

УДК 347.214.23

## ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Муратова Анастасия Александровна,**  
магистрант юридического факультета,  
e-mail: anastasia-muratova@mail.ru,  
Московский университет им. С.Ю. Витте, г. Москва

*В представленной статье проанализированы возникающие на практике трудности при проведении процедуры межевания земельных участков; вопросы правоприменительной деятельности, связанной с соблюдением установленного порядка согласования местоположения границ земельных участков. В предмет анализа входят положения действующего законодательства, регулирующие обозначенные выше вопросы, а также правоприменительная, в том числе судебная деятельность. Автор выделяет проблемы проведения процедуры согласования границ земельных участков, проблемы, возникающие при разрешении споров по границам земельных участков, анализирует правовые подходы к решению проблем, выработанные согласно сложившейся практике, в том числе судебной.*

**Ключевые слова:** земельный участок, межевание, местоположение границ земельного участка, согласование границ земельного участка, споры по границам земельных участков, смежные землепользователи

## PROCEDURE FOR COORDINATING THE LOCATION OF LAND BOUNDARIES

**Muratova A.A.,**  
undergraduate student of the faculty of law,  
e-mail: anastasia-muratova@mail.ru,  
Moscow Witte University, Moscow

*The article provides an analysis of the practical difficulties encountered in the land-sharing process; Enforcement issues related to compliance with the established procedure for the harmonization of land boundaries. The subject of the analysis includes the provisions of the current legislation governing the above-mentioned issues, as well as law enforcement, including judicial activities. The author highlights the problems of carrying out the procedure for harmonizing the boundaries of land plots, problems encountered in resolving disputes over the boundaries of land plots, analyses the legal approaches to solving problems developed in accordance with established practice, including judicial ones.*

**Keywords:** land, interposing, land boundary location, land boundary alignment, land boundary disputes, related land users

DOI 10.21777/2587-9472-2020-1-44-49

**М**ежевание является проведением работ по фактическому установлению и закреплению границ конкретного земельного участка на местности, включая определение его месторасположения и площади.

На сегодняшний день понятие «межевание» в действующем законодательстве не предусмотрено.

Однако межевание, как процесс установления границ земельного участка, проводится и в настоящее время посредством выполнения кадастровых работ, как это следует из Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Фактическое определение границ земельного участка на местности, а также последующее внесение этих сведений в Единый государственный реестр недвижимости обязательным в силу законодательства не является. При этом в процессе отчуждения такого земельного участка у правообладателей на практике могут возникать некоторые трудности [8, с. 46].

К примеру, при государственной регистрации прав на объект недвижимости, который расположен на участке, границы которого не определены в соответствии с требованиями действующего зако-

нодательства, у государственного регистратора могут возникнуть сомнения, действительно ли данный объект находится в пределах границ земельного участка. Соответственно, такие сомнения могут повлечь за собой приостановление и последующий отказ в регистрации права.

Таким образом, законодатель нас косвенно подводит к тому, что уточнение границ земельного участка так или иначе необходимо провести всем землепользователям.

В некоторой степени с такой позицией можно согласиться, поскольку если все имеющиеся на государственном кадастровом учете земельные участки будут иметь свои координаты, то возможно будет добиться упорядочивания в базе Единого государственного реестра недвижимости.

Актуальность выбранной темы трудно переоценить, поскольку, во-первых, согласование местоположения границ является неизбежной процедурой, а во-вторых, данная процедура предупреждает нарушение прав и законных интересов владельцев земельных участков, границы которых уже определены.

В этой связи в статье будут рассмотрены вопросы относительно порядка установления границ земельных участков и имеющиеся проблемы в данной сфере, в том числе споры по границам между смежными землепользователями.

Как уже было указано, межевание земельного участка выполняется путем проведения кадастровых работ. Исходя из положений действующего законодательства, в частности, Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», специальным правом на проведение кадастровых работ наделен кадастровый инженер, сдавший квалификационный экзамен и обладающий специальной лицензией.

Перед началом выполнения кадастровых работ правообладателю земельного участка необходимо заключить соответствующий договор подряда с кадастровым инженером или организацией, работником которой он является.

Далее процесс межевания земельного участка включает в себя несколько этапов.

Первым является подготовительный этап, к которому относится сбор и изучение правоустанавливающих, картографических и других исходных документов, а также сведений, содержащихся в Едином государственном реестре. Затем производится выезд на место для оценки состояния межевых знаков.

После того, как все необходимые данные собраны, следующий этап – это непосредственно подготовка межевого плана земельного участка. В его состав должны входить следующие документы:

- уведомление правообладателей смежных земельных участков о проведении работ;
- согласование границ участка с правообладателями соседних, которое оформляется актом согласования границ;
- определение координат пунктов опорной межевой сети и межевых знаков;
- определение площади участка;
- составление чертежа его границ.

В последующем подготовленный межевой план является основанием для проведения государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости регистрирующим органом.

Подходя к рассмотрению основного вопроса, необходимо отметить, что согласно п. 1 ст. 39 Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ согласование местоположения границ при их установлении (уточнении) является обязательной процедурой. Она проводится с целью обеспечения интересов правообладателей смежных земельных участков и предупреждения споров в отношении них.

Статья 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ предусматривает необходимость приостановления осуществления государственного кадастрового учета земельного участка в случае, если при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным.

Судебная практика демонстрирует множество примеров обращения в суд с требованием признать результаты межевания недействительными, установить новые границы земельного участка по причине того, что согласование границ земельного участка произведено с нарушением установленной законом процедуры. Центральное место, как показывает судебная практика, среди всех возможных нарушений, на которые ссылаются правообладатели земельных участков, занимает нарушение, связанное с ненадлежащим извещением всех лиц, являющихся правообладателями смежных земельных участков.

Необходимо заметить, что на проблему защиты прав, связанную с надлежащим извещением всех заинтересованных лиц, обращено внимание Верховного Суда РФ, который в обзоре судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета от 30 ноября 2016 года, указал, что при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о почтовом адресе лица, заинтересованного в согласовании местоположения границ земельного участка, о проведении собрания о согласовании границ, такое лицо в обязательном порядке должно быть оповещено индивидуально. Публикация в печатном издании извещения о проведении собрания о согласовании границ земельного участка не может быть принята в качестве доказательства согласования, поскольку указанный способ извещения является чрезвычайным и призван обеспечить необходимые гарантии уведомления заинтересованных лиц в случае, если индивидуальное оповещение об этом событии путем направления почтового отправления невозможно или же не дало позитивного результата<sup>1</sup>.

Данный вывод Верховного Суда Российской Федерации в полной мере согласуется с требованиями действующего законодательства, ФЗ «О кадастровой деятельности», согласно которому согласование местоположения границ земельного участка может быть проведено двумя способами: в индивидуальном порядке и посредством проведения собрания заинтересованных лиц. Право выбора способа согласования местоположения границ принадлежит кадастровому инженеру. В тех случаях, когда согласование будет проводиться путем проведения собрания, возникает необходимость извещения всех правообладателей смежных земельных участков о его проведении. В Законе указано несколько вариантов такого извещения. Один из них – это опубликование извещения о проведении собрания в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов или иной официальной информации муниципального образования, которое допускается при отсутствии в ЕГРН сведений о почтовом и электронном адресе заинтересованного лица, либо когда направленное посредством почтового отправления извещение о проведении собрания возвращено с отметкой о невозможности его вручения.

Необходимо заметить, что на практике нередки случаи, когда отсутствие сведений в ЕГРН о заинтересованном лице служит лишь формальным поводом для публикации извещения. В таком случае чаще всего имеет место злоупотребление правом, когда лицо, заказывающее межевание, заранее знает о том, что сосед желаемую границу не согласует, а кадастровый инженер, выполняя формально требования закона, публикует объявление о проведении собрания в соответствующей газете [7].

Очевидным является тот факт, что информирование посредством опубликования извещения о проведении собрания в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, не может гарантировать, что правообладатели смежных земельных участков узнают о проведении собрания. Существует определенный риск возникновения споров в отношении таких земельных участков. Он увеличивается, если согласование проводится при установлении (уточнении) границ значительных по площади земельных участков, в том числе многоконтурных, которые граничат со значительным числом земельных участков, с правообладателями которых необходимо осуществить согласование в соответствии со ст. 39 ФЗ «О кадастровой деятельности». В условиях отсутствия точной информации не только об адресах всех заинтересованных лиц, но порой и об их количестве, возникает риск возникновения споров о надлежащем извещении всех этих лиц спустя длительное время [4].

При разрешении судебных споров возникает вопрос о том, следует ли считать местоположение границ согласованным, если акт согласования местоположения границ земельного участка составлен не на оборотной стороне чертежа земельного участка, как того требует законодатель (ст. 40 ФЗ «О кадастровой деятельности»), а на чистом листе бумаги.

По своей природе акт согласования границ, содержащий личные подписи заинтересованных лиц, является ни чем иным, как гражданско-правовой сделкой. Как и любые другие сделки, такой акт по своему содержанию и форме должен отвечать ряду обязательных требований, предусмотренных законом. Нарушение этих требований закона влечет недействительность такого акта. Он не имеет юридической силы и не порождает каких-либо правовых последствий.

<sup>1</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года.

При проведении согласования местоположения границ земельного участка в индивидуальном порядке местоположение границ земельного участка будет считаться согласованным, когда заинтересованное лицо подписало акт согласования границ земельного участка. Ситуация, когда правообладатель смежного земельного участка уклоняется от подписания данного акта, является достаточно распространенной. При этом действующее законодательство не предусматривает, что в случае отказа от подписи акта заинтересованное в согласовании границ лицо должно предоставить свои возражения. Также закон не закрепляет требования о составлении кадастровым инженером акта, подтверждающего уклонение правообладателя смежного земельного участка от согласования границ. В этом случае следует принять во внимание рекомендации Департамента недвижимости, который, руководствуясь тем, что законом не установлено ограничений в отношении проведения одновременно согласования местоположения границ в индивидуальном порядке и посредством проведения собрания заинтересованных лиц, указал на то, что в случае уклонения правообладателя земельного участка от согласования местоположения границ в индивидуальном порядке согласование местоположения такой части границы может быть проведено посредством проведения собрания заинтересованных лиц<sup>2</sup>.

Осуществляются попытки оспорить результаты межевания и местоположение установленных в результате него границ в тех случаях, когда происходит смена правообладателя смежного участка. При решении данного вопроса следует руководствоваться разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации, в соответствии с которыми круг лиц, с которыми производится согласование местоположения границ земельного участка, определяется на момент совершения кадастровых работ<sup>3</sup>.

Следует отметить, что в судебной практике сформировался подход, согласно которому нарушение процедуры согласования местоположения границ земельного участка не является достаточным основанием для признания результатов межевания недействительными. Объясняется это тем, что указанные нарушения сами по себе еще не свидетельствуют о допущенных ошибках при определении местоположения смежной границы и ущемлении интересов истца. Поскольку судебной защите в силу ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 3 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации подлежит только нарушенное право, суды должны проверить, в какой мере установление границ земельного участка ответчика при проведении кадастровых работ могло нарушить права и законные интересы истца. То есть судами должен быть установлен не только факт нарушения закона, выразившегося в нарушении порядка согласования местоположения границ земельного участка при проведении кадастровых работ, но и правовые последствия такого нарушения [2].

В случае, когда в акте согласования местоположения границ имеются возражения о местоположении границы земельного участка, акт согласования не подписан при проведении согласования в индивидуальном порядке, имеет место земельный спор о местоположении границы земельного участка. Согласно п. 5 ст. 40 ФЗ «О кадастровой деятельности» и ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации, такие споры должны разрешаться в судебном порядке. При этом в законе не указано, какие конкретно иски могут быть заявлены в суд в случае возникновения спора. На практике это приводит к тому, что истцы заявляют самые разные требования, например, о согласовании границ земельного участка, о признании незаконным отказа в согласовании границ земельного участка, о признании незаконными и снятии возражений в согласовании границ земельного участка, об обязывании согласовать границы участка<sup>4</sup>.

Относительно требования о возложении обязанности согласовать границы земельного участка необходимо сказать, что оно не может быть удовлетворено, поскольку законом не предусмотрено пожелание смежного землепользователя подписать акт согласования границ. Согласование границ земельного участка производится в добровольном порядке и является правом, а не обязанностью лица.

Что касается прочих названных требований, то они обеспечат защиту нарушенного права только при положительном решении суда. Отрицательное же решение приведет к необходимости заново осу-

<sup>2</sup> Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 июня 2011 года № Д23-2437.

<sup>3</sup> Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 года.

<sup>4</sup> Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010–2013 годы, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 года.

ществлять кадастровые работы, согласовывать границы земельного участка и т.д. Поэтому требования о согласовании границ земельного участка, о признании незаконным отказа в согласовании границ земельного участка, о признании незаконными и снятии возражений в согласовании границ земельного участка целесообразно предъявлять вместе с требованием об установлении границ земельного участка. Установление границ земельного участка в судебном порядке позволит разрешить конфликт между смежными землепользователями и будет являться основанием для внесения сведений о границах земельного участка в ЕГРН. Очевидно, что при возникновении рассматриваемых споров требование об установлении границ земельного участка может носить и самостоятельный характер. Надлежащим истцом по спору об установлении границ земельного участка является правообладатель земельного участка, который должен предоставить в суд доказательства законного права владения и пользования земельным участком [6].

Как показывают примеры судебной практики, формальное соблюдение процедуры установления границы и ее согласования не во всех случаях означает соблюдение прав и законных интересов смежных землевладельцев.

В ряде случаев (нередко встречающихся) в акте согласования местоположения границ подделываются подписи заинтересованных лиц. При этом установление границы земельного участка приводит к существенным нарушениям прав владельцев и пользователей соседних земельных участков, выражающихся в пересечении смежной границей строений, в полной утрате на местности площади земельного участка и т.п.

В юридической литературе была описана ситуация, когда один из собственников земельных участков, известив своего смежника о согласовании границ и воспользовавшись тем, что последний не явился лично, установил границы со смещением на огороженную территорию, используемую соседом. Если смежный землевладелец был надлежащим образом извещен о процедуре согласования границы и не явился, следует считать местоположение границы земельного участка согласованным. Необходимо заметить, что закон прямо не запрещает оспаривать в данном случае результаты межевания, хотя и не закрепляет положения о праве смежного землепользователя оспорить границы земельного участка в случае неявки на процедуру их согласования. По причине такой правовой неопределенности судебная практика складывается противоречиво. В ряде случаев суды отказывают в удовлетворении искового заявления, указывая на то, что процедура согласования местоположения границ земельного участка соблюдена, и правообладатели смежных земельных участков могли учесть свои интересы, определяя границу. В ряде случаев иски таких лиц удовлетворяются.

Учитывая, что точное соблюдение рассматриваемой процедуры не дает полной гарантии отсутствия нарушений прав и законных интересов смежников, представляется верным при рассмотрении такого спора в суде, помимо проверки процедурных моментов, оценивать, каким образом установленная граница влияет на возможность формирования и использования земельных участков смежных землевладельцев, как она соотносится с расположенными на участке строениями, а также иные фактические обстоятельства дела [3].

В заключение необходимо отметить, что бремя ответственности за внесение достоверных сведений в межевой план лежит целиком и полностью на кадастровом инженеру – лице, его подготовившем.

Государственными регистраторами регистрирующего органа хоть и проводится правовая экспертиза представленных на государственный кадастровый учет изменений сведений Единого реестра в отношении земельного участка, но на практике все же часто встречаются случаи, что принятое положительное решение нарушает права того или иного смежного землепользователя, который в последующем также обращается в суд с требованиями о признании проведенного межевания недействительным. И эта процедура может повторяться из раза в раз до бесконечности [1, с. 12].

Поэтому очень важно при проведении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка учитывать интересы всех заинтересованных лиц, чтобы в дальнейшем не возникало споров по границам, а также ограничений по использованию земельного участка в гражданском обороте [5].

Немаловажным также является момент упорядочения сведений обо всех учтенных земельных участках в Едином государственном реестре недвижимости, что, в свою очередь, упростило бы жизнь и обычным гражданам, которые тем или иным образом полагаются на такие сведения, и государству в целом с точки зрения контроля, оборота и иной реализации государственных полномочий.

Исходя из изложенного, на законодательном уровне стоило бы рассмотреть вопрос о создании государственной программы по проведению массовых кадастровых работ за счет средств федерального бюджета, к примеру, по территориальному разграничению (кадастровым кварталам).

Это, во-первых, заинтересовало бы правообладателей земельных участков, во-вторых, удалось бы добиться конечной цели – создания единой и достоверной базы данных.

### Список литературы

1. *Адриянова Н.И.* Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков при осуществлении государственного кадастрового учета изменений, образовании земельных участков // *Кадастр недвижимости*. – 2019. – № 1 (54). – С. 12.
2. *Актуальные проблемы частного и публичного права: монография / под ред. И.Ф. Колонтаевской*. – М.: изд. «МУ им. С.Ю. Витте», 2016. – С. 83, 84.
3. *Бочкарев А.В.* Процедура согласования границ земельного участка как гарантия соблюдения прав смежных землевладельцев // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2017. – № 4. – С. 62–69.
4. *Волков Г.А.* Правовые проблемы устранения реестровых ошибок при рассмотрении споров о границах земельных участков // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2017. – № 11. – С. 81–87.
5. *Канская Е.В.* Особенности установления границ земельных участков и государственная регистрация прав на спорные земельные участки // *Молодой ученый*. – 2016. – № 6-6 (110). – С. 20, 21.
6. *Колонтаевская И.Ф.* Корпоративные некоммерческие организации для ведения гражданами садоводства и огородничества // *Законы России: опыт, анализ, практика*. – 2020. – № 10. – С. 34–38.
7. *Михалева О.В.* О практике рассмотрения споров об установлении границ земельных участков // *Инновационная экономика и право*. – 2016. – № 2. – С. 89–95.
8. *Шаламыгина А.С.* Экспертиза земельных участков, границ земельных участков и территории в границах земельного участка как отдельный вид экспертиз // *Судебная экспертиза*. – 2013. – № 1 (33). – С. 46–52.

### References

1. *Adriyanova N.I.* Predel'nye (minimal'nye i maksimal'nye) razmery zemel'nyh uchastkov pri osushchestvlenii gosudarstvennogo kadaastrovogo ucheta izmenenij, obrazovanii zemel'nyh uchastkov // *Kadastr nedvizhimosti*. – 2019. – № 1 (54). – S. 12.
2. *Aktual'nye problemy chastnogo i publichnogo prava: monografiya / pod red. I.F. Kolontaevskoj*. – M.: izd. «MU im. S.Yu. Vitte», 2016. – S. 83, 84.
3. *Bochkarev A.V.* Procedura soglasovaniya granic zemel'nogo uchastka kak garantiya soblyudeniya prav smezhnyh zemlevladel'cev // *Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii*. – 2017. – № 4. – S. 62–69.
4. *Volkov G.A.* Pravovye problemy ustraneniya reestrovyyh oshibok pri rassmotrenii sporov o granicah zemel'nyh uchastkov // *Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii*. – 2017. – № 11. – S. 81–87.
5. *Kanskaya E.V.* Osobennosti ustanovleniya granic zemel'nyh uchastkov i gosudarstvennaya registraciya prav na spornye zemel'nye uchastki // *Molodoj uchenyj*. – 2016. – № 6-6 (110). – S. 20, 21.
6. *Kolontaevskaya I.F.* Korporativnye nekommercheskie organizacii dlya vedeniya grazhdanami sadovodstva i ogorodnichestva // *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika*. – 2020. – № 10. – S. 34–38.
7. *Mihaleva O.V.* O praktike rassmotreniya sporov ob ustanovlenii granic zemel'nyh uchastkov // *Innovacionnaya ekonomika i pravo*. – 2016. – № 2. – S. 89–95.
8. *Shalamygina A.S.* Ekspertiza zemel'nyh uchastkov, granic zemel'nyh uchastkov i territorii v granicah zemel'nogo uchastka kak otdel'nyj vid ekspertiz // *Sudebnaya ekspertiza*. – 2013. – № 1 (33). – S. 46–52.