

СПОРЫ С СОСЕДЯМИ ПРИ МЕЖЕВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Споры в процессе определения границ земельных участков явление не редкое. Одной из самой распространенной причиной является пересечение границ вашего участка с соседним земельным участком. Что делать в данной ситуации?

Начнем с того, что границы земельного участка - это одно из важнейших понятий в кадастре. Именно границы являются главным признаком земельного участка, поэтому их определение - основной пункт работ по межеванию, которые выполняются кадастровым инженером. При определении границ земельного участка ставится цель определения их точного местоположения между двумя соседствующими участками, документальное закрепление указанного местоположения и согласование.

Если при проведении кадастрового учета выявлено пересечение границ" прежде всего необходимо выяснить причины допущенной ошибки. Например, ошибку мог совершить кадастровый инженер при межевании земельного участка (реестровая ошибка), ошибка так же может быть допущена органом регистрации прав при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) - указанная ошибка является технической. Техническая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня получения документов свидетельствующих о наличии указанной ошибки.

Иная картина возникает в случае, если ошибку, влекущую пересечение границ земельных участков, допустил кадастровый инженер во время работы над вашим участком. В первую очередь необходимо выяснить какой из кадастровых инженеров допустил реестровую ошибку, тот который проводил межевание вашего земельного участка или кадастровый инженер, который проводил межевание смежного земельного участка. Если ошибку допустил ваш кадастровый инженер, то он должен исправить ее в новой редакции межевого плана. К документу должно прилагаться заключение кадастрового инженера, в котором подтверждается наличие реестровой ошибки.

Если выяснилось, что причиной пересечения границ явилась ошибка при межевании не вашего, а рядом расположенного участка, нужно обратиться к соседу с предложением провести повторное межевание его участка. В случае согласия сосед приглашает кадастрового инженера - именно того специалиста, который и допустил ранее ошибку, - и границы уточняются. После чего уточненные сведения должны быть обязательно внесены в ЕГРН.

При отсутствии согласия всех заинтересованных лиц на исправление реестровой ошибки, такая ошибка исправляется в судебном порядке. По правилам гражданского процессуального законодательства бремя доказывания наличия реестровой ошибки в земельном участке смежного землепользователя лежит на истце. Для рассмотрения спора необходимо предоставить в суд межевой план на свой земельный участок, заключение

кадастрового инженера о наличии реестровой ошибки в смежном земельном участке, уведомление регионального органа регистрации прав о приостановлении кадастрового учета в связи с пересечением границ земельных участков.

В процессе судебного разбирательства выясняется, какой из земельных участков поставлен на кадастровый учет неверно и при отсутствии фактического спора о местоположении смежной границы между собственниками земельных участков, суд исключает сведения о местоположении границы земельного участка из ЕГРН.

Таким образом, если сосед обратился к Вам и сообщил, что в Вашем земельном участке кадастровым инженером выявлена реестровая ошибка, и Вы мирно с соседом живете и не спорите о местоположении забора, разделяющего границы Ваших земельных участков, проведите повторно межевание своего земельного участка, и, убедившись, что это действительно реестровая ошибка в Вашем земельном участке, сдайте документы на кадастровый учет с целью исправления такой ошибки в Вашем земельном участке, поскольку судебное разбирательство все равно приведет к исключению местоположению границ Вашего земельного участка из ЕГРН и необходимости проводить новое межевание. Кроме того, Вы надолго испортите добрые отношения с соседом.

Наиболее сложными являются споры об установлении границ земельного участка, когда смежные землепользователи начинают спорить о фактическом местоположении смежной границы, отказываются подписывать акт согласования границ.

Согласно принципам гражданского процессуального законодательства судебное разбирательство строится на равноправии и состязательности сторон. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований и возражений.

Иски о правах на земельные участки предъявляются в суд по месту нахождения такого земельного участка.

После вступления в законную силу решения суда об установлении границ земельного участка следует обратиться к кадастровому инженеру, который изготавит межевой план в соответствии с судебным решением и земельный участок будет поставлен на кадастровый учет.

В заключение следует отметить, что сэкономив денежные средства на проведение кадастровых работ по межеванию земельного участка, можно в дальнейшем поплатиться значительными расходами в ходе судебного спора, поскольку стоимость судебной землеустроительной экспертизы в разы превышает стоимость работ по межеванию земельного участка.