

КАК ИЗБЕЖАТЬ ПРОТИВОПРАВНЫХ ДЕЙСТВИЙ СОСЕДЕЙ ПРИ ЗАХВАТЕ ЧАСТИ ВАШЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Управление Росреестра по Рязанской области дает рекомендации владельцу земельного участка, как действовать, если сосед захватил его территорию, а также, как обезопасить себя от нарушителей земельного законодательства.

1) В какой ситуации можно обратиться с жалобой на соседа по земельному участку?

Ваш сосед перенес забор и в результате незаконно занял часть вашего земельного участка. В таком случае можно обратиться с заявлением в территориальный орган Росреестра или орган муниципального земельного контроля. Обращаться надо в регионе, где расположен ваш земельный участок.

2) При каких условиях можно обращаться с жалобой на соседа?

Для того, чтобы защитить себя от противоправных действий соседа, вы должны быть правообладателем земельного участка, границы которого он нарушил. Для этого ваши права на участок должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) или подтверждаться правоустанавливающими документами (для ранее возникших прав).

Для проведения регистрации прав на земельный участок он должен быть поставлен на кадастровый учет. Возможен также вариант, когда ваши права являются ранее возникшими, т.е. вы получили участок в собственность или пользование до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и у вас есть документ, подтверждающий этот факт. В таком случае по вашему заявлению в ЕГРН будут внесены сведения о принадлежащем вам участке как о ранее учтенном, и зарегистрировано на него ваше ранее возникшее право.

Заявление и соответствующие документы для проведения кадастрового учета, регистрации прав на недвижимость, в том числе в отношении ранее учтенного участка, необходимо направить в Росреестр. При этом для одновременного проведения кадастрового учета и регистрации прав достаточно предоставить одно заявление. Документы на проведение этих процедур можно направить в Росреестр в электронном виде, заполнив специальные формы на сайте Росреестра. Документы можно также подать при личном обращении в офисы МФЦ на всей территории России. Кроме того, Росреестр обеспечивает экстерриториальный принцип оказания услуг. Это означает, что, если принадлежащий вам участок расположен не в городе вашего проживания, вам не надо никуда ехать, чтобы поставить его на кадастровый учет или оформить в собственность. Оформить его можно в городе вашего нахождения.

Кроме того, прежде, чем пожаловаться на соседа, необходимо выяснить, установлены ли границы (проведено межевание) вашего и соседского земельного участка по правилам, предусмотренным законом:

определены ли координаты характерных точек границ земельных участков. Если границы вашего участка не установлены, надо обратиться к кадастровому инженеру.

3) Как обратиться в территориальный орган Росреестра в случае самовольного захвата вашей территории соседом?

В территориальный орган Росреестра можно обратиться письменно, в электронном виде через сайт Росреестра или на личном приеме в территориальном органе Росреестра. Адреса и телефоны для обращения можно посмотреть на сайте Росреестра.

В обращении необходимо указать адрес и кадастровый номер земельного участка и информацию о переносе забора или факте самозахвата части принадлежащей вам территории. В заявлении также надо указать, что такие действия привели к нарушению ваших имущественных прав.

4) Какая ответственность предусмотрена за незаконное занятие земельного участка?

На основании вашего заявления государственные инспекторы по использованию и охране земель проведут проверочные мероприятия и в случае подтверждения нарушения выдадут нарушителю предписание об его устранении, а также составят протокол об административном правонарушении.

За самовольное занятие земельного участка предусмотрена административная ответственность в виде штрафа. Для граждан такой штраф начисляется в размере от 1 до 1,5 процентов кадастровой стоимости занятой части земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей. В случае, если кадастровая стоимость участка не определена, то размер административного штрафа составит от 5 тысяч до 10 тысяч рублей.

5) Если сосед не реагирует на предписания инспекторов земельного надзора?

Предписание выдается сроком на 6 месяцев, но этот срок может быть продлен, если нарушитель принимает меры по устранению нарушения, и он может это документально подтвердить. После истечения срока, установленного в предписании, инспекторы проверяют, устранено самовольное занятие земельного участка или нет. Если нарушитель не принимает никаких мер, будет выдано еще одно предписание и составлен протокол об административном правонарушении.

6) Почему рекомендуется регистрировать земельные участки и проводить их межевание?

В соответствии с законодательством кадастровый учет и регистрация прав носят заявительный характер. Это означает, что закон не обязывает граждан оформлять принадлежащие им объекты недвижимости, а проведение этих процедур возможно только по желанию их владельцев.

При этом, если вы являетесь владельцем земельного участка и хотите им распоряжаться (например, продать, подарить или передать по наследству), вам необходимо поставить участок на кадастровый учет и зарегистрировать на него права собственности. Поэтому Росреестр рекомендует гражданам

оформлять участки в соответствии с законодательством. Росреестр также рекомендует правообладателям участков, не имеющих точных границ, рассмотреть вопрос о проведении кадастровых работ (межевания). Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит вас от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.