УДК/UDC 349.41

О защите прав землевладельцев, фактически не извещенных о межевании смежных земельных участков

Коровин Илья Викторович
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: icdeadpixels@mail.ru

Колиева Ангелина Эдуардовна
кандидат юридических наук, доцент кафедры земельного, трудового и экологического права
Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т.Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: angelkolieva@mail.ru

Аннотация

В статье рассматривается проблема защиты прав землевладельцев, права которых были нарушены в результате межевания смежных земельных участков. Рассматриваются недостатки правового регулирования и перспективы развития законодательства. Изменение сведения о границе земельного участка неминуемо повлечет необходимость внесения изменений в данные о границах прилегающих друг к другу участков земли, что, соответственно, затронет права собственников. Для соблюдения прав и законных интересов землевладельцев законодатель закрепляет порядок определения и согласования границ земельных участков. По мнению авторов, предусмотренный законодательством порядок извещения заинтересованных лиц следует усовершенствовать посредством закрепления возможности обращения кадастрового инженера в службу судебных приставов в целях установления местонахождения и фактического извещения о процедуре согласования границ землевладельцев, чьи права и законные интересы могут быть затронуты результатами согласования.

Ключевые слова: защита прав, земельные участки, межевание, межевые споры, согласование границ, результаты межевания.

On the protection of the rights of landowners not actually notified of the survey of adjacent land plots

Kolieva AngelinaEdwardovna
Assistant professor of the Department of Land, Labour and Environmental Law Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: angelkolieva@mail.ru

Korovin IlyaViktorovich
student of the Faculty of law
Kuban state agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: icdeadpixels@mail.ru

Abstract

The article is devoted to the problem of protecting the rights of landowners. The authors examine the disadvantages of legal regulation and the prospects for the development of legislation. The changes to the data on the boundaries of the land inevitably requires making changes to the data on the boundaries of adjacent land plots, which accordingly affect the rights of owners. To determine the rights and legal boundaries of landthe legislator establishes the procedure for determining and coordinating the boundaries of land. According to the authors, the procedure for notifying interested parties needs improvementsby fixing possibilities of contacting cadastral engineers in order to ensure the location and to notice of the procedure for agreeing the boundaries of landowners whose rights and legitimate interests may be affected by the results of the agreement.

Key words: protection of rights, land plots, land surveying, land disputes, coordination of borders, results of land surveying.

Согласно п. 3 ст. 6 ЗК РФ от 25.10.2001 № 135-ФЗ земельный участок - недвижимая вещь; часть земной поверхности, обладающей характеристикой, которая позволяет выделить ее как индивидуально-определенную вещь[1].

Среди основных составляющих элементов земельного участка отмечают сведение о местоположении и границах земельного участка. В свою очередь граница любого участка земли влияет на характеристику смежных с ним земельных участков. Изменение сведений о границе земельного участка неминуемо повлечет необходимость внесения изменений в данные о границах прилегающих друг к другу участков земли, что, соответственно, затронет права собственников. Для соблюдения прав и законных интересов землевладельцев законодатель закрепляет порядок определения и согласования границ земельных участков.

В юридической литературе достаточно широко исследуется процедура проведения согласования границ земельных участков и их установление на местности с технической и юридической стороны [2–5].

Однако, как верно замечает А. Е. Бочкарев, недостаточно изученным вопросом является проблема возможности защиты прав собственников смежных земельных участков при оспаривании границ рассматриваемого нами объекта земельных отношений при условии соблюдения процедуры согласования границ [6].

На наш взгляд, формальное соблюдение согласовательной процедуры границ земельного участка не может в достаточной мере обеспечить осуществления прав и интересов собственников смежных участков земли.

В силу несовершенства правового регулирования считаем необходимым изучить текущее состояние и перспективы развития обеспечения соблюдения интересов владельцев участков, чьи права могут быть затронуты в результате межевания смежных земельных участков.

Согласно п. 3 ст. 29 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками.В соответствии с п. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ согласование осуществляется посредством проведения собрания либо согласования в индивидуальном порядке по выбору кадастрового инженера.

Кадастровый инженер перед проведением собрания обязуется уведомить заинтересованных лиц посредством направления соответствующих извещений по известным адресам либо путем публикации объявления о необходимости согласования проекта межевания земельного участка в официальном издании по месту нахождения земельных участков. Так, в Краснодарском крае соответствующие уведомления могут публиковаться в газете «Краснодарские известия».

Публикация извещения в газете при этом допускается лишь при определенных законом обстоятельствах. Согласно с п. 8 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ такими обстоятельствами являются:

— отсутствие сведений о почтовых адресах или возврат почтой извещения о невозможности вручения заинтересованным лицам в кадастре недвижимости;
— расположение смежных участков земли в границах лесничества;
— расположение смежного земельного участка в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и отношение к имуществу общего пользования, либо нахождение смежного земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения и наличие более пяти собственников, либо включение его в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

На наш взгляд, установленная на законодательном уровне возможность известить заинтересованное лицо с помощью опубликования уведомления о необходимости согласовать проект межевания участка земли в изданиях по месту нахождения объекта земельного отношения, по поводу которых ведутся кадастровые работы, нуждается в совершенствовании.

Как верно отметили Д. И. Корабель и К. А. Борщева, местные издания не позволяют в полной мере обеспечить соблюдение прав и законных интересов лиц, проживающих на территориях других населенных пунктов или субъектов страны [8].

По мнению С. В. Матвеенко, попытка законодателя урегулировать вопрос извещения землевладельцев путем публикации уведомлений в местных изданиях привела к появлению у недобросовестных субъектов кадастровой деятельности возможностей к злоупотреблению своими правами [9].

Зачастую правообладатели земельных участков, в отношении которых ведутся кадастровые работы, не в состоянии постоянно проверять и анализировать публикуемые в местных изданиях уведомления. Местные газеты, представляющие собой базовый и основной источник опубликования уведомлений, как правило, распространяются платно и только на территории соответствующего муниципального образования. В таком случае, заинтересованному лицу необходимо регулярно приобретать выпуски местных периодических изданий с целью отслеживания появления уведомлений, касающихся принадлежащего ему земельного участка.

Таким образом, для своевременного ознакомления с необходимой информацией собственнику нужно регулярно появляться на территории соответствующего муниципального образования с целью приобретения последнего выпуска местного периодического издания [10].

Согласно пункту 10 статьи 39 закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ кадастровый инженер должен уведомить надлежащим образом всех заинтересованных лиц о предстоящем проведении собрания по вопросу согласования проекта межевания земельного участка не позднее чем за 30 дней до даты проведения собрания.

При этом заинтересованное лицо, отказавшееся принимать извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, считается надлежащим образом извещенным о дате и месте предстоящего собрания.

Результатом процедуры согласования местоположения границ земельного участка является подготовленный кадастровым инженером акт. Для признания границ земельного участка согласованными акт должен содержать подписи всех заинтересованных лиц. Поступившие от заинтересованных лиц письменные возражения также отражаются в акте.

Согласно п. 3 ст. 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, если надлежащим образом извещенное лицо в установленный срок не выразило своего согласия или не представило свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, то местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акте согласования вносится запись.

Процедура согласования может быть завершена в двух случаях:

— при личной явке заинтересованных лиц;

— в отсутствие заинтересованных лиц, но лишь при условии признания их надлежащим образом уведомленными.

Таким образом, неявка формально извещенного о процедуре согласования землевладельца влечет согласование границ земельного участка со всеми правовыми последствиями. Хотя процедура согласования границ земельного участка имеет своей целью обеспечение прав владельцев смежных земельных участков, формальное ее соблюдение не может в достаточной мере обеспечить невозможность нарушения прав и законных интересов таких землевладельцев.

Считаем, что предусмотренный законодательством порядок извещения заинтересованных лиц следует усовершенствовать. Возможными путями совершенствования является законодательное закрепление возможности обращения кадастрового инженера в службу судебных приставов в целях установления местонахождения и фактического извещения о процедуре согласования границ землевладельцев, чьи права и законные интересы могут быть затронуты результатами согласования.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4141.

2. Михайлова А. Л. О возможных формулировках исковых требований при разрешении в судах общей юрисдикции споров, возникающих в ходе согласования местоположения границ земельного участка // Российская юстиция. 2011. № 5. С. 12–16.

3. Попов А. Н. Земельный участок как объект исследования судебной строительно-технической экспертизы: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. 162 с.

4. Савенко Г. В. Исковая защита прав на земельные участки и межевание: проблемы теории и практики. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 344 с.

5. Тоточенко Д. А. Особенности рассмотрения споров о восстановлении границ земельного участка // Российская юстиция. 2016. № 10. С. 40–43.

6. Бочкарев А. Е. Процедура согласования границ земельного участка как гарантия соблюдения прав смежных землевладельцев // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 4. С. 60–67.

7. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации.2007. № 31. Ст. 4017.

8. Борщева К. А., Корабель Д. И. Проблемы согласования местоположения границ земельных участков при проведении кадастровых работ // Правовая система современной России: проблемы и перспективы их преодоления. Материалы IV Всероссийской конференции студентов, аспирантов и молодых ученых: сборник / под ред. А. Ф. Марукова и М. Ю. Сергомасова; составитель Р. В. Шмаков. 2013. С. 141–145.

9. Матвеенко С. В. Адрес делу не поможет// ЭЖ-Юрист. 2011. № 6. С. 12.

10. Матвеенко С. В. Положения законодательства о согласовании местоположения границ земельных участков необходимо изменить // Кадастр недвижимости. 2010.№ 4 (21). С. 109–111.

References

1. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law dated 25.10.2001 federal act No. 136 // The collection of the legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Article 4141.

2. Mikhailova A. L. On possible terms of claims when resolving disputes in courts of general jurisdiction that arise during the coordination of the location of the boundaries of a land plot // Russian Justice. 2011. No. 5. P. 12-16.

3. Popov A. N. Land as an object of study of the judicial construction and technical examination: Dis. ... cand. Law sciences. M., 2002. P. 162.

4. Savenko G. V. The claim protection of land rights and land surveying: problems of theory and practice. M .: InfotropicMedia, 2016. P. 344.

5. Totochenko D. A. Features of the consideration of disputes on the restoration of land boundaries // Russian Justice. 2016. No. 10. P. 40-43.

6. Bochkarev A. E. The procedure for coordinating the boundaries of a land plot as a guarantee of observing the rights of adjacent landowners // Property Relations in the Russian Federation. 2017. No. 4. P. 60 - 67.

7. On cadastral activities: Federal Law dated July 24, 2007 federal act No. 221 // The Collection of Legislation of the Russian Federation. 2007. No. 31. Article 4017.

8. Borshcheva K. A., Shipbel D. I. Problems of coordinating the location of land boundaries during cadastral works // The legal system of modern Russia: problems and prospects for overcoming them. Materials of the IV All-Russian Conference of Students, Graduate Students and Young Scientists: collection / ed. A.F. Marukova and M.Yu. Sergomasov; compiled by R.V. Shmakov. 2013. P. 141 - 145.

9. Matveenko S. V. The address will not help // EJ-Lawyer. 2011. No. 6. P. 12. Matveenko S. V. The provisions of the legislation on the coordination of the borders' location of land must be changed // Real Estate Cadaster. 2010.No. 4 (21). P. 109 - 111.