**Научная статья**

**УДК 347.214.33**

**Захаров Д.В.**

студент магистратуры

НО Московский финансово-промышленный университет

«Синергия» (г. Москва, Россия)

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В ИНТЕРЕСАХ СОСЕДЕЙ (СПОРЫ, ВЫТЕКАЮЩИЕИЗ ОТНОШЕНИЙ СОСЕДСКОГО ПРАВА)**

***Аннотация:*** *в статье рассматриваются вопросы гражданско-правового регулирования института ограничений права собственности на земельной участок в интересах соседей. В статье рассматривается опыт зарубежных коллег в части обоснования урегулирования конфликтов между соседями. На основе изучения действующего законодательства и судебной практики подготовлен ряд выводов и предложений, касающихся нормативного регулирования соседского права.*

***Ключевые слова:*** *границы земельного участка, землепользование, реестровая ошибка, кадастровый номер, площадь земельного участка.*

Актуальность вопросов гражданско-правового регулирования прав собственности, а в частности их урегулирования и ограничения в современной России сформированы не в полной мере. Отсутствует четкий комплекс норм, который способствует в полном объеме разрешить конфликты между собственниками соседних земельных участков, в частности возникших после проведения межевания одной из сторон, а именно положения образовавшие так называемое «соседское право».

В ст. 36 Конституции Российской Федерации прописано, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Но к сожалению из-за неполного определения норм и положений между владельцами земельными участками, а также частичной юридической неграмотности населения при использовании актуальных норм права возникают конфликты и различные темы для разногласия, зачастую связанные со следующими моментами, а именно: нарушение отступов от границ соседского участка, либо строительство на территории соседского участка, характер постройки несет пожарную опасность для строения соседа, забор расположен на территории соседа, незаконный переход права собственности на придомовую территорию и т. д.

Таким образом, мы отчетливо видим необходимость обязательной регламентации посредством введения норм определяющих «соседское право», которое на данный момент часто отмечается в научной литературе, также можно найти его применение в судебной практике, но и там полноты картины регуляции права на земельный участок ограниченно, а действующая законодательная база по данному вопросу не систематизирована.

В качестве примера можно обратиться к опыту зарубежных специалистов в данной области, точнее сущность соседского права определена авторитетным немецким правоведом О.Ф. Гирке следующим образом: «Соседское право устанавливает законные ограничения в отношении соседнего земельного участка. Эти ограничения по содержанию сходны с сервитутами, соответственно, собственник земли либо обязан воздержаться от определённого использования своего земельного участка, либо должен терпеть действия другого человека – соседа». Таким образом мы видим частичное отражение норм и прав граждан в решении взаимоотношений между соседями.

Рассмотрим на примере из практики применение норм права в конфликтной ситуации между владельцами соседствующий участков.

Пробелы в действующем регулировании ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей осложняют жизнь собственникам земельных участков. В рассматриваемой жизненной ситуации переход права собственности на земельные участки от прежних собственников к новым осуществлен по разным основаниям: в порядке наследования, купли-продажи, дарения. Границы земельного участка ответчиков утверждены постановлением главы г. Самары от 17.11.2005 N (данные изъяты) на основании межевого дела, земельный участок поставлен на кадастровый учет при жизни его матери, подсудимый оформил права собственности на земельный участок после смерти матери. В свою очередь матерью подсудимого земельный участок был унаследован в 70-е годы. Потерпевший является собственником (по договору купли- продажи) соседнего земельного участка, по части которого осуществляется проход из дома подсудимого к общественной дороге. Кроме того, с других трех сторон земельный участок подсудимого закрыт по контуру соседскими земельными участками. Потерпевший претендует на большую площадь земли, чем указано в договоре купли-продажи. При этом границы данного участка не уточнены.

В результате двухлетней судебной тяжбы районным судом, без учета исторических данных ГФД и площади земельных участков, признаны недействительными результаты межевания земельного участка подсудимого в части смежества с земельным участком потерпевшего. Установлен факт наличия реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границы земельного участка подсудимого в части смежества с земельным участком потерпевшего. Указано на внесение изменений в ЕГРН путем исключения сведений о характерных точках границы земельного участка подсудимого в части смежества с земельным участком потерпевшего, установив смежную границу земельных участков согласно схеме ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области по точкам NN. Солидарно с подсудимого в пользу потерпевшего взысканы расходы по оплате судебной землеустроительной экспертизы.

Установлено право бесплатного постоянного (бессрочного) ограниченного пользования (сервитут) на часть земельного участка потерпевшего для обеспечения прохода подсудимого к жилому дому по указанным характерным точкам координат. Встречные исковые требования подсудимого о сносе самовольной постройки – сарая, понуждении в восстановлении земли общего пользования (соразмерно площади застроенной потерпевшим в 2011 году новым жилым домом) для прохода (проноса мебели и других вещей) к жилому дому подсудимого оставлены без удовлетворения. При этом суд первой инстанции вышел за пределы заявленных исковых требований.

Определением Судебной Коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 04.05.2023 по делу № 8Г-7906/2023 [88-10272/2023] удовлетворена кассационная жалоба потерпевшего, решение Октябрьского районного суда г. Самары от 08.11.2022, Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданском делам Самарского областного суда по делу № 2-235/2022 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в районный суд.

Суд кассационной инстанции при проверке законности судебных актов, принятых судами первой и апелляционной инстанций отметил, что в мотивировочной части решения суд первой инстанции привел содержание п.10 ст.22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», утратившего силу с 01.07.2022, но и не дал оценку представленному экспертом варианту установления границ, с точки зрения соответствия данного варианта требованиям п.10 ст.22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В силу п.3 ст.86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ) заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст.67 ГПК РФ.

В п.7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (ст.67, п.3 ст.86 ГПК РФ). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ [3].

Судами первой и апелляционной инстанции не учтено следующее:

В соответствии со ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законными обоснованным.

Согласно пунктам 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов. В соответствии с п.1.1 ст.43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более. В этом случае допускается изменение площади такого земельного участка в соответствии с условиями, указанными в подпунктах 32, 32.1 и 45 п.1 ст.26 данного Федерального закона. В указанном случае в межевом плане приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка. Судом первой инстанции не учтено, поскольку земельный участок потерпевшего является декларативным, при этом спор между сторонами данного дела возник только относительно смежной границы с земельным участком подсудимого надлежащим способом защиты права является установление смежной границы между спорными земельными участками (а не всех границ земельных участков). Институты права необходимой дороги как ограничения права собственности и сервитутов как ограниченных вещных прав настолько схожи, что некоторые правовые системы их вовсе не разграничивают и отдают регулирование соседских отношений по праву прохода и проезда полностью на откуп частного сервитута. По такому пути, в частности, прошла и российская юриспруденция при регулировании права прохода или проезда.

Игнорирование особенностей исторического учения о праве необходимой дороги и, соответственно, искусственное насаждение правовой природы сервитута на «соседское право» уже сегодня создали в нашей стране большое число несправедливых условий правового регулирования. Зачастую при отсутствии собственной вины частный собственник лишается естественного доступа к своему участку [2, c. 320].

Несовершенное правовое регулирование земельных отношений при приватизации, отсутствие полноценной системы кадастрового учета и повсеместное межевание в начале 2000-х годов привело к распространению ситуации, при которой доступ к участку стал возможен только через соседние земли. Недостаточность правового инструментария отечественного правопорядка привела к определению правовой природы права необходимой дороги как сервитута. Но ситуация усугубилась тем, что во многих случаях соседи не способны адекватно урегулировать отношения по сервитуту, и возникает конфликт, который направляется на рассмотрение суда и соответственно растягивается во времени. Как показывает российский опыт, соседи не соглашаются по условиям платы, по ее размеру, способу использования участка и т.д.

Приведенный в статье пример свидетельствует, что право необходимого прохода (проезда) владельца «замкнутого» земельного участка, лишенного доступа к общественной дороге, должно рассматриваться в аспекте вещно-правового, а не обязательственно-правового регулирования.

Право необходимой дороги как вид ограничения права собственности в экстренной ситуации следует нормативно закрепить в системе «соседских прав»

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:**

1. Болтанова Е.С. Земельное право: учебник. М., 2019. С.110; Болтанова Е.С. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2019. С. 86-87.

2. Емелькина И.А. Ограничения права собственности на земельные участкив интересах соседей (соседское право) в гражданском праве России и в зарубежных правопорядках: монография / И.А. Емелькина, Ю.Д. Сюбаева; под ред. И.А. Емелькиной. - М.: Юстицинформ, 2021. - 320 с.

3. Определение Судебной Коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 04.05.2023 по делу № 8Г7906/2023 [88-10272/2023] [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

**Zaharov D.V.**

is a graduate student BUT Moscow

Financial and Industrial University

"Synergy" (Moscow, Russia)

**CIVIL LAW REGULATION OF RESTRICTIONS ON OWNERSHIP OF LAND IN THE INTERESTS OF NEIGHBORS (DISPUTES ARISING FROM THE RELATIONS OF NEIGHBORHOOD LAW)**

**Abstract:** the article discusses the issues of civil law regulation of the institution of restrictions on ownership of land in the interests of neighbors. The article examines the experience of foreign colleagues in terms of substantiating the settlement of conflicts between neighbors. Based on the study of current legislation and judicial practice, a number of conclusions and proposals have been prepared regarding the regulatory regulation of neighborhood law.

**Keywords:** land boundaries, land use, registry error, cadastral number, land area.