

Земельные споры о границах земельного участка судебная практика



Основная часть земельных претензий и споров связана с оспариванием границ данной собственности, а так же раздел законных прав на нее. Решение данного рода споров достаточно сложное и трудоемкое, важно не ошибиться в правильном способе защиты своих прав.

Что такое нарушение границ земельного участка?

Под нарушением границ земельного участка государственное законодательство подразумевает как противозаконное действие одного из владельцев земельного имущества в отношении ко второму. Другими словами это будет нарушение соответствующих прав пострадавшего лица.

Право собственности на землю государство защищает следующими законодательными актами ст. 35 Конституции РФ, глава 17 ГК РФ, главы 3 и 4 Земельного кодекса РФ.

Действующее земельное законодательство предусматривает, то что:

- каждое лицо наделено законным правом абсолютно владеть своей собственностью, а так же пользоваться ей и распоряжаться как собственно лично, так и вместе с иными лицами;
- исключительно судебный орган имеет законное основание прекратить имущественные права собственника;
- принудительный отказ от соответствующего имущества для

осуществления государственных целей может быть применен исключительно с условием предварительного и равноценного возмещения;

- наследные права гарантируются.

Разграничение между участками можно признать недействительным, если они находятся во владении следующих лиц:

- непосредственных законных собственников;
- владельцев по договору постоянного (бессрочного) пользования;
- владельцев на основании пожизненно наследуемого пользования;
- арендаторов;
- государственных властей.

В большинстве случаев, как показывает практика, к данного рода нарушителям границ земельных владений относятся лица, которые своими противоправными действиями наносят вред владельцам смежных земель. К таким гражданам можно отнести и землевладельцев, которые неправомерными действиями пытаются получить смежную территорию, которой владеет данный гражданин совместно с кем либо, либо собственником которой является муниципальные власти.

Ответственность и штрафы за нарушение границ земельного участка

Вышеописанные случаи законодательством, а именно ст. 7.1 КоАП РФ, определяется как самозахват земель или нарушение границ участка. Ответственность, за подобного рода нарушения, предусмотрена в виде штрафа.

Размер данной величины зависит от правового статуса ответственного лица. Таким образом:

- для юридических лиц наказание предусмотрено в размере от 100 тыс. до 200 тыс. российских рублей;
- для физических лиц штрафные санкции несколько меньше и

составляют от 5 000 до 10 000 рублей.

Итак, в соответствии со ст.7.1КоАП РФ, за самовольное занятие земель или их части, либо использование земельного участка в личных целях лицом не обладающим на него законных прав обязательно повлечет за собой административное взыскание.

В случае, когда кадастровая стоимость участка известна, ответственность определена следующая:

- для граждан штрафная санкция будет колебаться от 1% до 1,5% оцененной стоимости земельного участка, но будет не меньше 5 000 российских денежных единиц;
- для должностных ответственных лиц сумма вырастет от 1,5 % до 2% оцененной стоимости земельного участка, с нижним пределом 20 000. российских денежных единиц;
- для юридических лиц штрафная санкция предусмотрена еще более высокой, от 2% до 3% оцененной стоимости земли, однако ее минимальная сумма будет равна 100 000. российских денежных единиц.

В случае отсутствия кадастровой стоимости земли ответственность перед законом будет равна:

- для граждан в промежутке от 5 000 до 10 000 российских денежных единиц;
- для должностных ответственных лиц предусмотрены границы от 20 000 до 50 000 российских денежных единиц;
- для юридических лиц сумма будет колебаться от 100 000 до 200 000 российских денежных единиц.

Здесь следует знать, что лица, ведущие незаконную коммерческую деятельность, в случае подобного рода нарушении, будут нести ответственность, приравненную к штрафным санкциям, налагаемым на юридических лиц.

Если нарушитель занял определенную часть от не принадлежащего ему участка , то величина санкции будет рассчитана учитывая кадастровую стоимость земли и пропорционально незаконно

занятой им территории.

Относительно судебного органа власти, то он наделен правом определить штрафные санкции следующим образом:

При известной кадастровой стоимости земли:

- для физических лиц наказание составит от 1% до 1,5% кадастровой стоимости, неправомерно используемой в своих целях, земли;
- для юридических лиц сумма санкции будет колебаться от 2% до 3% от вышеописанной суммы.

В случае отсутствия сведений о кадастровой стоимости земли, судебным заседанием будет вынесена конкретная сумма штрафа, причем после его уплаты нарушитель должен будет освободить незаконно занятую им землю.

Судебных разбирательств связанных с земельными наделами достаточно много, однако в число наиболее часто встречающихся входят следующие:

- связанные с противозаконным пользованием землей;
- изъятие земельных наделов;
- нарушение прав собственности;
- правонарушения, связанные с производством земельных работ;
- компенсация нанесенного вреда;
- наделение правами собственности.

В основном владельцы граничащих участков ведут спор за их непосредственное разграничение, а так же за законные права, как непосредственно на сам участок, так и на недвижимость, расположенную на нем.

В достаточном количестве встречаются так же разбирательства с садоводческими товариществами, гаражными кооперативами, которые также влияют на права относительно земельных участков.

Для наглядного примера следует рассмотреть недавнее

постановление Российского Верховного суда.

Причиной разногласий послужило оградительное сооружение, установленное соседним собственником самовольно.

Местный судебный орган вынес постановления, беря в основу границы, определенные кадастровым специалистом и ориентируясь по кадастровым данным, по которым забор и был сооружен.

Однако Верховный суд, полностью разобравшись в обстоятельствах, определил следующее:

- в соответствии с действующим законодательством границы в обязательном порядке согласовываются с заинтересованными лицами, к которым, безусловно, должен быть отнесен и сосед по смежной границе;
- во время данного согласования происходит ознакомление смежного собственника с границей соседних территорий, данный сосед вполне имеет право высказать возражения в отношении своей границы;
- в данном конкретном случае сосед не согласовывал границ с истцом, что же касается специалиста кадастровой службы, то последний установил границу по уже построенному забору, то есть проверки не произвел;
- своим решением суд постановил, что при отсутствии согласования с истцом, или другими словами с соседним собственником, в соответствии с действующим законодательством признать границы и заключение специалиста кадастровых служб недействительным. Помимо всего прочего ранее работавший с данным делом суд и кадастровая организация должны дать оценку в своих действиях.

Ростовский областной суд рассмотрел иск смежного владельца о перенесении существующей границы и построить ее в соответствии с имеющимися, то есть первичными, на это документами, которые он предоставил суду.

Суд первой инстанции границы изменить дозволил, однако не

принял во внимание, что ранее граница была установлена по фактически сложившимся обстоятельствам, а именно вдоль установленного ограждения, которое существовало в таком виде более 15 лет.

Одним из основных факторов для принятия решение послужило расположение жилого дома на месте разграничения участков. При этом в пользу одного из участников спора необоснованно происходит увеличение размера территории участка свыше зарегистрированной на праве собственности.

Следовательно, постановление было вынесено следующим:

- отменить ранее вынесенное постановление суда;
- отказать заявителю в иске;
- восстановить нарушенные права заявителя, используя иные возможные варианты.

Вышепоказанные примеры достаточно четко показывают, что как способ защиты так и безошибочное определение нарушенных прав являются достаточно важным фактором в решении подобного рода конфликтных ситуаций.