

При межевании выяснилось, что соседи залезли на мой участок



Практика показывает, что нередко использование участков соседями происходит в соответствии с установленными ими много лет назад границами, а не в соответствии с границами, установленными посредством осуществления процедуры межевания. Но возникают ситуации, когда провести межевание необходимо. Что делать, если после проведения данной процедуры вы узнали, что ваш сосед по участку захватил часть вашего земельного участка?

Что делать, если при межевании выяснилось, что соседи залезли на мой участок

На практике нередко возникают разногласия между владельцами смежных участков после процедуры межевания. Если после проведения межевательных работ, установивших границы вашего участка, вы полагаете, что часть вашего участка захвачена соседом, сверьте данные кадастрового паспорта с результатами, полученными в ходе межевательных работ.

Осуществите ряд следующих действий:

- Согласно правилам установления на местности границ объектов землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 688, границы объектов землеустройства устанавливаются на местности в соответствии с кадастровыми данными о таких объектах. Государственный кадастр содержит информацию о координатах характерных точек границ (точек, с помощью которых описание границ может быть изменено или

разделено на части), по которым границы объекта землеустройства и устанавливаются. Следовательно, требуется установление поворотных точек и межевых знаков, сведения о которых находятся в кадастре и служат границами земельного надела. Не забывайте, что данные работы могут проводиться лишь компанией, специализирующейся на землеустройстве и обладающей соответствующей лицензией;

- После получения сведений о закреплении границ начинайте вести переговоры с лицами, владеющими соседними участками. На основании полученной информации можно определить места прохождения границ и наличие нарушения, выражающегося в захвате части участка. При наличии обоснованной аргументации ваши шансы на разрешение конфликта досудебным путем на основании устного соглашения с вашими соседями возрастают в разы;
- В случае отсутствия достижения компромисса с соседями, обращайтесь в суд. Необходимо будет восстановить существовавшее до нарушения прав положение. Согласно статье 61 Земельного кодекса Российской Федерации предметом исковых требований является признание границы между участками, установленной на основании координат характерных поворотных точек, а также восстановление прошлых границ вашего участка.

Не забывайте, что при подаче искового заявления вы в обязательном порядке должны иметь соответствующие права на участок земли, в соответствии с которыми вы сможете требовать согласовать границы.

К таким правам относится в первую очередь право собственности, а также право постоянного пользования и пожизненного владения, право аренды участка, который находится в государственной или же муниципальной собственности, если срок такой аренды превышает пять лет.

Обязанность подтвердить нарушение границ лежит на вас как на заявителе. Для подтверждения представьте кадастровый паспорт и

информацию о межевании вашего участка.

Подайте заявление, содержащее просьбу установить границы вашего участка, мировому судье. Однако осуществить это можно лишь после процедуры предварительного урегулирования конфликта с вашими соседями.

Следует отметить, что границы земельного надела устанавливаются в рамках судопроизводства после подачи стороной, чьи права были ущемлены, соответствующего иска. Однако перед подачей иска в обязательном порядке осуществляется претензионное обращение к лицу, захватившему часть вашего участка, уведомляющее его о причине, повлекшей взыскание.

Направьте заказное письмо к противоположной стороне спора, выбрав возможность обратного уведомления.

Сверху обязательно укажите место рассмотрения иска и мирового судью. Определите истца и ответчика. Документ должен содержать следующее наименование: «Исковое заявление об установлении границ земельного участка».

Иск должен начинаться с кадастровых характеристик вашего надела, указания основных сведений о нем, а также формы собственности, позволяющей вам обратиться в суд и приобрести правоспособность взыскателя.

Затем укажите:

- Обстоятельства, при которых вы обнаружили нарушение границ вашего участка, время обнаружения;
- Приведите краткую характеристику нарушения, указав соответствующие правовые нормы;
- Отметьте, какие действия до суда вы предпринимали, чтобы отстоять ваши законные права;
- Укажите, какие действия предпринял ваш сосед, отказываясь разрешить данный спор до суда;
- Отстаивайте свою позицию по восстановлению границ

участков в соответствии с положениями законодательных актов.

Далее укажите дату и поставьте вашу подпись, прикрепите перечень имеющихся приложений. В приложении к иску должны содержаться документы, служащие подтверждением правоспособности иска.

Документы понадобятся следующие:

- кадастровый паспорт вашего участка;
- документы, устанавливающие ваше право на участок;
- межевое дело;
- ряд выписок и справок на участок.

Представьте ваш паспорт гражданина Российской Федерации. Если же присутствуют представители, они должны предъявить доверенность, на основании которой они имеют право действовать от имени другого лица.

В обязательном порядке представьте документы, подтверждающие проведение досудебного урегулирования. К ним относится почтовая документация, уведомление о подаче иска, содержащее подпись ответчика.

Следует отметить, что именно данные материалы делают иск правоспособным, доказывают наличие правонарушения, представляющего собой захват части участка земли.

Среди них можно выделить и следующие документы:

- Акт независимой экспертизы;
- Свидетельства иных лиц;
- Разнообразные выписки и справки из кадастра;
- Другие документы, подтверждающие проведение досудебного урегулирования.

Для вынесения судебного решения установлен срок в три дня. Решение выносится в пользу той или иной стороны. По истечении десяти дней после получения решения вы имеете право подать

апелляционную жалобу.

На практике такие случаи возникают довольно часто. Лицо, владеющее участком, осуществило межевые работы, которые привели к установлению границ, и поставило участок на кадастровый учет. После этого лицо, владеющее соседним участком, тоже осуществляет межевые работы, в результате чего выясняется, что границы двух этих участков наложены друг на друга. Следовательно, данное лицо получает отказ в постановке участка на кадастровый учет. Нередки и ситуации, когда новый межевой план показывает, что граница участка должна проходить на определенном расстоянии от установленного забора, например, на расстоянии пяти метров. Следовательно, необходимо передвинуть забор.

В соответствии со статьей 28 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» существует 2 причины наложения границ. К ним относятся кадастровая и техническая ошибки.

Под технической ошибкой понимается ошибка, допущенная в государственном органе, специализирующемся на кадастровом учете. Это может быть, например, опечатка или ошибка в подсчетах и т. д. Ошибка такого рода исправляется посредством направления заявления в орган кадастрового учета, которым является ФБУ «Земельная кадастровая палата».

Основной причиной наложения границ участков является, безусловно, кадастровая ошибка. Под ошибкой данного рода понимается неверное установление границ надела при проведении межевых работ. По мнению специалистов, кадастровая ошибка вызвана неверной привязкой границ, а именно, неверным выбором точки, являющейся отправной для осуществления дальнейших измерений. Порой межевые работы осуществляются по разграничивающему участку забору, установленному много лет назад неверно. Такие ситуации могут сложиться, когда в документах не отражена информация о координатах границ участка.

Процесс кадастрового учета можно разделить на два следующих этапа:

- Межевые работы по установлению границ, разработка межевого плана, который направляется в тот орган, в компетенцию которого входит кадастровый учет;
- Внесение информации из межевого плана в кадастр соответствующим органом кадастрового учета. Выдача кадастрового паспорта, содержащего данные о границах земельного надела.

Чаще всего наложение границ наделов обнаруживается на стадии проведения межевых работ.

Существует два варианта выхода из сложившейся ситуации: судебный и административный.

В рамках административного способа соседи совместно совершают действия для устранения ошибок. При таком раскладе кадастровый инженер вносит поправки в границы участка, не изменяя площадь надела. Далее следует этап составления акта согласования границ лицами, владеющими смежными участками.

Следует отметить, что на практике добровольное решение соседа изменить границы своего участка встречается крайне редко, ведь каждый уверен в правильности таких границ. Основным способом решения данной проблемы является, конечно, судебное разбирательство.

Направьте заявление с просьбой установления границ надела в суд вашего района.

При наличии свидетельства, подтверждающего право на землю, иск должен содержать требования установить границы данного надела, исправить допущенную ошибку посредством внесения новых сведений в государственный кадастр. В обязательном порядке укажите в требованиях координаты участка, взяв за основу заключение специалиста.

Ответчиком является лицо, обладающими правами на участок, с которым произошло наложение границ, а также орган кадастрового учета – Земельная кадастровая палата.

Опишите в заявлении сложившуюся ситуацию и обнаруженное пересечение границ. Отметьте, что в ходе кадастрового учета земельного надела была допущена определенная кадастровая ошибка, повлекшая указанное пересечение. Следовательно, в кадастре находятся неверные сведения, которые вызваны такой ошибкой.

Укажите, что именно кадастровая ошибка мешает вам осуществлять ваши права, в том числе оформить кадастровый паспорт вашего земельного надела.

Нередки случаи, когда суд назначает соответствующую экспертизу для решения вопроса о возможности устранить пересечение границ. Следует отметить, что именно заключение, вынесенное экспертом, может являться основой решения.

Копия данного решения направляется кадастровому инженеру для включения его в межевой план. В случае наличия расхождений между указанными в решении границами и координатами, указанными в межевом плане, инженер должен составить новый план, основываясь на таком решении. После составления плана он направляется в орган, специализирующийся на кадастровом учете, для включения информации в кадастр.