

Соседи по земельному участку перекрывают проезд к дому



Очень часто в садоводческих товариществах, дачных объединениях или обычных частных секторах возникают напряженные отношения между соседями. Часто они перерастают в открытое вредительство друг другу. Одним из вариантов осложнения жизни соседям является перекрывание подъездных путей к участку соседа с помощью мусора, техники или путем включения части общественной территории в состав участка одного из соседей. Изучите способы борьбы с такими действиями соседей.

Что делать, если соседи по земельному участку перекрывают проезд к дому

Для принятия юридически правильного способа борьбы с соседями изучите материал, касающийся перекрывания путей подъезда к дому одного владельца земельного участка другому.

Основываясь на данных статьи 262 ГК РФ, делайте вывод о том, что владельцы участков земли должны иметь возможность без осложнений и препятствий добираться до своего участка и дома, построенного в пределах границ земельного надела. Кроме этого, граждане имеют право посещать территорию общего пользования без чье-либо разрешения и без ограничения по времени пребывания на таких территориях. Граждане могут осуществлять применение природных объектов, расположенных на территории общего доступа в пределах, установленных законом страны.

Статья 262 ГК РФ называется дословно «Земельные участки общего пользования. Доступ на земельный участок».

Учтите, что данная статья регламентирует не только право пользования собственным участком земли, но и общественными территориями, которые не могут быть перекрыты на основании желания какого-либо гражданина или группы лиц. При этом в статье имеется в виду право на пользование муниципальными территориями, на которых нет ограничительного оборудования, установленного государственными органами, а не только территориями, расположенными в пределах ЗОП.

Существуют регламентирующие данные по обеспечению проходов по территории при осуществлении работ по землеустройству новых объектов землепользования и приведения в порядок уже существующих территорий в соответствии с нормами Росземкадастра.

Любой участок территории земли в соответствии с категорией земли и ВРЗ обеспечивается пешеходным проходом, ширина которого не может быть меньше 1 метра, проездом для автомобильного транспорта, ширина которого не может быть менее 3, 5 метра.

Любой земельный участок, на котором разрешено возводить капитальные объекты строительства, обязательно обеспечивается проездом. При этом не имеет значения факт наличия построенных сооружений на данном участке.

Если территории земель общего использования не хватает для обеспечения полноценного проезда до участка земли, то доступ к участку обеспечивается путем составления частного сервитута.

Знайте, что на основании ФЗ № 218 нельзя осуществить постановку на кадастровый учет земельного участка, если к нему перекрыт доступ путем проезда или прохода. Государственный регистрирующий орган вправе приостановить процедуру регистрации права собственности в отношении участка земли, который формируется или перераспределяется, если к такому участку не обеспечен подъезд беспрепятственный и постоянный. Государственный кадастровый учет может быть

осуществлен путем составления сервитута в отношении участка, лишенного прямого доступа к общей территории.

Нет возможности зарегистрировать участок земли или внести данные в кадастровый реестр в отношении участка, который не имеет выхода к общей территории. Если доступ к участку перекрыт по вине соседа, это является прямым нарушением законных прав владельца земельного надела.

В ФЗ № 218 четко определено, что при осуществлении процедуры уточнения границ участков, данные для формирования границ вносятся из документов, которые являются доказательством права на владение и распоряжение участком земли. Если правоустанавливающей документации на землю у владельца нет, то данные о границах берутся из документов, составленных при формировании земельного участка или территории, в состав которой входит интересующий участок.

Если данных об участке нет, сведения о границах территории отсутствуют, тогда положение границ земельного надела фиксируется на основании законной процедуры формирования проекта межевания в соответствии с нормами градостроительного законодательства. Если при проверке проекта межевания территории информация об участке не найдена, границами признаются существующие в течение 15 лет фактические границы участка земли.

При этом границы привязаны к объектам природного происхождения и к ограничениям участка, возведенным собственниками. Такими ограничительными ориентирами могут быть деревья, заросли кустарника, забор.

Если соседи перекрывают доступ к участку, то в соответствии со статьей 12 ГК РФ эти действия рассматриваются как нарушение гражданских прав гражданина. Защита гражданских прав и свобод может быть осуществлена путем восстановления тех условий, которые присутствовали до момента их нарушения. Все нарушения должны быть сформулированы и перечислены, действия, которые

могут привести к нарушению права, тоже должны быть обозначены.

А на основании статьи 304 ГК РФ любой собственник имущества, включая земельный участок, имеет право требовать устранения нарушений его прав и прекращения попыток создать угрозу нарушения гражданских прав. При этом не имеет значения, имел ли место факт нарушения владения или причинения порчи имуществу.

Если границы участка соседа определены некорректно, что препятствует доступу к собственному участку, смело подавайте в суд заявление с целью внесения изменений в кадастровый реестр в отношении участков земли, в отношении которых допущена неточность при межевании. Часто такие ситуации могут возникать из-за захвата территории ЗОП без согласования данного действия с администрацией поселения.

Собственник земельного участка, доступ к которому перекрыт, отстаивает свое право путем возвращения прежних границ участков, которые существовали до момента нарушения его прав, при этом сам пострадавший владелец не был лишен имущества.

Если владелец соседнего участка земли по своему желанию незаконно захватил часть земли общего пользования, то это не может являться основанием для ограничения права на передвижение по общей территории любого другого соседа. Передвижение граждан по открытым муниципальным и государственным территориям не может быть ограничен частным лицом.

Юридическая практика показывает, что однозначных ситуаций явного нарушения прав одного соседа другим очень много. Однако, случаются ситуации, когда собственник земельного участка восстанавливает свои права в пределах границ собственной территории, при этом происходит нарушение прав соседа. Фактически в суде приходится разбираться в том, кто и в чем нарушает права друг друга, а для этого определяются базовые параметры участков земли.

Рассмотрите пример, который покажет сложность подобных ситуаций и нарушений прав соседей. Владелец соседнего участка решил продать земельный надел и осуществил процедуру межевания с привлечением сотрудников земельного кадастра. После осуществления межевания были определены границы его территории, которые впоследствии были обнесены забором в полном соответствии с нормами законодательства.

При этом оказалось так, что проезд для соседа оказался закрыт, добраться до своего участка он не может из-за возведенного забора. Выясняется, что в течение многих лет владелец участка, к которому перекрыт проезд, передвигался по чужой территории, не имея на это прав. В такой ситуации бесполезно оспаривать положение границ, определенных кадастровым инженером в процессе межевания территории. Необходимо попробовать установить сервитут, если владелец изолированного участка земли не сможет найти иного выхода к участку.

Для решения сложившейся ситуации, описанной выше, существует возможность владельцу изолированного участка земли подать в суд негативный иск (иск, целью которого является выявление всех возможных нарушений прав собственности в отношении заявителя). Так как право гражданина на доступ без препятствий к участку земли нарушено, он имеет право попытаться восстановить свои нарушенные права.

При таком развитии событий в суде необходимо требовать устранения всех событий и ситуаций, которые являются причинами нарушения прав заявителя и затрудняют доступ к территории земельного участка.

Если сосед наотрез отказывается идти навстречу и попробовать решить ситуацию путем договора, обратитесь в администрацию или суд, чтобы судебная инстанция вынесла решение о необходимых и достаточных действиях, которые смогут устранить проблему доступа к участку земли.

Чтобы составить заявление участковому, необходимо написать в

свободной форме суть вопроса и проблемы, можно использовать образец для правильного заполнения бланка. В случае отсутствия желания или возможности составить письменное заявление, гражданин может в устной форме изложить все претензии и суть вопроса о нарушении его прав сотруднику внутренних органов полиции. При этом сотрудник МВД обязан со слов заявителя составить подробный протокол, который после составления должен подписать заявитель.

Письменное заявление, составленное самостоятельно заявителем, или устное заявление, зафиксированное участковым, регистрируется в дежурной части для того, чтобы оно было рассмотрено сотрудниками МВД.

Заявление гражданина может быть направлено в адрес участкового инспектора или на имя начальника отделения МВД. После рассмотрения заявления начальником подразделения органов внутренних дел заявление отправляется обратно участковому для дальнейшего разбирательства.

В заявлении в полицию или участковому необходимо указывать только те факты, которые имели место. Если есть свидетели событий, то их необходимо указать в заявлении.

После детального и последовательного изложения ситуации, требующей вмешательства органов внутренних дел, укажите в тексте те меры, которые необходимо применить в отношении граждан, нарушивших права заявителя. После составления документа ниже под текстом ставится дата и подпись заявителя с расшифровкой.

Для гарантированного рассмотрения заявления допускается отправить его письмом в отделение МВД или доставить лично и зарегистрировать в дежурной части, получив квитанцию о том, кто и в какое время принял заявление.

Учтите, что составляя заявление на соседа по земельному участку, необходимо в текст внести следующие данные:

- Справа сверху пишется ФИО и должность сотрудника МВД, кому адресуется заявление;
- Паспортные данные заявителя, личные данные, контактные данные, фактический адрес проживания;
- Изложение фактов по существу событий, которые заявитель считает нарушением его прав. Необходимо подробно изложить все факты, упомянуть всех лиц, которые могут быть свидетелями совершения правонарушений в отношении заявителя;
- Заявитель должен изложить требования, которые, по его мнению, необходимо применить в отношении нарушителя;
- Поставить дату и подпись с разборчивой расшифровкой, если почерк нечитаемый, заявление могут не принять.

Имейте в виду, что обращения в полицию без указания своей личности заявителем не рассматриваются. Учтите, что заявление рассматривается должностным лицом в зависимости от серьезности изложенного материала и загруженности в работе должностного лица. Рассчитывайте на то, что максимальный срок рассмотрения заявления может достигнуть месяца.

Знайте, что составить обращение к участковому полицейскому является правом каждого гражданина, которое он имеет право использовать для защиты своих прав. Любые действия соседей, которые нарушают права гражданина, являются поводом составления заявления в полицию.

Если попытка решить проблему с соседями по земельному участку путем обращения в полицию не увенчалась успехом, можно составить исковое заявление в суд.

При этом составлять заявление должен тот, чьи права нарушают соседи по земельному участку, а не очевидцы или друзья пострадавшего гражданина.

Дополнительно подготовьте документы, которые необходимо подавать вместе с иском:

- Правоустанавливающие документы на участок земли;

- Доказательство совершения оплаты государственной пошлины;
- Кадастровый паспорт на участок земли;
- План осуществления процедуры межевания;
- Заключение специалиста;
- Если подавались претензии и жалобы на соседей в администрацию или органы государственной власти, то приложите официальные ответы на жалобы;
- Наглядный материал, доказывающий неправомерность действий соседей;
- Дополнительные документы.

Стоимость составления искового заявления в отношении соседей составляет 300 рублей. Исковые заявления на соседей по земельному участку принято рассматривать в течение 60 дней с момента подачи документов в суд и дольше.

Делая вывод, запомните, если решили подать заявление в полицию на соседа, будьте готовы к тому, что он, в свою очередь, может подать заявление с требованием применить определенные меры против инициатора конфликта. Прежде чем подавать заявление в МВД на соседа, подумайте, есть ли повод у соседа поступить также в вашу сторону.