

# Материалы к курсу (по всем темам) Землеустроительный процесс

Виды, особенности разрешения,  
сложности доказывания  
юридических фактов, имеющих  
значение для разрешения спора

**©К.ю.н.. Доцент, Доцент кафедры  
правовой охраны окружающей  
среды Юридического факультета  
Санкт-Петербургского  
государственного университета  
Иванова Т.Г.**

**Земельный и землеустроительный  
процесс: соотношение, тенденции и  
проблемы правового регулирования в  
условиях включения земли в  
гражданский оборот.**

---

Тема 1.

# Землеустройство (понятие)

---

- Совокупность мероприятий (организационных и юридически значимых действий), проводимых специально уполномоченными исполнительными органами государственной власти, ОМСУ, юридическими лицами и гражданами и направленных на обеспечение рационального использования и охрану земель.

# Землеустройство понятие

---

- **Землеустройство в широком и узком смысле**
- **Организация рационального использования земли как основы жизни и деятельности человека**

# землеустройство

- Меры, по улучшению состояния поземельных владений:
- переделы на более выгодное состояние;
- Укрепление границ;
- Мелиорация угодий;
- Устранение мелкоземелья, образования имений на пустующих и неудобных землях, уравнительное обложение поземельными налогами;
- Регистрация права собственности
- Официальная терминология:
- Меры, применяемые к крестьянскому землевладению – устранение черезполосности, мелкоземелья, общности угодий

# землеустройство

- Разграничение земель, состоящее в новом распределении между владельцами, при котором каждый получает участок эквивалентный прежним своим владениям, но сведенный в удобные для хозяйства границы;
  - Генеральное межевание земель;
  - Специальное межевание;
  - Поземельное устройство крестьян;
  - Деятельность крестьянского поземельного банка по расширению площади крестьянских владений;
  - Отчуждение крестьянами казенных земель;
  - Положение 29 мая 1911
- Хауке «Очерки землеустроительного права»
  - Деятельность государства по развитию земельного строя в интересах общего блага:

# Землеустройство Хауке

- Поземельное устройство б.владельческих крестьян (устранение зависимых отношений землевладельца от землевладельца с наделением первого землей за счет второго)
- Обособление и округление владений, т.е. установление личной собственности на землю и устранение черезполосности;
- Расширение крестьянского землевладения (деятельность крестьянского банка, отчуждение казенных земель и переселение)
- Расселение, т.е. сгущение сети поселений посредством уменьшения размеров существующих поселений за счет образования выселков и хуторов;
- Урегулирование дорожной сети;
- Городское, поселковое и пригородное землеустройство, т.е. Улучшение форм землепользования в связи со специальными задачами, возникающими из факта совместного поселения людей, например, целями санитарными, противопожарными и проч.
- Мелиорация, т.е. Мероприятия по осушению или орошению местности, регулирования течения рек, ручьев, и проч.;
- Регулирование пользования лесами;
- Отвод земель для общепользовательных надобностей за счет казенных земель, а также земель частновладельческих (принудительное отчуждение);
- Отграничение владений и укрепление границ
- Межевание генеральное и специальное, общее и частное.

# Принципы землеустройства

---

- Принцип рациональности
- Принцип минимального ограничения прав при наложении обременения (ограничения)
- Обязательность проведения землеустройства в случаях, предусмотренных законом
- Принцип устойчивости границ объектов землеустройства

# Виды землеустроительных правоотношений

---

- 1. отношения по межеванию
- 2. отношения по внутрихозяйственному землеустройству
- 3. отношения по рациональному использованию земель юридическими и физическими лицами
- 4. отношения по планированию рационального использования земель
- 5. отношения по установлению границ объектов землеустройства
- 6. отношения по изучению состояния земель
- 7. отношения по инвентаризации земель

# Объекты и субъекты землеустройства.

---

Тема 2.

## Некоторые особенности землеустроительных правоотношений по установлению характерных точек границ земельного участка на местности (правоотношения по межеванию)

- Землеустроительные правоотношения – процессуальные п/о
- Участниками **процессуальных землеустроительных правоотношений по межеванию** являются:
  - а) специально уполномоченные органы (организации) в сфере кадастрового учета (Росреестор и Кадастровые палаты); б) кадастровые инженеры; в) юридические лица и граждане – правообладатели земельных участков; **У КАЖДОГО СВОИ ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ**

## Некоторые особенности землеустроительных правоотношений по установлению характерных точек границ земельного участка на местности (правоотношения по межеванию)

### **Специфика – различный характер связей между субъектами:**

- а) договор между кадастровым инженером и заинтересованным в межевании правообладателем ЗУ;
- б) отсутствие договорных связей между кадастровым инженером и правообладателями соседних (смежных) ЗУ

Специальные требования к кадастровым инженерам как субъектам правоотношений: наличие разрешения на проведение кадастровых работ; подтверждение наличия знаний, умений, навыков, специального оборудования (квалификационный аттестат)

Правообладатели земельных участков: а) заинтересованные в межевании правообладатели ЗУ; б) правообладатели соседних (смежных) земельных участков

# Правовые последствия землеустроительных действий

---

- Выявление характера волеизъявления (обоснованное согласие или несогласие) правообладателя ЗУ относительно границ объекта, включая обременения;
- Передача по акту специальных знаков, обозначающих границы ЗУ

# Стадии землеустроительного процесса.

---

Тема 3.

# Этапы землеустроительного процесса

---

- Подготовительный этап
- Согласование проекта землеустройства с заинтересованными лицами (стадия публичного обсуждения)
- Утверждение проекта землеустройства
- Реализация проекта землеустройства

# землеустроительного процесса

---

- Релятивность (относительность) стадий землеустроительного процесса;
- Осуществление землеустроительных действий в сфере бесспорной юрисдикции;
- Неоднородность отношений между участниками землеустроительного процесса.

# Проблемы правового регулирувания межевания земельных участков.

---

Тема 4

# Критерии для признания лица заинтересованным при проведении межевания

---

- 1) критерий титульного владения
- 2) критерий общей границы;
- 3) критерий визуального обзора.

# При формировании земельного участка проводятся

определение  
качественных  
характеристик  
земельного  
участка,  
оказывающих  
влияние на  
содержание  
земельных

прав и  
обязанностей

1. Определение  
целевого  
назначения и видов  
разрешенного  
использования,  
установленных в  
административном  
порядке

2. Установление границ  
земельного участка  
(межевание)

3. Определение  
местоположения  
зданий, строений,  
сооружений,  
имеющихся на  
участке, зон с  
особыми  
использования

4. Определение  
технических  
условий и  
стоимости  
подключения  
объекта к сетям  
инженерно-  
технического  
обеспечения

# Правоотношения по формированию земельного участка

Наименование участников	Содержание прав и обязанностей
Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Определяют целевое назначение в процессе территориального планирования и виды разрешенного использования в результате градостроительного зонирования (акт территориального планирования + градостроительный регламент)</li><li>2) Утверждают границы земельного участка (акт об утверждении границ) <b><u>ОПРЕДЕЛЯЮТ СТЕПЕНЬ ТОЧНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ</u></b></li><li>3) Публикуют информацию о сформированном земельном участке, выставляемом на торги или предназначенном для целевого предоставления (информационное сообщение о земельном участке, прошедшем кадастровый учет)</li></ol>
Заинтересованные в формировании земельного участка лица (юридические лица и граждане)	<ol style="list-style-type: none"><li>1) За свой счет устанавливают границы формируемого земельного участка (заключают договор с кадастровым инженером)</li><li>2) Согласовывают границы земельного участка</li><li>3) <b><u>ОПРЕДЕЛЯЮТ СТЕПЕНЬ ТОЧНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ</u></b></li></ol>
Правообладатели соседних (смежных) земельных участков	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Согласовывают смежные границы земельного участка</li><li>2) <u>По желанию ОПРЕДЕЛЯЮТ СТЕПЕНЬ ТОЧНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ</u></li><li>3) <u>По желанию за свой счет устанавливают межевые знаки, обозначающие на местности смежные границы земельного участка</u></li></ol>
Кадастровые инженеры	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Проводят кадастровые работы по договору с лицом, заинтересованным в формировании земельного участка</li><li>2) Составляют межевой план и проект кадастрового плана земельного участка</li><li>3) <u>Сопровождают проведение кадастрового учета земельного участка</u></li></ol>

# Соотношение формирования и образования земельного участка

## ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### Первоначальное

создание земельного участка как объекта права и учета для внесения сведений в кадастр недвижимости

**Определяются уникальные и дополнительные характеристики ЗУ**

**Проводится по решению органа публичной власти**

**(исполнительного органа гос. власти или**

## ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- **Изменяются границы земельного участка (уникальная характеристика), прошедшего государственный кадастровый учет**

- **Проводится по решению правообладателя ЗУ**

# Образование земельного участка

## РАЗДЕЛ (ВЫДЕЛ) И ОБЪЕДИНЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

---

- Независимо от формы собственности и вида права (титула)
- Единство титула и субъекта права (собственность, П(Б)П, ПНВ)
- Основание: решение собственников / акт органа гос.власти или ОМСУ для публичных земель

## ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

---

- Единство титула
- Основание: соглашение собственников об образовании з/у

# Некоторые особенности правоотношений по образованию земельного участка

Наименование сторон	содержание прав и обязанностей
<p>Правообладатели образуемых земельных участков</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Принимают решение о способе образования земельного участка</li> <li>2) Заключают договор с кадастровым инженером на проведение кадастровых работ по образованию</li> <li>3) Согласовывают границы образуемого земельного участка</li> <li>4) <b><u>ОПРЕДЕЛЯЮТ СТЕПЕНЬ ТОЧНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ</u></b></li> </ol>
<p>Правообладатели смежных земельных участков</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Согласовывают смежные границы земельного участка</li> <li>2) <u>По желанию ОПРЕДЕЛЯЮТ СТЕПЕНЬ ТОЧНОСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ</u></li> <li>3) <u>По желанию за свой счет устанавливают межевые знаки, обозначающие на местности смежные границы земельного участка</u></li> </ol>
<p>Кадастровые инженеры</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Проводят кадастровые работы по договору с правообладателем земельного участка</li> <li>2) Составляют межевой план и проект кадастрового плана образуемого земельного участка</li> <li>3) Сопровождают проведение кадастрового учета образуемого земельного участка</li> </ol>
<p>Специализированные органы и учреждения (Земельные кадастровые палаты,</p>	<p>Утверждают межевой план и кадастровый план образуемого земельного участка</p> <p>Проводят государственный кадастровый учет земельных участков</p> <p>Юридический факультет Кафедра правовой охраны окружающей среды, к.ю.н., доцент Иванова Т.Г.</p>

## ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (ФАКТИЧЕСКОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ).

- Пункт 1 и 2 статьи 35 ЗК РФ
- Статья 39.20 ЗК РФ (ранее действовал Пункт 7 статьи 36 ЗК РФ)
- Статьи 271, 552, 554 ГК РФ
- - территория под зданием и территория, необходимая для его использования/обслуживания
- - фактически сложившееся землепользование (имеет значение для квалификации: момент возникновения права на землю (принцип устойчивости землепользования); кто фиксирует фактические границы; значение споров по границам; отличие от самовольного захвата (законное пользование);
- - красные линии застройки (в соответствии с градостроительной документацией) (имеет значение в настоящее время: наличие утвержденных проектов планировки и проектов межевания)
- - границы смежных земельных участков;
- - естественные границы.

## Сравнительная таблица критериев (элементов), которые учитываются при определении размера и границ земельного участка кондоминиума/многоквартирного дома

ФЗ “О товариществах собственников жилья” статья 1, 5, 7,8,10	Жилищный кодекс РФ 2004 года (ст. 36, 44, 136); статья 16 ФЗ “О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации”
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельный участок непосредственно занятый зданием – многоквартирным домом;</li> <li>- Земельный участок, прилегающий к зданию многоквартирного дома;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом;</li> <li>- земельный участок, на котором расположены иные объекты, входящие в состав многоквартирного дома;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- элементы озеленения и благоустройства, к которым могут относиться многолетние насаждения, клумбы, ограждения и другие малые архитектурные формы;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- земельный участок, занятый элементами озеленения и благоустройства;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- земельный участок, на котором расположены пешеходные и транспортные дороги;</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- элементы инфраструктуры (при этом это может быть как инженерные коммуникации, обеспечивающие поставку услуг газо-, тепло-, водо-, электроснабжению и водоотведению;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- земельный участок, необходимый для ОБСЛУЖИВАНИЯ, ЭКСПЛУАТАЦИИ И БЛАГОУСТРОЙСТВА многоквартирного дома.</li> </ul>

# Жилищное законодательство относительно формирования земельного участка многоквартирного дома

- Статья 36 ЖК РФ в пункте 2 предусматривает уменьшение размера общего имущества (в том числе и земельного участка, включенного в состав общего имущества многоквартирного дома) только С СОГЛАСИЯ всех собственников помещений в доме ПУТЕМ ЕГО РЕКОНСТРУКЦИИ.
- П. 5 ст. 36 ЖК РФ предусматривает правила установления ограничений в пользовании земельным участком многоквартирного дома для обеспечения другим лицам доступа к объектам, существовавшим до введения ЖК РФ.
- Ст. 16 ФЗ “О введении в действие ЖК РФ”
- Пункт 4 предусматривает формирование земельного участка многоквартирного дома органами государственной власти или местного самоуправления.
- Пункт 6 ст. 16 Вводного закона предусматривает обязательность установления размеров и границ земельных участков многоквартирных домов.

## Земельное и градостроительное законодательство о формировании земельных участков часть 3

---

- Ст. 6 ФЗ “О введении в действие ГрадК РФ” предусматривает установление границ земельных участков многоквартирных домов до утверждения технических регламентов по организации территории, проектированию и строительству (в том числе и утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования в Санкт-Петербурге) ПОСРЕДСТВОМ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

# Земельное и градостроительное законодательство о формировании земельных участков часть 1

- Ст. 30 ЗК РФ включала в понятие формирования:
  - а) подготовку проекта границ зем.уч-ка и установление его на местности;
  - б) определение видов разрешенного использования;
  - в) определение степени обеспеченности участка инженерными коммуникациями (включая стоимость подключения к ним);
  - г) принятие решения о проведении торгов и публикация такого решения.
- Ст. 30 ЗК РФ включает в понятие формирования:
  - А) проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета земельного участка.
  - б) определение видов разрешенного использования;
  - в) определение степени обеспеченности участка инженерными коммуникациями (включая стоимость подключения к ним);
  - г) принятие решения о проведении торгов и публикация такого

## Факты, имеющие значение для определения размера и границ земельного участка под зданием

---

- 1) фактическое землепользование в соответствии с земельным и градостроительным законодательством;
- 2) красные линии, утверждаемые в градостроительной документации (град. документация по планировке);
- 3) смежные землепользователи и естественные границы земельных участков (при их наличии)

# ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ

- ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЯХ.
- **ЗАКОННЫМИ ОСНОВАНИЯМИ СЧИТАЮТСЯ НАЛИЧИЕ СЛЕДУЮЩИХ ФАКТОВ:**
  - 1) завершенность юридического факта приобретения прав на недвижимость или разрешение строительства в соответствии с действовавшим законодательством на дату его приобретения (договор о приобретении недвижимости на ЗУ/решение о разрешении строительства объекта на ЗУ должны соответствовать с требованиям законодательства на дату его заключения в части требований к форме и содержанию) + Закон о введении в действие ЗК РФ ст. 3 пункты 9, 9.1, 9.2.
  - ИЛИ
  - 2) наличие факта возникновения права на использование земельного участка (акт о предоставлении земельного участка для строительства)
  - 3) **начало процедуры отвода земельного участка** (вынесение границ на местность, линейные промеры с принципами определения координат поворотных точек (характерных точек границ))

## Сравнительная таблица критериев, которые законодатель учитывает при определении размера земельного участка под зданием

Земельный кодекс РФ (ст. 33, 35, 36)	Гражданский кодекс РФ (271, 273, 552, 652)
- часть земельного участка, <b>занятая зданиями</b> (жилыми и иными);	- земельный участок, <b>занятый (соответствующий зданию) зданием</b> или сооружением, если иное не предусмотрено законом;
- часть земельного участка, <b>необходимая для обслуживания здания;</b>	
- часть земельного участка, <b>необходимая для использования здания;</b>	- земельный участок <b>необходимый для использования таких здания</b> или сооружения, если иное не предусмотрено законом;
- земельные участки, <b>занятые сооружениями, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома;</b>	

# **Информационные ресурсы, формируемые по результатам проведения землеустроительных действий**

---

Тема 5

Государственный учет земель и земельных участков  
Совокупность последовательных действий,  
проводимых  
специально уполномоченными исполнительными  
органами государственной власти, юридическими  
лицами и гражданами по выявлению и описанию  
сведений о категориях земель, уникальных и  
дополнительных характеристиках земельных  
участков,  
пригодных для использования в соответствии с  
законодательством РФ, а также сведений о землях и  
земельных участках, необходимых для подготовки и  
принятия решений о планировании в сфере  
использования и охраны земель, а также для  
осуществления государственного земельного

# Земельно-кадастровые правоотношения

---

- Урегулированные нормами земельного законодательства общественные отношения, возникающие в связи проведением государственного кадастрового учета земельных участков, зон с особыми условиями использования, границ РФ, субъектов РФ, МО, других административно-территориальных единиц

# Государственные информационные ресурсы об объектах недвижимости

- Инфраструктура пространственных данных
- Градостроительный кадастр (Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности)
- РГИС (региональные геоинформационные системы)
- Реестр государственного (муниципального) имущества
- Государственный кадастр недвижимости
- Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- Государственные кадастры и реестры природных ресурсов

# Кадастровые сведения об объектах недвижимости в ГКН

## УНИКАЛЬНЫЕ (ОСНОВНЫЕ)

---

- Вид объекта
- Кадастровый номер (ЗУ, здания, помещения, этажность, описание помещения в здании)
- Описание границ ЗУ
- Площадь ЗУ, здания, помещения

## ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ

---

- Учетный/инвентарный /предыдущий кадастровый номер;
- Адрес;
- Ограничения, особые условия использования;
- Назначение объекта;
- Целевое использование ЗУ: целевое назначение (категория земель) и виды РИ;
- Сведения о лесах, водных объектах в границах ЗУ
- Основные характеристики объекта (линейного сооружения, объекта незавершенного строительства)

Кадастровая стоимость объекта

# **Проблемы правового регулирования проведения государственного кадастрового учета земельных и лесных участков и его соотношение с землеустройством.**

---

Тема 6

# ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДО 01 МАРТА 2008 ГОДА

- Проводился государственный кадастровый учет земельных участков в соответствии с ФЗ «О государственном земельном кадастре»
- Факт проведения межевания участка (установления на местности границ, т. е. при которых **границы земельного участка определены и установлены в соответствии с требованиями закона**) и присвоения земельному участку уникального государственного кадастрового номера в соответствии с ФЗ «О государственном земельном кадастре» является **ПРИЗНАНИЕМ СПЕЦИАЛЬНО УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНом ЗАВЕРШЕННОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОМ И ПРАВОМЕРНОСТИ ДЕЙСТВИЙ ПО ИНДИВИДУАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАТКА,**
- тем самым **таким действиям придается публичный характер, такие действия признаются проведенными в соответствии с требованиями действующего законодательства.**

# Структура кадастрового номера земельного участка

---

Кадастровый номер состоит из:

**А:Б:В:Г**

где

А- кадастровый округ;

Б- кадастровый район;

В- кадастровый квартал;

Г- номер ЗУ

# Изменены могут быть кадастровые сведения

- адрес объекта недвижимости или описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное); **М.Б. ИЗМЕНЕНО ПО ЗАЯВЛЕНИЮ ЛЮБОГО ЛИЦА**
- сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка
- категория земель ЗУ **М.Б. ИЗМЕНЕНО ПО ЗАЯВЛЕНИЮ ЛЮБОГО ЛИЦА**
- разрешенное использование ЗУ;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты собственника
- основная характеристика сооружения (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки),
- степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах;
- основная характеристика объекта недвижимости незавершенного строительства (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь

# Изменение и уточнение кадастровых сведений о ЗУ

**Изменение кадастровых сведений – действия, направленные на дополнение или замену внесенных сведений об объекте, в частности ЗУ**

**Уточнение сведений о границах ЗУ – действия, направленные на дополнение или замену внесенных сведений о ЗУ**

**Правовые последствия при изменении/уточнении сведений – изменение характеристик ЗУ по сравнению с документом-основанием возникновения права.**

# Соотношение изменения и уточнения кадастровых сведений о земельном участке

## Уникальные характеристики:

- вид объекта недвижимости (земельный участок);
- кадастровый номер;
- описание местоположения границ земельного участка;
- описание местоположения здания, сооружение или объекта незавершенного строительства на земельном участке;
- площадь земельного участка;

## Дополнительные сведения:

- - Кадастровый номер ЗУ, в том числе предыдущий из которого в результате раздела которого, выдела, был образован другой ЗУ;
- - адрес объекта недвижимости или при отсутствии такого адреса описание местоположения объекта недвижимости (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);
- - кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
- - сведения о вещных правах на ЗУ, в случае, если указанные права не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- - сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на ЗУ или части ЗУ;
- - сведения о кадастровой стоимости ЗУ;
- - сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка;
- - категория земель ЗУ;
- - разрешенное использование ЗУ;
- - почтовый адрес и (или) адрес электронной почты правообладателя ЗУ;
- - сведения о кадастровом инженеру, выполнявшем кадастровые работы на ЗУ;
- - сведения о включении ЗУ в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

**Межевые споры.  
Пограничные споры.  
Судебно-межевое  
разбирательство.**

---

**Межевые споры как разновидность  
земельных споров  
Тема 7.**

# ВИДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

- Споры о предоставлении земельных участков
- Споры о приватизации земельных участков
- Споры, связанные с границами земельных участков (межевые споры):
- Споры, связанные с оформлением документов на землю под объектами недвижимости;
- Споры о порядке использования земельных участков;
- Споры о разделе (выделе) земельных участков
- Споры, вытекающие из вторичных сделок с земельными участками

## Участники рассмотрения межевых споров

- Истец , ответчик

---

- Специально уполномоченные органы:
- Земельные органы (РГИС)
- Органы градостроительства и архитектуры
- Кадастровые инженеры
- Органы кадастрового учета

# ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ, ИМЕЮЩИЕ ЗНАЧЕНИЕ ПРИ РАССМОТРЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

- Категория земельного участка и виды разрешенного использования
- Проведение межевания земельного участка:
  - 1) степень точности определения границ земельного участка,;
  - 2) проведение согласования границ соседями (акта согласования границ земельного участка);
  - 3) Факт установления межевых знаков, обозначающих характерные точки границ земельного участка, на местности
  - 4) Факт передачи межевых знаков на ответственное хранение (наличие акта передачи межевых знаков)
  - 5) Описание места расположения зон с особыми условиями использования и зданий, строений, сооружений (инженерные коммуникации)
- Проведение государственного кадастрового учета земельного участка
  - 1) В соответствии с ФЗ «О государственном земельном кадастре»
  - 2) В соответствии с ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

## Обстоятельства, связанные с правовым статусом объекта, имеющие значения при рассмотрении земельных споров

---

- Принадлежность земельного участка конкретному лицу
- Принадлежность имеющихся на участке зданий, строений, сооружений (коммуникаций)
- Документы-основания возникновения права на здание, строение, сооружения, расположенные на земельном участке
- Документы-основания возникновения права на земельный участок

# Обстоятельства, связанные с возникновением прав на землю, имеющие значения при рассмотрении земельных споров

Категория земельного участка и виды разрешенного использования для определения возможности предоставления земельного участка

Проведение межевания земельного участка:

Факт установления межевых знаков, обозначающих характерные точки границ земельного участка, на местности

Факт передачи межевых знаков на ответственное хранение (наличие акта передачи межевых знаков)

Описание места расположения зон с особыми условиями использования и зданий, строений, сооружений (инженерные коммуникации)

Проведение государственного кадастрового учета земельного участка

Принятие органом исполнительной власти решения об опубликовании информации о выставлении земельного участка на торги после проведения межевания и государственного кадастрового учета (ст. 30 ЗК РФ)

Статус правообладателя для определения возможности предоставления земельного участка на определенных условиях (собственность, Д/Е/П, ДНВ)

из определенных условий (бесплатно или за плату)

## Фактическое землепользование: обстоятельства, подлежащие исследованию (статья 36 ЗК РФ)

---

- Законность возникновения права собственности на недвижимость, расположенную на земельном участке
- Документ-основание возникновения права на недвижимость, оформленный в соответствии с требованиями законодательства на дату возникновения права собственности
- Проведение межевания (установление границ земельного участка)
- Наличие утвержденных в соответствии с требованиями законодательства документов по планировке территории, включая красные линии застройки, зоны с особым использованием (охранные и иные зоны)
- Параметры разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки

**ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
(ФЗ «О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ЗК РФ» ПУНКТ 9.1. СТАТЬЯ.  
3)**

---

**Наличие решения о предоставлении  
с указанием:**

- **правообладателя и**
- **однозначное определение  
местоположения земельного участка, а  
также**
- **целей использования: ЛПХ, ИЖС, дачное  
хозяйство, садоводство,  
огородничество, индивидуальное  
гаражное строительство**

# Документы, удостоверяющие (удостоверявшие) границы земельных участков

---

- Выписка из Единого государственного реестра земель (кадастровая выписка)
- Кадастровый план земельного участка
- Описание границ земельного участка
  
- Выписка из Государственного кадастра недвижимости:
- Межевой план земельного участка
- Кадастровый паспорт земельного участка

Документы, содержащие сведения о месте расположения границ земельных участков на местности (до введения ФЗ « 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»)

---

- **Акт согласования и установления на местности границ земельных участков**
- **Описание местоположения поворотных точек границ земельного участка**
- **Акт приемки межевых знаков на ответственное хранение**
- **Кадастровый план земельного участка (кадастровая выписка из**

# Межевые споры о внешних границах земельных участков

---

межевые споры могут быть относительно внешних границ земельного участка, в таком случае это споры между правообладателями двух и более земельных участков.

- Такие споры связаны с оспариванием места расположения границы участков как границы двух и более объектов права.
- Обязательным условием рассмотрения таких споров является проведение кадастрового учета всех земельных участков, относительно границ которых возникает спор.

# внешних границ земельных участков

- Споры об установлении границ земельных участков отнесены к спорам о правах на недвижимое имущество (Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.10.2006 N 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество») и, по-нашему мнению, являются разновидностью межевых споров относительно внешних границ земельного участка.

# Межевые споры о внутренних границах земельных участков

- Споры относительно внутренних границ земельного участка – споры между несколькими правообладателями одного земельного участка об определении порядка пользования таким участком, при которых не оспариваются и не изменяются внешние границы участка, а определяются только границы (пределы), в которых сособственники участка и здания, расположенного на участке, могут реализовывать свои права.
- В таком случае обязательным условием рассмотрения спора является завершенность индивидуализации земельного участка как объекта права, т.е. проведение его

## Факты, требующие доказательств при рассмотрении межевых споров

---

- а) наличие соответствующего законодательству документа–основания возникновения права на соседние земельные участки (Статья 18 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает также обязательное указание в документе- основании возникновения права сведений необходимых и достаточных для внесения записей в ЕГРП);
- б) факт государственной регистрации права на земельный участок истца и ответчика на основании документа – основания возникновения права на участки;

## **Факты, требующие доказательств при рассмотрении межевых споров**

---

- **в) факт проведения межевания соседних земельных участков в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на дату проведения межевания.**
  
- **г) факт проведения государственного кадастрового учета земельных участков в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на дату проведения такого учета.**

# факт проведения межевания соседних земельных участков в соответствии с требованиями законодательства, действовавшего на дату проведения межевания.

## ПРИ ЭТОМ ВЫЯСНЯЕТСЯ:

1. Привлечен ли к процедуре согласования надлежащий субъект (правообладатель смежного земельного участка, имеющий документ о праве) (критерии для определения заинтересованного лица при согласовании границ участка: наличие общей (смежной) границы; наличие документа о праве (титула) (пункт 3 ст. 39 ФЗ «О гос. кадастре недвижимости»);
  2. Насколько однозначно кадастровым инженером выявлена ВОЛЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ СОСЕДНЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТНОСИТЕЛЬНО ГРАНИЦ УЧАСТКА (ст. 40 ФЗ «О гос. кадастре недвижимости»);
  3. Зафиксированы в Акте установления и согласования границ земельного участка **ОБОСНОВАННЫЕ ВОЗРАЖЕНИЯ** относительно устанавливаемой и согласовываемой границы земельного участка
  4. **СОБЛЮДЕНА ЛИ ПРОЦЕДУРА** (ст. 39 ФЗ «О гос. кадастре недвижимости»);
  5. Закреплены характерные точки границ земельного участка (поворотные точки границ) специальными знаками (межевыми знаками).
2. соблюдение требований нормативных правовых актов к:
- а) размеру участка (Статья 33 ЗК РФ),
  - б) наличию выходов на земельные участки общего пользования (Статья 41 ГрадК РФ; Постановление Правительства РФ от 02.02.1996 г. № 105 (ранее действовавшее)),
  - в) процедуре согласования границ участка с заинтересованными лицами (ст. 39 ФЗ «О гос. кадастре недвижимости»)

# межевые споры об определении порядка пользования земельными участками

- При межевых спорах об определении порядка пользования земельным участком заинтересованные лица не оспаривают местоположение внешней границы земельного участка, а защищают свои интересы при использовании частей земельного участка.
- При рассмотрении данного вида межевых споров имеет значение:
  - а) факт проведения межевания земельного участка, на который имеет выход из здания (помещения);
  - б) факт проведения государственного кадастрового учета такого земельного участка.

## Споры об определении размеров и границ земельных участков многоквартирных домов

---

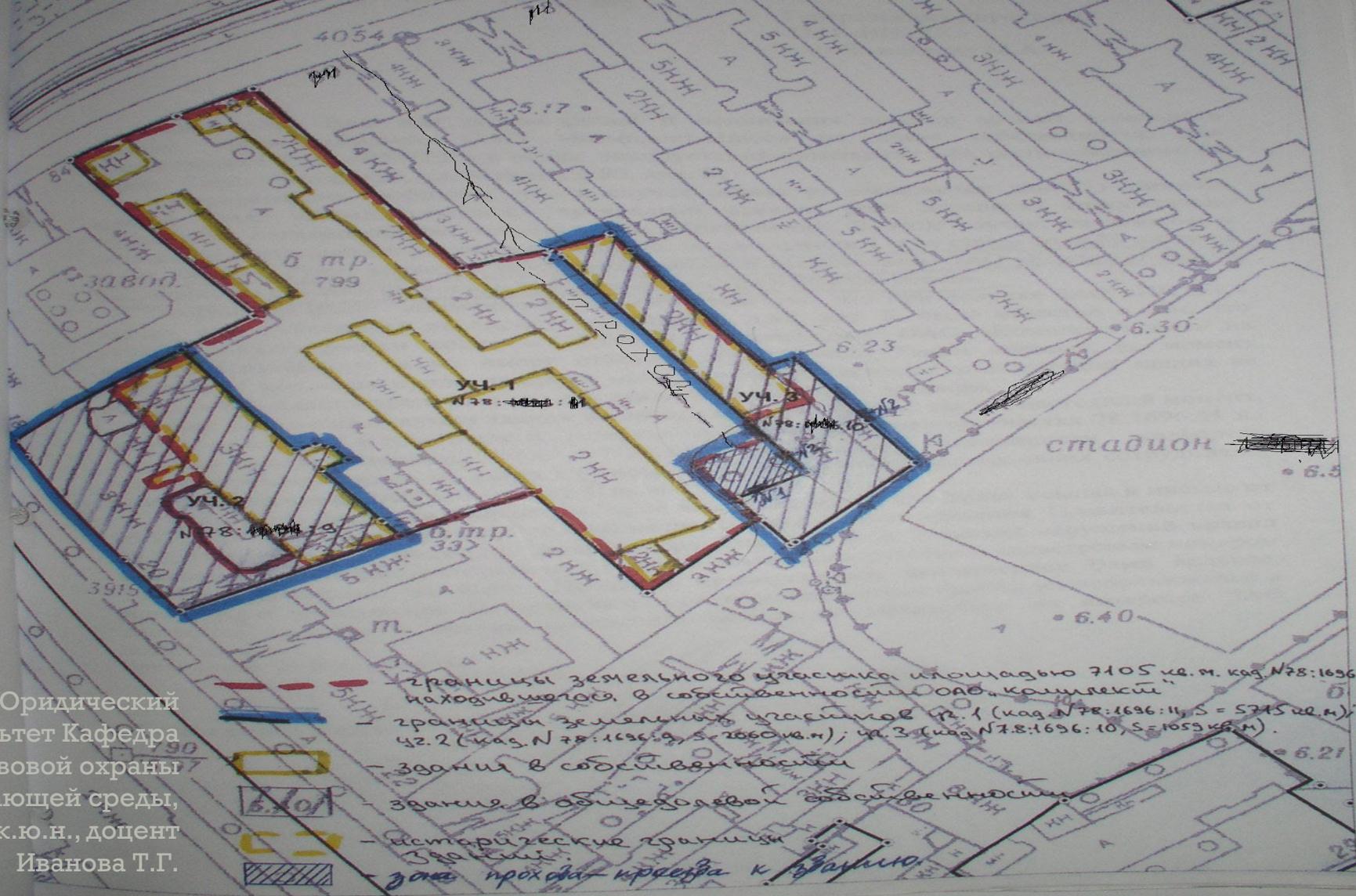
- Факт формирования земельного участка под многоквартирным домом
- Факт делегирования собственниками помещений многоквартирного дома полномочий по межеванию земельного участка под домом
- Факт проведения государственного кадастрового учета земельного участка
- Факт определения собственниками помещений многоквартирного дома порядка пользования земельным участком как частью общего имущества дома

# **Рассмотрение практической ситуации**

---

**Оспаривание формирования ЗУ**

# Схема раздела с обозначением зоны прохода



Здание в форме ключа и участок под ним (граница участка обозначена черной линией) находится в общей долевой собственности АО 1 и АО 2.

Границы земельного участка под зданием совпадают с обрезами фундамента здания.

Выходы из помещений в здании обозначены синими перпендикулярными линиями. Всего выходов из здания шесть.

У АО 1 два выхода из его помещений на соседний участок, который принадлежит на праве собственности АО 1 (границы участка АО 1 обозначены желтой линией).

У АО 2 четыре выхода из его помещений. В соответствии с адресом возможны (два выхода) сначала на землю, находящуюся в гос. собственности (заштрихована косыми линиями), а затем по участку АО 1 к земельным участкам общего пользования (зеленой линией обозначена зона прохода с участка, находящегося в гос. собственности, по участку АО 1).

Кроме того, у АО 2 имеется запасной и пожарный выходы на соседние участки (по другим адресам).

Возможные выходы АО 2 на зем.уч-ки общего пользования обозначены синими стрелками. Один выход в соответствии с адресом по зоне прохода (зеленые линии) по участку АО 1, второй с использованием запасного выхода по дворовой территории соседнего участка.



Юридический факультет Кафедра правовой охраны  
окружающей среды, к.ю.н., доцент Иванова Т.Г.