

Как разрешить спор об определении границ земельного участка?

Земельным участком признается часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию (п. 1 ст. 141.2 ГК РФ; п. 3 ст. 6 ЗК РФ; ч. 4.2 ст. 1, ст. 37 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ; ч. 2 ст. 8, ч. 6, 8 ст. 22 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

1. Предмет согласования местоположения границ земельного участка

При выполнении кадастровых работ по межеванию участка предметом согласования может являться точное местоположение границ между смежными участками (в том числе если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, являющихся общей частью (частями) границ образуемого земельного участка) либо местоположение границ смежных и (или) несмежных земельных участков в случае выявления ошибки в их описании.

В процессе межевания кадастровым инженером может быть выявлено пересечение границ земельного участка с границами смежных участков, сведения о местоположении границ которых уже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), что может привести к разногласиям между собственниками (владельцами) смежных участков.

Если в результате кадастровых работ уточняется местоположение границ вашего земельного участка или границ смежных с ним земельных участков, сведения о местоположении границ которых внесены в ЕГРН, местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию между вами и другими лицами, обладающими смежными участками на праве собственности или ином вещном праве (независимо от наличия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения границ).

В случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков местоположение границ таких участков должно быть согласовано всеми заинтересованными лицами или их представителями (ч. 1, 2, 2.1 ст. 43 Закона N 218-ФЗ; ч. 1, 3 ст. 39 Закона N 221-ФЗ).

2. Порядок разрешения спора об определении границ земельного участка

Разрешение спора об определении границ земельного участка возможно во внесудебном и судебном порядке.

2.1. Внесудебный порядок разрешения спора об определении границ земельного участка

Для определения или уточнения местоположения границ земельного участка во внесудебном порядке рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Обратитесь к кадастровому инженеру для составления акта согласования местоположения границ земельного участка

Акт оформляется на обороте листа графической части межевого плана. Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если в акте стоят личные подписи всех заинтересованных лиц или их представителей, а в случае подготовки акта согласования в виде электронного документа - усиленные квалифицированные электронные подписи указанных лиц, включая правообладателя земельного участка, границы которого уточняются (ч. 2, 2.1 ст. 43 Закона N 218-ФЗ; ч. 1, 2 ст. 40 Закона N 221-ФЗ).

В акте согласования должны быть указаны реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц или их представителей, а также реквизиты документов, подтверждающих полномочия представителей. Отсутствие указанных реквизитов является основанием для приостановления органом регистрации прав осуществления государственного кадастрового учета (п. п. 86, 87 Требований, утв. Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592; **Письмо** Росреестра от 03.09.2020 N 14-11440/20).

При этом если в результате проведения кадастровых работ будет установлено, что считавшийся согласно сведениям ЕГРН смежным земельный участок фактически таковым не является, то согласование местоположения границ с правообладателем такого участка не требуется (**Письмо** Минэкономразвития России от 06.11.2018 N

Если заинтересованное лицо или его представитель, получившие в соответствии с требованиями законодательства надлежащим образом оформленное [извещение](#) о проведении согласования местоположения границ земельного участка, не выразили свое согласие или не представили мотивированный отказ от согласования границ, то граница считается согласованной с данным лицом, о чем в акт вносится запись. При этом к межевому плану также должны быть приложены документы, подтверждающие извещение владельца смежного участка о проведении согласования ([ч. 8 ст. 39](#), [ч. 2, 3 ст. 40](#) Закона N 221-ФЗ).

Если с собственником (владельцем) смежного земельного участка местоположение границ участка не будет согласовано или им будут представлены письменные [возражения](#), обосновывающие отказ от согласования, они в обязательном порядке должны быть внесены в акт согласования. В случае согласования местоположения границ земельного участка в индивидуальном порядке в электронном виде такие возражения оформляются в виде электронного документа, заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью заинтересованного лица (его представителя) и прилагаются к акту согласования. В дальнейшем отсутствие согласования или нарушение порядка его проведения может привести к тому, что орган регистрации прав откажет в осуществлении кадастрового учета вашего земельного участка ([ч. 3, 7 ст. 22](#), [п. п. 20, 25 ч. 1 ст. 26](#) Закона N 218-ФЗ; [ч. 4 ст. 40](#) Закона N 221-ФЗ).

Сведения о снятии возражений в отношении местоположения границы земельного участка также вносятся в акт согласования ([п. 92](#) Требований).

Шаг 2. Обратитесь в орган регистрации прав для исправления ошибки (при ее наличии)

В случае если причиной пересечения границ земельных участков является ошибка в сведениях ЕГРН о земельном участке, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, нужно обратиться в орган регистрации прав с [заявлением](#) о необходимости ее исправления ([ч. 1, 3 ст. 61](#) Закона N 218-ФЗ).

При этом если ошибка в сведениях ЕГРН является технической (описка, опечатка, грамматическая, арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН), то заявление об исправлении такой ошибки может быть подано через Портал госуслуг и подписано в мобильном приложении "Госключ" ([ч. 1 ст. 61](#) Закона N 218-ФЗ; [Информация](#) Минцифры России "С Госключом можно исправить ошибки в ЕГРН").

Ошибка в записях ЕГРН, возникшая в результате воспроизведения ошибки, содержащейся в представленном в орган регистрации прав межевом плане или иных документах (реестровая ошибка), исправляется в том же порядке, в котором были представлены документы, содержащие ошибку ([ч. 3 ст. 61](#) Закона N 218-ФЗ).

Однако если исправление ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи ЕГРН, то такое исправление производится только по решению суда ([ч. 4 ст. 61](#) Закона N 218-ФЗ).

2.2. Судебный порядок разрешения спора об определении границ земельного участка

Если местоположение границ не было согласовано в добровольном порядке, придется обратиться в суд ([п. 1 ст. 64](#) ЗК РФ; [ч. 5 ст. 40](#) Закона N 221-ФЗ).

Для этого рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте исковое заявление

При подготовке [искового заявления](#) об установлении местоположения границ земельного участка обратите особое внимание суда на границы, существующие на местности 15 лет и более, на основании которых определялось местоположение участка (как вашего, так и смежного).

Данная информация очень важна, поскольку при отсутствии документального подтверждения границ участка его местоположение определяется только по указанным границам ([ч. 1.1 ст. 43](#) Закона N 218-ФЗ).

В зависимости от обстоятельств дела в качестве ответчика может выступать, например, собственник смежного с вашим земельного участка, в качестве третьих лиц - орган регистрации прав и кадастрового инженера.

Также необходимо правильно сформулировать требования к суду ([ч. 2 ст. 131](#) ГПК РФ).

Исковые требования, в зависимости от обстоятельств дела, могут быть, например, следующими (Определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.12.2019 [N 18-КГ19-156](#), от 11.10.2016 [N 9-](#)

- признать местоположение границы (смежной границы) земельного участка технической или реестровой ошибкой. В зависимости от конкретных обстоятельств дела одновременно могут быть заявлены иные требования, например, об исправлении ошибки в правоустанавливающих документах, на основании которых осуществлена государственная регистрация прав;
- установить границы земельного участка (смежную границу между земельными участками) (как правило, в соответствии с координатами, указанными в заключении кадастрового инженера).

Шаг 2. Подготовьте необходимые документы

К исковому заявлению следует приложить, в частности, следующие документы (ст. 132 ГПК РФ; ч. 1, 6 ст. 62 Закона N 218-ФЗ):

- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования. К таким документам относятся, например, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на земельный участок (документ, на основании которого осуществляется владение участком, свидетельство о государственной регистрации права или выписка из ЕГРН), межевой план, сведения из ЕГРН о смежном участке;
- документ об уплате госпошлины в установленном порядке и размере или документ, подтверждающий право на получение льготы по ее уплате, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера госпошлины или об освобождении от ее уплаты.

Справка. Размер госпошлины

Размер госпошлины за подачу искового заявления имущественного характера, подлежащего оценке, составляет при цене иска (пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ):

- до 20 000 руб. - 4% от цены иска, но не менее 400 руб.;
- от 20 001 руб. до 100 000 руб. - 800 руб. плюс 3% от суммы, превышающей 20 000 руб.;
- от 100 001 руб. до 200 000 руб. - 3 200 руб. плюс 2% от суммы, превышающей 100 000 руб.;
- от 200 001 руб. до 1 000 000 руб. - 5 200 руб. плюс 1% от суммы, превышающей 200 000 руб.;
- свыше 1 000 000 руб. - 13 200 руб. плюс 0,5% от суммы, превышающей 1 000 000 руб., но не более 60 000 руб.

Размер госпошлины за подачу искового заявления неимущественного характера (например, в случае подачи иска об исправлении ошибки в сведениях ЕГРН) составляет 300 руб. (пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ);

- уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют, в том числе в случае подачи искового заявления в электронном виде;
- документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются.

Шаг 3. Подайте иск в суд и примите участие в судебном заседании

Иск предъявляется по месту нахождения земельного участка (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ; п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010).

Разбирательство дела происходит в судебном заседании. При наличии в суде технической возможности допускается участие в судебном заседании путем использования систем видео-конференц-связи или веб-конференции (кроме закрытого судебного заседания) (ч. 6 ст. 10, ст. 155, ч. 1 ст. 155.1, ч. 1, 2 ст. 155.2 ГПК РФ).

При рассмотрении дела может потребоваться назначение землеустроительной экспертизы для разрешения вопроса о том, были ли проведены кадастровые работы в соответствии с требованиями законодательства, а также о том, по каким координатам необходимо устанавливать местоположение смежной границы двух спорных участков ([ч. 1 ст. 79 ГПК РФ](#)).

Вы вправе, в частности, представить суду вопросы, подлежащие разрешению при проведении экспертизы, просить суд назначить проведение экспертизы в конкретном судебно-экспертном учреждении или поручить ее конкретному эксперту, ознакомиться с заключением эксперта, ходатайствовать о назначении повторной или дополнительной экспертизы ([ч. 2 ст. 79 ГПК РФ](#)).

Шаг 4. Дождитесь решения суда

Решение суда вступает в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование (в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме) ([ч. 1 ст. 209](#), [ч. 2 ст. 321 ГПК РФ](#)).

Копия решения суда на бумажном носителе вручается лицу, участвующему в деле, под расписку либо направляется по почте. При наличии технической возможности в суде возможно направление решения (копии решения) в электронной форме (виде) ([ст. 214 ГПК РФ](#); [ч. 2 ст. 7 Закона от 30.12.2021 N 440-ФЗ](#)).

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для осуществления, в частности, государственного кадастрового учета ([п. 5 ч. 2 ст. 14 Закона N 218-ФЗ](#)).

Если решение суда, разрешившее спор о границах земельных участков, содержит необходимые для внесения в ЕГРН основные сведения о земельном участке, в том числе сведения о координатах характерных точек его границ, соответствующие установленным методам их определения, представление вместе с этим решением суда в орган регистрации прав межевого плана не требуется ([ч. 1, 4 ст. 58 Закона N 218-ФЗ](#)).

Орган регистрации прав обязан исправить ошибку и осуществить кадастровый учет.

Решение суда об исправлении ошибки в описании местоположения границ земельного участка в записях ЕГРН также может служить основанием для пересмотра по вновь открывшимся обстоятельствам ранее вынесенного судом решения, если суд при его принятии руководствовался сведениями о границах земельного участка, существовавшими до исправления ошибки ([п. 10 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 \(2021\)](#), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021).

Подготовлено на основе материала
адвоката Богаткова С.А.
