

ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НА ОСНОВАНИИ ПРИОБРЕТАТЕЛЬНОЙ ДАВНОСТИ В ГЕОИНФОРМАЦИОННОМ АСПЕКТЕ

Пархоменко Дарья Васильевна

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Горбунова Ольга Александровна

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (952)909-09-39, e-mail: olya0356@gmail.com

В статье рассматривается проблема возникновения прав на земельный участок на основании приобретательной давности, а так же исследуются способы, с помощью которых возможно подтвердить давность существования границ земельного участка в определенных координатах.

Ключевые слова: земельный участок, границы, приобретательная давность, право собственности, государственная собственность на землю, презумпция государственной собственности на землю.

GEOINFORMATION ASPECT OF LAND PLOT RIGHTS ACQUISITION BASED UPON THE ACQUISITIVE PRESCRIPTION

Daria V. Parkhomenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Associate Professor, Ph.D., Department of Cadaster and Territorial Planning, phone: (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Olga A. Gorbunova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., student, tel. 952-909-09-39, e-mail: olya0356@gmail.com

The article discusses the problem of the emergence of rights to a land plot on the basis of acquisitive prescription, and also examines the methods by which it is possible to confirm the prescription of the existence of the boundaries of a land plot in certain coordinates.

Key words: plot, boundaries, acquisitive prescription, the property right, state ownership the land plot, a presumption of state ownership on the land plot.

Одна из главных характеристик земельного участка – его границы. Они определяют конфигурацию такого объекта недвижимости. Процедура установления границ земельного участка заключается в определении поворотных точек и их координат с помощью геодезической съемки. Они фиксируются Росреестром и признаются официальными границами земельного участка, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Целью настоящей статьи является рассмотрение такого основания приобретения права как приобретательная давность в отношении земельного участка и анализ способов для ее решения.

Для достижения этой цели необходимо выполнить следующие задачи:

- обобщение проблематики определения давности существования границ земельного участка;
- анализ способов определения давности существования антропогенных и природных объектов, устанавливающих границы земельного участка (ЗУ).

Поворотные точки ЗУ должны иметь обозначение на местности, юридически оно закрепляется посредством определения геодезических координат в ЕГРН.

В случае, когда характерные точки не имеют юридического закрепления и их координаты не зафиксированы в ЕГРН, необходимы процедуры установления границ. В этом случае производится анализ имеющейся документации, которая, как правило, представлена одним из документов, описанных в таблице. Цель использования документа в этом случае – доказать, что поворотные точки юридически должны быть установлены так, как они условно закреплены на местности [1].

Таблица

Документы, которые подтверждают существование границ земельных участков на местности

| Наименование документа | Характеристика этого документа |
|---|---|
| Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы на ЗУ | Содержат доказательства возникновения прав на владение, пользование и (или) распоряжение ЗУ. |
| Материалы картографических, топографических съёмок | Карты земной поверхности, позволяющие определять плановое и высотное положение изображенных на ней пространственных объектов в установленных проекциях, системах координат и высот. |
| Фотопланы местности | Фотографическое изображение местности, отвечающее требованиям контурного плана. |
| Картографические материалы (планы, отводы и т.д.). | Документ с информацией о местности, который может быть использован для создания или обновления карты. |

Случаи, когда необходимо установление границ земельного участка представлены на рисунке 1.

| | |
|--|---|
| Установление границ ЗУ в рамках приобретательной давности | Приведение документов в соответствие с требованиями закона для исключения рисков оспаривания границ или площади участка в будущем |
| Утеря ранее установленных межевых знаков (часто они разрушаются со временем) | Конфликты с соседями по поводу границ участков |

Рис. 1. Случаи, когда необходимо установление границ земельного участка с условием что осуществлялось пользование таким ЗУ

В данной статье рассматривается индивидуализация ЗУ в контексте признания прав на него на основании приобретательной давности.

Согласно п.1 ст. 234 Гражданского кодекса в случае использования недвижимого имущества добросовестно, открыто и непрерывно в течение 15-ти лет после истечения срока исковой давности (итого 18 лет) может приобрести право собственности на это имущество на основании приобретательной давности [2]. В то же время суды [3] указывают на то, что в силу приобретательной давности права на ЗУ приобрести нельзя по двум причинам. Во-первых, в связи с презумпцией государственной собственности, в силу которой вся земля в любом случае принадлежит государству, во-вторых, не имеется возможности идентификации границ (и, как следствие, индивидуализации) ЗУ. Таким образом, основная проблема, как видится, состоит в том, что нет возможности определить геоинформационные данные ЗУ и установить время его использования [3].

Представляется, что на сегодняшний день геоинформационная составляющая наук о Земле позволяет установить время использования границ ЗУ, чтобы в дальнейшем отстоять права на данный объект недвижимости. Так, решение данной проблемы видится:

- в использовании программных продуктов, отслеживающих динамику развития местности, таких как Google Earth;
- в формировании методик определения давности существования антропогенных и природных объектов, устанавливающих границы ЗУ.

Программные продукты (на примере Google Earth) позволяют просматривать спутниковые снимки Земли с различных ракурсов. В данном приложении, имеются не только актуальные данные, но и данные за прошедшие года. А это значит что проблема «не возможности идентификации границ ЗУ» отходит на второй план, потому что данное приложение дает возможность заглянуть на состояние местности с 2003 года.

В ходе работы было исследовано приложение Google Earth, и рассмотрен ЗУ на территории города Новосибирска, расположенный по адресу ул.30 лет Октября, дом 20 [4]. Если было бы необходимо установить местоположение

границ этого участка по состоянию 17 лет назад, это было бы возможно (рисунок 2).



Рис. 2. Слева съемка, датированная 2020 годом, а справа 2003 года

Исходя из публичной кадастровой карты (ПКК) и приложения Google Earth, были отмечены и закреплены поворотные точки выбранного земельного участка [5,6]. После чего во вкладке «Вид» подключены «Исторические снимки» и как можно дальше уведен временной ползунок. Для данной территории снимок 2003 года является крайним, но уже с использованием этих данных можно отстаивать свои права на данный участок, если бы это того требовало.

В 2021 году такие снимки будут отображать состояние местности 18 лет назад, что является веским аргументом для отстаивания прав владельца ЗУ [7].

Следует обратить внимание на то, что если сегодня можно найти изъяны в представленной системе, связанные с точностью определения координат (10 см для городской территории), с некачественными съемками ранних лет, с отсутствием некоторых фрагментов съемки той или иной территории. Но в перспективе ближайших лет эти проблемы будут иметь все более выраженное решение, поскольку уже сегодня техника по производству съемок имеет определенный уровень.

Более сложным представляется способ формирования методик определения давности существования антропогенных и природных объектов, устанавливающих границы ЗУ.

Основная суть способа установления давности границ ЗУ с помощью антропогенных объектов заключается в том, что для доказательства давности существования границ на местности исследуются объекты, возведенные руками человека, которыми предположительно закреплен ЗУ. И по степени его «старения», разложения материала из которого изготовлен тот или иной объект,

к примеру, забор, следует выявлять его время службы (возраст). Примерно таким же способом возможно исследование природных объектов. Например, может быть исследован «возраст» дерева. Так, исследует процесс старения хвойных деревьев: как он меняется с течением времени, какие новые особенности приобретает этот объект.

Данные методики находятся в стадии разработки авторов, и их стоит изучить более детально.

В данной статье была рассмотрена проблематика приобретательной давности в отношении земельного участка и представлены способы для её решения. Так же были выполнены все поставленные задачи и сделаны выводы о возможности уже сегодня определять динамику развития местности и давность существования границ объектов с использованием приложений, таких как Google Earth. В настоящее время разрабатываются методик определения давности существования антропогенных и природных объектов, устанавливающих границы ЗУ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

1. Федоренко Ю.В. Проблемы индивидуализации ранее учтенных земельных участков: С. 149. Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности: Науч.-практ. конф. (Иркутск, 13 ноября 2010 г.): Материалы. Иркутск: Изд-во Иркут. гос. ун-та, 2010.

2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020).

3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав".

4. Карпик А. П., Хорошилов В. С. Сущность геоинформационного пространства территорий как единой основы развития государственного кадастра недвижимости // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. - 2012. - № 2/1. 1. - С. 134-136 . - 1 Пархоменко Д. В Методы контроля и судебной экспертизы межевых планов // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. - 2020. - Т. 64, № 1. 1. - С. 104-110.

5. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/66.08075299999886,100.05436299999829/3/@d98n7zxh>

6. Google Earth [Электронный ресурс] https://www.google.com/intl/ru_ALL/earth/versions/.

7. Умеренко Ю.А. Возникновение права собственности на земельный участок по основанию приобретательной давности : проблемы практики // //Юрист. -2016. - № 23. - С. 18–23.

© Д. В. Пархоменко, О. А. Горбунова, 2020