

Границы земельного участка: если возник спор с соседями

Разъясняют специалисты Управления Росреестра по Марий Эл

Вопрос: Нам принадлежали два земельных участка, расположенных в садоводческом товариществе, которые были отмежеваны. Один участок мы недавно продали, другой соседний участок принадлежит нам на праве собственности. Решили поставить забор между данными земельными участками, однако новые соседи – покупатели земельного участка не согласны по поводу расположения границы. При этом забор мы ставим по границе на основании сведений публичной кадастровой карты.

Могут ли соседи претендовать на нашу территорию и сделать перемежевку (корректировку) границ? Какие меры мы можем предпринять?

Ответ: Заключая договор купли-продажи земельного участка, покупатель приобретает земельный участок в тех границах, которые определены и сведения о которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). При переходе права собственности на земельный участок к такому покупателю переходит право владения, пользования и распоряжения земельным участком в пределах границ, определенных (сформированных) у прежнего собственника.

Основания изменять (корректировать) границы отсутствуют, поскольку результаты кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (межевание), проведенных до заключения договора купли-продажи и перехода права собственности, не нарушают прав нового собственника земельного участка – покупателя.

Таким образом, соседи не могут претендовать на находящийся в вашей собственности земельный участок. Вместе с тем, следует обратить внимание на соблюдение порядка проведения кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (межевание), приобретения прав на земельный участок.

Устанавливать ограждение между земельными участками рекомендуем по координатам характерных точек границ земельного участка, установленных в ЕГРН. Для этого необходимо обратиться в организацию, выполняющую геодезические работы, с целью выполнения изысканий по выносу границ земельного участка на местность.

Все возникающие споры, связанные с определением и установлением местоположения границ земельных участков, иные имущественные и земельные споры подлежат решению правообладателями земельных участков, а при невозможности достичь соглашения разрешаются в судебном порядке в соответствии с нормами статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пресс-служба Управления
Росреестра по РМЭ
424031, г. Йошкар-Ола, ул. Чехова, д. 73а
тел./факс (8362) 68-88-04
е-mail: 12press_rosreestr@mail.ru
<https://rosreestr.ru>
<https://vk.com/rosreestr12>