

Споры между соседями по земельному участку и способы их решения



В нашей стране с земельными спорами сталкивались многие. Кому-то удастся урегулировать ситуацию мирным путем, а кто-то обращается в судебные органы. При первом варианте развития событий вопросов не возникает, а в отношении судебных тяжб по земельным вопросам, затруднения могут появиться даже у лица, грамотного в юридической области.

Причины возникновения земельных споров

В качестве оснований для возникновения спорных ситуаций по земельным вопросам самыми распространенными считаются:

- расхождения в кадастровых документах, вследствие чего происходит нарушение границ соседних земель, являющее причиной для конфликта;
- неверное оформление кадастровых документов, в результате которой происходят такие же ситуации, как в ранее обозначенном случае;
- затруднения относительно аренды землевладений;
- затруднения, касающиеся определения границ смежных территорий;
- сложности установления владельца земельного участка;
- прочие обстоятельства, порождающие конфликтные ситуации в отношении землевладений.

Главные из перечисленных оснований следует рассмотреть более подробно.

В соответствии с положениями российского законодательства, определение расположения границ землевладения происходит путем установления местоположения их поворотных точек.

Нередко встречаются ситуации, когда земля, которой присвоен уникальный номер по кадастру, оказывается не размежеванной, или межевой план данной территории в силу определенных обстоятельств отсутствует, а установление границ при кадастровом учете не происходило.

Обратитесь в уполномоченный орган для получения кадастрового паспорта на объект недвижимости и уточните, зафиксированы ли границы землевладения в кадастре. Если границы не определены – вызовите кадастрового инженера для проведения межевых работ и последующей постановки имущества на кадастровый учет. Таким способом существенно снижаются риски возникновения спорных ситуаций с владельцами соседних земель.

Кроме того, данные ЕГРН в отношении земельных границ являются серьезным доказательством для суда при рассмотрении споров о защите прав и интересов касаясь землевладений, в будущем наличие кадастрового учета дает возможность осуществлять распоряжение землей по собственному усмотрению.

Конфликты по установлению земельных границ обычно имеют место в таких ситуациях, когда при осуществлении межевых работ владельцы соседних территорий отказываются от согласования расположения границ соответствующего землевладения. Процедура согласования земельных границ регламентируется нормами статьи 39 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Вышеуказанный Федеральный закон предусматривает, что согласование допускается как при определении земельных границ, так и без их определения. В таких обстоятельствах желательно определять границы непосредственно на месте.

Это является важным для того, чтобы впоследствии собственник смежной земли не смог заявить о том, что его неправильно

информировали в отношении расположения границы, зафиксированной в кадастре.

Согласно действующему законодательству, итоги процедуры по согласованию земельных границ кадастровый специалист оформляет в специальном акте о согласовании, который изготавливается на обратной стороне чертежа межевого дела.

При этом межевое дело сопровождается бумагами, которые доказывают факт соблюдения процедуры уведомления надлежащих лиц. Указанные бумаги представляют собой обязательную составляющую межевого дела.

В случае, когда земельные границы не согласованы соседями либо их доверенными лицами, а также если такие граждане заявили письменные возражения в отношении процедуры с указанием причин для отказа, в акте согласования делаются соответствующие отметки. Изложенные письменно возражения приобщаются к межевому делу и представляют собой его обязательную составляющую.

Устранение разногласий по согласованию земельных границ происходит в судебном процессе посредством подачи искового заявления об определении границ землевладения.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса РФ, землевладелец вправе обратиться с требованием об устранении любых нарушений его законных прав, даже если они не связаны с утратой правомочия по владению недвижимостью. Спорные ситуации в отношении восстановления земельных границ представляют собой разновидность споров об устранении препятствий в отношении использования имущества.

Когда определение границ территории происходило согласно предписаниям закона, лицо, в собственности или пользовании которого находится землевладение, вправе эксплуатировать данный объект в пределах таких границ.

Подобные ситуации чаще всего имеют место при недобросовестном

отношении владельцев соседних земель, когда такие граждане перемещают ограждение внутрь земельного участка заявителя либо осуществляют на его территории строительство недвижимости и прочее.

Нередко истцы в таких случаях заявляют дополнительные притязания: о сносе построенного соседом имущества, устранении строительного инвентаря с территории, возврате ограды в первоначальное положение и так далее.

Законом предусмотрено, что даже в случаях, когда владелец земли не утратил правомочие владения принадлежащим участком, он имеет право обратиться с требованием о прекращении нарушений его законных прав.

В обстоятельствах, когда определенное лицо чинит препятствия для собственника или пользователя земли касаясь возможности пользования его правомочиями, он вправе подать иск в суд. В качестве препятствий может приниматься в отводе дождевой воды на территорию, принадлежащую истцу, ведении строительства при нарушении строительных правил и норм, а также санитарных норм.

Пунктами 45, 46 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ №10/22 от 29 апреля 2010 года, для судов было установлено, что при применении статьи 304 Гражданского кодекса РФ, согласно которой земледелец вправе заявить притязания об устранении любых правонарушений в отношении его имущества, даже когда они не лишают его права осуществлять владение объектом, следует принимать во внимание некоторые моменты.

Согласно предписаниям статей 304, 305 Гражданского кодекса РФ, исковые заявления касаясь устранения нарушенных прав, не относящихся к лишению правомочия владения, должны быть удовлетворены в таких обстоятельствах:

- если заявитель имеет подтверждения того, что он – собственник участка либо его пользователь согласно положению закона или соответствующего договора;

- когда действия виновного лица, не лишаящие владения землей, нарушают его права как собственника или землевладельца.

Исковые требования, относящиеся к вышеуказанной категории, удовлетворяются вне зависимости от того, принадлежит ли объект недвижимости, в отношении которого совершаются противоправные деяния, истцу или другому гражданину.

Даже несущественное неисполнение норм, действующих в области градостроительства и строительных работ, при возведении построек может стать причиной для удовлетворения притязаний, заявленных истцом, в случае, если таким образом происходит нарушение его законных прав.

Споры о межевании земельных участков

Негативной стороной конфликтов с владельцами соседних земель может стать их отказ от подписания акта по согласованию земельных границ, однако данное обстоятельство не является причиной для невозможности фиксации определенных специалистом границ в межевом плане территории, а смена определенных границ соседом возможно лишь посредством судебного процесса, в соответствии с пунктом 1 статьи 64 Земельного кодекса РФ.

Если владельцы соседних участков не реагируют на извещение о предстоящих межевых работах, это можно воспринимать как заведомое согласие с теми границами, которые устанавливает кадастровый инженер.

Если собственники соседних участков игнорируют сообщения и не появляются в назначенное время к месту проведения кадастровых работ, определяют другую дату для процедуры через месяц. Если соседи снова не явились, то межевание можно считать согласованным.

Наиболее частым видом земельных споров выступает случай

несогласия владельцев соседних участков с определением земельных границ. В таких обстоятельствах судебный орган правомочен к назначению повторных межевых работ.

Определение порядка пользования земельным участком

Обычно определять порядок землепользования требуется тогда, когда нужно изменить доли в праве собственности на возведенную на территории участка постройку или когда недобросовестный совладелец чинит препятствия для эксплуатации истцом принадлежащей ему доли землевладения.

В подобных обстоятельствах интерес заявителя состоит в установлении границ части землевладения, которую он вправе использовать.

При установлении границ новый объект недвижимости не образуется, однако если невозможно разделить землю в натуре, землевладелец, права которого нарушаются, получает в пользование определенную часть территории, таким образом правоотношения сторон становятся более определенными.

Некоторую часть землевладения судебный орган может оставить в совместной эксплуатации для обеспечения доступа к главной постройке и прочим построенным объектам.

При обращении в суд с исковым заявлением подготовьте пакет документации, состоящий из:

- правоустанавливающих бумаг на землю;
- кадастрового паспорта;
- документации, свидетельствующей о наличии построенных объектов недвижимости и указывающей их местоположение;
- при установлении определенного порядка землепользования сторонами – документации, доказывающей этот факт (это могут быть показания свидетелей или документы, оформленные по итогам проведения кадастровых работ).

Определяя порядок землепользования, суды учитывают положение пункта 2 статьи 247 Гражданского кодекса РФ, согласно которому собственник правомочен получить для эксплуатации и владения ту часть общей собственности, которая аналогична принадлежащей ему доле.

Определение порядка землепользования при постоянном (бессрочном) пользовании происходит при учете долей в праве собственности на постройку или установленного порядка землепользования.

Для этого судебному органу потребуется документация, указывающая, какие доли на постройки, возведенные на конкретной территории, принадлежат сторонам процесса. По результатам проведения землеустроительной экспертизы приводятся способы определения порядка землепользования.

Решение земельных споров между соседями мирным путем

Часто возникший конфликт может быть разрешен при помощи мирового соглашения с владельцами смежных участков, в этих целях следует определить основание спора.

Главными путями разрешения споров в досудебном порядке являются:

- заключение мирового соглашения;
- подача жалобы в органы прокуратуры;
- независимая экспертиза;
- беседа с владельцем законного участка, если он находится в аренде.

Когда повод для возникновения конфликта установлен и владелец соседнего участка, не желающий подписывать мировое соглашение, заявляет встречные требования, оцените все обстоятельства, возможно, в данном случае лучше согласиться с соседом, чем переходить к продолжительным судебным тяжбам.

Дополнительная независимая экспертиза способствует возможности участников спора удостовериться в том, что судебный акт еще раз докажет произведенные замеры, что приведет к лишним временным затратам.

Если сторонами конфликта являются арендаторы смежных территорий, следует обращаться к владельцу участков для подписания акта о согласовании. Таким образом возможно разрешить ситуацию, ведь законный владелец земли наделен преимущественным правом на разрешение подобных споров, тем более, когда такой владелец – государство либо муниципалитет.

Решение земельных споров между соседями в суде

Подавайте иск в отношении правомочий на землю, исходя из местоположения спорного имущества. Разрешение подобных вопросов относится к компетенции федеральных судов (кроме споров относительно порядка землепользования, которые рассматриваются мировыми судьями).

Требования к содержанию исков такого рода предусматриваются нормами Гражданского процессуального кодекса РФ. При их несоблюдении, суд вправе оставить иск без движения с указанием на необходимость устранения недочетов в установленный период. Если требование суда не будет выполнено, заявление подлежит возврату.

Приобщите к иску комплект документов состоящий из:

- его копий, количество которых равно участникам процесса;
- квитанции об уплате госпошлины;
- нотариальной доверенности, если вы представляете интересы другого лица;
- бумаг, доказывающих факты, на которые вы ссылаетесь, их ксерокопии для остальных участников дела;
- содержания правового акта, если он оспаривается;

- подтверждений исполнения досудебной процедуры разрешения ситуации, если она необходима в силу закона или договора;
- расчета суммы взыскания либо спорной суммы денег, скрепленный вашей подписью, с приложением копий по количеству сторон.

Сумма госпошлины определяется с учетом требований Налогового кодекса РФ.

Как написать исковое заявление для рассмотрения земельного спора в суде

Судебный иск оформляется письменно.

Документ должен отображать следующую информацию:

- судебный орган, который будет рассматривать спор;
- сведения об истце (ФИО, адрес. Если истец – юридическое лицо – полное наименование и сведения о местоположении);
- данные об ответчике (ФИО, адрес. Если ответчик – юридическое лицо – полное наименование и сведения о местоположении);
- суть правонарушения или указание на его угрозу по отношению к правомочиям заявителя и обозначение требований;
- обоснование заявленных притязаний, сопровождающееся надлежащей доказательной базой;
- цена иска, в случае, если он подлежит оценке, расчеты заявленных ко взысканию финансовых выплат;
- данные о том, что досудебное урегулирование спора проводилось, если это обусловлено положениями закона или условиями договора;
- список приложений к иску.

Исковое заявление может также содержать контактные данные

участников дела (телефоны, электронный адрес и тому подобное) и прочую информацию, важную для исхода конкретного процесса.

Завершается оформление иска подписанием заявителя либо доверенного лица, действующего от имени собственника земли.

Землеустроительная экспертиза при решении земельных споров

Обычно при разрешении земельных споров в судебном порядке, государственным органом назначается землеустроительная экспертиза. Ее проведение обусловлено необходимостью убедиться в том, что земельные границы установлены верно.

Если ответчик не согласен на землеустроительную экспертизу, это может стать причиной для отказа в удовлетворении исковых требований.

Суды, рассматривая подобные дела, учитывают ряд доказательств, в том числе: документацию, полученную в БТИ, акты уполномоченных органов, соглашения, заключенные землевладельцами, градостроительные планы и прочее.

После подготовки требуемой документации, в отношении определенных ситуаций желательно проконсультироваться с кадастровым инженером, после чего, возможно, потребуются проведение кадастровых работ.

Таким образом можно заранее удостовериться в правильности своей позиции, выяснить информацию об оптимальной стратегии поведения в судебном заседании, и понять какими будут итоги землеустроительной экспертизы, которая назначена государственным органом.

Иногда необходимость проведения кадастровых работ является обязательной. Они могут потребоваться, если в исковое заявление включено ходатайство о принятии решения касательно одного из способов установления земельных границ на месте

(например, в случае раздела земельных участков либо при необходимости исправления допущенной в кадастровой документации ошибки).