МЕЖЕВАНИЕ СПАСЕТ ОТ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

В настоящее время земельные споры явление достаточно распространенное.

Такие споры относятся к наиболее сложной категории дел, ввиду сложности предмета доказывания и значительных материальных затрат, связанных с судебным разбирательством.

Условно земельные споры можно разделить на две категории:

1. споры об исправлении реестровой ошибки;

2. споры,об установлении границ земельного участка и устранении препятствий в пользовании земельным участком.

Однако основа любого спора - это несовпадение фактических (существующих на местности и закрепленных объектами естественного и искусственного происхождения) и юридических (внесенных в ЕГРН) границ земельных участков.

По словам руководителя Росреестра по Пензенской области Романовай О.А.: « Правообладатель такого земельного участка не может обратиться в суд с иском об устранении препятствий пользования своим земельным участком, например, если считает что забор соседа или иная чужая постройка расположена на его земельном участке, поскольку ему необходимо доказать, что забор построен на границе его земельного участка.

При уточнении границ ранее учтенного земельного участка и при его кадастровом учете нередко выясняется, что уточняемый земельный участок пересекает границы другого земельного участка, сведения о местоположении границ которого внесены в ЕГРН. Здесь и начинается спор».

Для установлении границ земельных участков проводится межевание и готовятся документы для осуществления кадастрового учета. Ранее это были межевые (землеустроительные) дела и описания земельного участка, в настоящий момент межевые планы.

Межевание выполняется кадастровым инженером, обладающим правом на выполнение землеустроительных работ.

Романова Оксана поясняет также: «На практике возникают случаи, когда вышеуказанные лица при межевании земельного участка допускали ошибки, либо в результате несовершенства приборов измерения, либо в результате человеческого фактора. Таким образом, внесенная в кадастр уникальная характеристика земельного участка (местоположение его границ) оказалась несоответствующей фактической, существующей на местности и закрепленной забором, межой, либо иным искусственным объектом.

Казалось бы, и спора нет между соседями, и живут они мирно много лет, а юридически их границы пересекаются. Это и называется реестровой ошибкой - ошибка в документе, на основании которого сведения внесены в государственный кадастр недвижимости».

При отсутствии согласия всех заинтересованных лиц на исправление реестровой ошибки, такая ошибка исправляется в судебном порядке.

По правилам гражданского процессуального законодательства бремя доказывания наличия кадастровой 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, решение о приостановлении кадастрового учета в связи с пересечением границ.

Суды Пензенской области имеют правоприменительную практику по рассмотрению споров по исправлению реестровой ошибки. 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 сказал, 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 придется делать новое межевание. Кроме того, Вы надолго испортите добрососедские отношения.

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.

Для рассмотрения земельного спора кроме межевого плана в суд необходимо представить любые документы, подтверждающие соответствие местоположение границ земельного участка на местности правоустанавливающим, правоудостоверяющим, имеющимся землеотводным документам. При рассмотрении таких дел суд назначает землеустроительную экспертизу, которая является достаточно сложной и дорогостоящей.

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

В заключении руководитель Управления отмечает, 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.