

Научная статья
УДК 34.09
doi: 10.47598/2078-9025-2023-1-58-101-105

ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Игорь Александрович Владимиров¹, Радмир Аузагиевич Иксанов²

^{1,2}Башкирский институт социальных технологий (филиал) Академии труда и социальных отношений,
Уфа, Россия

¹docentufa@mail.ru

²iksanov333@yandex.ru

Аннотация. В статье проанализированы правовые вопросы определения границ недвижимого имущества в странах общего права и в странах романо-германской правовой системы. Изучена концептуальная модель определения границ недвижимого имущества в различных странах, а также структурные элементы данной модели. Обосновывается вывод о том, что систематизация терминов и методов, используемых в сфере оценки и анализа имущества, определения его границ, имеет определяющее значение для легализации рынка недвижимого имущества, упорядочивания отношений в сфере государственной регистрации объектов недвижимости.

Ключевые слова: недвижимое имущество, земельные участки, право, границы, собственность, гражданское право, концептуальная модель, кадастр

Для цитирования: Владимиров И. А., Иксанов Р. А. Правовые вопросы определения границ недвижимого имущества в зарубежных странах // Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий). 2023. № 1(58). С. 101–105. <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2023-1-58-101-105>.

Research article

LEGAL ISSUES OF DETERMINING THE BOUNDARIES OF REAL ESTATE IN FOREIGN COUNTRIES

Igor A. Vladimirov¹, Radmir A. Iksanov²

^{1,2}Bashkir Institute of Social Technologies (branch) of the Academy of Labor and Social Relations, Ufa, Russia

¹docentufa@mail.ru

²iksanov333@yandex.ru

Abstract. The article analyzes the legal issues of determining the boundaries of real estate in common law countries and in the countries of the Romano-Germanic legal system. The conceptual model for determining the boundaries of real estate in various countries, as well as the structural elements of this model, has been studied. The conclusion is substantiated that the systematization of terms and methods used in the field of valuation and analysis of property, determining its boundaries, is of decisive importance for the legalization of the real estate market, streamlining relations in the field of state registration of real estate.

Keywords: real estate, land plots, law, borders, property, civil law, conceptual model, cadastre

For citation: Vladimirov I. A., Iksanov R. A. Legal issues of determining the boundaries of real estate in foreign countries. *Vestnik BIST (Bashkirskogo instituta social`ny`x texnologij) = Vestnik BIST (Bashkir Institute of Social Technologies)*. 2023;(1(58)):101–105. (In Russ.). <https://doi.org/10.47598/2078-9025-2023-1-58-101-105>.

В отношении объектов недвижимости, связанных с землей, следует отметить, что основным элементом обеспечения прав, связанных с землей является граница недвижимой собственности. Государства с давними кадастровыми традициями сталкиваются с проблемой интерпретации прохождения границы участка на местности на основе имеющихся данных, поскольку качество кадастровых данных очень разнородно [1]. В различных странах кадастровые принципы и процедуры были разработаны для определения границ участков на местах, что также может быть связано с разрешением споров о границах.

В Российской Федерации среди нормативно-правовых актов в сфере государственной регистрации недвижимости следует выделить Гражданский кодекс Российской Федерации [2], Земельный кодекс Российской Федерации [3], законодательство о государственной регистрации недвижимости [4], о государственной кадастровой деятельности [5], а также другие законные и подзаконные нормативные акты.

Принципы и процедуры, применяемые при определении границ собственности в различных странах романо-германской правовой системы, основаны на концептуальной модели, разработанной для этой цели. Понятие «определение границ» относится к демаркации и съемке границ земельных участков во время первоначального кадастрового обследования и процедур кадастрового обновления. В числе стран, в которых применяется данная концептуальная модель, входят северные страны [6] Дания и Швеция, а также Словения, Турция, Германия и Испания.

В данной модели описываются и сравниваются принципы и процессы демаркации, применяемые в различных кадастровых системах, участвующие стороны и доказательства, принимаемые во внимание в этих процессах. Основная цель состоит в документировании обоснования, применяемого для определения границ недвижимого имущества — объектов права собственности в странах романо-германского права. Эти доказательства могут иметь различную степень юридической силы в различных юрисдикциях в зависимости от правовой традиции конкретного государства.

Гражданское право как отрасль права построено на правовых традициях, берущих свое начало в римском праве. В странах континентальной Европы гражданское право применяется повсеместно в вопросах регулирования отношений, связанных с недвижимостью. Как правило, гражданское право кодифицировано на основе всеобъемлющего свода правовых норм и статуты. В отличие от гражданского права, обычное право, как правило, не кодифицировано. Скорее, оно во многом основано на прецеденте судебных решений, ранее вынесенных по аналогичным делам.

Традиция общего права возникла в Англии в средние века и распространилась на многие британские колонии на континентах. В странах общего права естественные и искусственные особенности местности и пограничные знаки имеют приоритет над документами [7]. В частности, правовая система общего права предусматривает, что доказательства, которые с наименьшей вероятностью могут быть ошибочными, должны иметь большее доверие. Этот принцип сформулирован в совокупности следующих элементов: естественные границы; нетронутая первоначальная монументальность; заселение, которое можно проследить до времени возникновения первоначальных памятников; измерения.

Вместе с тем в странах общего и континентального права приоритет имеют кадастровые планы и другие геодезические документы. Границы, записанные на кадастровых планах, считаются правильными в случае несоответствия кадастрового плана и других источников информации (например, межевых знаков, естественных и искусственных особенностей рельефа). Во многих странах используется комбинация этих правил.

Следует предпринять попытку сравнить основные принципы и процессы, применяемые при определении границ недвижимого имущества в различных странах на основе описанной выше концептуальной модели. В дополнение к общим аспектам национальной кадастровой системы описываются и сравниваются принципы и процессы демаркации, вовлеченные, в данный процесс участники, а также источники информации, принимаемые во внимание в процессе государственной регистрации недвижимости.

Граница земельного участка создается по соглашению между заинтересованными сторонами, официально определяется кадастровыми съемками и отображается на кадастровых картах. Эта граница может быть изменена посредством процессов формирования собственности, таких как разделение, слияние, перераспределение земель.

Граница может быть исправлена путем обновления кадастра или даже изменена судебными решениями в рамках различных судебных дел, включая разрешение споров в области государственной регистрации недвижимости. Основное внимание следует уделять процессам «определения границ», применяемым при первоначальных кадастровых съемках и работах по обновлению кадастровых данных.

Процесс обозначения границ направлен на размещение пограничных знаков или использование особенностей рельефа, представляющих расположение пограничных точек или пограничных линий. При маркировке пограничных точек идентифицируются вершины границы, а ход границы может также определяться существующими физическими особенностями, совпадающими с границей участка. Первый определяет точное расположение пограничных точек, установленных на дату кадастровой съемки, поэтому он соответствует подходу с фиксированной границей. Последнее соответствует концепции общей границы, где точное расположение граничных точек не определено. Отмеченные земельные участки могут быть описаны или представлены текстовыми или графическими методами.

Графическое описание может быть представлено кадастровыми картами, планами, базами данных пространственных данных или земельными (географическими) информационными системами, показывающими все участки в пределах определенной территории (например, региона или всей страны).

Граничные точки наносятся на условные кадастровые планы на основе измерений, сделанных с контрольных точек. Положение граничных точек может быть определено в национальной системе координат. Если они имеют географическую привязку в соответствии с национальной системой отсчета, граничные точки также могут быть представлены своими

координатами в национальной системе отсчета. Это называется «координатным или скоординированным кадастром», который относится к кадастру, в котором зарегистрированный участок описывается или определяется численно с помощью национальных координат, хранящихся в базе данных и визуализируемых в цифровой кадастровой карте.

В новой концептуальной модели, касающейся определения границ и документации, определение границ рассматривается как юридический процесс, осуществляемый государственными органами (например, кадастровыми организациями, назначенными государством геодезистами) или судебными органами [8]. В нем также могут участвовать такие стороны, как владельцы недвижимости и другие правообладатели земельных участков.

Граница недвижимого имущества определяется на основании представленных сведений. Сведения могут содержать документы, пограничные знаки, а также естественные и искусственные особенности рельефа. Документами могут служить акты купли-продажи или дарения, правоустанавливающие документы, судебные решения, заявления жителей и заинтересованных лиц, которые подписываются соответствующими сторонами. Документы также включают записи в государственных реестрах и картах, такие как записи прав собственности, налоговые отчеты, геодезические эскизы, кадастровые карты или планы, а также ортофотоснимки, которые могут содержать информацию, связанную с положением пограничных точек и линий границ. Документы могут иметь форму физических (например, бумажные документы) или цифровых документов. Файлы цифровых структурированных данных или записи в пространственной базе данных также могут рассматриваться как документы, содержащие необходимые сведения для государственной регистрации недвижимости.

Границы могут быть обозначены на месте пограничными знаками или памятниками. Это могут быть колышки, железные штифты, столбы или другие материалы, которые устанавливаются геодезистом или другими соответствующими сторонами для обозначения положения пограничных точек. Такие особенности местности, как леса, ручьи, болота, озе-

ра, хребты, скалы и горы также могут быть использованы в качестве естественных ориентиров для разграничения земельных участков. Они обозначают граничные линии вместо граничных точек и, следовательно, соответствуют общему граничному подходу. Наконец, искусственные элементы местности, которые представляют собой искусственные объекты, такие как канавы, живые изгороди, заборы и стены, используются для отображения положения границ на земле. Отдельные природные камни и груды камней исторически также использовались в качестве знаков.

Таким образом, важным направлением в системе государственной регистрации не-

движимости является систематизация терминов и методологий, используемых в области оценки имущества и анализа рынка недвижимости, в том числе индивидуальная и массовая оценка. Необходимость этого обосновывается разными смысловыми и процессуальными подходами и правовыми нормами. Следует исследовать действие правовых норм, регулирующих отношения в сфере государственной регистрации недвижимости, в том числе методом анализа современной научной литературы по теме государственной регистрации недвижимости, стандартов оценки, мнений практиков и экспертов рынка недвижимости, доступных в социальных сетях.

Список источников

1. Авербах Э. И. Государственная регистрация объектов недвижимости // Мировой судья. 2021. № 5. С. 36–38.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : с посл. изм. и доп. от 25.02.2022 : принят Государственной Думой 21 октября 1994 года // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации : официальный сайт. URL: <https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-1/>
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ : ред. от 06.02.2023 : с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023 : принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года // КонсультантПлюс : сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
4. «О государственной регистрации недвижимости» : Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ : ред. от 28.12.2022 : с изм. и доп., вступ. в силу с 1 марта 2023 года // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации : официальный сайт. URL: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/>
5. «О кадастровой деятельности» : Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ : ред. от 19.12.2022 // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты в Российской Федерации : официальный сайт. <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072007-n-221-fz-o/>
6. Алиев Т. Т. Внедрение новейших информационных технологий в процесс государственной регистрации недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2020. № 1. С. 3–5.
7. Кирсанов А. Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. Москва : Ось-89, 2005. 239 с.
8. Чаркин С. А. Проблемы исправления ошибок, возникающих в ходе проведения кадастрового учета недвижимости // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 2. С. 16–19.

References

1. Averbakh E. I. State registration of real estate objects. *Mirovoj sud`ya = Young judge*. 2021;(5):36–38. (In Russ.).
2. Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 No. 51-FL: with latest changes and additions dated February 25, 2022: adopted by the State Duma on October 21, 1994. Laws, codes and regulations in the Russian Federation: official site. (In Russ.). Available from: <https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-1/>
3. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001 No. 136-FL: version on February 6, 2023: with amendments and additions that entered into force on March 1, 2023: adopted by the State Duma on September 28, 2001: approved by the Federation Council on October 10, 2001. ConsultantPlus: site. (In Russ.). Available from: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
4. "On State Registration of Real Estate": Federal Law dated July 13, 2015 No. 218-FL: on December 28, 2022: with amendments and additions that entered into force on March 1, 2023. Laws, codes and regulatory legal

acts in Russian Federation: official site. (In Russ.). Available from: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/>

5. “On Cadastral Activity”: Federal Law dated July 24, 2007 No. 221-FL: version on December 19, 2022. Laws, codes and regulations in the Russian Federation: official site. (In Russ.). Available from: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072007-n-221-fz-o/>

6. Aliev T. T. Implementation of the latest information technologies in the process of state registration of real estate. *Pravovy`e voprosy` nedvizhimosti = Legal issues of real estate*. 2020;(1):3–5. (In Russ.).

7. Kirsanov A. R. New system of state registration of rights to real estate and transactions with it in the Russian Federation. Moscow: Os-89; 2005. 239 p. (In Russ.).

8. Charkin S. A. Problems of correcting errors arising in the course of real estate cadastral registration. *Zakony` Rossii: opy`t, analiz, praktika = Laws of Russia: experience, analysis, practice*. 2011;(2):16–19. (In Russ.).

Информация об авторах

И. А. Владимиров — кандидат юридических наук, доцент кафедры уголовного права, процесса и цивилистики;

Р. А. Иксанов — старший преподаватель кафедры политологии, истории и теории государства и права.

Information about authors

I. A. Vladimirov — Candidate of Science (Law), Associate Professor of the Department of Criminal Law, Procedure and Civil Law;

R. A. Iksanov — Senior Lecturer of the Department of Political Science, History and Theory of State and Law.

Статья поступила в редакцию 10.03.2022; одобрена после рецензирования 20.03.2022; принята к публикации 24.03.2022.

The article was submitted 10.03.2022; approved after reviewing 20.03.2022; accepted for publication 24.03.2022.