

Разрешение земельных споров в судебном порядке



В результате проведения земельной реформы в России в 90-х годах прошлого века появилось большое количество собственников, владельцев, арендаторов и пользователей земельных участков. В гражданский оборот введено большое количество земельных участков, границы которых при их предоставлении, не были определены и закреплены на местности и в кадастре.

Из-за этого многие земельные участки, в том числе сведения о которых содержатся в кадастре (в настоящее время – Едином государственном реестре недвижимости), имеют лишь фактические границы, но не имеют «юридических границ» - установленных в соответствии с требованиями законодательства и закрепленных в кадастре. Как следствие – на практике часто возникают земельные споры по местоположению границ смежных (соседних) земельных участков.

В большинстве случаев, земельный спор - это неурегулированные разногласия между участниками земельных отношений, которые в соответствии со ст. 64 Земельного кодекса РФ разрешаются путём обращения спорящих сторон («истец» – «ответчик») в

суд или третейский суд.

Несмотря на значительное количество дел, проходящих через судебные инстанции, в настоящий момент отсутствует единый подход к вопросам установления местоположения границ земельных участков и исправления сведений в кадастре в судебном порядке.

Для разрешения споров по границам земельных участков судами запрашиваются и исследуются документы на земельные участки (акты органов власти, свидетельства на право собственности, договоры аренды и т.п.). При этом следует отметить, что важное значение имеет не сам бланк документа, а графические данные о границе участка (конфигурация, размеры, положение относительно других участков), отражаемые в плане (чертеже).

Как показывает анализ судебной практики по данной категории дел, при необходимости суды назначают землеустроительную экспертизу, результаты которой зачастую определяют решение суда.

Кроме того, к рассмотрению земельных споров по границам в качестве третьих лиц привлекаются орган регистрации прав (Управление Росреестра по Кировской области) и Филиал, которые в своих отзывах дают соответствующие пояснения по предмету спора.

За 2016 года Управление Росреестра по Кировской области и Филиал привлекались к рассмотрению земельных споров по границам земельных участков в судах Кировской области по 30 делам. По 16 делам суды удовлетворили требования истцов.

Земельные споры по границам земельных являются достаточно сложными и обременительными и для сторон спора, и для судебных органов. Однако, в результате их разрешения достигается важная цель - обеспечение достоверности Единого государственного реестра недвижимости.

Начальник юридического отдела
Росляков Дмитрий Анатольевич

□