**Юрист по земельным спорам о праве собственности на один и тот же земельный участок**

Возникновение наложений границ земельных участков возникает в результате того, что ранее предоставленные землепользователям участки не внесены в базу данных информационной системы государственного земельного кадастра (далее – АИС ГЗК), при этом право собственности зарегистрировано в территориальных органах юстиции. Координаты большинства земельных участков, предоставленных до 2006 года, в базе данных АИС ГЗК отсутствуют, несмотря на наличие регистрации права собственности в регистрирующем органе.

При оформлении разработчиками землеустроительных проектов и прохождении сверки в отделе АИС ГЗК Департамента земельного кадастра на предмет местонахождения участка отдел АИС ГЗК указывает земельный участок как свободный, поскольку координаты земельного участка в базе данных отсутствуют. В этой связи оформляется второй пакет правоустанавливающих документов на один и тот же земельный участок.

Имеют место случаи, когда права обоих собственников зарегистрированы в территориальных органах юстиции. При этом у одного владельца права зарегистрированы в 2000 годы, координаты угловых поворотных точек отсутствуют, а у другого права возникли в 2010-2017 годы и поворотные точки занесены в базу данных АИС ГЗК. Как правило, возникший конфликт между собственниками земельного участка разрешается в судебном порядке.

Так, истец Х. обратился в суд с иском о признании постановления акимата г.Актобе от 28 сентября 2015 года № 3699 и договора куплипродажи недействительными, взыскании морального вреда с Департамента «НПЦ земельного кадастра», мотивируя тем, что постановлением акимата г.Актобе от 17 августа 2015 года № 3230 в его собственность предоставлен земельный участок № 267 для ведения садоводства. В дальнейшем ему стало известно о том, что спорный участок практически одновременно был предоставлен ответчику Н. на основании оспариваемого постановления.

Ответчики Н., К. обратились со встречным иском к акимату г.Актобе, Х. о признании постановления акима г.Актобе № 3230 от 17 августа 2015 года недействительным, мотивируя тем, что данный участок ранее был предоставлен Н. на основании решения города Актюбинска № 364 от 6 декабря 1993 года, им [ежегодно оплачивался земельный налог](https://www.facebook.com/ZakonPravoKazahstan/), отказ от прав на спорный участок Н. не заявлял, спорный участок бесхозяйным не признан.

Суды при разрешении данного спора руководствовались положениями пункта 6 статьи 7 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», согласно которой при установлении приоритетов между несколькими правами (обременениями) на один и тот же объект недвижимости необходимо исходить из следующих требований: – зарегистрированные в правовом кадастре права (обременение прав) на недвижимое имущество, которые подлежат государственной регистрации, имеют приоритет над незарегистрированными; – приоритет ранее возникших прав (обременение прав) на недвижимое имущество устанавливается по дате возникновения права в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 122 Указа Президента Республики Казахстан от 22 декабря 1995 года «О земле», имеющего силу Закона и действовавшего в период спорных отношений, граждане Республики Казахстан, которым до вступления в силу настоящего Указа земельные участки для личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства и обслуживания жилого дома были предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения, с даты вступления в силу настоящего Указа становятся собственниками земельных участков.

В соответствии со статьей 32 Указа Президента РК от 25 декабря 1995 года № 2727 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеющего силу Закона и действовавшего в период спорных отношений, права, возникающие до вступления в силу настоящего Указа, признаются действительными при условии, если они соответствуют законам, действовавшим при их возникновении. При переходе ранее существовавших прав на недвижимое имущество к другому лицу, изменении или прекращении соответствующих прав они подлежат регистрации на общих основаниях в соответствии с настоящим Указом.

Установлено, что Н. спорный земельный участок предоставлен в 1993 году, а Х. - только в 2015 году, то есть право первоначального владельца Н. имеет приоритет перед правом последующего владельца на спорный земельный участок. Таким образом, по данному делу установлено, что в результате ненадлежащего проведения землеустроительных работ один и тот же участок был предоставлен разным лицам. Как показывает практика, такие факты предоставления одного и того же участка не единичны.

Причиной наложения земельных участков является ненадлежащее проведение землеустроительных работ, которые осуществляются как Департаментом «НПЦ земельного кадастра» (преобразовано в Департамент земельного кадастра и технического обследования недвижимости филиала Некоммерческого АО «Государственная корпорация Правительства для граждан»), так и другими физическими и юридическими лицами в связи с передачей землеустроительных работ в конкурентную среду.

В этой связи Актюбинский областной суд считает, что во избежание возникновения наложений границ земельных участков и земельных споров необходимо предварительно перед совершением сделки с земельным участком производить уточнение границ земельного участка на местности (выделить в отдельную услугу). Данный вид деятельности предлагается отнести к государственной монополии и компетенции Государственной корпорации. Такое предложение заслуживает внимания, поскольку будет способствовать недопущению неэффективного распределения земли.

Таким образом, при внесении соответствующих изменений в статью 150 Земельного кодекса [землеустроительные работы будут отнесены к монополии государства](https://zakonpravo.kz/publikacii/), что помимо повышения качества работ, упрощения прохождения процедуры согласования приведет к снижению рисков в этой сфере деятельности. Позиция, изложенная Атырауским областным судом, в целом соответствует вышеуказанному предложению об установлении государственной монополии на данный вид деятельности.