



Об установлении границ земельного участка

В соответствии с частью 2 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ № 218) границы являются индивидуализирующим признаком земельного участка и относятся к основным сведениям об объекте недвижимости.

Однако на сегодняшний день по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) с официального портала в сети Интернет (<https://rosreestr.ru/>) в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН) имеются сведения о границах только 41% земельных участков.

Ни ФЗ № 218, ни какой-либо иной нормативно-правовой акт не обязывает правообладателя земельного участка проводить уточнение местоположения границ. Вместе с тем, Росреестр рекомендует провести их межевание с целью избежания проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти в будущем.

Узнать о том, проведена ли процедура межевания земельного участка можно несколькими способами. Во-первых, это можно сделать на портале Росреестра в разделе «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) путем введения кадастрового номера или адреса участка.

Во-вторых, информация об установленных границах земельных участков указана в кадастровой выписке, которую можно заказать в Многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), на сайте Росреестра или с помощью Единого портала государственных услуг (<http://www.gosuslugi.ru/>): в пункте 16 будет содержаться формулировка «Граница земельного участка не установлена», «Без координат границ».

Для начала процедуры по установлению границ земельного участка необходимо обратиться к кадастровому инженеру и провести межевание, при этом зачастую при проведении работ инженером обнаруживается пересечение границ земельного участка с границами смежных участков, сведения о которых уже содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Возможны две причины такого пересечения: наличие технической или реестровой ошибки.

Согласно части 1 статьи 61 ФЗ № 218 **техническая ошибка** представляет собой, по сути, опisku, опечатку, грамматическую, арифметическую иную подобную ошибку. Она допускается органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приводит к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых в ЕГРН вносились сведения.

Реестровой ошибкой («кадастровая ошибка» согласно статье 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – ФЗ № 221) до вступления в силу ФЗ № 218 01.01.2017) является воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия.

В силу пункта 69 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» в случае, если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки (пересечения, несовпадения, разрывы) в местоположении ранее установленных границ смежных земельных участков, границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков, в разделе «Заключение кадастрового инженера» межевого плана приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

При этом, преодолеть возникшую проблему можно в административном порядке, воспользовавшись процедурой, предусмотренной статьей 61 ФЗ № 218. Однако на мирное решение ситуации можно надеяться лишь в том случае, если соседи согласны с наличием ошибки и признают факт наложения земельных участков, не отказываясь при этом изменить свои границы.

Возникший спор подлежит рассмотрению в суде.

В соответствии с частью 3 статьи 22 ФЗ № 218 в случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования, по результатам которого составляется акт согласования границ смежными землепользователями.

Согласно части 1 статьи 39 ФЗ № 221 местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности или ином праве, указанном в части 3 статьи 39 ФЗ № 221.

Предметом согласования является определение местоположения границы земельного участка, являющейся границей другого земельного участка (статья 43 ФЗ № 218).

Согласно правовой позиции, сформулированной в **Определении Верховного Суда Российской Федерации от 07.10.2015 № 305-КГ15-7535**, в случае, когда предмет спора связан с пересечением (наложением) земельных участков,



сведения о границах одного из которых внесены в государственный кадастр недвижимости, а другого подлежат уточнению, то требования заявителя в таком случае подлежат рассмотрению по правилам искового производства как **требование об установлении границ земельного участка**.

В своих решениях суды зачастую отмечают, что требование (исковое требование) об установлении (определении) границ земельного участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка при наличии возражений заинтересованного лица, выдвинутых, в частности, в рамках процедуры согласования границ.

Вместе с тем, наличие или отсутствие реестровой (кадастровой, технической) ошибки в сведениях реестра об объектах недвижимости, вовлеченных в спор, входит в предмет доказывания по требованию об установлении спорной части границ. Требование о признании или исправлении реестровой (кадастровой) ошибки в качестве самостоятельного способа защиты законом не предусмотрено, удовлетворение судом данного требования само по себе не приведет к восстановлению прав лица, обратившегося в суд за судебной защитой (см., например: *Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 14.08.2017 по делу № 33-13035/2017*, *Апелляционное определение Московского областного суда от 29.11.2017 по делу № 33-33631/2017*, *Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 01.02.2018 по делу № 33–2002/2018*).

Стоит учесть, что по данной категории споров не предусмотрен обязательный досудебный порядок их урегулирования. Так, в *Определении Верховного Суда РФ от 11.10.2016 № 9-КГ16-10* отмечено, что отказ суда апелляционной инстанции в установлении границы по причине отсутствия акта согласования границ смежных землепользователей и межевого дела не основан на законе и преграждает доступ к правосудию.

Также из формулировок судебных актов видно, что требование об определении границы равнозначно требованию об установлении границы земельного участка.

В силу части 8 статьи 22 ФЗ № 218 местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

В соответствии с частью 10 этой же статьи при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его **границами являются границы, существующие на местности 15 и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного**

происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (часть 10 статьи 22 ФЗ № 218).

Сложившаяся судебная практика свидетельствует от том, что при разрешении споров об установлении границ смежных земельных участков при наложении их площадей следует исходить из исторически сложившихся границ и фактического землепользования (*Определение Красноярского краевого суда от 15.06.2017 № 4Г-1527/2017; Определение Верховного Суда РФ от 25.03.2015 № 307-ЭС15-1258 по делу № А56-15065/2014*).

Фактическое землепользование и исторически сложившиеся границы устанавливаются путем проведения **землеустроительной экспертизы**, назначаемой судом в порядке статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации по ходатайству одной из сторон или по собственной инициативе. Выводы эксперта в таком случае имеют решающее значение для разрешения спора.

Таким образом, при отсутствии документального подтверждения границ участка его местоположение определяется путем проведения землеустроительной экспертизы ввиду того, что одного лишь фактического пользование не может служить достаточным доказательством для установления границ.

Так, в деле, находившемся на рассмотрении Московского областного суда, истец обратился с требованием об установлении границ земельного участка. В *Определении от 16.01.2017 по делу № 33-1422/2017* на основании экспертного заключения суд пришел к выводу о наличии кадастровой ошибки (сейчас – реестровая), вследствие которой земельный участок ответчика по кадастровому учету налагается на земельный участок истцов по фактическому пользованию. При этом судом принят предложенный экспертом вариант установления границ.

В любом случае при установлении смежной границы суд будет брать во внимание ряд факторов. Например, в *Апелляционном определении Московского областного суда от 21.12.2015 по делу № 33-19822/2015* указано, что принимая за основу конкретный вариант эксперта по установлению границы, судебная коллегия учитывала длительность землепользования спорным земельным участком истцов и их правопродшественников, установление кадастровых границ ответчика без согласования с истцом, а также сохранение по фактическому пользованию смежной границы с участком, принадлежащем истцу.

Также при установлении границ по фактическому землепользованию учитывается целевое назначение участка, границы которого устанавливаются, и смежных участков. Так, Московский областной суд в своем *Апелляционном определении от 25.03.2015 по делу № 33-3950/2015* пояснил, что граница участка истца не может пройти по земле, входящей в состав лесного землепользования. Указание экспертом на то, что на земельном участке истца отсутствуют лесные насаждения в виде деревьев хвойных или лиственных пород, принадлежащие Гослесфонду, не опровергает доводов стороны ответчика о том, что земельный участок истца находится на землях лесного фонда, поскольку, таксационным описанием земельного участка установлено, что выдел является линией электропередач в составе земель лесного фонда и имеет рекреационную характеристику: тип ландшафта, без деревьев.

Не может быть установлена граница по фактическому землепользованию и в том случае, если использование части смежного земельного осуществлялось с согласия его собственника. Такое согласие не может порождать права собственности (*Определение Ленинградского областного суда от 03.03.2011 № 33-1106/2011*).