

УДК 349.4

Границы земельного участка по горизонтали и вертикали

Козлов Денис Валерьевич

Кандидат юридических наук, старший преподаватель,
кафедра международного права,
Южный федеральный университет,
344006, Российская Федерация, Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 105/42;
e-mail: DVKozlov@sfedu.ru

Аннотация

Статья посвящена определению границ земельного участка по горизонтали (проведение границ на местности и постановка на кадастровый учет) и вертикали (определение составных частей земельного участка). Показывается, что земельный участок признается объектом гражданских прав только после закрепления его границ в специальном кадастровом плане. Принадлежностью земельного участка как вещи признаются искусственно созданная недвижимость (здания и строения), пруды и обводнённые карьеры, общераспространённые полезные ископаемые, растения и подземные воды до первого водоносного слоя.

Для цитирования в научных исследованиях

Козлов Д.В. Границы земельного участка по горизонтали и вертикали // Вопросы российского и международного права. 2016. № 3. С. 25-36.

Ключевые слова

Земельный участок, границы, кадастровый учет, главная вещь и принадлежность, объекты гражданских прав.

Введение

Исторически вопросы установления границ земельных участков не всегда находились в сфере регулирования отечественного законодательства. В самое древнее время в «России... границы... поземельных владений не определялись, всякий мог захватывать земли в желаемом им количестве и переходить на другие земли» [Мордухай-Болтовский, 1893, 7]. Впоследствии появляется выделение земельных участков, но она была весьма условной, поскольку отсутствовала связь с документальным определением границ участка, с установ-

лением их на местности. В результате все осуществлялась посредством указания в решении о предоставлении земельного участка его местоположения и ориентировочной площади.

С XVI века площадь земельных участков стала определяться при помощи единой системы мер – «по четвертям и даже по десятинам» и указание местоположения земельного участка было заменено определением его границ. При этом определение границ земельных участков осуществлялось по-разному. Наиболее значимыми были различия этих процедур по трем критериям: по способу описания границ, по соотношению документального определения и установления на местности границ и, наконец, по порядку утверждения границ. Как следствие, начиная с петровских времен, межевание признавалось одной из необходимых процедур документального определения границ земельных участков. После революции 1917 года, значение межевания в документальном определении границ земельных участков несколько раз кардинально менялось, пройдя путь от полной отмены до полного восстановления [Александрова, 2007, 2-9].

В настоящее время земельный участок является объектом правоотношений, когда определение его границ осуществлено с установлением их на местности. Только в этом случае, когда границы не только документально описаны, утверждены и удостоверены, но и установлены на местности, земельный участок индивидуализирован в той мере, которая необходима для его использования в соответствии с назначением.

Определение границ земельного участка

Как уже отмечалось ранее, границы земельного участка на местности определяются путем выделения опорных точек и их последующего соединения прямыми линиями. После чего полученные границы фиксируются в кадастровом плане. Законодательство устанавливает ряд требований к установлению границ земельных участков:

- во-первых, границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и населённых пунктов;
- во-вторых, конфигурация земельного участка не должна приводить к невозможности использования расположенных на нем объектов недвижимости;
- в-третьих, границы земельных участков не должны мешать их разрешенному использованию, которое устанавливается специальным законодательством и градостроительными регламентами;
- в-четвертых, не допускается вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосице и других недостатков, которые препятствуют рациональному использованию и охране земель;
- в-пятых, границы земельных участков не могут пересекать границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ис-

копаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов (ст. 11.9 ЗК РФ).

При анализе вышеуказанных требований видно, что каждое последующее отличается от предыдущего куда большей расплывчатостью и неопределённостью (исключение составляет последний пятый пункт). Если первое условие о недопустимости пересечения границ муниципальных образований и населённых пунктов является достаточно ясным и не требует особых пояснений, то оценка тяжести препятствий рационального использования и охраны земель представляет собой не только очень трудную, но и практически невыполнимую задачу, тем более что законодатель не устанавливает исчерпывающего перечня недостатков. Фактически в последнем случае при отсутствии четких, понятных и непротиворечивых критериев решения вопроса об определении границ земельного участка и о возможности его выделения зависит от воли конкретного должностного лица или от судебного решения.

Справедливости ради, необходимо отметить, что отказ в образовании земельного участка по последним двум основаниям: невозможность разрешенного использования земельного участка и наличие недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель, является исключением на сегодняшний день. Их появление в законодательстве в 2008 году в соответствии с ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельного законодательства» от 22.07.2008» было обусловлено желанием восполнить пробелы, которые не охватывали первые два требования: о непересечении границ муниципальных образований и населённых пунктов и о возможности использования расположенных на земельных участках объектов недвижимости. Кроме того, теперь все условия к границам земельных участков закреплены в ЗК РФ.

Помимо требований к границам земельного участка в законодательстве устанавливаются правила по определению максимальных и минимальных площадей земельных участков. Единых ограничений по площади, которые действуют в отношении всех земельных участков, не существует. Более того, значительный массив правил, касающихся площади земельных участков содержится на уровне регионального и муниципального законодательства.

На федеральном уровне прописаны только условия выделения земельных участков для различных видов транспорта, мелиоративных каналов, нефтяных, газовых и геологоразведочных скважин.

Субъекты Российской Федерации устанавливают предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, которые предоставляются для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, а также гражданам, имеющим трех и более детей. Разумеется, в зависимости от региона правила отличаются друг от друга; кроме того, данные нормативно-правовые акты подвержены достаточно частым изменениям, поэтому выработать некоторые общие условия не представляется возможным. Аналогичная ситуация наблюдается и на муниципальном уровне.

В частности, ст. 8 закона «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» в соответствии с Областной закон Ростовской области «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» от 22.07.2003 устанавливаются следующие нормы предоставления крестьянским (фермерским) хозяйствам земельных участков:

– из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий для строительства необходимых зданий, строений и сооружений – от 0,2 гектара до 1,0 гектара;

– в составе сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения – от одной до пятидесяти среднерайонных норм, установленных для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций.

Муниципальные образования издают нормативно-правовые акты в отношении земельных участков для личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Например, в г. Ростове-на-Дону минимальная площадь земельного участка, предоставляемого гражданам для индивидуального жилого строительства должна составлять 200 м² в соответствии со ст. 31 Правил землепользования и застройки в г. Ростове-на-Дону.

Другим не менее важным условием является определение границ земельного участка по вертикали. Решение данного вопроса всегда лежало на шкале между двумя противоположными точками зрения: рассмотрение земельного участка как единого природоресурсного объекта недвижимости, либо вычленение из него недр, лесной и древесной растительности, водных объектов, зданий, строений и сооружений и признание каждого из вышеперечисленного отдельным самостоятельным объектом права.

Римское право базировалось на принципе объединения земельного участка, остальных частей природных ресурсов и расположенной на нем недвижимости в единый объект гражданского права. Земельный участок, здания, строения и сооружения, полезные ископаемые в его недрах, лесные и древесно-кустарниковые насаждения на его поверхности, наземные и подземные водоемы, а также находившиеся на нем животные с точки зрения права составляли единое целое. При этом, согласно одной точке зрения, земля понималась как главная вещь, а все остальное – её плоды (*fructus*) [Римское частное право, 1997, 153]. Согласно другой, индивидуализированный земельный участок (римская вилла) рассматривался как сложная вещь (*universitates rerum cohaerentium*). За исключением животных весь этот единый объект считался недвижимостью (дикие животные признавались движимым имуществом) [Дождев, 1996, 352-358].

В случае «отрыва» частей природных ресурсов от земельных участков (добытые полезные ископаемые, срубленный лес, набранная в емкости вода, убитые животные), они признавались самостоятельными объектами частного права и рассматривались как движимое имущество.

Аналогичные правила содержались и в древнерусском, а также средневековом законодательстве: вотчинник земельного участка был вправе свободно распоряжаться своим имуществом, включая изменение его назначения (построить или снести дом, вырубить лес под пашню или осушить озеро).

Впоследствии правила о едином объекте права в отношении земельных участков были распространены и на поместья, которые возникают в XV веке после покорения Новгорода и представляют собой обширный фонд государственных земель. Они использовались для обеспечения государственными имениями (поместьями) московских детей боярских, переселенных в Новгород. В отличие от вотчины (частная собственность) поместье было условным владением. Помещик владел им, пока нес службу в армии московского великого князя. Если он переставал служить и не мог определить на службу сына, земля подлежала перераспределению. Поместье не должно было выходить «из службы» [Скрынников, 2003, 60-65].

Дворянство оценило выгоды поместной системы, основанной на государственной собственности, и добилось ее утверждения по всей России. То был первый крупный успех нарождавшегося дворянского сословия. Благодаря поместной системе фундаментом всей военно-служилой системы России в XVI веке стала государственная земельная собственность. Наследование поместья в нескольких поколениях вело к тому, что поместье, оставаясь казенной собственностью, в XVII веке стало приобретать черты наследственного частного владения, перерождаясь в частную собственность.

Подобная ситуация просуществовала вплоть до начала XVIII века, когда реформы Петра I, объединив вотчины и поместье в единый институт собственности, кардинально изменили ситуацию. В период с 1703 по 1719 годы была введена система регалий и посессионное право, которые признали самостоятельными объектами гражданского права участки недр, леса, водные объекты. Данные изменения были продиктованы в первую очередь военными интересами и необходимостью сосредоточения в руках государства важнейших природных ресурсов. Сложившаяся система, однако, не просуществовала долго и при императрице Екатерине II регалии были постепенно отменены, а сфера действия посессионного права значительно урезана. Законодательство вновь стало рассматривать земельный участок как единый природоресурсный объект недвижимости.

Возрождение идей Петра Великого произошло в первые годы советской власти. Практически сразу после захвата Зимнего дворца, 27 октября 1917 года II Всероссийский съезд рабочих, крестьянских и солдатских депутатов принял Декрет о земле, где в п. 2 было установлено, что «все недра земли, руда, нефть, уголь, соль и т.д., а также леса и воды, имеющие общегосударственное значение, переходят в исключительное пользование государства. Все мелкие реки, озера, леса и проч. переходят в пользование общин, при условии заведывания ими местными органами самоуправления» в соответствии с Декретом о земле от 1917 года. В Конституции РСФСР 1918 года упоминание об общинах и местном самоуправлении опустили и провозгласили, что «все леса, недра и воды общегосударственного значения, а равно и весь живой и мертвый инвентарь, образцовые поместья и сельскохозяйственные предприятия объявляются национальным достоянием» (пп. «б» п. 3 гл. 2). Данная норма будет повторяться в дальнейшем во всех Конституциях СССР и РСФСР, Гражданских кодексах и специальном природоресурсном законодательстве.

Более того, в советское время произошел разрыв между земельным участком и расположенной на нем недвижимостью (зданиями, строениями, сооружениями). Поскольку считалось, что земля не может быть личной собственностью (так как самого термина частная собственность не существовало, поскольку считалось, что он носит слишком буржуазный характер и поэтому не подлежит применению в стране победившего социализма; вместо него использовалось понятие «личная собственность») и находиться в исключительной собственности государства, то объектом договоров купли-продажи, мены и иных сделок стала выступать расположенная на земельном участке недвижимость. Фактически, разумеется, вместе со зданиями, строениями и сооружениями к новому собственнику (приобретателю) переходили и права владения и пользования земельным участком, но юридически граждане были вправе распоряжаться только построенной на земельном участке недвижимостью.

Таким образом, в советское время произошло наибольшее обособление земельного участка от иных объектов, расположенных над и под ним, что способствовало полностью противоположному определению земельного участка по сравнению с дореволюционным периодом.

После 1991 года развитие российского законодательства наоборот пошло по пути возврата к прежде существовавшим нормам. Ст. 1 ЗК в числе основных принципов земельного законодательства выделила единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. При этом допускается оборот зданий, строений и сооружений отдельно от оборота земельных участков, но в отличие от советского законодательства это рассматривается как исключение из правила.

Кроме искусственно созданной недвижимости принадлежностью земельного участка как вещи (с юридической точки зрения) могут выступать:

- небольшие водные объекты (пруды и обводнённые карьеры) как естественного, так и искусственного характера согласно п. 2 ст. 8 Водного кодекса Российской Федерации;
- общераспространённые полезные ископаемые и подземные воды, вплоть до первого водоносного слоя (не являющиеся источником центрального водоснабжения) согласно ст. 19 Закона РФ «О недрах»;
- растения (ст. 261 ГК РФ).

В тоже время самостоятельными объектами гражданских прав признаются участки недр (ст. 130 ГК РФ; ст. 1.2 Закона «О недрах».); поверхностные водные объекты (п. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ), лесные участки на землях лесного фонда (п. 1 ст. 8 Лесного кодекса РФ).

В результате на сегодняшний день земельный участок как объект гражданских прав занимает промежуточное положение между статусом единого природоресурсного объекта недвижимости и статусом обособленного объекта. Участки недр, водные объекты и лесные земли имеют большую экономическую, экологическую, природную и общественную ценность, поэтому выделяются, как самостоятельные объекты прав, и их регулированию посвящено специальное законодательство.

Объекты, не располагающие подобной ценностью, рассматриваются как принадлежность земельного участка (главной вещи) и за редкими исключениями разделяют его правовую судьбу. Иными словами, вопрос определения границ земельного участка по вертикали зависит от ценности тех вещей, которые находятся над и под почвенным слоем. Чем большей ценностью они обладают, тем больше вероятность их позиционирования как самостоятельных объектов гражданских прав и наоборот.

Согласно ст. 16 закона о государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) любой создаваемый и образуемый объект недвижимости, в том числе земельный участок подлежит постановке на кадастровый учет, после чего ему присваивается специальный кадастровый номер в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории РФ и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров», что является необходимым условием для его последующей государственной регистрации и, соответственно, признания объектом гражданских прав. Для кадастрового учета земельных участков необходимо предоставление межевого плана, выполненного кадастровыми инженерами с установлением границ на местности. Если одна из границ межуемого земельного участка пересекает границу другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, то это служит основанием приостановки кадастрового учета (по Определению ВАС РФ). Возникшее противоречие требует устранения, после чего процесс кадастрового учета продолжается.

Кроме вышеизложенного, ст. 27 закона о ГКН содержит ряд условий, препятствующих осуществлению кадастрового учета, и, соответственно, не позволяющих создать земельный участок. К ним относятся:

- несоответствие предельным размерам земельного участка;
- земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель;
- при выделе земельной доли на землях сельскохозяйственного назначения в орган кадастрового учета поступили возражения от заинтересованных лиц;
- граница земельного участка, который предлагается поставить на кадастровый учет, не согласована с соседями (по Определению ВАС РФ);
- отказ в изменении площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ, если на кадастровый учет данный земельный участок ставится по другим основаниям (положение введено уже после принятия закона о ГКН, чтобы закрыть лазейку в законодательстве);
- если площадь формируемого земельного участка окажется больше площади, данного земельного участка постарым (как правило, советским) данным, внесённым в государственный кадастр недвижимости, на величину, превышающую предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования; или, если

такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади этого земельного участка по старым данным;¹

– при уточнении границ земельного участка нарушен установленный порядок согласования местоположения границ земельных участков.

Как следует из вышеизложенного, законодатель устанавливает достаточно широкий перечень условий, препятствующих постановке на кадастровый учет земельного участка, что свидетельствует о более чем серьезном отношении к формированию земельных участков и подчеркивают их значимость для современного законодательства и правоприменительной практики.

Библиография

1. Александрова А.Ю. Становление и развитие института определения границ земельных участков // Экологическое право. 2007. № 4. С. 2-9.
2. Водный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 12.04.2006: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 26.05.2006 // Российская газета. 2006. 8 июня.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30.11.1994 года № 51-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.10.1994 // Российская газета. 1994. 8 декабря.
4. Декрет о земле 1917 года // СПС КонсультантПлюс. 2000.
5. Дождев Л.В. Римское частное право. М.: Инфра-М-Норма, 1996. 704 с.
6. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001 // Российская газета. 2001. 30 октября.
7. Лесной кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 08.11.2006: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24.11.2006 // Российская газета. 2006. 8 декабря.
8. Мордухай-Болтовский В.П. Межевые законы, с изложением и объяснением. СПб.: Паровая скоропечатня И.О. Яблонского, 1893. 188 с.
9. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений: федер. закон Рос. Федерации от 22.07.2008

1 В советские времена и в начальный российский период далеко не всегда проводилось межевание и установление земельного участка перед его предоставлением гражданам и организациям под застройку, на праве пожизненного (наследуемого) владения и постоянного (бессрочного) пользования. Как следствие, границы и площадь земельного участка, указанные в старых документах, не всегда соответствовали реальным границам и площадям земельных участков. Хотя фактически не менялись десятилетиями. Дабы устранить общие споры законодатель ввел правило, что небольшое несоответствие между старыми и новыми данными земельного участка не может служить основанием для отказа в кадастровом учете. Подобная новелла получила название «дачной амнистии».

- № 141-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 05.07.2008: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 11.07.2008 // Российская газета. 2008. 25 июля.
10. О государственном кадастре недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 04.07.2007: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 11.07.2007 // Российская газета. 2007. 1 августа.
 11. О недрах: федер. закон Рос. Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 // Российская газета. 1995. 15 марта.
 12. Областной закон Ростовской области «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» от 22.07.2003 № 19-ЗС // Наше время. 2003. 30 июля.
 13. Определение ВАС РФ от 05.03.2012 № ВАС-1676/12 по делу № А57-13271/2010 // СПС КонсультантПлюс. 2012.
 14. Определение ВАС РФ от 18.02.2009 № 717/09 по делу № А73-7197/2007-63 // ИПС Гарант. 2009.
 15. Определение ВАС РФ от 27.04.2012 № ВАС-4793/12 по делу № А03-6017/2011 // СПС КонсультантПлюс. 2012.
 16. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории РФ и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» от 04.04.2011 № 144 (Зарегистрировано в Минюсте РФ 16.05.2011 № 20746) // Российская газета. 2011. 20 мая.
 17. Решение Ростовской-на-Дону городской думы «Об утверждении правил землепользования и застройки в г. Ростове-на-Дону» от 26.04.2011 № 87 // Ростов официальный. 2011. 4 мая.
 18. Римское частное право. М.: Юрайт, 1997. 544 с.
 19. Скрынников Р.Г. Три Лжедмитрия. М.: АСТ, 2003. 480 с.

Borders of a land lot horizontally and vertically

Denis V. Kozlov

PhD in Law, Senior Lecturer,
Department of international law,
Southern Federal University,
344006, 105/42 Bolshaya sadovaya st, Rostov-on-Don, Russian Federation;
e-mail: DVKozlov@sfned.ru

Abstract

Objective. The aim of the article is the analysis of the approaches to the normative determination of land lot borders horizontally (drawing a line on the land and registration cadastrally) and vertically (determination of component parts of a land lot).

Methods. The following methods were used in this investigation: comparative-lawful analysis, method of content-analysis of court practice, formal-logical method, method of summarizing.

Results. According to the results the land lot is admitted as an object of civil rights only after its borders are registered in the special cadastral plan. The adjunct of a land lot as an object is admitted as artificially created non-movable asset (structures and buildings), pools and water-bearing career, well-known minerals, plants and ground waters till the first aquifer.

Conclusion. The article shows that legislator constates sufficiently wide list of conditions defeating to register a land lot cadastrally. So it proves that there is a system approach to the normative regulation of land lot forming and their meaning for modern legislation and law-enforcement practice is underlined.

For citation

Kozlov D.V. (2016) Granitsy zemel'nogo uchastka po gorizontali i vertikali [Borders of a land lot horizontally and vertically]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 3, pp. 25-36.

Keywords

Land lot, borders, cadastral registration, adjunct, objects of civil rights.

References

1. Aleksandrova A.Yu. (2007) Stanovlenie i razvitie institute opredeleniya granits zemel'nykh uchastkov [Formation and development of institute of determination of land lot boundaries]. *Ekologicheskoe pravo* [Ecological law], 4, pp. 2-9.
2. Dekret o zemle 1917 goda [Decree about land of 1917] (2000). *SPS Konsul'tantPlyus* [SPS Consultant].
3. Dozhdev L.V. (1996) *Rimskoe chastnoe pravo* [Roman private law]. Moscow: Infra-M-Norma Publ.
4. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya): feder. zakon Ros. Federatsii ot 30.11.1994 goda № 51-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.10.1994 [Civil Code of the Russian Federation (Part 1): Federal Law of the Russian Federation No. 51-FZ of November 30, 1994] (1994). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 8th Dec.
5. Lesnoi kodeks Rossiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 04.12.2006 № 200-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 08.11.2006: odobr. Sovetom Federatsii Feder.

- Sobr. Ros. Federatsii 24.11.2006 [Forest Code of the Russian Federation No. 200-FZ of December 4, 2006] (2006). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 8th Dec.
6. Mordukhai-Boltovskii V.P. (1893) *Mezhevye zakony, s izlozheniem i ob'yasneniem* [Boundary laws, with statement and explanation]. St. Petersburg: Parovaya skoropechatnya I.O. Yablonskogo Publ.
 7. O gosudarstvennom kadastro nedvizhimosti: feder. zakon Ros. Federatsii ot 24.07.2007 № 221-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 04.07.2007: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 11.07.2007 [On the state real estate cadastre: Federal Law of the Russian Federation No. 221-FZ of July 24, 2007] (2007). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 1st Aug.
 8. O nedrakh: feder. zakon Ros. Federatsii ot 21.02.1992 № 2395-1 [About subsoils: Federal Law of the Russian Federation No. 2395-1 of February 21, 1992] (1995). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 15th Mar.
 9. O vnesenii izmenenii v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiskoi Federatsii v chasti sovershenstvovaniya zemel'nykh otnoshenii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 22.07.2008 № 141-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 05.07.2008: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 11.07.2008 [On amending certain legislative acts of the Russian Federation concerning improvement of land relations No. 141-FZ of July 22, 2008] (2008). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 25th Jul.
 10. Oblastnoi zakon Rostovskoi oblasti "O regulirovanii zemel'nykh otnoshenii v Rostovskoi oblasti" ot 22.07.2003 № 19-3C [Regional law of Rostov region "On regulation of land relations in Rostov region of July 22, 2003 No. 19-3C"] (2003). *Nashe vremya* [Our time], 30th Jul.
 11. Opredelenie VAS RF ot 05.03.2012 No. BAC-1676/12 po delu № A57-13271/2010 [Determination of VAS RF of March 5, 2012 No. VAS-1676/12 according to the case No. A57-13271/2010] (2012) *SPS Konsul'tantPlyus* [SPS Consultant].
 12. Opredelenie VAS RF ot 18.02.2009 № 717/09 po delu No. A73-7197/2007-63 [Determination of VAS RF of February 18, 2009 No. 717/09 according to the case No. A73-7197/2007-63] (2009) *IPS Garant* [IPS Garant].
 13. Opredelenie VAS RF ot 27.04.2012 No. VAS-4793/12 po dely № A03-6017/2011 [Determination of VAS RF of April 28, 2012 No. VAS-4793/12 according to the case No. A03-6017/2011] (2012) *SPS Konsul'tantPlyus* [SPS Consultant].
 14. Prikaz Minekonomrazvitiya RF "Ob utverzhdenii Poryadka kadastrvogo deleniya territorii RF i Poryadka prisvoeniya ob'ektam nedvizhimosti kadastryvykh nomerov" ot 04.04.2011 № 144 (Zaregistrovano v Minyuste RF 16.05.2011 No. 20746) [Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation "On approval of the Process of cadastral division of the territory of the Russian Federation and the Process of the giving the cadastral number to the objects of real estate" of April 4, 2011 No. 144 (Registered in ministry of justice RF of May 5, 2011 No. 20746)] (2011). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 20th May.

15. Reshenie Rostovskoi-na-donu gorodskoi dumy "Ob utverzhdenii pravil zemlepol'zovaniya i zastroiki v g. Rostov-na-Donu" ot 26.04.2011 № 87 [Decree of Rostov-on-don municipal дума "On approval of rules for land usage and building up in Rostov-on-Don city" of April 26, 2011 No. 87] (2011). *Rostov ofitsial'nyi* [Rosrov official], 4th May.
16. *Rimskoe chastnoe pravo* [Roman private law] (1997). Moscow: Yurait Publ.
17. Skrynnikov R.G. (2003) *Tri Lzhedmitriya* [Three False Dmitriies]. Moscow: AST Publ.
18. Vodnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 03.06.2006 № 74-FZ (red. ot 28.11.2015): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 12.04.2006: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 26.05.2006 [Water Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 74-FZ of June 3, 2006 (as amended on November 28, 2015)] (2006). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 8th Jun.
19. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001 [Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001] (2001). *Rossiiskaya gazeta* [Russian gazette], 30th Oct.