

Земельный спор за границы земельного участка



Обладание участком земли предусматривает его точную идентификацию. Участок земли, который находится во владении, должен иметь четко определенные границы. Данный факт способствует определению площади земли, на просторы которой нисходит возможность владения.

Однако в некоторых случаях, площадь и границы участка требуют более точного определения. Каким образом регулируются разногласия о границах конкретного участка земли? Ответам на этот и другие вопросы посвящена данная статья.

Земельный спор о границах земельного участка

Очень часто происходят случаи, когда необходимо определить границы участка, но собственники соседних участков не могут договориться об устраивающем всех решении, как данные пограничные линии должны располагаться.

Чтобы данные разногласия не перешли в судебную плоскость, сначала попробуйте договориться с хозяевами смежных участков о мирном решении конфликта. Если по каким-то причинам не удалось в досудебном порядке разрешить конфликтную ситуацию, то остается только обратиться в судебную инстанцию.

Действуйте следующим образом:

- После того, как вы нашли в реестре кадастровую ошибку, которая имеет технический характер, отправьте в Росреестр заявку с просьбой об ее исправлении в рамках статьи 61 Федерального закона N 218-ФЗ от

13 июля 2015 года. Если есть необходимость, приложите к ней необходимые документы, подтверждающие правоту заявителя. В течение трех суток с момента принятия документов регистрирующая инстанция должна решить, каким образом можно исправить неточность или указать причину отказа в приеме заявления;

- Уточните фактические границы участка, его местоположение по отношению к соседним участкам. Данные действия необходимы, чтобы представить свое мнение в судебном органе или предоставить собственникам смежных участков доводы касательно реального положения вещей. Чтобы осуществить новое межевание, прибегните к помощи кадастрового инженера. Заключите с ним специальный договор. Специалист обязан произвести действия, зафиксированные в инструкции Роскомзема от 08.04.1996 года.

Если уведомление было отправлено и получено всеми хозяевами соседних со спорной территорией участков, но кто-то из них не присутствовал во время процедуры межевания, то эти лица получают сообщение о том, где и когда они могут завизировать акт. При дальнейшей неявке данный документ может быть утвержден без учета их мнения.

В том случае, если владельцы соседних участков не желают уладить конфликт мирным путем, обратитесь к помощи судебной инстанции.

Для начала составьте исковое заявление. Можете воспользоваться помощью юриста по земельным вопросам, который окажет помощь в составлении искового заявления с учетом всех тонкостей данного конкретного дела.

По данному документу ответчиком будет выступать собственник соседнего участка, который ставит препятствия оформлению нужной кадастровой документации (межевого плана, акта или других документов).

При производстве межевания осуществляется установление границ непосредственно на территории, после чего создается специальный акт согласования. Данный документ подписывают лица, которые заинтересованы в решении спора о согласовании границ. Также данные лица получают информацию о том, когда будет произведена процедура по разграничению территории за семь дней до ее начала.

Землеустроительная экспертиза в межевых разногласиях обладает большим значением. Решение межевого конфликта между владельцами соседних участков выносится посредством технического мероприятия по установлению пограничных линий участка земли. Сторона, которая желает осуществить экспертизу, непременно обязана сформулировать вопросы таким образом, чтобы ответы специалистов способствовали пониманию все тонкостей сложившихся обстоятельств.

Экспертизу назначают по ходатайству любой из сторон конфликта. Кроме этого, инициировать проведение одной может судебная инстанция.

Недостатком данной процедуры является ее высокая стоимость. Если стандартная процедура межевания обойдется около десяти-пятнадцати тысяч рублей, то экспертиза потребует до сорока тысяч рублей.

Разногласия по поводу границ участков земли могут появляться не только при производстве межевания, но и в процессе эксплуатации земли.

Среди самых часто встречающихся ситуаций можно выделить следующие случаи:

<p>Нарушение строительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований</p>	<p>Любое сооружение на участке земли обязано находиться на некотором отдалении от пограничных линий смежного участка. Например, возвести строение, вы можете на расстоянии от трех метров от черты межевания. Точный периметр определяется для конкретного объекта, учитывая его назначение. Решена данная проблема, может быть различными способами, в зависимости от последствий. Например, путем частичного исправления недостатков, либо сноса ошибочно возведенного объекта.</p>
<p>Самовольный захват земель соседних участков</p>	<p>Особенно актуальными такие разногласия являются для участков, которые долгое время находятся во владении. Например, новый владелец приобрел землю с установленными границами. Однако хозяева смежных участков утверждают, что при осуществлении межевания участка предыдущим собственником был осуществлен захват их земель. Также может иметь место кадастровая ошибка. В данном случае нужно произвести межевые работы и точно определить границы.</p>

Отсутствие возможности мирного согласования пограничных линий	В процессе осуществления межевания нужно создание акта согласования границ. В том случае если хозяева смежных участков не хотят подписывать этот документ, то спор переносится в судебную плоскость.
Строительство на «незанятой» земле	Не бывает земли без хозяина. У каждого участка есть владелец, которым может являться физическое лицо, компания, муниципалитет или федеральная власть. Для эксплуатации земельных угодий нужно получить добро от собственника.

Разногласия появляются и из-за других оснований. Первопричиной разногласий касательно пограничных линий участков земли является несоответствие правовых и фактических границ, то есть тех, которые прописаны документально с теми, которые существуют в натуре.

Несоответствие может быть выражено как в факте противоречивости границ (пересечение линий), так и в полном неимении пограничных линий у определенного участка.

В разногласиях по поводу границ участков объектом доказательства является определение фактов:

- Принадлежности земли участникам спора;
- Соседства участков;
- Фактического преобразования пограничных линий в сопоставлении с границами межевания в документах;
- Обстоятельства преобразования границ участка.

Бремя подтверждения принадлежности земли, а также статуса ее

границ и наличия поправа прав, лежит на истце. Ответчик обязан объяснить обстоятельства изменения границ и привести доводы об отсутствии незаконных действий.

Доказательствами, пригодными для урегулирования разногласий о границах участков земли, могут быть:

- Правоустанавливающие документы;
- План границ соседних участков;
- Общий план территории, с нанесенной на него кадастровой информацией и изображением оспариваемых участков;
- Экспертное заключение;
- Другие доказательства.

Исковое заявление подавайте в судебный орган по территориальному признаку, другими словами, по месту нахождения участка земли. В функции мирового судьи входит урегулирование различных споров, касающихся определения порядка эксплуатации имущества, в частности, участков земли.

Различные разногласия, которые касаются межевания земли, регулируются районным судом общей юрисдикции. Также он производит определение территориальных параметров земельного участка.

Для создания корректного искового заявления можете обратиться к опытному юристу или справиться своими силами. В сети Интернет вы без труда найдете необходимый образец документа, вам останется только его заполнить и приложить к нему требуемый пакет документов.

Заявление можете написать от руки или напечатать на компьютере – приемлемы оба варианта. Используйте официальный стиль письма, с использованием нейтральной лексики. Также не опускайтесь до оскорблений противной стороны или выказывания сомнений в справедливости законодательства.

В заявлении указывайте сведения, касающиеся определенного дела – только конкретные факты.

Излагайте их сухим языком, соблюдая строгую последовательность, так как форма искового заявления обладает четкой структурой:

- Вначале идет так называемая «шапка» (наименование судебной инстанции, ее адрес, паспортные данные истца и ответчика);
- Содержательная часть (причины появления разногласий, обстоятельства спора, список требуемых действий, перечень имеющихся доказательств);
- Заключительная часть (подпись заявителя с расшифровкой и дата).

Можете указать в качестве исковых требований:

- Освобождение части собственного участка от неправомерного пользования;
- Признание установленной границы некорректной;
- Установление других границ участка земли.

К заявлению приложите следующие документы:

- План межевания;
- План территории, который был официально заверен;
- Кадастровый паспорт недвижимого объекта;
- Выписка из кадастрового реестра;
- Документ, подтверждающий оплату государственной пошлины.

Отсутствие какого-либо документа из вышеприведенного списка может стать препятствием для принятия дела к рассмотрению, то есть суд оставит иск без движения.

Также необходимо отметить, что в кадастровом плане должны быть отмечены все имеющиеся объекты – натуральные и искусственно сделанные (деревья, столбы, парковая зона, река, здания и другие). По данным объектам кадастровый инженер осуществляет привязку к местности. Поэтому, перед тем как подавать иск, проанализируйте их расположение на данный момент времени.

Особенности рассмотрения споров о границах земельных участков

Механизм определения границ принадлежит к категории технических действий. Таким образом, в земельных разногласиях огромную роль играет землеустроительная экспертиза.

Спорящее лицо, которое хочет произвести экспертизу, обязано составить вопросы таким образом, чтобы по ответам специалиста судебному органу была полностью понятна возникшая обстановка.

Назначить данную экспертизу можно посредством ходатайства какой-то стороны спора, либо по волеизъявлению суда. Одной из тонкостей осуществления экспертизы является ее достаточно высокая стоимость. Например, если межевание будет стоить десять-пятнадцать тысяч рублей, то экспертиза обойдется в тридцать-сорок тысяч рублей.

В том случае если экспертизу назначает судебный орган, то оплата производится из бюджетных средств. Поэтому инициатива суда в данном вопросе – редкое событие, чаще судебный орган ждет ходатайства от спорящих сторон.

Межевание обязано осуществляться в присутствии всех лиц, которые заинтересованы в данном действии или при наличии их документального уведомления. В том случае если итоги межевания не устраивают собственников соседних участков, они могут обратиться в суд, представив основания своего несогласия.

В таком случае пограничные линии участка устанавливаются вердиктом суда.

Порядок разрешения споров о границах земельных участков

Разногласия, касающиеся установления границ, регулируются районными судами. Задача исследования дела – определение

границ участка земли, для его тотальной индивидуализации, а также дальнейшей постановки на регистрационный учет.

Подготовительный этап судебного разбирательства обязывает установить круг лиц, которые заинтересованы в решении конфликта. Непременно должны быть привлечены к участию владельцы всех соседних участков. В обязательном порядке устанавливается правомерность обладания участком, так как только наличие права собственности позволяет судебному органу удовлетворить требование об изменении границ.

Очень часто судебные органы совершают ошибки, которые выражаются в несоблюдении установленных правил. Например, областной суд отменяет решение районного суда, по причине отсутствия при рассмотрении дела владельцев смежных участков.

Основным фактором для вынесения правильного вердикта является детальный анализ всех имеющихся доказательств. Доказательствами могут являться архивные документы, показания свидетелей, местоположение сооружений, разница грунта и так далее.

При урегулировании разногласий о пограничных линиях участков земли необходимо принимать во внимание де-факто установившиеся границы. То есть при неимении отметок границ в правоустанавливающих документах, пограничными линиями будут признаны те, которые сформировались пятнадцать и больше лет назад и закреплены с помощью природных и ненатуральных объектов. Также это относится к тем участкам, которые были отмежеваны десять лет назад, замер которых был произведен без требуемой точности.

В качестве примера можно привести случай, когда истец выдвигал требования о признании незаконным межевания соседнего участка, которое было осуществлено в 2003 году и сноса, находившегося на участке строения. Первый вердикт судебной инстанции удовлетворил иск. Однако в дальнейшем решение было отменено вышестоящим судом, так как стало известно, что экспертиза не

проводилась. А результаты новой экспертизы подтвердили решение коллегии судей, поэтому иск был отменен.

Разногласия в судебных органах о пограничных линиях участков земли завершаются вынесением решения. Посредством такого вердикта данные о новых границах становятся точными, а корректная информация заносится в Кадастр.

Как выиграть спор о границах земельного участка в суде

Следует рассмотреть рекомендации о том, как выйти победителем из разногласий о пограничных линиях участков земли.

Для начала, до передачи искового заявления соберите доказательную базу, подтверждающую действующее расположение пограничных линий вашего участка. Особое внимание стоит уделить планово-картографическим материалам.

Согласно статье 56 Гражданского процессуального кодекса стороны обязаны привести доказательства тех обстоятельств, на основании которых они выдвигает свои претензии.

Очень часто из-за неимения доказательной базы становится сразу ясно, что победить в данном споре невозможно. А идти в суд, полагаясь только на удачу, в данной ситуации – лишь пустая трата денег.

В качестве доказательной базы в спорах о границах участка земли могут послужить:

- ситуационный план участка из регионального Бюро технической инвентаризации;
- проект организации и застройки территории (генеральный план, проект планировки);
- ситуационный план населенного пункта;
- генеральный план;
- землеустроительное дело и межевой план на конкретный

участок земли и другие документы.

Воспользуйтесь услугами кадастрового инженера для создания межевого плана или заключения специалиста с изображением границ участка земли, либо с изображением факта наложения пограничных линий спорных участков. Конкретный выбор, какой из документов выбрать, будет зависеть от нюансов спора.

Изготовление межевого плана или заключения кадастрового инженера способствуют правильному пониманию дела, правильной оценке судебных перспектив спора, поможет принять решение, с какими исковыми требованиями направиться в судебный орган, кто станет ответчиком и третьими лицами в данном деле. Также есть вероятность, что данные документы могут помочь вам в будущем оспорить результаты экспертизы по данному спору.

Благодаря межевому делу или заключению инженера у вас появится возможность получить координаты характерных точек границ участка земли, которые нужно зафиксировать в исковом заявлении, например, в случае иска об установлении границ участка земли.

В правоприменительной практике судебные органы имеют привычку принимать решения об оставлении без движения и просят переписать исковые заявления, если в них не отмечены координаты характерных точек границ участка, на который предъявляются претензии, таким образом, судья рассматривает эти действия как отсутствие определенных претензий к ответчику.

После того как суд примет иск к рассмотрению, составьте и направьте ходатайство о назначении по данному спору землеустроительной экспертизы. Отметьте там собственные вопросы для экспертизы и предлагаемые вами кандидаты в эксперты. Добавьте копии документов о наличии образования и соответствующей квалификации предложенного вами эксперта.

В соответствии со статьей 79 Гражданского процессуального кодекса при появлении во время слушания дела спорных вопросов,

требующих наличия особенных знаний в определенных сферах деятельности, судебный орган принимает решение о назначении экспертизы.

Однако не стоит ожидать, что судебная инстанция по своей инициативе назначит экспертизу за счет бюджетных средств. Если у вас есть потребность в доказательстве обстоятельств, которые может подтвердить экспертиза, то вы обязаны заявить ходатайство о назначении экспертизы. Очень часто на практике происходят такие ситуации, когда лицо проигрывает спор из-за того, что предоставляет как доказательство досудебное заключение муниципального учреждения и не настаивает на осуществлении землеустроительной экспертизы.

В соответствии с частью 2 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса обе стороны конфликта, а также иные лица, участвующие в споре, могут передать суду вопросы, которые нуждаются в ответе при производстве экспертизы. Полный перечень вопросов, по которым необходимо экспертное мнение, устанавливается судебным органом. В том случае если судебный орган отвергает те вопросы, которые были предложены, он должен мотивировать свой отказ.

Стороны конфликта, а также иные лица, участвующие в споре, могут ходатайствовать об осуществлении экспертизы в определенной судебно-экспертной организации или поручении ее определенному эксперту, заявить отвод эксперту, ознакомиться с определением судебной инстанции о проведении экспертизы, ознакомиться с заключением эксперта, направить ходатайство о назначении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы.

В практическом поле ситуация складывается таким образом, что производство землеустроительной экспертизы судьи передают кадастровым инженерам, с которыми они знакомы и перманентно сотрудничают. Поэтому на практике практически нереально добиться назначения повторной экспертизы. Так как в данном случае судья не желает признавать некомпетентность или

ангажированность собственного эксперта. Также и затягивать процесс на долгое время, из-за производства повторной экспертизы, судья совсем не желает.

Несмотря на данный факт, свое законное право на проведение экспертизы в определенной организации или поручении ее определенному эксперту нужно применять. Для этого заранее узнайте у вашего эксперта место его деятельности, стоимость и время производства экспертизы, возьмите у него копии документов об образовании и его квалификации (квалификационный аттестат кадастрового инженера, свидетельство о повышении квалификации и другие).

При производстве специалистом осмотра и замеров спорных участков земли постарайтесь объяснить ему собственную точку зрения. Продемонстрируйте эксперту объекты на территории, которые подтвердят ваше мнение (например, остатки забора). Попросите зафиксировать данные объекты. Если нужно, предложите специалисту собственный вариант определения пограничных линий участка земли и попросите зафиксировать его в заключении эксперта.

Согласно Федеральному закону от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ участники дела, которые присутствуют при проведении судебной экспертизы, обязаны не вмешиваться в ход процедуры, не должны давать пояснения и задавать вопросы специалисту, которые относятся к предмету экспертизы.

После осуществления экспертизы узнайте у специалиста, когда он передаст в судебную инстанцию заключение.

Спустя определенное время, необходимое эксперту для подготовки заключения, получите информацию у него или у помощника судьи, передано ли дело вместе с заключением эксперта в суд. Чаще всего, судьи назначают очередное судебное заседание спустя две-три недели после передачи в суд дела с экспертным заключением. В большинстве случаев данное заседание становится последним. Поэтому вы должны ознакомиться с заключением

эксперта, насколько возможно раньше, чтобы, в случае необходимости, иметь время на подготовку к тому, чтобы оспорить это заключение.

В случае надобности уточните свои исковые требования с учетом результатов землеустроительной экспертизы, если вы согласны с ними.

Если вы находите заключение эксперта неправильным, то направьте ходатайство о проведении дополнительной или повторной экспертизы. В соответствии со статьей 87 Гражданского процессуального кодекса в ситуациях неясности или неполноты экспертного заключения, судебный орган может назначить дополнительную экспертизу, которую поручает тому же или другому специалисту.

По причине появившегося сомнения в корректности или обоснованности прежде сделанного заключения, присутствия нестыковок в заключениях разных экспертов, суд вправе назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, осуществление которой поручается альтернативному специалисту или нескольким специалистам.

Сделайте заказ другому эксперту о рецензии на заключение специалиста. Добавьте данную рецензию к собственному ходатайству о проведении повторной или дополнительной экспертизы.

Тем не менее, на практике судебный орган редко принимает к сведению рецензию на экспертное заключение. Но пробовать привлекать альтернативное мнение необходимо, так как выносить оценку заключению эксперта должен другой специалист, компетентный в вопросах землеустройства. Пригласите данного специалиста на судебное заседание, чтобы он мог обосновать созданную им рецензию на экспертное заключение.

В том случае если, по вашему мнению, спорные вопросы, возникшие по итогам осуществления экспертизы, можно решить без производства повторной или дополнительной экспертизы, то

предоставьте суду ходатайство о вызове и допросе эксперта. Не забудьте указать в ходатайстве вопросы, которые вы хотите задать эксперту, чтобы у суда не было причин отказать вам в данном ходатайстве.

Согласно статье 187 Гражданского процессуального кодекса экспертное заключение подлежит оглашению во время судебного заседания. Для объяснения заключения эксперту задаются вопросы.

С помощью допроса эксперта вы можете получить нужное объяснение и дополнительное обоснование выдвигаемых вами доводов, либо, с другой стороны, подтвердить уверенность в неправильности заключения. Важно отметить, что к допросу эксперта нужно усердно готовиться. Потому что эксперт является специалистом в своем деле и ему лучше задавать такие вопросы, в ответах на которые вы уверены.