



ПРЕСС-РЕЛИЗ

Как устранить пересечение границ земельных участков, выявленное органом регистрации прав

В деятельности Управления Росреестра по Алтайскому краю встречаются случаи принятия решений о приостановлении в связи с выявлением пересечений границ земельных участков. Иногда такое пересечение можно устранить, обратившись повторно к кадастровому инженеру и согласовав новые границы со смежными землепользователями.

Тем не менее, не всегда возможно устранить выявленное пересечение в досудебном порядке. Как правило, подобные споры разрешаются путем выявления и исправления реестровых ошибок в сведениях реестра. Однако при обращении с иском в суд важно правильно выбрать способ защиты права и сформулировать заявленные требования.

Во-первых, в качестве ответчика в подобном споре следует указывать правообладателей земельных участков, с которыми выявлено пересечение. Управление Росреестра является государственным органом, который не претендует на спорные объекты и не нарушает прав истца, следовательно, надлежащим ответчиком по такому спору не является.

Во-вторых, важно понимать, что при исправлении реестровой ошибки и установлении новых границ земельных участков такие действия не должны приводить к прекращению какого-либо земельного участка как объекта недвижимости.

В-третьих, необходимо отличать спор о границах земельных участков и спор о праве в отношении определенного объекта. В случае, если требование об исправлении ошибки подменяет собой разрешение вопроса о праве на земельный участок и его объеме (весь земельный участок или значительную его часть) суды отказывают в удовлетворении заявленных требований, поскольку они не приведут к устранению спора о вещном праве. Если истец полагает, что смежный землепользователь занимает территорию, которая должна принадлежать истцу, то это уже спор о вещном праве, а не спор о границах.

Наконец, в-четвертых, споры об установлении, изменении границ земельных участков, разрешаются судом только после назначения и проведения судебной экспертизы. Только эксперт, обладающий специальными познаниями, может выявить наличие реестровой ошибки и сформулировать способы ее исправления.

Зубцова Ю.Е. Главный специалист – эксперт отдела правового обеспечения
