



28.10.2022

О разрешении споров в отношении границ земельных участков рассказали в Кадастровой палате

Границы земельного участка определяют пределы земельного участка, являются его основной уникальной характеристикой и главным индивидуализирующим признаком. Именно они определяют объем прав собственника в отношении земельного участка. Сведения о границах земельного участка вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Зачастую возникают ситуации, когда граждане обращаются в суд с исками об установлении границ к своим соседям, правообладателям смежных земельных участков. О разрешении подобных споров рассказала ведущий юрисконсульт Кадастровой палаты по Тамбовской области Галина Бакалкина.

Согласно п.8 ст.22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации), местоположение границ земельного участка устанавливается путем определения координат характерных точек таких границ.

Местоположение границ земельного участка определяется кадастровым инженером в процессе геодезических измерений при проведении кадастровых работ и отображается в графической части межевого плана. Эта процедура в случаях, установленных законодательством, требует согласования местоположения границ с соседями, обладающими смежными земельными участками.

Для обоснования местоположения границ необходимы документы, подтверждающие право на земельный участок, либо документы, определявшие местоположение границ земельного участка при его образовании.

Если в перечисленных документах нет сведений о границах земельного участка, то границами считаются те, которые существуют на местности 15 и более лет. Такие границы должны быть закреплены с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить границы земельного участка. При этом в межевом плане кадастровый инженер должен указать реквизиты используемого им картографического материала (карты, планы), подтверждающего фактическое существование границ на местности 15 и более лет.

Однако бывают ситуации, когда граждане обращаются в суд с исками об установлении границ к своим соседям, правообладателям смежных земельных участков. Причинами таких споров могут быть, например, самовольный захват земли одним из соседей, неверные сведения в старой документации, ошибки кадастровых инженеров при проведении процедуры межевания, переводе из условной системы координат в систему МСК-68, применяемую в настоящее время, вследствие чего возникают реестровые ошибки, могут выявляться наложения и пересечения границ, несоответствие фактической площади сведениям ЕГРН.

Помимо исковых требований об установлении границ земельного участка, могут быть дополнительно заявлены требования, например, о снятии возражений в согласовании границ земельного участка, о признании недействительным акта установления и согласования границ, результатов межевания и др.

Если урегулирование спора не достигнуто в досудебном порядке и отсутствует договоренность между сторонами, разрешение земельных споров относительно границ земельного участка возможно исключительно в судебном порядке.

При вынесении решения суд будет руководствоваться представленной документацией, а также для уточнения сведений может назначаться независимая судебная экспертиза. Вступивший в силу судебный акт является достаточным основанием для внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

Важно отметить, что установление границ в соответствии с требованиями действующего законодательства, современными методами определения координат земельного участка при помощи высокоточного измерительного геодезического оборудования позволит обеспечить защиту собственности и избежать возможных столкновений в вопросах о границах с соседями.