**Споры касающиеся границ земельного участка, восстановлении (установлении) границ, устранении препятствий в пользовании земельными участками**

В силу подпункта 21) статьи 12 Земельного кодекса, земельный участок - выделенная в замкнутых границах часть земли, закрепляемая в установленном настоящим Кодексом порядке за субъектами земельных отношений. Земельный участок, выделенный в замкнутых границах, является единицей учета и хранения данных государственного земельного кадастра.

В соответствии с пунктом 3 «Правил ведения государственного земельного кадастра в Республике Казахстан», утвержденных постановлением Правительства №958 от 20 сентября 2003 года, в Кадастре для каждого земельного участка фиксируются идентификационные характеристики, позволяющие однозначно выделить его в пространстве, определить размеры и местоположение, а также кадастровая оценочная стоимость участка.

Согласно пункту 11 вышеуказанных [Правил земельный участок](https://zakonpravo.kz/publikacii/) считается окончательно сформированным, если он имеет установленные границы, и на него заведено земельно-кадастровое дело. При рассмотрении споров о границе земельных участков, суды, как правило, проводят выездные судебные заседания с осмотром на месте, и по определению суда соответствующие специалисты производят контрольные обмеры земельного участка.

Основными вопросами при разрешении споров о восстановлении (установлении) границ, устранении препятствий в пользовании земельными участками, т.е. межевые споры, являются: соответствуют ли фактически занимаемые гражданами земельные участки правоустанавливающим документам либо сложившемуся порядку пользования земельными участками, имел ли место факт захвата части земельного участка со стороны владельца смежного участка. К примеру, Я. обратился в суд с иском к Г. и ГУ «Отдел земельных отношений Акимата г. Тараз» об определении границы земельного участка и обязывании ответчика снести незаконно возведенный навес, мотивируя свои требования тем, что на основании договора купли-продажи от 08 сентября 1999 года он купил у З. домовладение с земельным участком 773 кв.м. Указанное строение было возведено на его земельном участке З., которая одновременно являлась и хозяйкой соседнего участка.

Спорное строение возведено З. без разрешения и захватывает часть его земельного участка общей площадью примерно 36 кв.м. При продаже ему данного домовладения З. обязалась снести спорное строение и определить границы примыкающих участков. Однако З. по неизвестным причинам данное обязательство не выполнила, продав соседний участок Г., уехала за пределы Казахстана. Истец полагал, что Г. при приобретении домовладения с земельным участком достоверно знала, что в плане земельного участка спорное строение не указано и соответственно не узаконено. Ответчиком иск не признан ввиду того, что право [истца на земельный участок](https://communicationcenter.kz/bulletin) нарушено не было, так как между земельными участками граница была установлена по соглашению предыдущих землевладельцев и определена существующим забором. После приобретения домовладения, они ни какие изменения границы земельного участка не производили.

Решением Таразского городского суда в удовлетворении исковых требований отказано по мотивам того, что на момент рассмотрения дела право собственности у истца - правообладателя земельного участка еще не возникло ввиду не обращения им в местные исполнительные органы о выдаче акта на право частной собственности на оспариваемый земельный участок. Постановлением апелляционной судебной коллегии Жамбылского областного суда решение изменено. Постановлено в части отказа в иске Я. об определении границы земельного участка – отменить и удовлетворить его требование в этой части. Определить межевую границу земельных участков между домами по исторически сложившейся границе, разделяемой забором, то есть по фактическому пользованию земельных участков в настоящее время. Изменяя решение суда первой инстанции, апелляционная судебная коллегия указала следующее.

Из материалов дела усматривается, что государственный акт на право собственности на земельный участок до приобретения Я. домовладения был выдан на имя С. главой Жамбылской городской администрации 16.05.1996 года на основании постановления от 06 июня 1994 года № 149, где площадь земельного участка обозначена в размере 0,0773 га. Ответчику Г. право собственности на квартиру принадлежит на основании договора купли-продажи от 22 июля 2000 года, которое было зарегистрировано в установленном порядке. В данном договоре куплипродажи указано, что площадь земельного участка составляет 530 кв. м. Государственный акт на земельный участок площадью 0,053 га был выдан на прежнего собственника – З. на основании постановления главы Жамбылской городской администрации от 06 июня 1994 года. На выездном судебном заседании суда специалистами ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Тараз», РГП «Центр по недвижимости по Жамбылской области» и Таразского городского земельнокадастрового филиала НПЦзем были произведены замеры спорных земельных участков и установлено, что по фактическим замерам площадь земельного участка, находящегося в пользовании истца составляет - 784 кв. м., а площадь земельного участка, находящегося в пользовании ответчика составляет 568 кв. м., т.е. у них в пользовании находятся земельные участки площадь которых превышает ту площадь, которая указана в ранее выданных актах на землю (на бывших собственников) и в договорах купли-продажи. По сообщению ТЗКФ НПЦзем земельно-кадастровые дела на эти земельные участки отсутствуют, поскольку в период земельной реформы 1993-1995 годов земельные акты изготавливали владельцам без землеустроительных работ.

Судом апелляционной инстанции установлено, что Я. приобрел у З. дом с земельным участком, границы которого на момент [заключения им договора купли-продажи](https://www.facebook.com/ZakonPravoKaz) были определены и отгорожены от земельного участка Г. забором и в течение 10 лет он никаких претензий по поводу межевой границы к Г. не заявлял. На заседании апелляционной инстанции стороны подтвердили, что после приобретения ими домовладения с земельным участком, межевая граница, размеры и конфигурация их земельных участков не менялись и пользуются земельными участками по исторически сложившейся межевой границе, установленной прежними собственниками домовладений.

При таких обстоятельствах, коллегия пришла к выводу, что суду первой инстанции следовало определить межевую границу спорных земельных участков по исторически сложившейся границе, разделяемой забором, определенной прежними собственниками домовладений, т.е. по фактическому пользованию сторон в настоящее время. В этой связи, апелляционная судебная коллегия, изменив решение суда первой инстанции, вынесла новое решение об удовлетворении иска в этой части, при этом согласилась с решением суда в части отказа в иске об обязании ответчика снести незаконно возведенный навес, так как истцом в обоснование своих требований не представлено доказательств того, что данное строение расположено на его земельном участке.