

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
"АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"  
(ФГБОУВО «АмГУ»)

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

И.о. зав. кафедрой

Т.А. Зайцева Т.А. Зайцева  
« 21 » февраля 2020 г.

### БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовое регулирование образования границ земельных участков и проблемы, возникающие в процессе их формирования

Исполнитель  
студент группы 621- узб2

А.В. Саенко  
20.02.2020  
(подпись, дата)

А.В. Саенко

Руководитель  
доцент, к. юр. н.

Т.А. Зайцева  
21.02.2020  
(подпись, дата)

Т.А. Зайцева

Номроконтроль

О.В. Громова  
20.02.2020  
(подпись, дата)

О.В. Громова

Благовещенск 2020

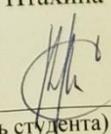
Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
"АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"  
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ  
И.о. зав. кафедрой  
 Т.А. Зайцева  
« 30 сентября » 2019 г.

### ЗАДАНИЕ

К бакалаврской работе студента Саенко Александра Валерьевича

1. Тема бакалаврской работы: Правовое регулирование образования границ земельных участков и проблемы, возникающие в процессе их формирования  
утверждена приказом от «15» ноября 2019 г. № 2873-уч
  2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 01 февраля 2020 г.
  3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе (проекту): Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, федеральные законы, судебная практика, учебная литература.
  4. Содержание выпускной квалификационной работы (проекта) (перечень подлежащих разработке вопросов): понятие и категории земельных участков, формирование земельного участка, проблемы и способы их решения при образовании земельного участка из земель государственной и муниципальной собственности.
  5. Перечень материалов приложения (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстрированного материала и т.п.): нет.
  6. Дата выдачи задания: 30 сентября 2019 г.  
Руководитель выпускной квалификационной работы (проекта): Птахина Ирина Геннадьевна, старший преподаватель.
- Задание принял к исполнению (дата): 30 сентября 2019 г.   
(Подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 49 с., 34 источника.

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС, ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ, СЕРВЕТУТ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЬ, ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ДАВНОСТЬ, СУД ПЕРВОЙ ИНСТАНЦИИ, СУД АПЕЛЛЯЦИОННОЙ ИНСТАНЦИИ

Земельные отношения представляют собой взаимодействия между физическими и юридическими лицами, публично-правовыми образованиями и государственными органами, направленные на оптимальное владение, пользование, распоряжение и охрану земельных территорий, как необходимых элементов жизнедеятельности людей, проживающих в пределах одной страны. В данной работе будут раскрыты основные проблемы возникающие в процессе образования земельных участков и пути их решений.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Понятие категории земельного участка	7
1.1 Понятие земельного участка	7
1.2 Основные характеристики земельного участка	11
2 Понятие, формы и способы образования земельных участков	14
2.1 Правовое регулирование образования земельного участка	14
2.2 Способы образования земельного участка	15
2.2.1 образование земельных участков из земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	15
2.2.2 Раздел земельного участка	19
2.2.3 Выдел земельного участка	23
2.2.4 Объединение земельного участка	26
2.2.5 Перераспределение земельных участков	27
2.2.6 Создание искусственных земельных участков	30
3 Проблемы, возникающие при образовании земельного участка и формировании его границ	33
Заключение	45
Библиографический список	49

## ВВЕДЕНИЕ

Земля является категорией многогранной и многоаспектной, предметом исследования естественных и гуманитарных наук, объектом природы и природным ресурсом, важнейшей составной частью экологической системы. Конституция Российской Федерации установила, что земля и другие природные ресурсы являются основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, констатируя основополагающую роль данного объекта в социальных, экономических, политических и правовых отношениях.

Земля длительное время была исключена из системы объектов гражданских правоотношений. В 2001 году был принят новый Земельный кодекс Российской Федерации. Однако в регулировании земельных правоотношений возникли противоречия с некоторыми нормами гражданского законодательства.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере образования земельных участков. Предмет исследования – проблемы, связанные с практикой правового регулирования отношений по поводу образования земельных участков.

Основная цель работы – выявление актуальных проблем образования земельных участков в Амурской области. Поставленная цель реализована посредством решения следующих задач:

- выявление проблем и противоречий, возникающих при образовании земельных участков;
- формулирование предложений по разрешению проблем, возникающих в правоприменительной деятельности в сфере исследуемых отношений.

Основу исследования составили метод анализа научной литературы; метод изучения судебной практики, сравнения норм права и судебных решений; метод, включающий описание норм права, выработку правовых понятий, описание, анализ и обобщение судебной практики.

Научная новизна выпускной квалификационной работы заключается в том, что в ней на основе исследования законодательства, практики его приме-

нения выявлены особенности образования земельных участков, обнаружен ряд наиболее актуальных проблем правового регулирования в данной сфере.

Тема образования земельного участка является актуальной и по сей день. Пока у гражданина существует такое право как право собственности на объекты недвижимости, земельные участки будут образовываться, а значит будут возникать характерные проблемы, требующие решения.

# 1 ПОНЯТИЕ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

## 1.1 Понятие земельного участка

Понятие земельного участка содержится в Земельном кодексе РФ (далее ЗК РФ). В настоящее время в п. 3 ст. 6 ЗК РФ<sup>1</sup> дано понятие земельного участка как объекта права собственности. Согласно данной норме земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Исходя из данной нормы можно сделать вывод, что земельное законодательство, относит земельные участки к объектам недвижимости, квалифицируя их в качестве индивидуально определенной вещи.

Вместе с тем следует обратить внимание на отсутствие в действующем ЗК РФ понятия земельного участка как объекта земельных правоотношений. Согласно утратившему силу п. 2 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект земельных отношений представлял собой часть поверхности земли, границы которой удостоверены и описаны в установленном порядке. Аналогичное определение содержалось в ст. 11.1 ЗК РФ (земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами), утратившей силу в 2015 г.

Согласно ст. 7 ЗК РФ — земли в Российской Федерации подразделяются на определенные категории (земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли лесного фонда; земли водного фонда и т. д.). Использование земель осуществляется с соблюдением установленного в законе для них целевого назначения. В этом заключается один из главных принципов земельного права, согласно которому земля, в чьем бы владении она ни находилась, должна использоваться в соответствии с тем ее назначением, которое

---

<sup>1</sup>Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс] URL: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

установлено земельным законодательством именно для этой категории земель. При этом целевое назначение земельных участков, находящихся во владении тех или иных пользователей, принадлежность их к определенной категории отражаются в Едином государственном реестре недвижимости, землеустроительной и градостроительной документации.

Определив землю как природный объект и ресурс в качестве объекта земельных отношений, законодатель установил соответствующие принципы правового регулирования земельных отношений, которые основаны на экологических началах, поскольку земля в первую очередь рассматривается как основа жизни и деятельности человека.

Вместе с тем п. 1 ст. 6 ЗК РФ расширяет перечень объектов земельных отношений, включив в него наравне с землей как природным объектом и ресурсом также земельные участки и их части. Продублировав положения гражданского законодательства об отнесении земельных участков к объектам недвижимости, законодатель придает ему иной статус — земельный участок представляет не просто природный объект и ресурс, а юридически значимую вещь с собственным правовым режимом, отличным от правового режима земли. В данном случае буквальное толкование и соотношение п. 1 ст. 3 и п. 1 ст. 6 ЗК РФ позволяет сделать вывод, что термин «земля» используется законодателем в двух значениях. Во-первых, общее собирательное понятие земли как основы жизни и деятельности человека, включающее непосредственно землю как природный объект и природный ресурс, а также земельные участки и их части. Во-вторых, термин «земля» используется в узком его понимании как природный объект и природный ресурс, исходя из чего законодатель определяет ее принадлежность к определенной категории, устанавливая правовой режим, распространяющийся на все земельные участки в составе данной категории.

Чем же является земельный участок в процессе включения его в гражданский оборот? Для ответа на этот вопрос необходимо рассмотреть эволюцию понятия земельного участка в гражданском и земельном законодательстве. Так, в ЗК РФ (в ред. от 22 июля 2008 г.) земельный участок рассматривался как

«часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Эта норма корректировалась с действующими и в настоящее время положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) (п. 2 и 3 ст. 261 ГК РФ)<sup>2</sup>, в которых речь идет о правах собственника земельного участка на почвенный слой, замкнутые водоемы, лес и растения, а также о праве собственника участка использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, с ограничениями, установленными законодательством. В 2008 г. внесенные в ЗК РФ изменения коснулись и понятия земельного участка, под которым стала пониматься часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Действующее определение земельного участка как объекта права собственности было введено в ЗК РФ в 2014 г. В ней также земельный участок раскрывается через понятие части земной поверхности, при этом законодатель не счел нужным указать на его границы. В настоящее время в качестве признака земельного участка названы характеристики, позволяющие определить часть земной поверхности в качестве индивидуально-определенной вещи.

Согласно п. 4 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: а) вид объекта недвижимости (земельный участок); б) кадастровый номер объекта недвижимости и дата его присвоения; в) описание местоположения объекта недвижимости; г) площадь объекта недвижимости.

Как мы видим, из всех характеристик объекта недвижимости, указанных в законе, действительно уникальной характеристикой любого земельного участка является только одна — его местоположение. Именно в силу своего местоположения, которое устанавливается его фактическими границами, земельный участок становится уникальной индивидуально-определенной вещью. Бо-

---

<sup>2</sup>Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Электронный ресурс]URL: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

лее того, именно местоположение обуславливает привлекательность земельного участка как объекта права собственности и во многом определяет его стоимость.

Рассмотри факт исключения законодателем из определения такого признака земельного участка, как почвенный слой. В связи с этим можно сделать вывод, что в настоящее время почва не является обязательной составляющей земельного участка. Однако, использование земельного участка в подавляющем большинстве случаев предполагает использование почвенного слоя. Физические свойства почвы позволяют отделить ее от земельного участка. Безусловно, при этом земельный участок не теряет своих юридических характеристик, которые позволяют идентифицировать его в качестве индивидуально-определенной вещи. Однако для собственника земельного участка почвенный слой представляет собой неотъемлемый элемент поверхности земли, без которого использование земельного участка по его назначению становится затруднительным, что существенно снижает экономическую значимость земельного участка. Подтверждением этого являются положения ст. 261 ГК РФ, согласно которым право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Анализ иных положений ГК РФ позволяет утверждать, что почва является принадлежностью земельного участка как главной вещи. Так, при наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходит также находящийся в границах этого земельного участка поверхностный слой.

Говоря о земельных участках как об объектах права собственности, необходимо исходить из правомочий собственника, т. е. права владения, пользования и распоряжения. Касаемо земельного участка данные правомочия соб-

ственника выражаются в следующем. Владение и пользование земельным участком предполагает фактическое обладание его пользователем и использование в соответствии с целевым назначением. Говоря о распоряжении земельным участком, речь идет преимущественно о совершении различных сделок с ним. Иными словами, для определения земельного участка как объекта права собственности существенное значение приобретает также оборотоспособность земельных участков.

Учитывая вышеизложенное, можно сформулировать следующее определение земельного участка: «Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности в пределах замкнутого контура установленных в соответствии с законом границ (включая поверхностный (почвенный) слой, водные объекты и все, что неразрывно связано с поверхностью участка, за исключением зданий, сооружений и иных построек, используемый по целевому назначению в соответствии с законом и иными правовыми актами».

## **1.2 Основные характеристики земельного участка**

Земельный участок как объект правоотношений является индивидуально-определенной вещью и, соответственно, обладает индивидуализирующими (уникальными) характеристиками. Основные характеристики содержатся в ч. 1 ст. 7 218-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", а именно:

1. Вид объекта недвижимости (земельный участок).
2. Кадастровый номер – уникальный, т.е. неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер, присваиваемый объекту недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета.
3. Дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости (позволяет определить дату образования, формирования объекта недвижимости).

4. Описание местоположения границ земельного участка в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

5. Площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" требований, т.е. площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Кроме того, земельный участок обладает рядом дополнительных характеристик, предусмотренных ч. 2 ст. 7 218-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (которые не являются обязательными и вносятся в государственный кадастр недвижимости по мере необходимости и в зависимости от определенных обстоятельств):

1) ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер) и дата его присвоения;

2) кадастровый номер исходного земельного участка, из которого был образован другой земельный участок (земельные участки);

3) кадастровый номер земельного участка, образуемого из данного земельного участка;

4) кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;

5) номер кадастрового квартала, в котором находится земельный участок;

6) адрес земельного участка или при отсутствии такого адреса описание местоположения земельного участка (субъект Российской Федерации, муниципальное образование, населенный пункт и тому подобное);

7) сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на земельный участок и пр.

Очевидно, что изменение уникальных характеристик земельного участка ведет к прекращению его существования и образованию из него нового или новых земельных участков, в случаях, установленных земельным законодательством (ст.11.4, 11.6, 11.7 ЗК РФ). Изменение дополнительных характеристик не

влечет таких последствий. В этом случае изменяется та или иная правовая характеристика земельного участка, но сам земельный участок как индивидуально-определенная уникальная вещь сохраняется в неизменном виде. Таким образом, уникальные характеристики индивидуализируют земельный участок, а дополнительные характеристики определяют черты его правового режима.

Отличительной особенностью земельного участка является то, что он образуется для определенных целей использования, что обуславливает важнейшие черты его правового режима. Таким образом, границы земельного участка определяют территориальные пределы осуществления правомочий правообладателя, составляющих содержание его имущественного права.

Как объект земельных отношений земельный участок нуждается в постановке на государственный кадастровый учет, а это невозможно без определения его координат, закрепления характерных точек границ, т.е. образования земельного участка.

## 2 ПОНЯТИЕ, ФОРМЫ И СПОСОБЫ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### **2.1 Правовое регулирование образования земельного участка**

Земельный кодекс является базовым нормативно-правовым актом, определяющим порядок образования земельных участков. Глава, регулирующая образование земельных участков введена в Земельный кодекс РФ 22 июня 2008 года.

Согласно пункту 1 статье 11.2 Земельного Кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Исходя из содержания данного можно определить суть понятия "образование земельного участка". Образование земельного участка представляет собой своеобразную форму распоряжения своим имуществом, в первую очередь собственником земельного участка.

Необходимо также отметить, что данное понятие применяется также и в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование нового земельного участка или земельных участков - это процедура, осуществляемая по инициативе собственника земельного участка или лиц, использующих земельные участки на иных правах, путем раздела, выдела земельного участка, объединения, перераспределения земельных участков, в результате чего создается новый земельный участок, а прежний участок прекращает свое существование или изменяется. При этом, естественно, следует иметь в виду, что такие термины, как образование земельного участка, прекращение существования земельного участка, имеют весьма условный характер. Рассматриваемая процедура касается изменения территориальных границ участка, а не создания, изменения земельного участка как объекта природы, используемого как пространственный территориальный базис.

Необходимо отметить наиболее важные требования законодательства, которые должны быть соблюдены при осуществлении процедуры образования земельного участка. Так, новый образованный земельный участок должен иметь такое же целевое назначение и разрешенное использование, как и ранее существовавший участок. Образование новых земельных участков возможно по общему правилу с согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых образуются новые земельные участки.

Отдельные нормы, регламентирующие образование земельных участков, содержатся в иных нормативно-правовых актах РФ, например, таких как:

1. Федеральный закон № 78 "О землеустройстве".
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Гражданский Кодекс РФ (ст. 128, 130, 260).
4. Федеральный закон N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"<sup>18</sup>.
5. Федеральный закон N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".
6. Федеральный закон N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

## **2.2 Способы образования земельного участка**

### **2.2.1 Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Данная процедура предполагает образование земельных участков впервые из государственных и муниципальных земель, которые еще не разделены на земельные участки. А также из земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Согласно п. 1 ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью

стью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. Муниципальной собственностью признаются земли:

- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- и прочие, предусмотренные ст. 19 ЗК РФ.

Статья 11.3 ЗК РФ претерпела большое количество изменений. В ее новой редакции не содержатся нормы, определяющие общие основания и порядок образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а лишь приводится перечень документов, необходимых для образования земельного участка. Тем самым выражена идея законодателя о том, что земельные участки могут быть образованы из земель, находящихся в публичной собственности, не просто по решению уполномоченного органа, а лишь при наличии указанных в ст. 11.3 ЗК РФ документов.

До изменений ЗК РФ, вступивших в силу 1 марта 2015 года, инициатива образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исходя из положений ЗК РФ должна была подкрепляться решением соответствующего уполномоченного органа, осуществляющего управление и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Согласно нормам ЗК РФ (ст. 11.3, др.) решения об образовании земельных участков следует рассматривать как одно из действий по управлению земельными участками. Таким образом, если раньше решение об изменении границ или ином виде образования (формирования) земельного участка владелец и пользователь земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, мог принять самостоятельно, то теперь, если случай образования участка не подпадает под перечень, установленный п.п. 5 п. 1 ст. 11.3 ЗК РФ, правообладатель (пользователь, в том числе арендатор) обязан для реализации действий с зе-

мельным участком заручиться решением представителя собственника. Установленные данной статьей правила, поскольку законом не определено иное, касаются и отношений по переоформлению прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, и по приобретению прав на землю, находящуюся в той же собственности, под недвижимостью в порядке, предусмотренном ст. 36 ЗК РФ. Теперь статья 11.3 ЗК РФ, определяющая образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, содержит иные положения. Так, данная процедура осуществляется только<sup>36</sup> в соответствии с одним из следующих документов:

- проект межевания территории;
- проектная документация лесных участков;
- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Десятый арбитражный апелляционный суд, рассматривая жалобу о признании незаконным отказа в выделении земельного участка и обязанности произвести процедуру по формированию и выделению земельного участка, применял нормы п. 1 ст. 13, приведенные выше; а также на п.п. 1 п. 4 ст.39.11 ЗК РФ, ссылаясь на то, что в рамках процедуры образования земельного участка по инициативе заинтересованного лица первым шагом является подготовка им схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов.

Таким образом, образование земельного участка в границах населенных пунктов может осуществляться по инициативе заинтересованных в предостав-

лении земельного участка гражданина или юридического лица только при наличии утвержденного проекта межевания территории .

Проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, необходим в случаях, предусмотренных п.3 ст. 11.3 (исключительное использование):

- из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

- из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

- в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

- в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

- для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

На основе проектной документации лесных участков образуются земельные участки в пределах земель лесного фонда для предоставления их в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование (ст. 9 Лесного кодекса РФ). Полный перечень случаев, в которых необходимо использование утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории зафиксирован в ст. 11.10 ЗК РФ. Решение об утверждении схемы принимается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, которые уполномочены на распоряжение данными земельными участками, если иное не предусмотрено ЗК РФ.

В таком решении, в отношении каждого из земельных участков, указывается:

1. Площадь;

2. Адрес или описание местоположения;
3. Кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых предусмотрено его образование;
4. Территориальная зона или вид разрешенного использования, в порядке, предусмотренном земельным кодексом;
5. Категория земель.

Срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет два года. Основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка предусмотрены п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ. Кроме того, до 1 января 2020 года исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками вправе принять решение об отказе по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации. Подводя итог, стоит отметить, что внесение изменений в данную статью преобразовывает и сам процесс образования земельного участка данным способом. И на первый план выходят необходимые для данного образования документы, а не решение исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления. Это свидетельствует о новом взгляде законодателя на эту процедуру.

### **2.2.2 Раздел земельного участка**

Раздел земельного участка, возможно, самый распространенный способ образования новых земельных участков для категории земли населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения. По общему правилу при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а исходный земельный участок прекращает свое существование не с момента государственной регистрации прав на образованные земельные участки, а только после регистрации прав на образуемые объекты недвижимости. При этом до дня государственной регистрации права, внесенные в государственный кадастр недвижимости, сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости носят временный характер.

Если по истечении пяти лет со дня постановки на учет земельного участка не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения (временные) аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости. В течение срока действия временного характера внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости, сведения о таком объекте недвижимости могут быть аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости.

Приведенные нормы установлены статьей 24 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Исключение составляют раздел земельного участка предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства и раздел земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования.

У собственника исходного участка возникает право собственности на все образованные земельные участки. При этом новые земельные участки подлежат обязательной государственной регистрации в соответствии и в порядке, установленном ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В случае долевой собственности, имеет место право долевой собственности и на все образованные путем раздела земельные участки, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

В результате раздела исходного земельного участка может быть образован и многоконтурный земельный участок. В государственном кадастре недвижимости для каждого из образованных земельных участков в качестве "предыдущего кадастрового номера" указывается номер "архивного" земельного участка. Относительно раздела искусственного земельного участка, ни в ст. 11.4 ЗК РФ, ни в Законе "Об искусственных земельных участках" не содержится положений о порядке его раздела или отсылок к другим нормативным актам. А также требований к максимальным и минимальным размерам участков, образуемых из искусственного земельного участка.

В случае оборота (в данном случае раздела) искусственного земельного участка в соответствии со ст. 11.4 ЗК РФ возможно допустить либо прекращение существования такого участка, либо сохранение его в измененных границах, если он находится в государственной или муниципальной собственности. Статья 13 Закона "Об искусственных земельных участках" предусматривает как собственность публичных образований, так и физических и юридических лиц.

Таким образом, предположительно, в зависимости от статуса правообладателя разделяемый земельный участок может либо сохраниться в измененных границах, либо прекратить свое существование. Однако такая альтернативность противоречит технической природе искусственного земельного участка, который создается в соответствии с проектной документацией и вводится в эксплуатацию, в том числе с конкретным построенным на нем объектом капитального строительства (ч. 5 ст. 10, ч. 1-3 ст. 12 ФЗ "Об искусственных земельных участках").

Если с технической точки зрения в проектную документацию уже после ввода в эксплуатацию можно внести коррективы, которые не повлекут за собой необратимые конструктивные изменения для такого земельного участка, то фактически разделить искусственный земельный участок вполне возможно. При этом он не прекращает свое существование независимо от статуса правообладателя. И сам раздел будет, вероятно, осуществляться в виде изменений планировки территории в порядке, установленном Градостроительным Кодек-

сом РФ (далее ГрК РФ) и без подготовки межевого плана. Ст. 4 ГрК РФ закрепляет, что к отношениям, связанным с созданием искусственных земельных участков, применяется законодательство о градостроительной деятельности с учетом особенностей, установленных Федеральным 35 законом "Об искусственных земельных участках".

Тем не менее, абзац 2 п. 1.1 ст. 11.2 Земельного кодекса прямо определяет, что после создания искусственного земельного участка, его оборот. Следовательно, после завершения всех этапов создания такого участка, его оборот будет осуществляться в полной мере. Образуемые путем раздела земельные участки также подчиняются общему правилу, указанному в п. 7 ст. 11.9 ЗК РФ, гласящему, что не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случаев, прямо указанных в статье.

Так, ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Амурской области (далее - кадастровая палата) отказало в осуществлении кадастрового учета земельных участков, образованных из земельного участка, расположенного в разных территориальных зонах. Исходя из установленных судами обстоятельств, а именно расположения образуемых земельных участков также, как и исходного, в двух территориальных зонах и невозможности в силу закона формирования таких земельных участков, расположение которых предполагается в двух территориальных зонах с разными условиями разрешенного использования, у кадастровой палаты не имелось правовых оснований для постановки их на кадастровый учет.

Как упоминалось ранее, образуемые земельные участки (в том числе и путем раздела), должны соответствовать предельным максимальным и минимальным размерам в зависимости от их назначения (вида разрешенного использования). Данная норма часто становится предметом спора. Например, истец обратился в суд с иском и просил прекратить его право долевой собственности на земельный участок; разделить земельный участок и зарегистрировать его

право собственности на вновь образованный участок. Суд иск частично удовлетворил, а в части раздела земельного участка отказал, в следствие чего была подана апелляционная жалоба.

Судебная коллегия Верховного суда Республики Башкортостан установила, что принимая решение в указанной части суд, верно исходил, из того, что поскольку площадь спорного земельного участка составляет кв. м то его раздел, учитывая требования вышеуказанных норм права, предусматривающих предельные размеры земельных участков, на два самостоятельных участка с существующим видом разрешенного использования "для ведения личного подсобного хозяйства" невозможен, так как площади вновь образованных земельных участков, будут меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

На практике, при разделе земельного участка, находящегося в частной собственности, может быть образован земельный участок, с площадью меньше минимальной. Данная операция осуществима при условии, что в последующем такой земельный участок будет путем объединения присоединен к смежному земельному участку. Закрепляется данное действие соглашением сторон, т.е. собственника исходного и смежного земельных участков. Дальнейшая юридическая судьба земельного участка не отслеживается. Раздел земельного участка – процедура пользующаяся большой популярностью среди частных собственников земельных участков. Ее следует выполнять, если, например, необходимо продать часть земельного участка; построить второй дом на данной территории. Важным фактором возможности выполнения данной процедуры является соответствие образуемых земельных участков минимально допустимым размерам. В сети Интернет размещено множество примеров обращения собственников к кадастровым инженерам с просьбой разделить неделимый земельный участок .

### **2.2.3 Выдел земельного участка**

Данная процедура осуществляется исключительно в случае выдела в натуре доли земельного участка, находящегося в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из обще-

го имущества. Тем не менее, по смыслу п. п. 1 и 3 ст. 252 ГК РФ в случае достижения участниками общей собственности соглашения об условиях и способах образования земельных участков в счет долей каждого из собственников, следует говорить о разделе земельного участка. Если соглашение не достигнуто, т.е. хотя бы с одним из участников общей собственности (даже если остальные придут к такому соглашению) предусматривает выдел такими лицами земельных участков в счет своих долей. В этом случае подготавливается один межевой план на все такие земельные участки, и также одновременно будет осуществляться их постановка на кадастровый учет. При этом исходный земельный участок сохраняется в измененных границах.

В случае образования объекта недвижимости в результате выдела доли в натуре из объекта недвижимости представляются только заявление о постановке на учет образуемого объекта и необходимые для его кадастрового учета документы. Заявление об учете измененных границ исходного земельного участка не подается. Согласно ч.3 ст. 24 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" учет изменений осуществляется в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на образованные земельные участки.

Важно, что право долевой собственности участник, по заявлению которого осуществляется выдел, утрачивает, но при этом приобретает право индивидуальной собственности на образованный земельный участок. Порядок осуществления выдела земельного участка (по общему правилу):

1. Подается объявление в местную газету о созыве собрания (не менее чем за месяц до проведения собрания).

2. Проводится собрание, на котором оформляется явочный лист. В нем прописываются реквизиты документов на землю и паспортные данные присутствующих, документ закрепляется подписями присутствующих. Явочный лист оформляется в свободной форме.

3. При отсутствии кворума, на следующий день после собрания от лица выделяющихся подается объявление в газету о выделе земельного участка.

4. По истечении месяца и при отсутствии возражений о выделе, составляется акт об отсутствии возражений.

5. Составляется межевой план.

Отдельно регулируется выдел земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, он осуществляется в соответствии с ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Статья 13 данного Федерального закона регламентирует образование земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности. Согласно этим нормам, участник или участники долевой собственности вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей, если это не противоречит требованиям к образованию земельных участков, установленным ЗК РФ и ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Решение общего собрания участников долевой собственности может служить основанием для образования земельного участка в том случае, если таким решением утверждены проект межевания и перечень собственников, образуемых земельных участки и величины их долей. Тогда не требуется дополнительное согласование размера и местоположения границ образуемого земельного участка не требуется. В случае, если такое решение отсутствует, необходим подготовленный кадастровым инженером проект межевания земельного участка. Размер земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, определяется на основании данных, указанных в документах, удостоверяющих право на эту земельную долю. Размер и местоположение границ земельного участка, должны быть согласованы кадастровым инженером в порядке, установленном ст. 13.1 данного Федерального закона. Законом предусмотрено, что площадь выделяемого земельного участка может отличаться от указанной в документах, если ее увеличение или уменьшение осуществляется с учетом состояния и свойств почвы. Выдел земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется по тем же правилам. Но в первую очередь из неиспользуемых земель и земель худшего качества.

В Земельном кодексе содержатся только общие положения, которые не позволяют на их основе осуществлять выдел, так как данная процедура сложная и требует учета множества нюансов. Статья 11.6 ЗК РФ остается в неизменном виде с момента ее появления в кодексе (ред. от 22.07.2008 г.), хотя реалии требуют внесения большей ясности в процедуру выдела земельного участка; может быть, более подробное ее описание.

#### **2.2.4 Объединение земельного участка**

Процедуру объединения можно проводить только со смежными земельными участками (т.е. имеющими общую границу), которые принадлежат к одной категории земель. Она возможна только для земельных участков, чьи границы установлены в соответствии с действующим законодательством. В ином случае, прежде чем объединить земельные участки необходимо сначала уточнить границы и площадь земельного участка.

При объединении земельных участков исходные участки прекращают свое существование. У собственника (собственников) возникает право собственности (долевой собственности) на образуемый земельный участок. Объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования допускается только в случае, если все участки принадлежат одному лицу.

При объединении земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, не обремененным залогом, право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Согласно ч. 10 ст. 38 ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" образуемые земельные участки должны соответствовать требованиям земельного законодательства и иным установленным законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Анализируя указанные правовые нормы, можно сделать вывод о том, что объединены могут быть только образованные смежные земельные участки, которые к моменту образования нового земельного участка поставлены на кадастровый учет. При этом объединение

исходных земельных участков влечет прекращение их существования как самостоятельных объектов недвижимости.

Исходя из буквального толкования п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ земельное законодательство содержит закрытый перечень способов образования земельных участков. При этом такой способ образования земельного участка, как объединение уже существующего земельного участка и части земель, находящейся в государственной собственности, ЗК РФ не предусмотрен. Следовательно, рассматриваемый способ образования земельного участка противоречит закону, а отказ органа кадастрового учета в постановке образуемого земельного участка будет правомерным.

Тем не менее, с изменениями, вступившими в силу 1 марта 2015 года, появляется возможность перераспределения таких участков (ст. 39.28 ЗК РФ). Процедура объединения земельных участков осуществляется для строительства (если изначально размеры соседних земельных участков слишком малы); для упрощения документооборота (при объединении земельных участков собственник получает всего один кадастровый паспорт и одно свидетельство на землю).

### **2.2.5 Перераспределение земельных участков**

Подобно объединению, процедура перераспределения может применяться только к смежным земельным участкам, и исходные земельные участки прекращают свое существование. Применяя данную норму, Арбитражный суд отказал в иске ЗАО к администрации города о признании незаконным и отмене распоряжения, об обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов, согласившись с мнением нижестоящего суда о том, что в материалы дела представлены доказательства, свидетельствующие об отсутствии оснований для образования земельного участка путем перераспределения земельного участка ввиду увеличения образованного участка за счет земель, находящихся на значительном расстоянии от ранее существовавшего земельного участка.

Таким образом, отсутствует необходимая совокупность условий для признания оспариваемого ненормативного правового акта недействительным (п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ). По другому делу в ФАС Дальневосточного округа поступило

заявление с требованием об исправлении ошибки в сведениях кадастра недвижимости о земельном участке путем обяания аннулировать о нем сведения. Потому как по постановка на кадастровый учет участка не произведена, так как одна из его границ пересекает границу участка с иным кадастровым номером. С учетом установленных по делу обстоятельств арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что преобразуемый земельный участок подлежал снятию с кадастрового учета в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации аренды на образованный из него земельный участок площадью 59 кв. м. Хотя фактически преобразованный земельный участок стоит на кадастровом учете, что является нарушением п. 1 ст.11.7 ЗК РФ. Требование удовлетворено, так как спорный участок не существует по причине его преобразования и передачи в аренду заявителю вновь образованного участка с иным кадастровым номером.

При перераспределении участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков. Площадь образуемых земельных участков при перераспределении (по соглашению сторон) может отличаться от площади земельных участков, из которых они образованы. Если рассматривать технологически, то перераспределение представляет собой совокупность двух процедур – объединение и раздел – выполняемых последовательно. Соответственно объединяет в себе их особенности, при этом обладает дополнительными частными случаями.

Например, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности – регламентируется главой V Земельного кодекса. Перераспределение земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в ограниченном перечне случаев, например, в целях приведения

границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с публичными землями или земельными участками, осуществляется за плату, размер которой определяется публичными собственниками за свои земельные участки, а субъектами федерации – в отношении земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Перераспределение земельных участков не допускается, если образование новых участков приводит к нарушению требований к образуемым земельным участкам. Никаких иных ограничений, кроме вышеуказанных, в том числе в части изменения площадей образуемых земельных участков, законом не установлено. Перераспределение земельных участков с пересекающимися границами невозможно, так как ЗК не допускает возможность образования земельных участков путем объединения или перераспределения земельных участков при отсутствии у исходных земельных участков общей (смежной) границы. Кроме того, объединение земельных участков, границы которых пересекаются, повлечет несовпадение площади образуемого земельного участка и суммы площадей исходных земельных участков. В рассматриваемом случае необходимо проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границ исходных земельных участков (в том числе в связи с исправлением кадастровой ошибки). Таким образом, для перераспределения пересекающихся земельных участков необходимо предоставить в орган кадастрового учета два межевых плана: об уточнении границ и о перераспределении земельных участков.

С 1 марта 2015 года появляется возможность приобрести в собственность часть земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Данная процедура осуществляется путем перераспределения

земельных участков и земель государственной и муниципальной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности. Естественно, указанные земельные участки должны быть смежными. Перераспределение осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания (в границах застроенных территорий). Либо, при отсутствии проекта, согласно утвержденной схеме расположения земельного участка. Процедура перераспределения, предусмотренная вышеуказанной статьей, призвана исключить вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. Площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения не должна увеличиваться больше, чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков соответствующей территории. Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется в порядке, установленном Правительством РФ, органом государственной власти субъекта РФ, органом местного самоуправления (в зависимости от принадлежности права собственности на данные земельные участки).

Так, постановлением Правительства от 29.12.2014 установлено, что в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, рассчитанной пропорционально площади его части, подлежащей передаче в частную собственность. Необходимость в процедуре перераспределения земельных участков может возникнуть в следующих случаях: когда существующая конфигурация смежных участков не удовлетворяет потребностям владельцев, когда это необходимо для рационального использования участков, когда собственник смежного участка выкупает долю и т.д.

#### **2.2.6 Создание искусственных земельных участков**

Согласно ст. 3 ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" искусственный земельный участок – сооружение, создаваемое на водном объекте,

находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Искусственно созданный земельный участок может прилегать к существующим земельным участкам или быть изолированным от них. В своей статье Мельников Н.Н. обращает внимание на то, что законодатель данной формулировкой понятия исходит из того, что искусственный земельный участок, даже будучи введенным в эксплуатацию, не утрачивает статус сооружения. Такой подход следует признать правильным, поскольку он отражает искусственный характер возведенного объекта, поэтому Закон № 246-ФЗ целесообразно дополнить положениями, направленными на обеспечение безопасности искусственного земельного участка после ввода его в эксплуатацию. Право на вышеуказанные земельные участки также подлежат государственной регистрации. Право собственности на искусственно созданные земельные участки определяется в соответствии со ст. 13 закона и может принадлежать:

- Российской Федерации;
- субъекту Российской Федерации;
- муниципальному образованию;
- физическому или юридическому лицу.

Соответственно, формирование искусственных земельных участков может происходить по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, физического или юридического лица. Искусственные участки не могут изменять границы РФ или территориальных образований, а также использоваться для добычи полезных ископаемых. Такие земельные участки создаются за счет средств бюджета, вложений инициаторов, а также с использованием средств, полученных в результате проведения торгов на аукционе. Их создание происходит поэтапно. Получение разрешения на проведение работ. Проект разрешения включает в себя обоснования создания искусственного земельного участка, схему размещения, функциональное назначение и вид разрешенного использования. Этот этап относится только к инициаторам в ли-

це: федерального органа исполнительной власти, регионального органа исполнительной власти и органа местного самоуправления. Заявление о создании, в котором указываются:

- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- проект разрешения;
- схема размещения;
- обоснование создания;
- заключение органов государственной власти.

В случае расположения на искусственном земельном участке объекта недвижимости государственная регистрация права собственности на искусственный земельный участок происходит одновременной с регистрацией права на объект недвижимости на этом участке. При этом на каждый из объектов предоставляется свой кадастровый паспорт. Исходя из данных положений закона, можно сделать вывод о том, что регистрация права на искусственные земельные участки во многом напоминает регистрацию прав на привычные нам объекты недвижимости.

Например, для этих двух объектов необходимо разрешение на ввод в эксплуатацию. Так же, необходимо получить разрешение на создание земельного участка, по аналогии с разрешением на строительство объекта капитального строительства. Но вместе с тем, искусственный земельный участок подлежит постановке на кадастровый учет, как и обычный «естественный» земельный участок в привычном понимании. Только после глубокого анализа теоретической и практической стороны вопроса можно будет решить основную массу возникших в настоящее время проблем.

### 3 ПРОБЛЕМЫ ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИОБРАЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ФОРМИРОВАНИИ ЕГО ГРАНИЦ

Межевание земельного участка – это действие, устанавливающее четкие границы земельного участка при помощи знаков, а также составление чертежа участка с описанием (межевого плана). Эти работы проводят кадастровые инженеры, которые выезжают на место и устанавливают точные разметки.

Предположим, у гражданина есть документы на объект, и он приходит к кадастровому инженеру для проведения межевания своего земельного участка. Первое что обязан сделать кадастровый инженер - выполнить геодезическую съемку территории. Отсюда возникает проблема формирования границ земельного участка. Хорошо, если у человека имеются на руках документы, подтверждающий в каких изначально границах предоставлялся данный земельный участок. Это значительно упрощает работу кадастровому инженеру, поскольку он сразу видит, где находится участок, кто является соседями. Бывает, что участок находится в неизвестном месте. Например, если он достался человеку в наследство. Также случается, что его границы известны, но документов на участок нет. Ранее выдавались государственные акты, где присутствовал чертеж границ, благодаря чему можно было проследить конфигурацию границ участка.

В таких случаях гражданину необходимо обратиться в суд с межевым планом за установлением границ земельного участка.

Так, на основании решения Благовещенского районного суда от 19.07.2019 года<sup>3</sup> исковые требования истца были удовлетворены в части установления местоположения границ земельного участка.

Суд вынося решение об удовлетворении исковых требований в первую очередь основывался на Федеральном законе № 218 “О государственной регистрации недвижимости”, а именно статье 8 указанного закона. Местоположение

---

<sup>3</sup>Решение Благовещенского районного суда по гражданскому делу № 2-349/2019 от 19.07.2019 г. [Электронный ресурс] URL:<http://blag-rs.amr.sudrf.ru> (Дата обращения 25.01.2020)

границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающим право на земельный участок. При отсутствии таких сведений о земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные на местности с использованием природных объектов и объектов искусственного назначения.

Согласно статье 55 ГПК РФ<sup>4</sup> значимые обстоятельства по делу могут быть доказаны при помощи свидетельских показаний, чем и воспользовался истец при доказывании существования фактических границ на местности более пятнадцати лет.

Согласно постановлению мэра г. Благовещенска № 383 “О проведении инвентаризации земель города Благовещенска” на территории г. Благовещенска Амурской области была проведена инвентаризация земель с целью уточнения существующих границ города, отдельных землепользователей (землевладельцев). Отсюда следует что материалы инвентаризации можно использовать с целью доказывания факта владения и пользования земельным участком гражданином.

Однако существуют случаи когда, гражданам органы местного самоуправления отказывают в согласовании межевых планов об образовании границ земельного участка или их уточнении в связи с тем, что в списках материалов инвентаризации перепутаны местами фамилии землепользователей или допущены опечатки. Данную проблему возможно решить в судебном порядке.

Один из таких примеров мы можем увидеть в решении Благовещенского городского суда от 26.11.2019 года<sup>5</sup> где истице удовлетворили иски о признании права собственности на земельный участок и о взыскании компенсации морального вреда.

---

<sup>4</sup>Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002г. № 138-ФЗ (ред. от 02.12.2019) [Электронный ресурс] URL: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

<sup>5</sup>Решение Благовещенского городского суда по гражданскому делу № 2-8833/2019 от 26.11.2019 г. [Электронный ресурс] URL:<http://blag-gs.amr.sudrf.ru> (дата обращения 25.01.2020)

В данном судебном деле истица доказывала при помощи свидетелей тот факт, что пользуется данным земельным участком в границах, существующих на сегодняшний день уже более 15 лет, то есть с момента предоставления земельного участка. Кроме того, к материалам дела в качестве доказательства было приобщено решение Благовещенского городского суда от 01.04.2019г. по схожему иску другого землепользователя в этом же садовом товариществе с аналогичной проблемой.

Кроме того, вышеуказанную проблему возможно решить во внесудебном порядке, а именно отыскать землепользователя, указанного под неверным номером. В таком случае гражданину необходимо обратиться за согласованием межевого плана об образовании земельного участка в орган местного самоуправления. При этом привести с собой найденного землепользователя, который в свою очередь напишет объяснение что пользуется другим (смежным земельным участком), а указанная фамилия под неверным номером является ошибкой. В таком случае гражданину удастся образовать земельный участок и зарегистрировать на него право собственности.

Еще одна проблема, которая может возникнуть, - несоответствие фактических границ земельного участка и границ содержащихся в едином государственном реестре недвижимости (реестровая ошибка). В основном все работы выполняет кадастровый инженер. И он должен в каждой ситуации проанализировать все имеющиеся документы. Кроме того, в этих случаях может помочь администрация, где есть дежурные кадастровые карты, благодаря чему можно узнать, в какой части деревни расположен объект недвижимости. Могут помочь и соседи, если у них есть государственные акты с чертежами. В этом случае определение проводится опосредованно. Если первичный документ, который выдавался на участок, утерян, его можно запросить в Росреестре. Опять же, это облегчит работу кадастровому инженеру.

После проведения съемки границ земельного участка, кадастровый инженер запрашивает сведения кадастра, то есть информацию об участках, которые отмежевали соседи. Заказывается кадастровый план территории. В нем видны

границы соседей в пределах кадастрового квартала. Соответственно, здесь может появиться проблема наложения границ других земельных участков. Все это решается с кадастровым инженером и собственником. Сначала производится поиск собственника участка, который накладывается на имеющийся, либо кадастрового инженера, а его просто найти благодаря публичной кадастровой карте в интернете. При нажатии на земельный участок высвечивается основная информация, в том числе, о кадастровом инженере. Но до 2010 года все участки межевались на организации, как таковых кадастровых инженеров не было, и в сведениях либо вовсе ничего не высвечивается, либо – название организации.

Данные доводы содержатся в Федеральном законе № 221 “О кадастровой деятельности”<sup>6</sup> в части установления границ земельного участка и оформления межевого плана.

Чтобы найти собственника, нужно заказывать выписку из ЕГРН, где должны содержаться все необходимые сведения. Собственник или кадастровый инженер может стать инициатором исправления своей ошибки. Но когда они не соглашаются на исправление данной ошибки, у гражданина есть право обратиться в суд за исправлением реестровой ошибки и установлением местоположения границ земельного участка.

В целях устранения выявленного несоответствия фактических границ предпринимаются меры по разрешению вопроса о выявленном несоответствии (изготовление межевого плана, его согласование, в том числе не исключена возможность согласования границ в судебном порядке).

Так согласно решению Благовещенского городского суда от 22.10.2019 года<sup>7</sup> истец обратился в суд с исковым заявлением в котором просит установить границ земельного участка.

---

<sup>6</sup>Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс] URL: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

<sup>7</sup>Решение Благовещенского городского суда по гражданскому делу № 2-5238/2019 от 22.10.2019 г. [Электронный ресурс] URL:<http://blag-gs.amr.sudrf.ru> (дата обращения 25.01.2020)

Основанием для обращения была внеплановая выездная проверка, по результатам которой обнаружено несоответствие фактических границ земельного участка с границами, внесенным в ЕГРН.

Смежные землепользователи (ответчики) в свою очередь обратились со встречным иском заявлением об исправлении реестровой ошибки и установления смежной границы.

Суд отказал в удовлетворении искового требований истца, а встречные исковые требования ответчиков удовлетворил.

Суд основывался на том, что материалы инвентаризации не утверждены, соответственно, могут использоваться исключительно как справочный материал, и не являются документом о первоначальном установлении границ, требуемых п. 10 ст. 22 Федерального закона 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"<sup>8</sup> от 13 июля 2015 года. Проект межевания территории кадастрового квартала с 334, в котором располагается уточняемый земельный участок, отсутствует; границы земельного участка на местности закреплены забором.

По данному делу в порядке статьи 55 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ) была проведена судебная землеустроительная экспертиза, которая доказала что ранее границы земельных участков вносились на основании материалов инвентаризации, однако в них содержится ошибка, в связи с данным фактом и возникло наложение фактических границ земельных участков на границы внесенные в ЕГРН.

Для того чтобы суд принял решение об исправлении реестровой ошибки, ответчикам необходимо было доказать, что фактические границы земельных участков существуют на местности 15 и более лет. Данный факт доказывался при помощи свидетелей, фотографий, а также судебной землеустроительной экспертизы. В ней эксперт изучил все содержащиеся в материалах дела доку-

---

<sup>8</sup>Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс]URL: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

менты и смог определить, в каком именно документе была допущена ошибка, а именно не верно сняты границы земельных участков.

Аналогичные доводы в своем решении привел Свободненский городской суд по гражданскому делу № 2-1251/2019 об установлении границ земельного участка. При этом дополнительно ссылался на часть 3 статьи 39 федерального закона № 221-ФЗ где говорится что, согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования или аренды. Результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Так как в данном деле выяснилось, что при межевании земельных участков не было получено согласование у смежных землепользователей, решением контролирующего органа (Росреестра) сведения о местоположении границ земельных участков были исключены из ЕГРН, что в свою очередь послужило поводом для обращения в суд за установлением границ в связи с наличием спора по смежной границе и отсутствием возможности решения данного вопроса во внесудебном порядке.

При этом суд выносил решения не по координатам границ, указанных в межевом плане, а по координатам, взятых из заключения эксперта по судебной землеустроительной экспертизе. В данном случае суд руководствовался требованиями Федерального закона Российской Федерации от 31 мая 2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" на основании определения суда, эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Ответчик, не согласившись с вышеуказанным решением, обратился в Амурский областной суд с апелляционной жалобой. В своих доводах он указывал, что Росреестр не имел право исключать сведения о местоположении границы земельных участков и сделал это незаконно.

Согласно апелляционному определению Амурского областного суда от 29.01.2020 г. решение Свободненского городского суда оставлено без изменений, а апелляционная жалоба ответчика без удовлетворения.

Установив, что сведения о местоположении границ (координаты поворотных точек) земельного участка внесены в ЕГРН в 2010 г. на основании материалов инвентаризации земель, имевшей место в 1999 г., в отсутствие документов, подтверждающих проведение работ по межеванию и установлению местоположения границ земельного участка, что привело к несоответствию сведений в ЕГРН. Квалифицировав это как техническую ошибку, суд пришел к выводу о правомерности принятого Росреестром решения о её исправлении.

Проанализировав положения ст. 13 Федерального закона N 78-ФЗ "О землеустройстве", суд первой инстанции пришел к верному выводу, что материалы инвентаризации кадастрового квартала не могли являться основанием для внесения сведений в ЕГРН о местоположении границ спорного участка.

Судебная коллегия также соглашается с указанным выводом, поскольку материалы инвентаризации земель не указаны в ранее действующей ст. 22 Федерального закона N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" в перечне документов, необходимых для кадастрового учета.

Однако споры в судебном порядке не всегда заканчиваются вынесением решения. Иногда исследовав обстоятельства по делу стороны договариваются о заключении мирового соглашения. Примером тому является гражданское дело № 2-1538/2019 в Благовещенском городском суде. Стороны поняли, что фактически спора по смежной границе не имеется, так как границы существуют на местности более 15 лет. Суд утвердил мировое соглашение своим определением, а стороны в дальнейшем подписали межевой план и установили смежную границу по фактическому местоположению.

Еще одним способом исправления несоответствие фактических границ границам внесенным в ЕГРН является признания ряда документов недействительными и исключение из ЕГРН сведений о земельных участках и права зарегистрированных на них.

На примере рассмотрим решение Благовещенского районного суда от 20.10.2017 года

Истцы обратились в суд с иском к ответчикам признать недействительным ряд постановлений о предоставлении земельного участка гражданину, а так же исключения сведений о местоположении границ земельных участков.

В соответствии со статьей 13 Гражданского кодекса Российской Федерации ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными. В случае признания судом акта недействительным нарушенное право подлежит восстановлению либо защите иными способами, предусмотренными статьей 12 настоящего Кодекса.

В силу ст. ст. 15, 16, 19 Земельного Кодекса РФ администрация вправе распоряжаться землями муниципальной собственности, не находящимися в собственности иных физических и юридических лиц. Специалистами администрации при утверждении Схемы на кадастровом плане территории, изготовленной кадастровым инженером, не были проанализированы ранее отведенные ими земельные участки в нарушение ст. 39.16 Земельного Кодекса РФ, что привело к повторному предоставлению земельного участка.

Суд отмечает, что поскольку из заключения судебной землеустроительной экспертизы фактически следует, что специалистами администрации при утверждении Схемы на кадастровом плане территории, изготовленной кадастровым инженером, не были проанализированы ранее отведенные ими земельные участки в нарушение ст. 39.16 Земельного Кодекса РФ, что привело к повторному предоставлению земельного участка, ранее зафиксированного под застройку гражданину, при вынесении решения подлежит применению норма ч. 2 ст. 168 ГК РФ, в силу которой сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следу-

ет, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами (п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 52 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>9</sup>, в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Ввиду того, что запись в ЕГРП (в настоящее время – Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)) о собственности ответчика на земельный участок нарушает право истца, следовательно, единственным возможным в данном случае способом защиты нарушенного права истца является предъявление требования о признании отсутствующим незаконно зарегистрированного права собственности ответчика на спорный участок.

---

<sup>9</sup>Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. (ред. от 23.06.2015) [Электронный ресурс] URL: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

Таким образом исковые требования истца были удовлетворены в полном объеме. Однако ответчики не согласились с вышеуказанным решением и обратились в Амурский областной суд с апелляционной жалобой.

Согласно апелляционному определению Амурского областного суда от 16.02.2018 года решением Благовещенского районного суда от 20.10.2017 года оставлено без изменения, а апелляционная жалоба ответчика без удовлетворения.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на полном и всестороннем исследовании обстоятельств и представленных в материалы дела доказательств, оцененных судом по правилам ст. 67 ГПК РФ, и на верном применении норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

Результатом допущенного нарушения явилось повторное предоставление ответчику земельного участка проданного истцу на основании возмездной сделки, в границах которого расположен объект незавершенного строительства истца.

Суждения ответчика о том, что при удовлетворении иска судом незаконно принят во внимание вывод судебной экспертизы о наличии кадастровой ошибки, не может повлечь отмену решения суда. Согласно ст. 28 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости», в ранее действующей редакции, кадастровой ошибкой признается воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, ошибка признается кадастровой, если неверные данные содержались в документах, которые были предоставлены в орган кадастрового учета, в том числе, ошибка, допущенная при определении координат характерных точек границ земельного участка. Определением суда в порядке ст. 79 ГПК РФ была назначена землеустроительная экспертиза, по результатам которой, в том числе, были выявлены кадастровые ошибки. Таким образом, заключение землеустроительной экспертизы, которым установлен факт несоответствия местоположения границ зе-

мельных участков истцов и расположенных на них объектов в ГКН их фактическому местоположению, обоснованно принято судом в качестве одного из доказательств по делу.

Наличие кадастровой ошибки в местоположении границ земельных участков истцов и расположенных на них объектов подтверждено совокупностью имеющихся в деле доказательств.

Ответчик, однако, не согласился вышеуказанным определением и подал кассационную жалобу.

Постановлением Президиума Амурского областного суда от 02.12.2019 года решение Благовещенского районного суда от 20.10.2017 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 16.02.2018 года оставлено без изменения, а кассационная жалоба ответчика без удовлетворения.

Наложение фактических границ земельного участка на границы, внесенные в ЕГРН можно не только исправить на основании межевого плана, но и исключить полностью сведения о границах земельного участка, в случае если будет доказано, что данные сведения внесены с нарушением действующего законодательства.

Еще одной проблемой является то, что фактически человек использует большую площадь чем в первоначальном отводе. Превышение площади возможно в пределах допуска. Законом установлено: если на территорию, где расположен земельный участок, установлены предельные минимальные размеры объекта недвижимости для данного вида разрешенного использования, то превышение площади может быть только на определенный размер. Получается, если участок с назначением для личного подсобного хозяйства - 100 квадратных метров, а для ЛПХ на данную территорию установлен минимальный размер 300 квадратных метров, то участок может быть сформирован максимальной площадью в 13 соток. Если минимальные размеры не установлены, то уже на величину, не превышающую 10 % от площади. Правда, если человек фактически использует 15 соток, тогда кадастровый инженер формирует границы зе-

мельного участка по максимуму, получает выписку из ЕГРН на 13 соток, а на остальные две сотки возможно заключение нового договора (или в рамках старого). На этот «остаток» подготавливается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, и человек идет с этой схемой в орган местного самоуправления, который решает, может ли предоставить данную площадь гражданину. Если никаких проблем не возникает, схема утверждается, а кадастровому инженеру подготавливается новый межевой план с прибавкой к его участку этой территории. Проблема такого перераспределения – чтобы зарегистрировать права, необходимы соглашение с органом местного самоуправления и уплата за прибавляемую территорию в размере 15 % от кадастровой стоимости исходного участка. Чаще всего орган местного самоуправления заинтересован в узаконивании всей площади, а потому утверждает все схемы. Перераспределение дает 100% гарантию в том, что земля будет принадлежать человеку.

Однако существуют случаи, когда орган местного самоуправления отказывает в согласовании предоставления земельного участка большей площади.

В таком случае гражданин обращается в суд о признании границ земельного участка установленными. Примером тому, является решение Благовещенского городского суда от 20.09.2019 года где были удовлетворены исковые требования истца.

Суд в данном случае руководствовался ранее указанным ФЗ-218 о существовании границ более 15 лет, а так же материалами инвентаризации так же доказывающей пользование земельным участком большей площадью.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе написания выпускной квалификационной работы комплексно исследовано законодательство в сфере регулирования образования земельных участков. Базовым нормативно-правовым актом, регулирующим порядок образования земельных участков, является Земельный кодекс РФ. В работе рассмотрены способы образования земельных участков, предусмотренные Земельным кодексом РФ, выделены основные трудности, возникающие при их применении, и приведена соответствующая судебная практика.

В первой главе было сформулировано понятие земельного участка с учетом действующего законодательства, позволяющее определить, что земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности в пределах замкнутого контура установленных в соответствии с законом границ.

Во второй главе было раскрыты основные характеристики земельного участка, которые дают понять, что изменение данных характеристик, являющихся уникальными, ведет к прекращению существования земельного участка и образованию из него нового или новых земельных участков.

В третьей главе мы рассмотрели проблемы с которыми сталкиваются граждане при образовании границ земельного участка, а так же судебную практику позволяющую определить какие нормы права разрешают возникающие споры.

Подводя итоги следует отметить, что действующее законодательство четко определило порядок образования земельного участка. Для этого был разработан ряд федеральных законов, основными из которых является 221-ФЗ “О кадастровой деятельности” и 218-ФЗ “О государственной регистрации недвижимости”.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Правовые акты

1 Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

2 Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996г. № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

3 Гражданский кодекс РФ (часть третья) от 26.11.2001г. № 146-ФЗ (ред. от 18.03.2019) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

4 Конституция РФ от 12.12.1993г. (ред. от 04.08.2014) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

5 Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002г. № 138-ФЗ (ред. от 02.12.2019) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

6 Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

7 Лесной кодекс РФ от 04.12.2006г. № 200-ФЗ (ред. от 27.12.2018) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

8 Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. № 191-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

9 Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ред. от 02.08.2019) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

10 Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (ред. от 02.08.2019)[Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

11 Федеральный закон от 27.07.2019 г. № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд " (ред. от 03.08.2018)[Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

12 Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" (ред. от 27.12.2019)[Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

13 Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 г. (ред. от 23.06.2015) [Электронный ресурс]: Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

14 Решение Благовещенского городского суда по гражданскому делу № 2-8833/2019 от 26.11.2019 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<http://blag-gs.amr.sudrf.ru>. - 25.01.2020.

15 Решение Благовещенского районного суда по гражданскому делу № 2-349/2019 от 19.07.2019 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<http://blag-rs.amr.sudrf.ru>. - 25.01.2020.

16 Решение Благовещенского городского суда по гражданскому делу № 2-8239/2019 от 19.09.2019 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<http://blag-gs.amr.sudrf.ru>. - 25.01.2020.

17 Решение Благовещенского городского суда по гражданскому делу № 2-5238/2019 от 22.10.2019 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<http://blag-gs.amr.sudrf.ru>. - 25.01.2020.

18 Решение Благовещенского районного суда по гражданскому делу № 2-31/2017 от 20.10.2019 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<http://blag-rs.amr.sudrf.ru>. - 25.01.2020.

19 Апелляционное определение Амурского областного суда по гражданскому делу № 33АП-6145/2017 от 16.02.2018 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<http://oblsud.amr.sudrf.ru>. - 25.01.2020.

20 Постановление президиума Амурского областного суда по гражданскому делу № 44-г-169/2019 от 02.12.2019 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<http://oblsud.amr.sudrf.ru>. - 25.01.2020.

## II Специальная литература

21 Анисимов, А.П. Земельное право / А.П. Анисимова. - М.: Юрайт, 2018. – 322 с.

22 Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов. - М.: Юрайт, 2017. – 416 с.

23 Болтанов, Е.С. Земельное право / Е.С. Болтанов. - М.: РИОР, 2017. – 560 с.

24 Веденин, Н.Н. Земельное право / Н.Н. Веденин. - М.: Юриспруденция, 2017. – 192 с.

25 Волкова, Т.В. Земельное право / Т.В. Волкова. - М.: Ай Пи Эр Медиа, 2017. – 328 с.

26 Голиченков, А.К. Земельное право России / А.К. Голиченков. - М.: Городец, 2016. – 197 с.

27 Улюкаев, В.Х., Земельное право / В.Х. Улюкаев. - М.: Частное право, 2010. – 189 с.

28 Крассов, О.И. Земельное право / О.И. Крассов. - М.: Юристъ, 2017. – 672 с.

29 Липски, С.А. Земельное право методическое пособие / С.А. Липски. - М.: Гуз, 2012. – 70 с.

30 Липски, С.А. Современные проблемы земельного права / С.А. Липски. - М.: Гуз, 2013. – 144 с.

31 Макарычев, В.В. Земельное право / В.В. Макарычев. - М.: Феникс, 2016. – 763 с.

32 Оглоблина, О.М.Документы для оформления и защиты прав на земельные участки / О.М. Оглоблина. -М.: Издание Тихомирова, 2017. – 128 с.

33 Соловьев, А.А.Земельное право / А.А. Соловьев. -М.: А Приор, 2016. – 176 с.

34 Сухов, Е.А.Земельное право России / Е.А. Сухов. -М.: Ай Пи Эр Медиа, 2017. – 430 с.