

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует: земельный спор как способ защиты права собственности в суде

Наиболее действенным и порой единственным способом разрешить давний земельный спор является обращение в судебный орган первой инстанции. Только это позволяет защитить законные имущественные права арендатора или собственника участка.

Поскольку земельным участком признается часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи, границы земельного участка являются его главным индивидуализирующим признаком и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом.

Результат согласования оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ при наличии личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Если местоположение границ не было согласовано в добровольном порядке, придется обратиться в суд по месту нахождения земельного участка.

Такие споры российским законодателем регулируются по аналогии с защитой права собственности, других вещных прав и рассматриваются в порядке искового производства, поскольку направлены на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка и разрешение спора о принадлежности части земельного участка.

В результате установление судом границ земельного участка позволит провести его окончательную индивидуализацию и поставить на соответствующий кадастровый учет, создать определенность в отношениях по использованию заинтересованными лицами смежных земельных участков.

«В качестве ответчика должен выступать собственник смежного земельного участка. Орган регистрации прав и кадастровый инженер могут привлекаться к участию в деле в качестве третьих лиц», - поясняет главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Владимирской области Кузьмичева Светлана Евгеньевна.

Соответственно, физические лица обращаются с иском в суд общей юрисдикции по месту нахождения земельного участка, а организации - в арбитражный суд.

К исковому заявлению необходимо приобщить документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования.

К таким документам относятся, например, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на земельный участок (документ, на основании

которого осуществляется владение участком, свидетельство о государственной регистрации права или выписка из ЕГРН), межевой план, сведения из ЕГРН о смежном участке. Усилить доказательственную базу по иску возможно и при наличии объектов (природных или искусственных, существующих на местности 15 лет и более), на основании которых определялось местоположение участка (как истца, так и смежного). Подобными объектами являются заборы, деревья, иные насаждения, столбы и т.п.

Как отмечает главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения, по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Кузьмичева Светлана Евгеньевна: «Следует позаботиться об уведомлении о вручении или иных документах, подтверждающих направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют, в том числе в случае подачи искового заявления в электронном виде; документов, подтверждающих совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются».

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для осуществления, в частности, государственного кадастрового учета.

В целях вынесения судом исполнимого судебного решения по результатам рассмотрения земельного спора, следует учесть следующее.

Применительно к кадастровому учету, решение суда об исключении из ЕГРН сведений о части границы земельного участка не может быть исполнено без одновременного установления данной границы ввиду того, что земельный участок как объект права не может существовать без установленных законом характеристик (площади, координат характерных точек границ, формы, представляющей собой геометрическую фигуру с замкнутым контуром), позволяющих определить его в качестве индивидуально определенной вещи.

Следовательно, в исковом заявлении недостаточно ходатайствовать о признании местоположения смежной границы земельного участка ответчика недействительной. Необходимо просить об установлении смежной границы между земельными участками (как правило, в соответствии с координатами, указанными в заключение кадастрового инженера или экспертного учреждения).

Решение суда, вступившее в законную силу, исполняется посредством предоставления в орган регистрации прав в установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости (земельного участка) с приложенным к нему межевым планом, подготовленным кадастровым инженером на основании судебного акта.

Заявление с приложенными документами представляются в офисы многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг Владимирской области».

*Материал подготовлен главным специалистом-экспертом
отдела правового обеспечения, по контролю (надзору)
в сфере саморегулируемых организаций
Управления Росреестра по Владимирской области
Кузьмичевой Светланой Евгеньевной*

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29, (4922) 45-08-26