Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Электронный журнал "Азбука права" | **Актуально на 28.03.2023** |  |

**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 32226-ВА/Д23и).

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 согласовании 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-КГ16-10; Письмо Минюста России от 10.09.2021 N 12/107618-МБ):

* 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 установленных 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 госпошлиныРазмер 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, знакомиться 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.