

Что делать при наложении участков на кадастровой карте?



Нередко между собственниками смежных землевладений разгораются конфликты, связанные с неправильным определением границ принадлежащих наделов: такие ситуации и факт наложения границ довольно распространены. Как же быть, если произошло наложение участков на кадастровой карте и возможно ли устранение этой ошибки?

Что такое наложение земельных участков на кадастровой карте

Наложение границ землевладений предполагает неверное размещение границ наделов, последствием которого могут стать различные имущественные споры. Иногда они особого значения для землевладельцев не несут, однако сдвигают межевые границы относительно их требуемого положения. Так или иначе, факт наложения границ порождает ситуацию, при которой исполнение кадастровых работ становится невозможным не только с топографической и учетной позиции, но и непосредственно на месте.

Наложение границ на территорию, учтенную в прошлом времени, порождает такие нарушения размещения наделов на территории:

- смещение межей соседних земель по направлению друг к другу, уменьшение размера надела в середине;
- расширение среднего надела при заступе его на земли, расположенные по бокам;
- наложение одного землевладения на границы второго при расширении или растягивании.

В любой из приведенных ситуаций хотя бы одному землевладельцу причиняется ущерб, связанный с уменьшением габаритов надела. Более серьезные обстоятельства возникают при сложных конфигурациях участков, на которых довольно непросто отслеживать определенные составляющие межевых границ.

С учетом определения, закрепленного в законодательстве, топографическая съемка представляет собой процедуру специальных геодезических замеров, осуществляемых на конкретной территории, направленных на изготовление плана топографического исследования. Под указанным планом понимается особый чертеж, отображающий вид участка сверху, при оформлении которого используются специальные знаки и масштабы.

Съемки такого плана необходимы для того, чтобы обеспечить различные изыскания инженерного плана, способствующие подготовку проектов ландшафтного типа и последующую привязку на территории, а также уточнение топографических карт.

Кадастровая съемка представляет собой процесс, осуществляемый для размежевания землевладений. В целом, проведение кадастровой съемки продиктовано необходимостью четкого установления размещения важных составляющих, расположенных на участке – без учета рельефности и высоты.

Тем не менее при выполнении таких мероприятий, возможно возникновение технических и кадастровых ошибок, приводящих в неверной фиксации сведений в кадастре, таким образом способствуя наложению границ землевладений на кадастровой карте.

Сотрудники землеустроительных организаций устанавливают две формы такого наложения границ:

- допущение технических ошибок (описок, опечаток, неверности расчетов). Ошибки такого рода просты в исправлении – для этого достаточно подачи заявления, написанное по установленной форме, и адресованное местным органам, ответственным за проведение

кадастрового учета;

- возникновение кадастровых ошибок (неверное разграничение надела кадастровым инженером). Допущение подобных ошибок нередко происходит при оформлении планов по наложению границ (как имеющих по факту, так и кадастровых).

Довольно часто такие проблемы возникают на этапе исполнения межевых работ – тогда, когда оформляются необходимые бумаги.

В подобных обстоятельствах существует вероятность возникновения неверной привязки границ вследствие неверной точки привязки – то есть такой точки, от которой и проводят все надлежащие замеры. При таких ситуациях происходит признание ошибочности всего кадастрового плана.

Выявление факта наложения границ смежных наделов обычно происходит в момент:

- проведения межевых работ (которые осуществляют в момент регистрации, объединения, перераспределения либо разделения земельного участка);
- при постановке недвижимости на учет.

Если наложение обнаружено при проведении межевания, кадастровым инженером оформляется заключение, которое отражает обнаруженную ошибку и указывает, границы какого надела нарушены, а также вследствие чего это произошло. Если же обнаружение произошло при постановке на учет, то специалистами компетентного органа выносится решение о приостановлении либо отказе в постановке недвижимости на учет ввиду того, что выявлена кадастровая ошибка.

В качестве основания для досудебного или судебного рассмотрения вопроса может выступать как заключение, составленное инженером, так и отказ, выданный органом Росреестра.

Спорные ситуации, возникающие при наложении земельных границ

на кадастровой карте, могут быть разрешены несколькими способами:

- **принятием административного решения местными органами власти.** Для этого землевладельцы обоих участков должны действовать сообща. Вместе подайте заявление с просьбой устранить кадастровую ошибку. При этом кадастровыми инженерами составляется план наложения, в соответствии с которым границы спорного надела изменяются, однако параметры участка остаются неизменными. По окончании работ, проводимых кадастровыми инженерами, происходит оформление акта о согласовании, после чего ошибки исправляются в ЕГРН – для этого ваше присутствие не потребуется;
- **рассмотрением в суде.** Это происходит в тех случаях, когда разрешить ситуацию при административной процедуре невозможно. Как правило, для таких процессов требуется землеустроительная экспертиза.

Завершение указанной экспертизы происходит при оформлении плана наложения, который должен освещать следующие существенные моменты:

- **установлено ли наложение границ;**
- **известен ли размер наложения;**
- **основания возникновения проблемы;**
- **способы разрешения ситуации.**

Как написать заявление об исправлении кадастровой ошибки

Составьте текст заявления об исправлении кадастровой ошибки в соответствии с установленными правилами и предоставьте документ в местную администрацию.

Содержание указанной бумаги должно состоять из следующих моментов:

- точного названия органа, в который подается заявление;
- ваших данных (ФИО);
- наименования документа. К примеру, «заявление об устранении кадастровой ошибки»;
- обстоятельств дела, оснований допущения кадастровой ошибки;
- ваших притязаний. К примеру, это может быть устранение выявленной ошибки;
- просьбы принять соответствующие меры;
- списка приложений;
- даты подачи документа и вашей подписи.

Основания для обращения в суд при наложении границ земельных участков

Согласно нормам действующего российского законодательства, разрешение такого рода вопросов относится к компетенции судов общей юрисдикции. Исковое заявление адресуйте районному суду, исходя из местоположения землевладения.

Ситуации, при которых дело подлежит рассмотрению в судебном процессе, могут быть следующими:

- наличие спора в отношении межевых границ между владельцами смежных наделов;
- установление ошибки в процессе проведения межевых работ;
- обнаружение факта наложения при проведении процедуры регистрации землевладения либо сделки по отчуждению надела;
- получение отказа от органов Росреестра в отношении устранения допущенной ошибки.

Обращение в суд при наложении

границ земельных участков

Самым важным в подобных обстоятельствах является верное установление ответственного лица, то есть, того, кому адресуются требования.

Возложение ответственности за осуществление неправильного расчета возможно в отношении:

- кадастровых инженеров;
- организаций, осуществляющих учет;
- владельцев наделов, образованных в прошлом времени.

Нередко в качестве ответчика привлекают инженера, которым допущена ошибка при подготовке документации, или владельца того участка, с которым установлен факт наложения. Для определения вины инженера, потребуется проведение землеустроительной экспертизы.

Для этого придерживайтесь следующего порядка:

- подготовьте бумаги, состоящие из актов о согласовании границ надела, являющиеся доказательством допущения неточности;
- оформите иск, в котором обозначьте причины для исправления допущенной ошибки, ответчика, документов, подтверждающих ваши права на землевладение и прочее;
- приобщите документы, подтверждающие, что вы пытались разрешить проблему в досудебном порядке (бумаги, направленные кадастровыми органами, владельцем смежного участка, кадастрового инженера и другие документы);
- в заявлении приведите список приложений и ваши контактные данные;
- обратитесь к независимому эксперту, имеющему соответствующую лицензию, в случае, если это необходимо;
- оплатите сумму госпошлины, и после того, как иск подан, придите в назначенное время для участия в процессе.

Даже если вы полностью придерживались установленных правил

досудебного и судебного урегулирования вопроса, однозначно гарантировать положительный результат может лишь квалифицированный специалист.

Исковое заявление при наложении границ земельного участка

Текст искового заявления должен отражать информацию в отношении:

- данных участников процесса – истца и ответчика;
- обстоятельств, ставших причиной конфликтной ситуации в отношении наложения границ;
- даты получения правомочий собственника землевладения и формы имеющегося права;
- изложения ситуации, в которой вам стало известно о факте наложения границ и правовых последствиях допущенной ошибки;
- мер, принятых вами, в отношении разрешения спора, перед обращением в судебный орган, с приобщением надлежащих документов;
- действий ответчика в отношении сложившейся ситуации;
- просьбы к судебному органу об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Документы для подачи искового заявления при наложении земельных участков

Приобщите к иску пакет документации, состоящий из:

- документов-оснований вашего права собственности на землевладение;
- свидетельства о государственной регистрации права или выписки из ЕГРН;

- кадастрового паспорта на участок;
- платежного документа по госпошлине (составляет 300 рублей);
- вашего документа, удостоверяющего личность.

Рассмотрение дела в суде о наложении земельных участков

После того, как материалы дела будут рассмотрены, участники выступают в процессе. Для четкого обоснования своей позиции подготовьте доказательственную базу. Проведение прений происходит с участием свидетелей, которые могут подтвердить, что права истца действительно нарушены. Особая роль при этом отводится кадастровому инженеру, который укажет все причины, послужившие основаниями для нарушения ваших прав.

Если в качестве ответчика выступает сотрудник органа Росреестра, он обосновывает представленный отказ от устранения допущенной ошибки. Заявление отказа может быть формальностью, основанной на позиции закона, и предусматривающей необходимость наличия соответствующего судебного решения.

Когда ответчик – гражданин, нарушивший установленные границы, повлекший своим деянием причинение имущественного ущерба, то по отношению к нему возможно представление искового заявления с требованием возместить материальный ущерб.

В таких обстоятельствах детально подтвердите заявленную сумму требований при помощи:

- экспертных заключений;
- справок, выданных независимым оценщиком;
- документов, подтверждающих несение расходов.

Восстановить нарушенные права можно в том случае, если суд вынес решение в вашу пользу.

Вынесение решения в суде о наложении земельных участков

Вынесение судебного решения происходит не только на основании положений закона, но и согласно объективной позиции, установленной в итоге экспертизы представленных документов и прений сторон.

Судебное решение выдается участникам в форме выписки.

Эта бумага выступает в качестве правоустанавливающего и правоизменяющего документа. Согласно приведенной в ней позиции суда, происходит восстановление нарушенных межевых границ землевладения, либо они остаются в имеющемся состоянии.

Помимо отмеченного, данная бумага признается резолюцией для Росреестра, на основании которой на указанный орган возлагается обязанность исполнения вынесенного судом решения и проведения государственной регистрации.