



## Установление границ земельных участков. Анализ спорных ситуаций

**Андрей Комиссаров,**  
адвокат,  
коллегия адвокатов «Комиссаров и партнеры»

Вопросы, связанные с межеванием земельных участков, из года в год не теряют актуальности. Межевание — неотъемлемая часть кадастровой деятельности, включающая в себя комплекс геодезических работ по определению на местности и юридическому оформлению границ земельных участков.

При проведении данных работ определяются координаты границ земельных участков, для закрепления границ на местности устанавливаются межевые знаки. Кроме того, кадастровый инженер формирует межевой план земельного участка. После проведения данных мероприятий сведения о границах вносятся в государственный кадастр недвижимости.

**Границы земельного участка являются его главным индивидуализирующим признаком.**

К основным правовым актам, регламентирующим порядок осуществления межевых работ, можно отнести Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — закон о кадастре), Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», «Инструкцию по межеванию земель» (утв. Роскомземом 08.04.1996 г.) и Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 г. № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости».

Согласно ст. 39 закона о кадастре, при проведении межевания требуется согласование границ смежными землепользователями. Процедура согласования по общему правилу оформляется соответствующим актом, который должен содержать подписи владельцев смежных участков или их представителей. Именно на данной стадии возникает большинство спорных ситуаций.

Если кто-либо из смежных землепользователей не согласен с устанавливаемой границей, о чем имеется соответствующая отметка в акте согласования, то ее узаконивание в административном порядке невозможно. Необходимо обращаться в суд. Данная категория земельных споров является наиболее распространенной. Если же смежный землепользователь уклоняется от подписания акта, не предоставив мотивированных возражений, то такая граница считается согласованной.

Достаточно часто при межевании выясняется, что устанавливаемые границы пересекают границы соседних участков, уже прошедших процедуру межевания, что является причиной возникновения судебных споров об оспаривании результатов межевания. Чаще всего данное требование сопряжено с требованием об установлении границ.

Такие дела подсудны районным/городским судам, если речь идет об общей юрисдикции, и имеют исключительную подсудность, т.е. подаются в суд по месту нахождения спорного земельного участка (ч.1 ст. 30 ГПК РФ), а не по месту нахождения ответчика.

Если участниками спора являются юридические лица или индивидуальные предприниматели, то обращаться необходимо в арбитражный суд. Правило об исключительной подсудности в данном случае также имеет место (ст. 38 АПК РФ).

Исковое требование об установлении границ земельного участка является имущественным, но не подлежит оценке, поэтому государственная пошлина за рассмотрение дела составит 300 руб. для физических лиц и 6 000 руб. для организаций и предпринимателей за каждое исковое требование.

**Срок исковой давности по таким искам является общим и составляет три года.**

При рассмотрении споров данной категории первым делом суд исследует законность владения земельным участком, поскольку ее отсутствие является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований, либо их удовлетворения, если землей незаконно владеет ответчик.

Также суд определяет площади земельных участков, принадлежащих истцу и ответчику, на предмет их соответствия правоустанавливающим документам. Согласно ч. 8 ст. 38 закона о кадастре, под площадью земельного участка следует понимать площадь его геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Чаще всего при изменении конфигурации границ земельного участка меняется и его площадь, поэтому при неверном установлении границ, она, как правило, не будет соответствовать правоустанавливающим документам.

Правильное определение местоположения границ земельного участка требует специальных познаний в области геодезии, в связи с чем в рамках рассмотрения дел данной категории практически всегда возникает необходимость в проведении землеустроительной экспертизы.

Соответствующее ходатайство истцу необходимо заявить на стадии подготовки дела к судебному разбирательству. Оно должно содержать перечень вопросов эксперту и перечень экспертных учреждений для проведения экспертизы.

Следует учесть, что данное ходатайство не следует заявлять ранее, чем в материалы дела будут представлены все необходимые документы, позволяющие определить юридические границы участка. Если такие документы отсутствуют, необходимо представить в дело доказательства того, что фактический порядок землепользования существует на местности более 15 лет (архивные планы территории, показания свидетелей и т. д.) Заблаговременный сбор доказательств необходим, поскольку эксперт при проведении исследования может ссылаться только на имеющиеся в деле документы.

Основным вопросом, который необходимо поставить перед экспертом, является вопрос о соответствии фактических границ земельного участка истца юридическим.

Таким образом эксперт определит, соответствует ли реальная площадь его участка площади, указанной в правоустанавливающих документах. Аналогичный вопрос необходимо поставить и об участке ответчика. Также следует поставить вопрос о координатах точек, по которым должна проходить спорная граница между участками истца и ответчика. Эти данные суд в случае удовлетворения требований отразит в итоговом судебном акте.

Решения судов по вопросу установления границ исполняются путем подачи в орган кадастрового учета, вместе с межевым планом, отражающим границы земельного участка. В случае, если в результате решения суда изменилась площадь земельного участка, то после внесения сведений в ГКН также необходимо предоставить данные сведения в Росреестр для внесения сведений о площади в ЕГРП.

В случае, если Кадастровая палата отказывается произвести регистрацию, обращение к судебным приставам не требуется.

Такой отказ подлежит обжалованию в порядке административного судопроизводства, если спор об установлении границ рассматривался судом общей юрисдикции. Либо в порядке главы 24 АПК, если спор о границах находился в производстве Арбитражного суда. Иск должен быть подан в течение трех месяцев со дня получения письменного отказа в постановке на кадастровый учет заявителем.

Особое внимание следует обратить на спорные ситуации, когда определение юридических границ на основании правоустанавливающих документов невозможно. Чаще всего такие ситуации возникают в садоводческих некоммерческих товариществах и дачных некоммерческих партнерствах, комплексное межевание территории которых не проводилось.

Вместе с членством в такой организации садоводу предоставляется в пользование участок земли, имеющий определенную площадь и номер согласно генеральному плану СНТ или ДНП.

При этом границы участков являются весьма условными, поскольку комплексное межевание всего садоводства не производилось. Людям просто показывают их участок на местности. Фактические границы зачастую бывают условными, обозначаются относительно естественных природных объектов, а юридические никак не фиксируются.

Согласно ст. 42.8 закона о кадастре, в таких случаях местоположение границ земельных участков определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядком проектом межевания территории.

При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таких земельных участках местоположение их границ определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и градостроительного законодательства с учетом границ, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленных с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, красных линий, которые обозначают существующие границы территорий общего пользования.

Таким образом, у соседей возникают заблуждения относительно расположения границ их земельных участков, а сложившийся порядок пользования их устраивает далеко не всегда. Практика показывает, что больше всего спорных ситуаций возникает именно в таких случаях.

При разрешении спора в случае невозможности определения юридических границ участков суд должен исходить из сложившегося порядка землепользования, существующего 15 и более лет, однако ввиду недобросовестности граждан, кадастровых инженеров, а также формального подхода к отправлению правосудия далеко не всегда собственнику, своевременно не отмежевавшему земельный участок, удастся отстоять его фактические границы.

В последние годы в судебной практике прослеживается принцип **«кто первый отмежевался, тот и прав»**, поэтому землепользователи участков, сведения, о границах которых отсутствуют в государственном кадастре, рискуют лишиться своего имущества.

#### Пример судебного спора

В качестве примера можно привести случай, не так давно произошедший в Выборгском районе Ленинградской области.

В 2001 г. при приеме в члены СНТ гражданке П. был выделен в пользование земельный участок № 378. Границы на местности были обозначены металлическими столбами. В процессе использования земельного участка на нем были возведены жилой дом, колодец и мастерская. Местоположение границ не изменялось.

В 2007 г. в целях приобретения права собственности на земельный участок П. был подготовлен межевой план, составленный с учетом фактического землепользования. Площадь участка составляла 594 кв.м. с учетом корректировки генплана садоводства, проведенной в 2005 г. До указанной даты сведения о площадях на планах отсутствовали. Кадастровые работы проводились кадастровым инженером В.

Зарегистрировать сведения о границах в государственном кадастре не удалось, поскольку собственник смежного с участком П. по левой меже (№ 378) отказался подписать акт согласования, полагая, что спорная граница должна быть смещена в сторону П. на два с половиной метра. П., надеясь на мирное урегулирование спора, не обращалась в суд с иском об установлении границ. Межевое дело 2007 г. хранилось у кадастрового инженера. Как оказалось, это стало главной ошибкой истицы по встречному иску, поскольку инженер отказал в его возврате П, ссылаясь на то, что имеет место судебный спор.

Осенью 2015 г. П. стало известно, что в производстве Выборгского городского суда Ленинградской области находится гражданское дело 2–3866/2015 по иску Л. (нового собственника участка № 379) о понуждении П. к устранению препятствий в пользовании ее имуществом, а именно: переносе строения — мастерской и существующего ограждения.

Суду Л. представила копию межевого дела, из которой следовало, что ее мать (прежний собственник участка № 379) в 2012–2013 гг. произвела межевание своего участка без согласования границ с П. Примечательно, что межевой план участка № 379 составлен тем же самым кадастровым инженером В., который ранее отмежевал участок № 378.

Для защиты своих прав П. была вынуждена обратиться с иском об оспаривании результатов межевания участка № 379. В обоснование исковых требований она указала, что оспариваемое межевание проведено без ее участия.

В процессе рассмотрения дела была проведена землеустроительная экспертиза, результатами которой установлено, что **невозможно определить фактические и юридические границы земельных участков при их образовании**, что является основанием для применения положений закона о фактическом землепользовании. Также экспертом установлено, что в результате проведенного межевания произошло наложение юридических

границ участка № 379 на фактические границы участка № 378.

Решением суда требования Л. удовлетворены. Во встречном иске отказано. Поводом к такому судебному акту послужили следующие обстоятельства.

При проведении межевания кадастровый инженер намеренно проигнорировал существующий порядок землепользования, не отразил на плане факт того, что устанавливаемая граница пересекает колодец и мастерскую, находящиеся на участке П.

Вместе с тем, Л., действуя по инструкции кадастрового инженера, утверждала, что спорные забор и мастерская возведены П. уже после проведения оспариваемого межевания.

Зная, что П. откажется от согласования такой границы, кадастровый инженер не уведомил ее о дате и времени согласования границ участка № 379. Извещения были направлены всем смежным землепользователям за исключением П, что является прямым нарушением части 8 статьи 39 закона о кадастре.

Вместе с тем кадастровый инженер схирировал, указав в межевом деле, недостоверные сведения о том, что местонахождение собственника участка № 378 неизвестно, поэтому спорная граница была согласована им путем опубликования объявления в местной газете.

На лицо факт злоупотребления правом, поскольку согласно закону о кадастре, опубликование извещения о проведении собрания о согласовании границ допускается только в двух случаях:

- ✓ в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения;
- ✓ смежный земельный участок расположен в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования, либо входит в состав земель сельскохозяйственного назначения и находится в собственности более чем пяти лиц, либо входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом согласно позиции Конституционного суда РФ, выраженной в Определении № 890-О от 22.04.2014 г., пункт 1 части 8 статьи 39 закона о кадастре призван обеспечить необходимые гарантии для уведомления заинтересованных лиц о предстоящем проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка в случае, если индивидуальное оповещение об этом событии путем направления почтового отправления невозможно или же не дало позитивного результата.

Таким образом, согласование границ путем опубликования сообщения в местной газете следует применять только в том случае, если отсутствуют сведения о месте нахождения смежного землепользователя и исчерпаны иные способы его уведомления.

Более того, Л. в процессе рассмотрения дела неоднократно поясняла суду, что согласование через газету произошло потому, что П. устно отказалась согласовать спорную границу.

Следует отметить, что Л., действуя добросовестно, должна была не согласовывать спорную границу через объявление в местной газете, а обратиться в суд с иском об установлении границ своего земельного участка, однако она избрала более простой, но менее законный и добросовестный способ реализации своих прав.

Суд же, в свою очередь, формально подошел к отправлению правосудия – принял во внимание ничем не подтвержденные пояснения Л. о дате постройки спорных строений, не дал надлежащей правовой оценки результатам землеустроительной экспертизы, указывающей, что в результате межевания произошло наложение границ.

В решении суд указал, что нарушение процедуры межевания в части оформления акта согласования границ земельного участка не является достаточным основанием для удовлетворения исковых требований П., а результаты оспариваемого межевания не затрагивают ее прав, поскольку она никак не может подтвердить, что фактические границы ее участка существуют на местности 15 лет, а спорные постройки возведены до 2013 г. При этом суд отказал в вызове свидетелей, тем самым лишив П. возможности опровергнуть доводы Л.

Обжалование решения в апелляционном порядке не дало положительного результата.

Таким образом, недобросовестные действия кадастрового инженера и собственника земельного участка № 379 в совокупности с формальным отправлением правосудия привели к изъятию части земельного участка Л.

В настоящее время П. намерена обжаловать вышеуказанные судебные акты в надежде на то, что дело будет направлено на но-

вое рассмотрение в суд первой инстанции, однако вероятность такого исхода невысока, поскольку **законодателем установлен ограниченный круг оснований для отмены судебных актов в кассационном порядке.**

Для того, чтобы не оказаться в аналогичной ситуации, землепользователям рекомендуется не откладывать постановку участков на кадастровый учет.

.....