

Земельные споры между соседями и способы их решения



Каждый собственник земли считает, что при использовании земельных ресурсов всегда прав. Именно такая позиция граждан чаще всего является причиной возникновения земельных споров и конфликтных ситуаций.

Наиболее частым поводом для ругани соседних землевладельцев является одна из следующих ситуаций: нарушение условий договора купли-продажи участка, нарушение границ участка, использование чужой территории без разрешения собственника.

Закон о спорах между соседями по земельному участку

Запомните, что порядок решения споров по вопросам землепользования определен в ряде основных нормативно-правовых актах, таких как:

- Статья 36 Конституции РФ, в которой содержатся сведения о праве гражданина на приобретение, использование земельного участка и защиту своих прав;
- ЗК РФ, в тексте которого указаны точные характеристики территории земли, которые могут быть приняты судом в качестве определяющих факторов для рассмотрения споров собственников этих участков земли. Суд рассматривает дела по земельным спорам в том случае, если участники спора владеют земельным участком, который может быть использован по прямому назначению. В ЗК РФ четко указаны алгоритмы и нормы решения земельных споров с определением состава действий каждой стороны конфликта;
- ГПК России, в котором отражены базовые основы осуществления судопроизводства в нашей стране. Но более

важно то, что в данном НПА существует уточнение о предмете земельного спора, которым может быть только участок, являющийся частью территории страны, привязанный к конкретной местности и региону.

Для детального понимания причин и последствий земельных конфликтов, изучите основные типы земельных споров:

- Получение участка земли в пользование с нарушением законодательства. К таким ситуациям относятся конфликты из-за предоставления земельного участка, например, для возведения объектов промышленности на территории, расположенной частично в природно-охранной зоне. Иногда такие ситуации могут быть разрешены только путем проведения публичных слушаний или референдума в рамках поселения, к которому относится участок;
- Нарушение прав собственника и арендатора земли действиями третьих лиц, которые мешают полноценно осуществлять хозяйственную деятельность владельца. Такие действия третьих лиц могут быть помехой для использования земли по прямому назначению. На законодательном уровне в России закреплена возможность граждан вести хозяйственную деятельность автономно и на свое усмотрение, а, значит, вмешательство со стороны государства или третьих лиц допустимо лишь по причине устранения угроз экологической катастрофы или национальной безопасности;
- Незаконное изъятие участком земли у владельцев в пользу государства или третьих лиц без правовых оснований;
- Допущение нарушений на этапе реализации работ по планированию участка земли;
- Ситуации, когда владелец земли опротестовывает вынесенное решение по негативному иску в отношении участка земли;
- В случае если собственник земли несогласен с решением о нанесенном ущербе третьим лицам своей хозяйственной деятельностью в пределах земельного участка;

- Эксплуатация земельного ресурса без соответствующей регистрации прав на применяемый участок;
- Споры по нормам эксплуатации земельного участка и наложенным ограничениям;
- Незаконное применение ресурсов земельного участка другого владельца, несанкционированный перенос границ, незаконный раздел собственности.

Наиболее часто встречающийся повод для земельного спора соседей состоит в том, что каждый владелец участка отстаивает право на определение границ собственности по своему усмотрению. Возникают такие моменты тогда, когда на руках каждого землепользователя есть правоустанавливающая документация на участок и бумаги, на основании которых определены границы и зафиксированы документально. При этом границы участка одного соседа накладываются на участок другого.

Если в такой ситуации у каждого собственника земли есть документы, подтверждающие правомерное использование земли и осуществление регистрации земельного участка в кадастре, необходимо обращаться в суд.

Любые попытки договориться между соседями в отношении границ участков не приведут к долгосрочному результату. Спорные вопросы по границам территории необходимо решать в суде, чтобы судья назначил проведение экспертизы, в ходе которой границы участков земли будут определены точно, а изменения кадастровый инженер внесет в реестр.

Для того чтобы грамотно и правомерно определить истинные границы в таких спорах, необходимо привлекать сотрудников архива и искать информацию в прежних документах до момента возникновения причины конфликта.

Для решения таких ситуаций необходимо соблюсти следующие условия:

- Для определения границ необходимо привлечь всех

заинтересованных лиц. Поймите, что в случае рассмотрения судом споров относительно земли с многоквартирным домом, возведенным в пределах границ спорного участка, придется привлекать к участию всех жильцов путем сбора подписей или иного варианты волеизъявления каждого участника, заинтересованного в результате. Без участия всех сторон конфликта дело в суде рассмотрено не будет;

- В случае определения предмета спора, границ территории, каждый заинтересованный участник конфликта обязан предоставить собственные паспортные данные и документа, на основании которых приобретено право собственности на спорный участок земли. Если каждая заинтересованная сторона не представит необходимые документы, то осуществить экспертизу по определению границ не удастся;
- Знайте, что после вынесения судом решения каждый участник земельного спора обязан выполнить предписание суда и зарегистрировать участок земли с измененными границами. Если вовремя такой процесс собственник не проводит, то в отношении такого владельца могут быть приняты меры за неисполнение судебного решения.

Описанные выше варианты решения проблем с земельными вопросами актуальны только в том случае, если стороны конфликта намерены его решить без оспаривания вынесенных судом решений. Если судебная тяжба затягивается, то обязательно обратитесь к грамотному юристу, специализирующемуся на земельных спорах. Это позволит сэкономить время, нервы и деньги, так как удастся избежать ненужных действий.

Отдельного внимания заслуживает ситуация, когда граждане не могут самостоятельно определиться в вопросе, кому принадлежит конкретный бесхозный участок земли. Такие споры могут возникнуть в пределах любой территориальной зоны, а разрешить их может только суд путем вынесения решения о признании права собственности конкретного владельца в отношении спорного участка земельного массива.

Такой же порядок действий применяют наследники в случае, если

не могут мирно поделить полученную от наследодателя землю.

Имейте в виду, что земли без владельца на территории нашей страны нет. Если земельный участок не зарегистрирован за конкретным гражданином или организацией, значит, собственником является государство в лице органа местной власти в поселениях, в пределах которых располагается данный участок земли.

Основываясь на данной информации, запомните причины и основания возникновения споров о принадлежности земли между соседними собственниками участков:

- Допущенные ошибки при оформлении кадастровых документов у обоих собственников участков;
- Некорректное оформление документов приватизации земельных участков, при этом оба соседа приватизировали участки и были уверены в том, что границы их владений включают спорную территорию. В таких ситуациях виновными признаются органы исполнительной власти, оформлявшие права на земельные участки;
- Различные несоответствия фактических границ с документами, которые могут стать причиной споров между соседями относительно смежных границ.

Судебное решение принимается в соответствии с алгоритмом, описанным выше, однако, запомните, что неважно, по каким причинам появились земельные споры между соседями, важно то, что быстро такие процессы не проходят. Поэтому, если есть возможность договориться с соседями в досудебном порядке, а в суде оформить решение, то каждый участник конфликта сэкономит время и средства, так как судебные тяжбы весьма затратные.

Споры о межевании земельных участков

Знайте, что при формировании межевого плана кадастровым

инженером, необходимо наличие подписей соседей о согласовании сторон, чтобы составить акт принятия изменений границ участков земли. Если соседи не подписывают акт, то существует законный способ установить границы. Если соседи продолжают настаивать на том, что границы определены некорректно, то дальнейшие изменения границ могут быть осуществлены только по решению суда.

Знайте, что при игнорировании уведомлений о проведении работ по межеванию участков соседями, их неявка или отсутствие подписей воспринимается как согласие с определенными границами земельных участков. Если через 30 суток после осуществления процедуры межевания владельцы соседних участков земли не проявили интерес, то процесс межевания продолжается, а акт согласования границ считается принятым.

Если после проведения межевания у соседей возникает несогласие с установленными границами, то есть возможность подать исковое заявление в суд, мотивировать такое мнение и требовать от суда назначить повторную процедуру межевания.

Как решаются земельные споры между соседями

По нормам ЗК РФ споры между собственниками участков с общими границами решаются в судебном порядке. Однако, необходимо подготовиться к судебной процедуре таким образом: обратитесь к соседям письменно с предложением уладить конфликт путем мирного решения в досудебном порядке. Если соседи игнорируют или ответили отказом, то зафиксируйте данный факт и повторите процедуру три раза.

После трех отказов о проведении переговоров для решения проблемы в досудебном порядке обращайтесь в суд. Свидетельство о том, что соседи отказались решать вопрос мирно будет весомым аргументом в суде.

Если соседи пошли навстречу и согласились решить вопрос мирно, то обратитесь к независимым экспертам, чтобы осуществить межевание и земельные работы. Если специалисты обнаружат контрольные точки, которые являются причинами конфликта и обозначат правомерные границы, то, при согласии сторон, данные сведения можно закреплять внесением координат этих точек в кадастровый реестр.

Если дело дошло до суда, то заранее подготовьте следующие документы:

- Землеустроительное дело;
- Правоустанавливающие документы на земельный участок;
- Заключение специалистов, которые проводили экспертизу;
- Сведения, предоставленные свидетелями, оформленные письменно с подписями и личными данными свидетелей.

Суд может назначить проведение осмотра территории на месте уполномоченными сотрудниками земельного кадастра. Ответчик всегда может подать встречный иск, а результат судебной тяжбы будет зависеть от качества подготовленных доказательств каждой из сторон земельного спора. Личность судьи сильно влияет на решение вопроса по земельным конфликтам.

Решение земельных споров в досудебном порядке

Знайте, что всегда лучше попытаться решить конфликт в досудебном порядке, принимая во внимание основные варианты решения споров до суда:

- Мирное соглашение сторон;
- Составление обращения в прокуратуру одной или обеими сторонами конфликта;
- Привлечение независимых экспертов;
- Попытка привлечь собственника земли при спорах арендаторов земельных участков.

Имейте в виду, что в ситуации, когда межевание проведено, соседи выдвигают требование провести перемежевание земли, готовы подать в суд и затянуть конфликт, возможно, проще пойти на уступки, если нет особых причин отстаивать земельные претензии.

Для этого важно разобраться в том, кто на самом деле обладает большими правами на спорный участок земли, чтобы не оказаться в ситуации, когда надежда на судебное решение оборачивается против истца.

Запомните, что в ситуации спора арендатором участков земли, принадлежащих одному собственнику, лучше обратиться к владельцу земли, а не в суд. Собственник территории имеет право подписать акт межевания границ земельных участков, что позволит в ряде случаев избежать длительного судебного разбирательства, в котором фактически не заинтересован арендатор и собственник.

Решение земельных споров в суде

Часто досудебными методами решить спор относительно границ участка не получается, каждая сторона конфликта придерживается своего мнения и уступать не стремится.

В таком случае необходимо обратиться в судебную инстанцию, совершив определенные действия в строго установленном порядке:

- Подготовить документы и свидетельства того, что права были нарушены в отношении земельного участка;
- Осуществите проведение экспертизы независимыми специалистами, имеющими лицензию на такой вид работ;
- Подготовьте пакет документов, требующийся в таких случаях;
- Передайте все собранные материалы в суд, дождитесь решения суда;
- Получите на руки письменное решение суда по данному вопросу.

Если гражданин обращается в суд с попыткой опротестовать проведенные работы по межеванию, то заранее надо провести собственную экспертизу с помощью независимых специалистов и приготовить данные этой процедуры для представления в суд.

Важно составить исковое заявление корректно, чтобы в тексте иска должна быть корректная формулировка требований заявителя. Привлеките в помощь юриста, который подскажет, как именно необходимо оформить исковое заявление.

Документы для подачи иска в суд при земельных спорах

Нет перечня бумаг и документов, которые обязательны для подачи иска в суд, но существует судебная практика, благодаря которой можно самостоятельно составить такой перечень.

Для разрешения споров в отношении земельных конфликтов нужно представить следующие документы:

- Оригинал и копию документа, свидетельствующего о праве собственности на землю;
- Копию паспорта гражданина РФ;
- Идентификационный номер.

Если требуется зарегистрировать смену владельца участка земли, решить спорные вопросы по поводу переоформления государственного документа на право собственности, то в суд следует подать такие бумаги:

- Договор, на основании которого право перешло от одного землепользователя другому;
- Если земля приобретена в наследство, то необходимо получить документ, подтверждающий законное право на наследование указанного земельного участка наследником;
- Документы, которые свидетельствуют о передаче права собственности на законных основаниях.

Судебное решение предсказывать сложно, ожидать можно определенных результатов только на основании представленной документации и базы доказательств. Если сторона подготовлена в плане документов и бумаг качественно, то большая вероятность того, что суд примет сторону, обладающими большим количеством доказательств. При этом проигравшая сторона может быть более права, но при отсутствии доказательств суд принимает решение на свое усмотрение.

В случае несогласия с решением суда можно обжаловать его в течение 12 суток с момента вынесения решения.

Судебная практика по земельным спорам

Рассмотрите несколько конкретных примеров судебной практики.

Два соседа обнаружили, что по кадастровой документации обладают правами на свои участки земли, но при этом границы их территорий пересекаются. Совместно граждане обратились в суд и представили документы, подтверждающие правоту обеих сторон.

Суд, принимая решение, обратился за данными в архив. По данным архива права на границу имел только один гражданин, второму необходимо внести изменения в документацию и зарегистрировать новые границы. Второй гражданин не стал оспаривать вынесенное решение судом.

Следующая ситуация касается вопросов приватизации земли. У двух граждан есть документы, подтверждающие приватизацию участка земли, который располагается между их собственными территориями. Однако, в момент начала строительных работ на этом участке одного гражданина, второй подал иск в суд.

Обратившись в архив, суд обнаружил информацию о том, что второй гражданин приватизировал спорный участок раньше, кроме этого, зарегистрировал его в Росреестре. При таком ходе судебного разбирательства выяснилось, что гражданин, начавший

строительство, вынужден его прекратить и восстановить участок земли в прежнем виде, а права на землю принадлежат законному собственнику.