

Земельные споры по установлению границ земельных участков



Земельный участок, находящийся в собственности, должен иметь четко обозначенную территорию. Но бывают прецеденты, при которых площадь надела, и особенно его границы, требуют уточнения. Как разрешаются конфликтные ситуации в этом случае?

Границы владения должны быть установлены официально. Это необходимо для определения размеров территории, которая принадлежит конкретному собственнику. Но иногда между владельцами двух участков, прилегающих друг к другу, происходит спор, так как не всегда можно определить, где находится чья-либо земля с точностью до метра. Как же прийти к согласию при конфликте такого рода?

Земельные споры по установлению границ участка

Перед тем как провести межевание участка земли, необходимо вспомнить об особенностях данной процедуры. Например, о том, что такой вид землеустроительных работ может проводиться только после информирования собственников прилегающих участков о данном мероприятии.

Для того чтобы это сделать, составьте уведомление, в которое внесите время проведения межевания, перечень планируемых работ, информацию о специалисте, который будет их проводить и другие важные сведения.

Все владельцы соседних участков, получившие такой документ, подписывают его, тем самым давая согласие на проведение работ.

Далее подписанное извещение передается геодезической фирме, которой доверено проведение межевания.

Если владельцы прилежащих участков не поставили подписи на извещении, но и не выразили свое несогласие в письменном виде, то для проведения межеваний нет никаких препятствий.

Стоит учесть, что факт доведения информации о запланированном межевании нужно задокументировать. Сделать это можно с помощью привлечения свидетелей, либо отправив письмо по почте. Обязательно проследите, чтобы оно было заказное и с уведомлением.

После проведения землеустроительных работ, составляется специальный документ, в котором согласовываются границы участка, выявленные в результате межевания. Он должен быть предоставлен всем владельцам соседних участков для подписания.

Если кто-то из собственников соседних наделов выражает свое несогласие с выявленными границами территории, то такой конфликт решается в процессе судебного разбирательства.

Конфликты нередко возникают не только в процессе межевания земельного надела, но при его непосредственном использовании.

Чаще всего возникают следующие случаи:

- Нарушение пожарных, санитарно-эпидемиологических, строительных правил безопасности. Дом, построенный на территории земельного надела, должен располагаться на расстоянии не менее 3 метров от проведенной межевой линии. Для других типов зданий промежуток может быть иным. Если конфликт возник на этой почве, то возможно несколько вариантов решения проблемы: от корректирования возникших при строительстве недочетов до полного сноса построенного здания;
- Посягательство на территорию соседнего участка. Чаще всего такая ситуация возникает тогда, когда наделы используются уже довольно длительное время. Когда землю

покупает человек, соответственно становясь ее новым собственником, то владельцы прилежащих наделов могут заявить, что предыдущий хозяин захватил часть принадлежащей им территории при проведении межевания. Конечно, можно допустить, что работы действительно были проведены неправильно, и при расчетах были допущены неточности. Для уточнения размеров надела следует провести новую процедуру установления границ;

- Не удастся достигнуть согласия для установления границ. Если соседи не хотят ставить подпись на документе, в котором зафиксированы граничные точки надела, то конфликтную ситуацию всегда можно разрешить в судебном порядке;
- Застройка земли, которая «никому не принадлежит». У любого участка есть собственник, которым может быть физическое лицо, юридическое лицо либо государство. Чтобы осуществлять какие-либо действия с этой землей нужно заручиться согласием владельца.

Существуют и другие причины возникновения конфликтов. Но обычно главным основанием для спора является несоответствие между границами, указанными на межевом плане и теми, которые установили собственники в процессе эксплуатации земельных владений. Они могут как пересекаться, так и отсутствовать у участков, владельцы которых выступают в качестве конфликтующих сторон.

Для того чтобы разрешить спор, нужно доказать следующие позиции:

- Право собственности на участки, владельцы которых начали конфликтовать;
- Факт прилегания земель друг к другу;
- Изменение границ, произошедшее вследствие проведения межевых линий;
- Законность оснований, по которым границы при межевых работах были перенесены.

Собрать все сведения о границах наделов, доказать наличие прав собственности, а также обосновать незаконность изменений должен гражданин, который подал иск. Ответчик же напротив должен привести факты, подтверждающие легитимность изменений, а также доказать то, что его действия не являются противоправными.

Установить, кто из сторон прав, помогут следующие бумаги:

- Межевые планы прилегающих участков;
- Правоустанавливающие документы;
- Общая карта всех земельных наделов, включающая в себя и участки, по поводу которых возник конфликт. Взять ее необходимо в органе кадастрового учета;
- Оценка независимого специалиста;
- Другие возможные доказательства.

Конфликты между владельцами прилегающих территорий возникают при попытке доказательства законности границ, разделяющих наделы, указанных при проведении межевания. Ситуацию можно разрешить мирным путем, то есть владельцы, после изучения всех фактов, самостоятельно должны прийти к общему решению, удовлетворяющему все стороны.

Также можно попытаться заново определить границы при помощи проведения землеустроительных работ.

В этом случае присутствие конфликтующих сторон при данном процессе является обязательным. Если кто-либо из заявленных граждан не является, то проставляется отметка в специальном документе, в котором фиксируются границы.

Извещение о проведении межевания отправляют по обычной или электронной почте. В случае если место жительства одного из собственников неизвестно, то дается объявление в газете о поиске адреса, по которому проживает данный гражданин. На нахождение данной информации выделяется месяц. Если по истечении этого срока он не будет найден, то границы устанавливаются официально.

Если владелец прилегающего участка не согласен с результатами межевания, то он может оформить письменный отказ, и привести обосновывающие его факты.

Основаниями для отказа могут служить следующие причины:

- План, на котором уставлены граничные точки, составлен неверно;
- Территория участка не соответствует действительности;
- Нарушение права на владение наделом.

Отказ, не подкрепленный доказательствами, обычно рассматривается как не имеющий законную силу.

Если владелец соседнего надела отказывается ставить подпись в акте, составленном для согласования границ, то получите от него документально оформленный отказ.

Для решения проблемы обратитесь:

- С жалобой в прокуратуру;
- С иском в суд;
- В органы Государственного Земельного контроля.

Заранее соберите нужный пакет бумаг:

- Документ, содержащий сведения о площади наделов до проведения межевания;
- Кадастровые паспорта владений;
- Документ, подтверждающий право собственности на земельные наделы;
- Справка о том, что было произведено межевание участков;
- Договора первичной купли земли;
- Акты геодезических компаний, проводивших землеустроительные работы;
- Документы, доказывающие факт того, что произошло нарушение прав;
- Уведомление, которое подтверждает, что ответчик был извещен о создании акта согласования границ;

- Документ, содержащий отказ ответчика от подписания акта.

Суд является последней инстанцией, в которую следует обратиться в том случае, если конфликт не может быть разрешен при помощи других средств. Он выдает постановление о назначении судебной экспертизы с целью проверки предоставленной информации.

Судебная практика показывает, что чаще других случаются конфликты из-за несогласия с установленными границами наделов, а также споры по поводу устранения препятствий, которые могут помешать использованию земли.

Районный суд принимает решения касаясь тех дел, в основе которых лежит нарушение права пользования участком, а мировой – решает имущественные споры. Срок разбирательства – от 2 месяцев.

Конфликты возникают при неправильном проведении этапов процедуры межевания. Незаконными результаты землеустроительных работ могут быть признаны только судебным решением. Для признания итогов этих работ недействительными подайте иск, в котором выскажите просьбу об исправлении ошибок, допущенных при проведении кадастровых расчетов.

При обнаружении неправильных сведений, занесенных в кадастровый реестр, подайте запрос в органы Росреестра, с перечислением допущенных ошибок. Заявление рассматривается специальной комиссией в течение 3 дней, которая либо принимает изменения, либо отказывает в исправлении.

Межевой план считается недействительным, если доказаны нижеперечисленные факты:

- Порядок уведомления собственников соседних участков о проведении межевания был нарушен;
- Данные о расположении границ надела, полученные владельцами земли, являются неверными;
- Имеет место подделка подписей в документе согласования

границ.

Если необходимо вернуть прежние границы надела или изменить те, которые установлены кадастровыми расчетами, то итоги межевания можно оспорить в суде.

Для этого соберите следующие бумаги:

- Документ, доказывающий, что гражданин пользуется землей на законных основаниях;
- Договор купли-продажи (мены, дарения);
- Технический и кадастровый паспорта;
- Результаты проведения независимой экспертизы;
- Документы, подтверждающие, что межевой план является незаконным.

На основании данной информации суд рассматривает дело и выносит решение. Может потребоваться проведение дополнительной экспертизы, по результатам которой и будут установлены границы.

Рассмотрение земельных споров по границам земельных участков

Процесс, в ходе которого устанавливаются границы, является техническим по своему виду. Поэтому огромное значение при разрешении споров по поводу межевания приобретает независимая оценка земли.

Истец должен составить вопросы так, чтобы по ответам специалиста, проводящего экспертизу, суд смог представить реально сложившуюся ситуацию.

Проведение независимой оценки участка назначается по прошению истца или ответчика, а также может быть инициировано судом. Но эта процедура стоит дорого. Цена обычных землеустроительных работ – от 10 до 15 тысяч рублей, а за экспертные придется заплатить от 30 до 40 тысяч.

При назначении судебной экспертизы оплата осуществляется за счет средств бюджета. Из-за этого суд чаще требует, чтобы прошение было подано одной из конфликтующих сторон, и сам не назначает проведение такой процедуры.

При проведении межевания необходимо присутствие обеих конфликтующих сторон, либо письменное уведомление от них же. При соблюдении всех правил процедуры никто не сможет отсудить землю просто так.

При несогласии с результатами кадастровых работ, владельцы соседних участков могут направить иск в суд, указав причину отказа от признания правильности итогов межевания. Граничные точки наделов будут установлены в этом случае в соответствии с судебным решением.

Как разрешаются земельные споры по границам земельных участков

Рассмотрение споров об установлении границ наделов является прерогативой районных судов. Целью данного процесса является утверждение правильных границ земельного надела, его индивидуализация и регистрация в кадастровом реестре. На этапе подготовки к рассмотрению дела в суде определяются лица, которые заинтересованы в решении данного вопроса. В обязательном порядке привлекаются владельцы прилегающих наделов.

Обязательно проводится исследование по вопросу легальности использования земли, так как требования по определению границ участка может выдвинуть только лицо, которое является законным собственником данного владения.

Часто судьи нарушают прописанный порядок действий, как в случае, когда 27 марта 2014 года Судебная коллегия по гражданским делам Пензенского областного суда признала недействительным решение Ленинградского районного суда города

Пензы от 22 октября 2013 года.

Причиной послужил тот факт, что собственники участков, находящихся по соседству, не приняли участие в судебном процессе. Главную роль при вынесении решения играет детальное изучение представленных в деле доказательств.

Существуют различные типы доказательств:

- Различие почв на участках;
- Показания свидетелей, проходящих по делу;
- Документы, содержащиеся в архиве;
- Расположение зданий.

Но самым существенным из них является экспертиза, так как для вынесения решения по таким делам необходимы специальные познания.

В процессе принятия решения следует учитывать пункт 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, в котором записано, что при разрешении конфликтных ситуаций, связанных с определением границ наделов, необходимо принять во внимание уже существующие в реальности границы.

Особо это относится к тем наделам, межевание которых проводилось более 10 лет назад, так как расчеты в то время не отличались высокой точностью. Исковое заявление о признании результатов межевания недействительными можно скачать [здесь](#).

Примером служит рассмотрение дела, в котором обвиняющая сторона выставляла требование о признании неправильным межевания соседнего надела, проведенного в 2003 году, и заявляла о необходимости сноса сооружения, находившегося на прилегающем участке, так оно являлось «самостроем». Районный суд вынес решение в пользу истца. Но оно было отменено судебной коллегией, так как не была проведена обязательная экспертиза.

Экспертная оценка в последствие выявила, что у надела,

принадлежащего истцу совсем другие границы, и здание на прилежащем участке их не пересекает. Было принято решение отказать в иске.

Вынесение судебного решения – закономерный итог споров об определении границ наделов. Оно является основанием для регистрации точных данных о границе владения в кадастровом реестре.