

Межевание земли: стоит ли тратить деньги?

Обычно конфликты из-за границ земельных участков начинаются буднично: приезжает семья весной на свой садовый участок и обнаруживает, что сосед поставил новый забор, да так, что прихватил метр-другой земли, которой семья пользовалась еще с 90-х годов. Увещевания на соседа не действуют, самозахват он ликвидировать не собирается. Вроде бы, с документами все в порядке, Свидетельство о праве собственности на руках, но никто «захватчика» обуздать не может.

«Закон суров, но это закон», - говорили древние римляне. Еще в 2001 году навсегда ушел в прошлое Земельный кодекс РСФСР, предусматривавший возможность административного урегулирования земельных споров. Современный Земельный кодекс Российской Федерации говорит однозначно: «все земельные споры решаются только в суде». И для гражданина начинаются настоящие круги ада: на обращения в различные органы следует неизменный ответ: «обращайтесь в суд». Приходится искать адвоката (а специалистов по земельным спорам в Курганской области немного, да, и дорого обходятся их услуги), заявлять ходатайство в суде и назначать независимую судебную экспертизу (а это десятки тысяч рублей и достаточно длительное время на проведение экспертизы). В итоге – может случиться так, что отстоять свои «квадратные метры» не удастся даже в суде, понеся серьезные материальные затраты и потратив полгода-год своего времени.

К сожалению, земельные споры могут коснуться буквально любого собственника земли: дачника, садовода и человека, построившего жилой дом, фермера и жителя села, ведущего свое небольшое личное подсобное хозяйство.

Любому собственнику земельного участка нужно четко понимать различие понятий: «кадастровый учет» и «государственная регистрация прав». Государственная регистрация прав – это государственный акт признания права на объект недвижимости, ранее подтверждавшийся Свидетельством о регистрации права. В настоящее время на смену Свидетельства пришла Выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Необходимо отметить, что само право на объект не устанавливает границы того земельного участка, на который это право распространяется. Государственный кадастровый учет – это внесение в Единый государственный реестр недвижимости уникальных характеристик земельного участка, в том числе сведений о местоположении его границ. Местоположение границ земельного участка устанавливается во время процедуры межевания. Кроме как межевать и вносить сведения в Единый государственный реестр недвижимости нет иного надежного способа защитить границы своей собственности.

«Дачная амнистия» упростила жизнь многим гражданам, позволив оформлять право, в том числе продавать (менять, дарить) земельные участки без проведения межевания. Однако отсутствуют границы собственности, что позволяет новым владельцам без спроса переносить заборы, сносить насаждения, всячески отравлять жизнь своим соседям. Нет границ – нет ответственности, а далеко не каждый человек может отстоять свои права в суде.

Казалось бы, цены на межевание кусаются, даже ограниченные специальным Постановлением Правительства Курганской области до 5-6 тысяч рублей (в зависимости от вида целевого использования земельного участка), для любой семьи – это серьезные затраты. Но давайте подумаем над тем, что адвокат для защиты Ваших прав в суде потребует не менее 10-15 тысяч, экспертиза обойдется еще в 25-35 тысяч, и при этом не факт, что права удастся отстоять. Неужели снова справедлива старая русская поговорка, что «скупой платит дважды»? К тому же, даже если удастся собрать все доказательства, что сосед незаконно захватил Вашу землю, и суд встанет на сторону истца, все равно придется заплатить те же деньги, провести межевание и внести сведения о границах земельного участка в реестр недвижимости.

Потому, если у Вас есть земля и Свидетельство на право собственности, стоит внимательно посмотреть документы. Есть ли у земельного участка границы, установлены ли они в соответствии с требованиями законодательства? Самый простой способ установить это – воспользоваться публичной кадастровой картой. Найдите в Интернете простую ссылку: <http://кадастровая-карта.рф> и укажите в поисковике кадастровый номер своего участка, и если Ваш участок будет показан с границами прямо на карте – можете спать спокойно. Но если карта укажет, например, в центр населенного пункта или садоводства – это повод задуматься и внимательно прочитать имеющиеся на руках документы. Если в старом кадастровом паспорте (кадастровой выписке, кадастровом плане) имеется запись: «границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями законодательства» (или аналогичная по смыслу – в разные периоды формулировка немного отличалась), значит, пора подумать о том, как защитить себя от вполне реальных проблем в будущем, и провести межевание своей собственности. Если дома не нашлось кадастрового паспорта, то можно получить актуальную Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, обратившись в любой пункт приема-выдачи Многофункционального центра.

Процедура межевания осуществляется специально аттестованными кадастровыми инженерами, имеющими высокоточное геодезическое оборудование. При этом, работа кадастрового инженера не ограничивается только замерами. Также осуществляется согласование границ Вашего земельного участка. И именно подписанный всеми смежными землепользователями Акт согласования границ – залог того, что граница именно такая и иной быть не может. И даже если сосед перенесет самовольно забор – защитить свои права будет на порядок легче. Боле того, незаконный захватчик будет принужден оплатить все затраты и на Вашего адвоката, и на заказанную Вами экспертизу, то есть, будет наказан рублем за свои незаконные действия.

Право собственности предполагает, что свое право должен защищать сам собственник. Поэтому, защитите свою собственность сегодня, чтобы не пришлось обращаться в суд завтра.

