

На мой земельный участок в кадастре записан посторонний собственник

[Главная](#) » [Земля](#) » Что делать, если на земельный участок в кадастре записан посторонний собственник?



Любые попытки совершить юридически значимые процедуры с земельным участком, который уже имеется во владении, могут повлечь за собой ситуации, когда окажется, что в кадастре указано собственником иное лицо. Как поступить в такой ситуации собственнику? Есть ли у него возможность защитить свои права и как можно это сделать?

Что делать, если на земельный участок в кадастре записан другой собственник

В случае, если у вас имеются на руках любые правоустанавливающие либо же правоподтверждающие бумаги, которые доказывают факт владения земельным участком, тогда только есть смысл обратиться за помощью в прокуратуру и только после проверки факта регистрации в кадастре постороннего собственника на ваш надел.

Следует приложить к пакету документов выписку из ЕГРН.

В ситуациях, когда нет документов у владельца, либо же они представлены не в полном объеме, тогда дальнейшее решение проблемы стоит рассматривать с учетом следующих обстоятельств, от чего будет зависеть дальнейший ход действий владельца земли:

- если владелец – физическое лицо, его земельный надел огорожен и находится под полным контролем;
- если собственник не контролирует землю и по факту не использует ее.

Первый случай подразумевает под собой использование земельного надела, когда есть возможность направить в суд иск о признании права собственности на землю. При этом очень важно собрать пакет доказательств, что именно вы приобрели земельный участок, осуществляете регулярно выплаты налогов, а также можно обратиться к соседям за показаниями.

В ситуациях, когда владелец такого земельного участка в реальной жизни им особо не пользуется, тогда не существует никакого другого способа защиты своих прав, кроме как процедуры виндикации.

Это правило закрепляется согласно ст.301 ГК РФ. Также существует вероятность, что ответчик решит подать ответное заявление о пропуске срока исковой давности и можно даже проиграть дело. Однако, в случаях, если вам не удастся физически контролировать участок, тогда иск о признании права собственности подавать не имеет совершенно никакого смысла.

Для грамотного составления искового заявления следует принять во внимание несколько очень важных правил, которые прописаны в ГПК РФ, и мы рассмотрим каждое из них далее более подробно. Очень важно соблюдать структуру заявления, которая состоит из нескольких частей: «шапка», часть в которой ведет повествование и часть просительная.

В самом начале заявления важно заполнить «шапку» и написать сверху общее наименование суда, и куда именно подается иск, следующий этап – перечислить, какие стороны участвуют в споре и указать ряд контактных данных: телефоны, адреса и т. д. Заявление должно называться так: «Исковое заявление о признании права собственности на земельный участок».

Следующий этап – описать суть проблемы с указанием информации

о том, кто именно выступает владельцем участка и на основании какой документации они действуют. Может быть нарушено право собственника, кто в этом, по вашему мнению, виноват и чем вы можете подтвердить свои предположения и догадки. Необходимо сослаться не только непосредственно на ряд доказательств: бумаги, свидетельские показания, но и указать статьи, которые были нарушены ответчиком.

После повестовательной части должна следовать формулировка, о чем именно истец просит у суда. Право собственности должно быть привязано к какому-то конкретному лицу, ответчик обязан не совершать в дальнейшем какие-либо действия.

Например, может быть отменен документ, либо же освобождена земля и самостоятельно гражданин сносит постройку, которую ранее возвел на участке.

В конце искового заявления должно быть представлено приложение, с указанием обязательно даты, а также подпись истца либо же его представителя, если таковой имеется. Обычно заявление подают в районный городской суд.

Виндикационный иск называют одной из самых сложных процедур судебной защиты и все это благодаря многочисленным обязательным условиям. Сторонами виндикационного судопроизводства называют юридических лиц, но время от времени подключаются и физические лица, которые решают ряд важных юридических вопросов.

Дело в том, что собственник не всегда может быть владельцем вещи. Можно жить в одной квартире, пользоваться всем имуществом, и даже быть зарегистрированным на территории этого недвижимого объекта.

Обычно собственник недвижимого имущества в добровольном порядке осуществляет передачу вещей во владение другому человеку, но из этого правила всегда есть исключения. Для осуществления такой операции по изъятию следует собственнику обратиться за помощью в суд с заявлением, которое именуют

юристы термином виндикационный иск.

Это своего рода требование, которое выдвигает владелец имущества к человеку, не являющемуся собственником. Следует обязательно осуществить операцию по возврату вещи и руководствоваться при этом действующим законодательством. Согласно ст.302 ГК РФ можно проводить процедуру изъятия вещь у недобросовестного собственника и это возможно благодаря виндикационному иску, который позволит изъять имущество из владения.

Можете смело рассчитывать на положительный результат только в нескольких случаях:

- когда получили вещь в результате пользования на основании безвозмездного владения. То есть по наследству это могло быть, либо же преподнесено человеку в дар;
- собственник мог потерять возможность владения не по собственной воле, вещь могли у него просто украсть.

Если процедура выбытия произошла не по собственной воле, к примеру, согласно договору аренды, а затем осуществлено незаконное отчуждение собственности, в таких ситуациях нет совершенно никакого смысла заявлять виндикационный иск. У собственника нет права требовать обратно свое имущество у добросовестного владельца.

Он может претендовать на возмещение убытков, и это прописано в гражданском праве и называется виндикационным ограничением. Истец при подаче так называемого виндикационного иска может быть собственном имущества, либо же титульным владельцем (комиссионером, опекуном, хранителем и т. д.).

Фактическим владельцем имущества выступает ответчик, то есть это лицо, которое пользуется вещью в момент, когда был подан иск.

В исковом заявлении должна быть представлена важная информация, согласно правовой форме ее подачи, и в случае с

виндикационным иском это:

- обстоятельства, с указанием даты и непосредственно информации о том, когда вещь была из владения;
- ситуации, согласно которым были получены не владельцем вещи в пользование, если такая информация имеется у истца;
- ссылка, если отсутствуют какие-либо договорные отношения между ответчиком, а также истцом в случаях решения спорных вопросов.

В обязательном порядке к такому исковому заявлению следует приложить бумаги, которые выступают подтверждением права собственности истца на вещь, которая находилась в пользовании. Обычно это документы о приобретении того или иного имущества.

Юристы могут использовать в виндикационной части иска такие формулировки:

- ответчик должен в ближайшее время освободить землю, которую он занимает;
- обязать ответчика осуществить возврат участка, при этом необходимо указать кадастровый земельный номер с адресом участка;
- проводится процедура взыскания с ответчика в пользу истца и речь идет о денежных средствах, в сумме доходов, которые ранее были получены в результате незаконного владения земельным наделом.