадастровый паспорт и соответственно правоустанавливающий документ на спорный объект.

Нередки в судебной практике об определении границ земельных участков споры, связанные с уточнением границ участков. Истцами по данным искам выступают граждане (собственники земли), несогласные с проведенным кадастровым инженером межеванием земельного объекта. Соответственно ответчиком является организация, проводившая указанные работы либо кадастровый инженер, как самостоятельное лицо.

Ч. 3 ст. 25 и ч. 9 ст. 38 Федерального закона от 24.07.2009 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» разрешено изменение границ земельного объекта в связи с неточностью проведенных работ, что полностью исключает вероятность расширения площади земельного объекта за счет самовольного захвата дополнительных площадей.

Наглядно действие норм указанного выше Федерального закона можно проследить на следующем примере из судебной практики.

Своим решением Пензенский районный суд Пензенской области отказал гражданке М. в иске к администрации Пензенского района и администрации Мичуринского сельсовета об установлении границ земельного участка. Из материалов дела установлено, что гражданке М. на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 600 кв. м., границы которого согласно сведениям кадастровой палаты не определены.

Истица осуществила работы по межеванию своего земельного объекта с привлечением некоего ООО. В результате гражданке М. выдан на руки межевой план на земельный участок площадью 1200 кв. м.

Из содержания межевого плана следует, что участок истицы в двух точках граничит с землями муниципалитета. Документы о согласовании границ участка с органами местного самоуправления в деле отсутствуют поскольку местная администрация не согласилась с подобным определением границ, значительно завышающим площадь земельного объекта истицы.

Мотивировочная часть решения суда основана на отсутствии доказательств права владения истицей земельным участком площадью 1200 кв. м. Учитывая возражения администрации установить границы спорного участка на основании представленного межевого плана невозможно.

Судебная коллегия Пензенского областного суда поддержала решение своих коллег в полном объеме.

В данном деле применены нормы закона, согласно которым уточнение границ объекта земли должно осуществляться с учетом площади спорного участка, указанной в правоустанавливающем документе, а также фактического использования объекта.

В ходе судебного исследования всех обстоятельств дела суд приходит к выводу о том, что целью иска является не уточнение границ земельного объекта, а попытка самовольного захвата муниципальной собственности. При этом отказ ответчика от согласования спорных границ объекта играет решающую роль в деле.

На основании удовлетворенного иска об уточнении границ земельного участка, сведения об измененных границах вносятся в Кадастр. А изменение площади земельного участка после уточнения его границ подлежит государственной регистрации в Росреестре.

Отдельный учет по делам, связанным с рассмотрением споров об определении границ земельных участков судами первой инстанции не ведется, однако можно выделить некоторые основания, по которым решение как правило выносится в пользу истца:

- самовольный захват части земельного объекта владельцами смежных участков путем произвольного переноса ограждения;
- вынужденное уточнение границ участка вследствие неправильного определения его рубежей при первоначальном межевании и регистрации;
- понуждение владельцев смежных участков к подписанию акта межевания;
- обнаружение ошибки в кадастровом учете земельного объекта, которую регистрационный орган отказывается устранить в добровольном порядке;
- исправление неточностей в определении границ участка вследствие недостаточной компетентности кадастрового инженера.

Любое из заявленных истцом в иске оснований является недостаточным для принятия решения при отсутствии соответствующей доказательной базы. Помимо документальных доказательств своей правоты истец вправе заявить о принятии к сведению суда свидетельских показаний.

Урегулирование споров, возникающих вследствие несогласия с проведенными границами земельных участков возможно, как в судебном, так и досудебном порядке. Для этого оформите свои претензии в письменном виде и направьте противоположной стороне конфликта.

В случае получения отказа обращайтесь в суд:

- Споры между отдельными гражданами разрешаются местными судами общей юрисдикции;
- Если сторонами конфликта являются юридические лица, то урегулировать такой конфликт уполномочен арбитражный

суд;

- При наличии соглашения, заключенного хозяйствующими субъектами, спор рассматривается третейским судом.

Кроме того, при местных администрациях работают комиссии, занимающиеся разрешением споров, связанных с земельными объектами. В полномочия таких подразделений входит предоставление земельных участков с согласованием их границ, выделение земельных паев в натуральном виде из общей массы земельных угодий сельхозназначения. Поэтому зачастую участникам конфликта удобнее и целесообразнее обратиться именно туда.

Рассмотрим порядок действий при разрешении спора в судебном порядке.

1 этап – подача искового заявления.

Перед составлением документа определитесь с предметом спора, основанием для предъявления требований и подсудностью иска. Примерный образец заявления можно найти в суде. Подробно и доходчиво опишите в нем сложившуюся ситуацию и свою позицию по данному делу.

Обязательным условием являются ссылки на нормы закона и имеющиеся в вашем арсенале доказательства.

Содержание иска:

- наименование судебного органа, его адрес;
- данные истца и ответчика;
- информация о лицах, которых вы желаете видеть в качестве свидетелей при рассмотрении дела;
- описательная часть заявления (суть и причины конфликтной ситуации);
- заявленные требования с их обоснованием;
- ходатайство о применении мер в обеспечение исковых требований (если необходимо);
- цена иска.

Срок давности по спорам, вытекающим из земельных правоотношений составляет три года, поэтому чтобы не прибегать к процедуре его восстановлению постарайтесь не затягивать с подачей заявления.

Судебные иски о разрешении судебных споров подлежат обложению государственной пошлиной, которую необходимо уплатить до подачи заявления и приложить соответствующую квитанцию.

2 этап – уведомление участников процесса.

Направьте всем сторонам конфликта письменные уведомления о намерении обратиться в суд. Ваше обращение в суд не должно выглядеть как предательское действие. Напротив, если оппонент не чувствует себя до конца уверенным в своей позиции, велика вероятность того, что он пойдет вам навстречу и конфликт удастся разрешить во внесудебном порядке.

3 этап – тщательный отбор и подготовка доказательных материалов.

Доказательная база – это основное средство убеждения суда. Все подготовленные материалы приложите к заявлению в качестве отдельного приложения для ознакомления и изучения.

Если материал подобран правильно и заявление не вызывает нареканий со стороны судебного органа, то судья назначит дату слушания, о чем вы и другие участники процесса будете уведомлены в письменном виде (повесткой).

4 этап – судебное разбирательство.

Разрешение земельных споров относится к категории гражданских дел, следовательно, сам процесс носить состязательный характер. Это значит, что судья, заслушав доводы сторон, изучив письменные и устные доказательства, вынесет решение в пользу той стороны, которая окажется наиболее убедительной и достоверной.

5 этап – вынесение решения.

После окончания судебного заседания судья удаляется для принятия решения по делу.

Резолютивная часть решения может быть оглашена после короткого перерыва. Составление мотивированного решения может занять до пяти дней в зависимости от сложности рассматриваемого дела.

6 этап – апелляционная жалоба.

Если вынесенное решение вас не устраивает обращайтесь с жалобой в вышестоящий судебный орган (как правило, это областной суд). Ссылка на вышестоящую инстанцию и срок подачи апелляции можно найти в конце текста решения. Постарайтесь не пропустить указанный в решении срок. Иного шанса обжаловать решение у вас не будет.

Содержание апелляционной жалобы должно быть более убедительным, а доказательства более вескими, так как вероятность отмены решения суда первой инстанции невелика.

Если решение не противоречит вашим интересам, можно совершать следующее действие. Однако, не забывайте то, что решение должно вступить в силу, ведь проигравшая сторона тоже имеет право его обжаловать.

7 этап – исполнение решения.

Решение судебного органа по вступлении в законную силу подлежит исполнению в полном объеме.

В случае отказа ответчика добровольно исполнить требования суда, обращайтесь в органы принудительного исполнения (ФССП России).

Согласно законодательству Российской Федерации, приложение заключения эксперта не является обязательным условием для принятия судом к производству искового заявления по земельному спору.

Тем не менее, как показывает практика, в девяти случаях из

десяти подобная экспертиза назначается судом, если в материалах дела она отсутствует. Связано это с возникновением в процессе рассмотрения иска неоднозначных выводов.

Процедура проведения экспертизы выполняется по двум регламентам:

- Документальная проверка достоверности представленных сведений регламентирована Федеральным законом № 78-ФЗ и состоит в проверке соответствия сведений Кадастра исходным данным земельного объекта. Порядок проведения такой экспертизы утвержден Постановлением Правительства № 214 от 2002 года. Инициаторами данной процедуры могут выступать судебные органы, органы местного самоуправления, а также иные заинтересованные лица. Проводится экспертиза специалистами Росреестра в течение трех месяцев с момента принятия документов;
- Если результата документальной экспертизы оказалось недостаточно, то назначается практическая процедура, порядок проведения которой разработан и утвержден Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и трудоустройству в 1996 году. По своей сути подобная экспертиза представляет собой работы по межеванию земельного участка квалифицированным кадастровым инженером. Срок проведения определяется договором о предоставлении соответствующих услуг.

Проведение экспертизы до подачи искового заявления в суд обойдется гораздо дешевле и значительно сократит срок рассмотрения иска.

В качестве специалиста-эксперта может выступать негосударственное учреждение или организация, обладающая лицензией и имеющая достаточный опыт в данной сфере деятельности.

Если вы прибегаете к услугам специалиста-эксперта или специализированной организации самостоятельно, учитывайте

важные моменты:

- Наличие разрешения (лицензии) на осуществление соответствующей деятельности;
- Наличие профильного образования.

Основными задачами назначенной экспертизы являются:

- подтверждение фактического места расположения земельного объекта и определение его границ и площади. Фактические параметры участка должны полностью совпадать с указанными в Кадастре и правоустанавливающих документах;
- определение «общей» (спорной границы) смежных участков путем наложения и расчет спорной площади;
- установление причины, в результате которой возникла ошибка в кадастровом учете;
- предложение альтернативного варианта разделения границ смежных участков в соответствии с правоустанавливающими документами;
- установление площади и границ участка, самовольно захваченного в пользование;
- другие имеющие значение задачи.

Вопросы, поставленные экспертам для решения, могут звучать следующим образом:

- установить соответствие границ и/или площади земельного объекта зафиксированным в правоустанавливающих документах;
- установить факт наложения двух смежных участков и размер площади такого наложения;
- выяснить присутствует ли в сведениях государственной кадастровой палаты ошибочная информация;
- определить имеются ли противоречия в исследуемых документах действовавшему законодательству на момент выдачи таких документов. Указать в чем они состоят;
- другие вопросы.

Доказательная база в спорах о границах земельного участка

Особое значение не только при рассмотрении дел по земельным спорам, но и при назначении экспертизы имеют собранные вами доказательства в обоснование местоположения и фактического использования земельного участка в соответствии со сложившимися в течении длительного времени границами. Как правило, при рассмотрении подобных дел суд запрашивает землеустроительные дела на спорные земельные объекты, которые не всегда содержат исчерпывающую информацию.

Наиболее важные доказательства могут представить сами стороны судебного процесса, получив их по запросу в местной администрации или архиве.

Основными аргументами, составляющими основу доказательной базы сторон, являются следующие:

- землеустроительное дело;
- правоустанавливающий документ на земельный объект;
- заключение эксперта (если экспертиза проводилась);
- свидетельские показания;
- фактический осмотр судебным органом спорного объекта.

Не забывайте и о позиции своего оппонента, который имеет право подачи встречного иска в отношении вас, в результате чего продолжительность судебной тяжбы значительно увеличится.

Гражданские дела, связанные с рассмотрением земельных споров, требуют особых знаний и навыков, поэтому дело защиты своих интересов лучше доверить квалифицированному опытному юристу, а для сбора прочной доказательной базы привлечь грамотного кадастрового инженера.

Срок исковой давности по земельным спорам

Общий срок исковой давности по делам, вытекающим из споров об определении границ земельных участков составляет три года. Обратиться в суд за установлением истины можно с того момента, когда лицу, права которого были нарушены, стало известно или могло стать известным о таком нарушении.

В силу законодательно установленных причин срок давности подлежит приостановлению:

- в связи с объявлением военного положения на территории, где находится один из участников конфликта;
- пропуск срока по уважительным причинам;
- в связи с приостановлением действия законного акта, регулирующего предмет спора.

Обращение в апелляционную инстанцию в нарушение установленного срока допускается при наличии веских оснований. В данном случае придется ходатайствовать о восстановлении пропущенного срока.