Недвижимость
Средняя цена квартиры в московских новостройках
12 726 700 руб +1%
Что делать, если забор соседа стоит не по кадастру. Инструкция
Жилье , 02 сен, 02:30 1 666



Что делать, если забор соседа стоит не по кадастру. Инструкция

Как восстановить справедливость, если вашу территорию захватил сосед: куда писать, кому жаловаться и к чему это приведет

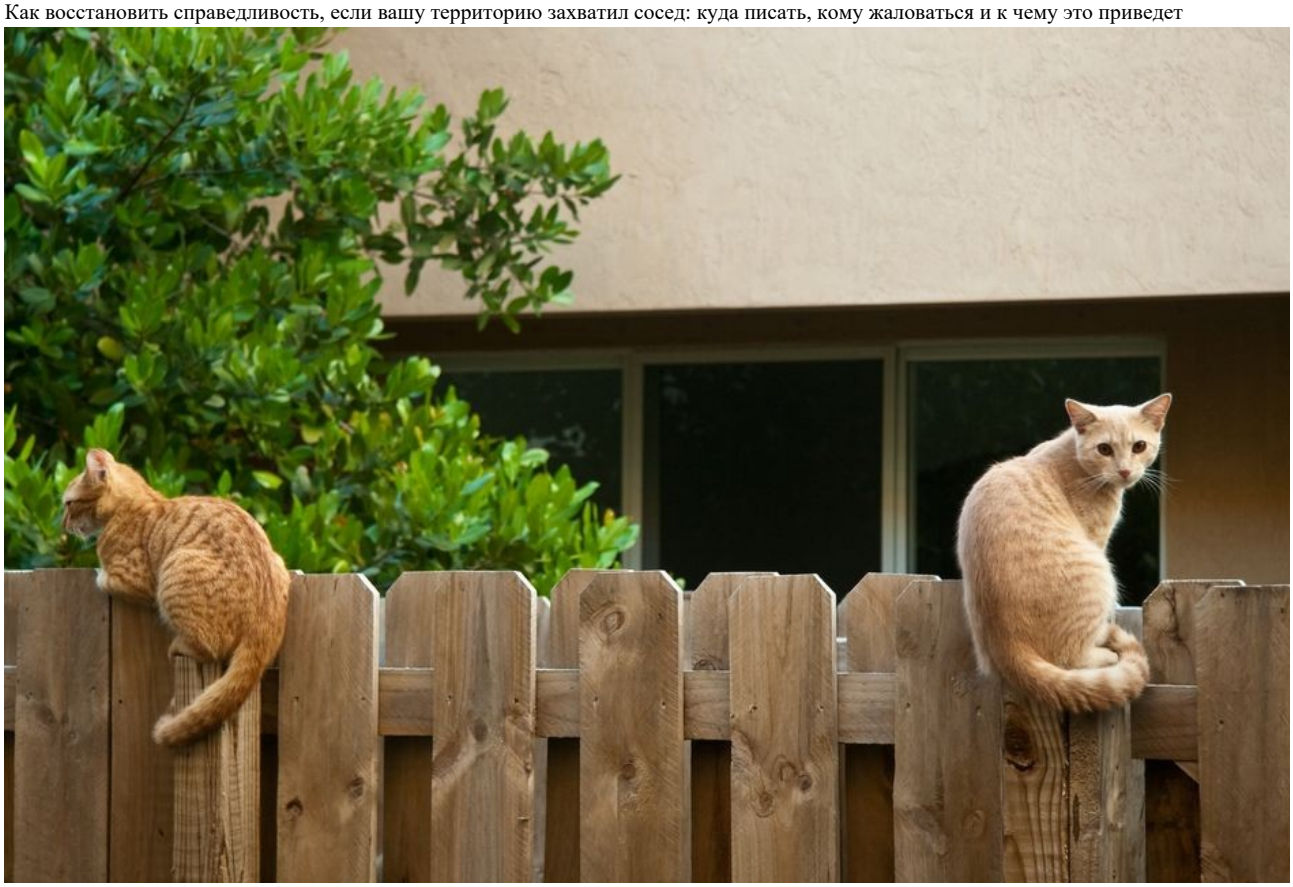


Фото: Celso Diniz/ТАСС

Зачастую собственники загородных участков выясняют, что сосед установил забор, заняв часть их территории. Возникает такая проблема или по вине владельца земли, или когда живущие рядом граждане встают на кадастровый учет в разное время. Однако независимо от причины отдавать чужому человеку часть своего участка никому не хочется.

Юристы разъяснили, что делать и куда обращаться, если соседский забор стоит не по кадастру.

Какой закон регулирует права соседей

Сложность определения положения забора между соседними участками состоит в том, что на данный момент в России не существует федерального закона о нормах установки заборов. «На сегодняшний день ограничения для межевого забора между двумя участками закреплены в Строительных нормах и правилах РФ (СНиП) № 30-02-97, утвержденных Госстроем, в нем прописаны высота и прозрачность забора, противопожарные нормы, а также санитарно-бытовые требования. Но они носят рекомендательный характер. Единственным законодательно закрепленным правилом в сфере защиты соседских прав и интересов является п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса РФ «О недопустимости злоупотребления правами соседа». К сожалению, это правило зачастую игнорируется, что приводит к разногласиям и конфликтам между гражданами», — рассказала Виктория Данильченко, председатель московской коллегии адвокатов Виктории Данильченко.



Единственным законом, который может защитить живущих рядом граждан, является статья ГК «О недопустимости злоупотребления правами соседа» (Фото: Александр Артеменков/ТАСС)

Пригласите кадастрового инженера

Для начала необходимо выяснить, действительно ли сосед незаконно захватил территорию. Если границы участка не установлены, надо обратиться к кадастровому инженеру с заявлением о проведении межевания между участками, советует Алексей Гавришев, управляющий партнер AVG Legal. Он подчеркнул, что нередко после этой процедуры спор прекращается ввиду правильности установки забора. Если сосед не согласен, он также может пригласить независимого кадастрового инженера, который эти данные перепроверит и подтвердит, пояснила Татьяна Ананьева, руководитель отдела «Миэль».

Напишите заявление в Росреестр

В случае когда идет речь именно о самовольном установлении забора и захвате чужой территории, необходимо обратиться с заявлением в территориальный орган Росреестра или орган муниципального земельного контроля, советует Данильченко. Она отметила, что для этого нужно быть собственником земельного участка, границы которого нарушены, то есть права на участок должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости или подтверждаться правоустанавливающими документами. «При этом перед подачей самого заявления нужно убедиться, что межевание между соседскими земельными участками было проведено по правилам, предусмотренным нынешним законодательством. Должны быть определены координаты так называемых характерных точек границ земельных участков», — пояснила эксперт.

Если сосед против

Если же документально подтверждено, что местоположение забора не соответствует кадастровому плану, но сосед не желает добровольно устранить это нарушение, необходимо снова получить заключение кадастрового инженера, отметила Данильченко. Она разъяснила, что в этом документе обязательно должны быть указаны фактические границы, наложенные на кадастровые, где и будет видна площадь захвата, и дано заключение о варианте решения. Если и в этом случае полюбовно решить ситуацию не получается и сосед не согласен устранить проблему самостоятельно, то следует обращаться в суд.



Необходимо получить заключение кадастрового инженера, чтобы убедить соседа освободить территорию (Фото: Reinhard, H./ТАСС)

Подайте иск в суд

После того как все перечисленные выше способы не убедили соседа устранить неполадки, необходимо подать исковое заявление в суд с требованием изъятия части земельного участка из незаконного владения, возложения обязанности перенести незаконно установленное ограждение. В таких ситуациях суд руководствуется пп. 2 п.1 ст. 60 Земельного кодекса РФ, который гласит, что нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случае самовольного занятия земельного участка, уточнила Ананьева. По ее словам, иски по таким делам не имеют срока давности. «При этом надо понимать, что без судебной экспертизы не обойтись. Это растянет судебный процесс, но расходы потом можно будет взыскать с соседа, так же как и расходы на адвоката», — резюмировал Гавришев.

Читайте также

- Это нужно знать каждому дачнику: гайд по налогам и льготам 2020 года
- Межевание земельного участка: как провести и сколько это стоит
- Кадастровая стоимость недвижимости: что нужно знать и как оспорить

Автор: Вера Лунькова
ГлавноеНайти квартируЛента