

Соседи по участку заняли часть участка незаконно



Приусадебный участок зачастую становится предметом спора собственника с владельцами соседних территорий. Возникают случаи, когда при отсутствии ограждения собственники смежных участков незаконно занимают часть чужой земли и решить эту проблему мирным путем не всегда удается.

Какие действия предпринять, если сосед захватил часть вашего участка? Куда обратиться за помощью? Какие доказательства потребуются, чтобы отстоять свою позицию? Рассмотрим далее.

Что делать, если сосед занял часть земельного участка

Захват территории со стороны физических лиц или организаций предполагает незаконное использование чужой земли для удовлетворения личных нужд. При этом пострадавшей стороной может быть не только гражданин или юридическое лицо, но и органы государственной власти.

Самовольный захват части смежного участка выражается в следующих действиях:

- размещение на чужой территории объектов строительства или части постройки;
- ведение сельского хозяйства (огородничества, садоводства);
- парковка автомобиля на территории соседа, размещение гаража;
- нарушение границ чужого владения при установке ограждений;
- складирование вещей и строительных материалов;

- не соблюдение межевого разграничения между соседними участками.

При нарушении чужих границ не всегда есть умысел на противоправные действия со стороны недобросовестных соседей, зачастую подобные ситуации происходят по незнанию, особенно если отсутствуют документы, содержащие сведения о межевании земель. Но даже неумышленное нарушение чужого владения влечет ответственность лица виновного в захвате земли.

Обратите внимание на нормативную базу, регулирующую правоотношения собственников смежных наделов в подобных конфликтных ситуациях:

- владелец участка имеет право затребовать свой участок обратно, если кто-то его неправомерно использует (статья 301 ГК РФ);
- собственник участка не ограничен сроками исковой давности по защите своих прав (отстаивать свои интересы он вправе в любое время, в независимости от того, когда его права были нарушены);
- хозяин надела имеет право на защиту своих нарушенных прав, устранение препятствий, мешающих использованию, принадлежащего ему надела (статья 304 ГК РФ). Данный вопрос решается путем направления соответствующего искового заявления в судебные органы (статья 208 ГК РФ).

Основанием для судебного разбирательства, кроме самовольного захвата территории, может стать нарушение строительных норм и правил. Также обоснованным предметом спора является нарушение предельно допустимого расстояния от постройки соседа до ограждения смежного участка. Согласно нормативам, это расстояние должно быть не менее метра.

Прежде чем обращаться за помощью в судебные органы, попытайтесь самостоятельно урегулировать сложившуюся ситуацию и выяснить знают ли соседи, что нарушают ваши права. Если у вас на руках имеются документы, обосновывающие наличие границ

участка, обязательно предъявите их соседям. В большинстве случаев подобного конструктивного разговора бывает достаточно, что прояснить ситуацию и восстановить нарушенные права.

Но если аргументы о неправомерности действий на владельцев смежных участков не оказали влияния, и несанкционированное использование вашей территории не прекратилось, то обращайтесь за защитой своих прав и законных интересов в органы государственной власти.

Направьте заявление в орган местного самоуправления с просьбой зафиксировать факт захвата территории, чтобы иметь на руках доказательную базу в случае привлечения к спору судебной инстанции для восстановления нарушенных прав.

Когда все способы мирного урегулирования конфликта с соседями исчерпаны, начинайте подготовку документов для обращения в суд. Будьте готовы к тому, что суд назначит проведение экспертизы, чтобы определить наличие нарушений и степень вины соседа. Со своей стороны, заручитесь поддержкой других владельцев, рядом расположенных участков. Их свидетельские показания могут понадобиться в процессе судебного разбирательства.

При выяснении спорных вопросов относительно нарушенных границ смежных наделов в расчет берется одно из двух обстоятельств:

- Наличие паспорта кадастрового учета и сведений о проведенном межевании. Данные паспорта и межевого плана могут отличаться, поскольку при выдаче кадастрового документа до 2001 года, учитывались лишь приблизительные границы земель, точные замеры не проводились. В дальнейшем при проведении межевания подобные неточности устранялись. Исходя из разночтений в документах на землю, у соседей может быть разное представление о возможностях разграничения участков;
- Межевание соседствующих участков не проводилось, и собственники участка устанавливают ограничения земель

исходя из собственного усмотрения или из годами сложившейся практики.

Прежде чем начинать оспаривание, определите, какая из представленных позиций соответствует вашей ситуации, поскольку механизм действий в каждом случае существенно отличается.

Алгоритм действий собственника, права которого нарушены в результате захвата земли, межевание которой было проведено в установленном законом порядке, следующий:

- Сопоставьте данные, представленные в документах о межевании (наличие границ, поворотных точек, межевых знаков) с реально установленными на участке ограничителями. Помните, что те сведения, которые зафиксированы в межевом плане, внесены в информационную базу кадастровой службы, а значит, являются установленными в соответствии с требованиями законодательства. Поскольку для проведения действий по установлению границ земельного надела (даже при наличии межевого плана) требуются знания специальных нормативов, обратитесь за помощью в землеустроительную компанию, имеющую лицензию на выполнение данного вида работ. Пригласите соседа присутствовать при проведении экспертных работ. При наличии официального заключения о границах надела, вам будет проще доказать свою позицию в случае судебного спора;
- Если полученные в процессе кадастровых работ данные о расположении межевых знаков не убедили владельца соседнего надела и его притязания на ваш участок не прекратились, готовьте исковое заявление в судебную инстанцию. В данном заявлении укажите, что просите суд установить границы смежных участков и защитить вас от неправомерных действий со стороны недобросовестного соседа. Установление границ земельных наделов регулируется нормами статьи 62 Земельного кодекса РФ.

Требовать соблюдение установленных границ смежных участков

вправе не только собственники земель, но и лица, обладающие правом пользования на участок. В отношении арендатора государственных земель данное правило распространяется только в случае, если соответствующий договор заключен сроком более чем на 5 лет.

Для подтверждения своих прав собственник или пользователь участка должен предоставить все имеющиеся документы на землю (свидетельство о собственности, договор купли-продажи или аренды, соглашение о срочном или постоянном пользовании, свидетельство о наследовании, кадастровый план, документ о проведении межевания).

Алгоритм действий собственника, права которого нарушены в результате захвата земли, межевание которой не проводилось, следующий:

- Проведите процедуру межевания земельного участка. Для этого иницируйте заключение договора с геодезической организацией и вызовите на место инженера для проведения кадастровых работ. Заблаговременно (не позднее, чем за 30 дней) уведомите о данном мероприятии владельца смежного участка. По результатам межевания составляется акт, который подписывают все заинтересованные стороны (хозяева соседних наделов);
- Если данные, представленные кадастровой организацией, не убедили владельца соседнего участка в неправомерности своих действий по захвату чужой территории, то обращайтесь за защитой своих интересов и восстановлением нарушенных прав в судебную инстанцию. В подтверждение вашей позиции о размещении границ участка представьте акт геодезической экспертизы.

Обращение по вопросу разграничения смежных наделов направляется мировому судье районной инстанции. При рассмотрении дела потребуется представление мотивированных доказательств по мирному урегулированию конфликта с соседями. Исходя из этого, все обращения к соседям по вопросу

согласования границ оформляйте документально (под роспись или заказным письмом с уведомлением).

В исковом заявлении укажите следующую информацию:

- наименование и адрес суда, в который обращаетесь с заявлением;
- ФИО и контактные данные ответчика;
- реквизиты документа, подтверждающего ваши права на оспариваемый земельный участок (номер и дата свидетельства о собственности, данные по договору пользования, сведения из договора аренды и т. д.);
- характеристика земельного надела (месторасположение, площадь, целевое назначение и т. д.);
- обстоятельства, при которых вы обнаружили, что произошел самовольный захват территории со стороны соседа;
- ссылки на нормативные акты, положения которых нарушаются противоправными действиями хозяина смежного надела;
- способ нарушения ваших прав (парковка чужого автомобиля, высаживание деревьев, складирование вещей, постройка бани, установка бассейна, размещение ограждений в нарушении установленных границ и т. д.);
- меры, которые были предприняты, чтобы урегулировать конфликтные вопросы с соседом, возникшие на почве разграничения территорий (предоставление под роспись акта межевания, переговоры в присутствии свидетелей, уведомление о проведении межевания);
- каким образом недобросовестный владелец соседнего участка отреагировал на мероприятия по уведомлению о необходимости прекратить противоправные действия (проигнорировал, предоставил документы, обосновывающие его позицию и т. д.);
- ходатайство о восстановлении нарушенных прав, выразившихся в самовольном захвате территории, и необходимость установления границ смежных земельных участков согласно нормам действующего законодательства;
- список приложений (название документа, его наименование,

- реквизиты и количество содержащихся страниц);
- дату составления документа и собственноручную подпись.

Второй экземпляр искового заявления направьте в адрес ответчика заказным письмом с уведомлением о вручении. При подаче заявления в суд приложите документ, подтверждающий уведомление второй стороны о предстоящем судебном разбирательстве.

Вместе с исковым заявлением представьте в судебный орган следующие документы:

- документы, доказывающие ваши права на использование земельного участка;
- паспорт кадастрового учета на землю;
- документы, подтверждающие установление границ в рамках проведенного межевания.

Проведение мероприятий по отстаиванию своей позиции следует доверить квалифицированному специалисту в сфере земельных правоотношений, предварительно удостоверив его права нотариальной доверенностью.

Кроме основного пакета документов, указанного выше, в качестве доказательства своей позиции представьте следующие подтверждающие сведения:

- документ об уведомлении второй стороны спора о необходимости прекращения противоправных действий (в досудебном порядке);
- документ, доказывающий направление в адрес истца искового заявления;
- документы из компании по землеустройству (справки, выписки);
- экспертное заключение о неправомерной установке объекта строительства, принадлежащего владельцу соседнего участка, на территории ему не принадлежащей;
- показание свидетелей о систематическом нарушении границ вашей территории со стороны собственника смежного

участка.

После изучения всех обстоятельств дела судебный орган в срок, не превышающий трех дней, оглашает решение по вопросу определения границ земельных наделов в соответствии с установленными требованиями. На обжалование судебного решения законодательством предоставляется срок, равный десяти рабочим дням.