

Что делать, если при межевании произошло наложение участков?



На практике нередки случаи, когда лица, владеющие соседними земельными участками, отказываются подписать составленный в ходе межевых работ акт. Довольно распространенной причиной возникающих разногласий является, безусловно, наложение границ различных земельных наделов. Споры, связанные с межеванием участков, встречаются довольно часто, порой разрешить спор бывает нелегко.

Что такое наложение границ земельных участков

Наложение границ земельных наделов – это неправильное расположение границ наделов, влекущее споры материального характера или же просто смещающее межевые границы в ту или иную сторону от их верного расположения.

Следует отметить, что наложение границ влечет за собой невозможность осуществлять дальнейшие кадастровые действия как на местности, так и документально.

В случае наложения границ одного участка на границы другого, который был учтен ранее, возникают следующие типы нарушений:

- Межи смежных участков смещаются во встречных направлениях. Следовательно, площадь участка, который располагается посередине, становится меньше;
- Площадь среднего участка увеличивается посредством заступа границ на территории боковых участков земли;
- Один участок налагается на другой в силу его вытягивания

или же расширения.

Перечисленные выше ситуации являются неблагоприятными хотя бы для одного собственника, ведь он претерпевает имущественный ущерб из-за уменьшения площади его надела. Сложными являются случаи с такими границами, которые идут с многочисленными изгибами, что существенно затрудняет процесс установления их правильного расположения.

На практике порой встречаются ситуации, когда на месте, где должен располагаться определенный участок, располагается совершенно другой земельный надел.

Существует несколько причин, повлекших наложение границ:

- Ошибка, допущенная кадастровым сотрудником;
- Изменение ландшафта;
- Внесение неверных сведений в кадастр;
- Ошибка, допущенная при расчетах в ходе межевых работ.

После отправки составленного межевого плана на согласование сотрудники кадастрового органа должны проверить расчеты и при необходимости внести в них те или иные изменения и дополнения. Однако данные изменения и дополнения могут быть неправильными.

В случае привязки граничных точек к элементам ландшафта его изменение может повлечь за собой наложение.

Выявить данную проблему совсем не просто. Порой собственник не имеет данных сведений на протяжении многих лет. Чтобы выявить наложение границ, необходимо изучить ряд документов и данные из кадастра.

На практике часто случается так, что данная проблема обнаруживается лишь в ходе разногласий по поводу границ у лиц, владеющих соседними участками. Например, когда в ходе установки одним соседом границ участка другой сосед понимает, что после межевания площадь его участка стала меньше.

Главная причина расхождений – кадастровая ошибка.

В таком случае ответственность за нарушение прав возлагается на следующих лиц:

- на служащих кадастрового органа;
- на специалистов, в частности, геодезистов и инженеров, в ходе деятельности которых были допущены недочеты.

Выявить наложение границ можно:

- в ходе межевых работ (данные работы осуществляются при разделе, объединении участков, необходимы и для государственной регистрации);
- в процессе постановки участков на кадастровый учет.

В первой ситуации кадастровым инженером будет составлено заключение, содержащее информацию о наложении границ определенных участков, о причинах такого наложения. Во второй ситуации вы получите решение о том, что постановка на учет приостановлена или же в постановке на учет отказано.

Заключение специалиста и отказ Росреестра будут являться основаниями для последующего судебного или внесудебного решения проблемы.

При обнаружении наложения границ в обязательном порядке установите причину данного наложения.

Осуществите ряд следующих действий:

- Обратитесь в кадастровую палату, чтобы получить выписку, содержащую информацию о границах участка;
- Запросите справку из проекта межевания, содержащую информацию о границах участка;
- Закажите перерасчет данных, которые были измерены специалистом;
- Возьмите у лица, владеющего соседним участком, межевой план участка.

Обращаясь за выпиской, обязательно представьте паспорт и соответствующее свидетельство на участок. Срок, установленный для предоставления выписки, составляет десять дней.

Что делать, если наложение границ участков произошло из-за ошибки в ЕГРН

В случае расхождения содержащихся в ЕГРН данных и данных, которые были получены кадастровым специалистом в ходе последних межевых работ, в обязательном порядке обратитесь в ЕГРН, представив заявление и ряд следующих документов:

- Ксерокопию вашего паспорта;
- Документы, устанавливающие ваши права на землю;
- Документы, подтверждающие ваши полномочия;
- Выписка;
- Копию части проекта межевания земель, где расположен ваш участок;
- Заключение кадастрового инженера о состоянии границ участков.

В обязательном порядке приложите к заключению сведения о специалисте, который проводил межевые работы, копию его лицензии, дающей право осуществлять такие работы.

Срок, установленный для рассмотрения заявления кадастровым органом, составляет 30 дней. По истечении данного срока вы получите либо отказ в исправлении или же решение об исправлении. Не забывайте, что отказ должен быть исключительно в письменном виде, обоснованным. После этого обращайтесь в суд.

Что делать, если наложение границ

участков произошло из-за ошибки кадастрового инженера

На практике нередки ситуации, в которых наложение является следствием ошибки кадастрового инженера.

Следует отметить, что в соответствии со статьей 29 Федерального закона «О кадастровой деятельности» к кадастровому инженеру предъявляются следующие требования:

- Он должен обладать соответствующей лицензией;
- У него должно быть соответствующее высшее образование;
- Он должен состоять в федеральном реестре данных специалистов;
- Он должен иметь опыт работы помощником кадастрового инженера не менее двух лет;
- Он должен обладать страховым полисом ответственности.

В случае несоответствия специалиста перечисленным выше требованиям вы имеете право требовать возмещения убытков от компании, проводившей работы. Кроме того, вы можете потребовать осуществить работы вновь.

В случае допущения кадастровыми специалистами ошибки в расчетах, вы имеете право воспользоваться услугами независимого эксперта. Ошибки в измерениях влекут за собой необходимость осуществлять новые межевые работы на участке, что требует дополнительные расходы.

В случае подтверждения ошибок после осуществления новых межевых работ, вы имеете право взыскания расходов через суд.

Основания для обращения в суд при наложении границ земельных участков

Суд общей юрисдикции в первой инстанции рассматривает дела

данного рода. Подайте иск в суд района, в котором находится ваш земельный надел.

Согласно статье 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, подача иска осуществляется в арбитражный суд в соответствии с местом нахождения или жительства ответчика.

Существует ряд типовых случаев для обращения в арбитражный суд:

- наличие притязаний на межевые границы со стороны лиц, владеющих соседними участками земли;
- выявление ошибки при межевых работах;
- выявление ошибки в процессе регистрации надела или сделки;
- наличие отказа Росреестра устранить выявленную ошибку.

Исковое заявление при наложении границ земельного участка

В соответствии со статьей 125 АПК РФ в оформленном по определенной форме исковом заявлении укажите следующие данные:

- Информацию о каждой из сторон;
- Условия спора, детальная информация о наложении границ;
- Момент возникновения права владения землей, форму права;
- Условия, при которых вам стало известно о том, что произошло наложение границ;
- Информацию о том, каким образом вы пытались разрешить возникшую ситуацию в досудебном порядке. Приложите соответствующие документы, подтверждающие ваши действия;
- Действия, совершенные ответчиком, в результате которых ваше право было нарушено;
- Обращение к судебному органу с просьбой признать иск в полном объеме.

Документы для подачи искового заявления при наложении земельных участков

Приложите к заявлению следующие документы:

- Кадастровый паспорт участка;
- Квитанцию, подтверждающую оплату государственной пошлины (300 руб.);
- Ваш паспорт;
- Документ, который устанавливает право участок;
- Свидетельство, содержащее информацию о форме права.

Доверенные лица должны предоставить доверенность, прошедшую нотариальное заверение, и паспорт. Приложите к иску документы, подтверждающие ваши полномочия.

Рассмотрение дела в суде о наложении земельных участков

Ознакомившись с делом, стороны отстаивают свои позиции по данному вопросу в суде. При выступлении следует опираться на представляемые доказательства. Следует отметить, что участниками судебного разбирательства могут являться и свидетели, которые могут подтвердить факт нарушения прав. Важная роль отводится кадастровому специалисту, который может прокомментировать сложившуюся ситуацию с профессиональной точки зрения.

Если ответчик – лицо, представляющее Росреестр, обязательно приведите свои доводы для отказа от исправления выявленной ошибки. Отказ может быть порожден законодательными нормами, в соответствии с которыми необходимо решение суда в качестве правоустанавливающего акта.

Если ответчик нарушил границы вашего участка, что привело к

причинению имущественного ущерба, вы имеете право подать иск о возмещении данного ущерба.

В обязательном порядке обоснуйте сумму иска при помощи:

- тех или иных платежных документов;
- справок независимых оценщиков;
- экспертных заключений.

Восстановить ваши права вы можете после признания вашей позиции судом.

Вынесение решения в суде о наложении земельных участков

Проанализировав позиции сторон, суд выносит свое решение. Оно основывается на законодательных нормах и на объективной позиции, содержащейся в документации, представленной сторонами. Получить решение суда вы можете в виде выписки. Данный документ имеет как правоизменяющую, так и правоустанавливающую функцию.

В соответствии с приведенными выше положениями границы участков должны быть восстановлены или же должны быть оставлены без изменений.

Выписка служит резолюцией для органов, в которых участок будет зарегистрирован.