Кадастровая палата поясняет, как действовать владельцу земельного участка, если сосед захватил его территорию, а также как обезопасить себя от нарушения земельного законодательства.

Все чаще в адрес Кадастровой палаты по Еврейской автономной области от жителей области поступают обращения связанные с возникновением споров по установлению границ смежных земельных участков. Комментарии по данному вопросу дает заместитель директора – главный технолог Кадастровой палаты по Еврейской автономной области Василий Пивненко.

Существуют ситуации, когда можно и даже необходимо обратиться с жалобой на соседа по земельному участку. К примеру, сосед перенес забор и в результате незаконно занял часть вашего земельного участка. В таком случае необходимо обратиться с заявлением в территориальный орган Росреестра или орган муниципального земельного контроля.

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 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 Единый государственный реестр недвижимости будут внесены сведения о принадлежащем вам участке как о раннее учтенном и зарегистрировано на него 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 (www.rosreestr.ru). Документы можно также подать при личном обращении в офисы МФЦ на всей территории России. Кроме того, Кадастровая палата обеспечивает экстерриториальный принцип оказания услуг. Это означает что, если принадлежащий вам участок расположен в другом субъекте Российской Федерации вам не надо никуда ехать, чтобы поставить его на кадастровый учет или оформить в собственность. Подать документы для оформления можно в ближайшем от вашего местожительства офисе Кадастровой палаты.

Отметим что, 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, необходимо обратиться к кадастровому инженеру.

В случае самовольного захвата вашей территории соседом необходимо обратится в территориальный орган Росреестра. Обратиться можно письменно, в электронном виде через сайт Росреестра или на личном приеме в территориальном органе Росреестра.

За самовольное занятие земельного участка предусмотрена административная ответственность в виде штрафа.

Обращаем внимание, что 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 Кадастровая палата по Еврейской автономной области рекомендует гражданам оформлять участки в соответствии с законодательством. Также рекомендуется правообладателям участков, не имеющих точных границ, рассмотреть вопрос о проведении кадастровых работ (межевания). Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах избавит вас от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.