

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Что делать, если сосед поставил свой забор на вашем земельном участке?

На личный прием к руководителю Управления Росреестра по Владимирской области (Управление) нередко приходят граждане с вопросом о том, что им предпринять, если сосед поставил забор на принадлежащем заявителю земельном участке. Такого рода вопросы также очень часто поступают и к государственным земельным инспекторам в связи с непосредственным исполнением ими функции по осуществлению государственного земельного надзора.

Что же в такой ситуации должен и может предпринять гражданин, и какие действия предпринимает при этом Управление?

Рекомендации в рассматриваемом случае можно разделить на несколько блоков.

Относительно вопроса о том, в какой ситуации и при каких условиях можно обратиться с жалобой на соседа по земельному участку, гражданам всегда разъясняется, что если сосед перенес забор и в результате незаконно занял часть принадлежащего гражданину земельного участка, то можно обратиться с заявлением в территориальный орган Росреестра или орган муниципального земельного контроля. Обращаться надо в регионе, где расположен земельный участок.

При этом гражданину нужно иметь в виду, что для того, чтобы защищать себя от противоправных действий соседа, он должен быть правообладателем земельного участка, границы которого нарушены, то есть 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 права являются ранее возникшими, то есть земельный участок получен в собственность или пользование до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и имеется документ, подтверждающий этот факт. В таком случае, по заявлению гражданина, в ЕГРН будут внесены сведения о принадлежащем ему участке как о ранее учтенном, а также зарегистрировано 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 официальном сайте Росреестра: <http://rosreestr.ru>. 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 гражданину участок расположен не в месте его проживания, ему не надо никуда ехать, чтобы поставить его на кадастровый учет или оформить в собственность. Оформить его можно по месту нахождения заявителя.

Также, прежде чем пожаловаться на соседа, необходимо выяснить, установлены ли границы (проведено межевание) принадлежащего заявителю и соседского земельного участка по правилам, предусмотренным законом: определены ли координаты характерных точек границ земельных участков. Если границы принадлежащего заявителю участка не установлены, то следует рассмотреть вопрос об обращении к кадастровому инженеру за проведением межевания.

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.

Однако если гражданин является владельцем земельного участка и желает им распорядиться (например, продать, подарить или передать по наследству), ему необходимо поставить участок на кадастровый учет и зарегистрировать на него права собственности. Именно поэтому, оформлять участки в соответствии с законодательством лучше заблаговременно, равно как и провести кадастровые работы (межевание) и внести в ЕГРН сведения о точных границах земельного участка, поскольку в большинстве случаев такие действия избавляют граждан от проблем из-за возможных споров, в том числе с соседями и с органами публичной власти.

Относительно вопроса о форме обращения в Росреестр в связи с самовольным захватом территории соседом, гражданам поясняется, что 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 заявителю территории. В заявлении также надо указать, что такие действия привели к нарушению имущественных прав заявителя.

По вопросу ответственности за незаконное занятие земельного участка до заявителей доводится информация о том, что на основании поданного 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.

Предписание об устранении выявленного нарушения выдается на срок до 6 месяцев (максимальный срок) и может быть продлено с учетом указанного максимального срока, 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.

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич - начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26