**Типовые причины самовольного занятия земельных участков и проблемы, связанные с их устранением**

При разрешении споров о границах используемых земельных участков, часто возникает вопрос о наличии самого факта самовольного занятия земельного участка.

Рассматривая случаи, когда сведения о координатах участка отсутствуют в кадастре недвижимости либо границы установлены и заявлено требование о признании кадастровых работ недействительными, в связи с чем установить их местоположение на местности не представляется возможным, а так же случаи, когда границы участка истца или ответчика определены в кадастре недвижимости по результатам кадастровых работ.

В первом случае нужны доказательства того, что спорная часть земельного участка входит в состав принадлежащего ему участка. Установление местонахождения спорной границы участка осуществляется путем сравнения фактической площади с указанной в правоустанавливающих документах с помощью существующих на местности многолетних насаждений, жилого дома, хозяйственных и бытовых построек, трубопроводов при условии, что они зафиксированы в планах обмеров органов технической инвентаризации, топографических съемках или иных документах, отражающих ранее существовавшие фактические границы. В ситуации, когда площадь земельного участка с учетом фактических границ больше или меньше площади, указанной в правоустанавливающем документе, уточняем, за счет каких земель образовалась данная разница, производился ли кем-либо из сторон или прежних владельцев участков перенос спорной границы, осуществлялась ли субъектами спора дополнительная прирезка к своему земельному участку, и имеет ли данная прирезка отношение к той части участка, по поводу которой заявлен спор, а также как давно стороны пользуются участками в имеющихся границах.

Во втором случае, когда сведения о границах содержатся в ЕГРН, эти сведения не оспариваются, доказательством нарушения прав истца является несовпадение фактических границ его земельного участка с границами карты (плана) по результатам кадастровых работ.

Наиболее часто встречающиеся проблемы среди садоводов и огородников:

1) споры, причиной которых является установка садоводами и огородниками заборов и ограждений таким образом, что осуществляется самовольное занятие части соседнего земельного участка;

2) споры, связанные с нарушением процедуры согласования границ земельных участков с правообладателями смежных земельных участков. Также распространенным явлением в садоводческих и огороднических товариществах является частичное занятие земельных участков общего назначения со стороны садоводов и огородников, прежде всего в случаях, когда сведения о

местоположении границ таких земельных участков отсутствует в Едином государственном реестре недвижимости. В действительности ситуация выглядит следующим образом. Соглашение о временном занятии земельного участка на согласование энергетиками направлено, но по каким-то причинам не подписано (чаще всего стороны имеют разногласия по цене). Если во время согласования появляются или уже существуют признаки аварийности либо иной чрезвычайной ситуации, то энергетики самовольно используют земельный участок, проводят необходимые работы, а в дальнейшем ставят собственников, землепользователей, землевладельцев в известность о фактически выполненных работах с просьбой подписать соглашение и акт выполненных работ, но, как правило, на этом разногласия только усиливаются, и в итоге собственники, землепользователи, землевладельцы обращаются в суд с иском к организации энергоснабжения и просят взыскать причиненный им вред, который чаще всего выражается в виде убытков, неполученной выгоды, процентов за пользование чужими денежными средствами, а также расходы, связанные с рассмотрением данного дела.

Наиболее часто встречаются споры об освобождении части участка, который примыкает к участку ответчика. В этом случае ответчик нарушает право и условия пользования им. Согласно нормам жилищного законодательства, пользоваться участком разрешается только в границах собственной земли, самовольно расширять границы запрещено. Так, например, в ходе судебного разбирательства было установлено, что у ответчика нет правоустанавливающих документов на придомовую территорию возле жилого дома. Ответчик пояснил, что при приобретении дома перед домом уже были столбы и натянут трос. Суд установил, что данные действия считаются самовольными и нарушают права муниципальных органов, которые являются собственником данной земли.

В результате суд решил, что действия ответчика незаконны, т.е. нарушают права арендаторов и землепользователей. Практика показывает, что при возврате самовольно занятого участка рассматриваются и требования о сносе построек. В итоге построение стоянки считается самовольной постройкой, поэтому подлежит сносу.

На основании вышесказанного необходимо отметить, что восстановить нарушенное право на земельный участок возможно только в судебном порядке. Подав виндикационный иск с перечнем документов, которые подтверждают факт вашего владения земельным участком, вы сможете вернуть самовольно занятый участок. Не стоит забывать о сроках исковой давности, ведь после его истечения ответчик может стать добросовестным приобретателем земельного участка на законных основаниях. В таком случае он сможет оформить право собственности на него, а вы, в свою очередь, не сможете вернуть свою утраченную собственность. В суд необходимо обратиться в ближайшее время после того, как вы узнали о вашем нарушенном праве. Только тогда у вас не будет проблем с возвратом собственности в законное владение.

Земельные участки, которые расположены по соседству - на смежных территориях, даже при условии, что они разграничены забором, не могут существовать отдельно друг от друга. Об этом надо помнить всегда: и на стадии покупки участка, и в дальнейшем, в процессе пользования своим имуществом.

При рассмотрении земельных споров, возникающих между соседями, суды руководствуются не только действующими законами и подзаконными актами, но и судебными актами высших судебных инстанций, содержащими разъяснения по вопросам применения гражданского и земельного законодательства:

Старший специалист 2 разряда

Шегарского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области О.В. Горбунов