Сосед сажает что-то на моей грядке! Как разрешить спор с соседями?

В Роскадастре рассказали, что является нарушением земельного законодательства и какие инстанции могут помочь в спорных ситуациях между соседями по дачным участкам.

Строительство частных домов регулируется правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), в которых прописано:

допустимое расстояние от границ участка до построек;

минимальный и максимальный размер у земли в том или ином населенном пункте;

высота застройки;

допустимая площадь участка для возведения жилых и нежилых сооружений.

Сотрудники Роскадастра составили перечень основных конфликтов: самозахват чужого участка или его части и самовольное занятие земли или ее части без согласия соседа-собственника, в том числе использование участка человеком, не имеющим на это прав.

Подобные действия влекут штраф по статье 7.1 КоАП.

Если соседи не могут поделить часть земли, то для решения спорной ситуации нужно обратиться к кадастровому инженеру — для выноса границ участка в натуру.

В Роскадастре смогут помочь разобраться и вызвать специалиста для проверки и консультации. Также следует проверить соответствие сведений ЕГРН, касающихся местоположения соответствующих ограждений, заборов и зданий.

В том случае, если сосед занял территорию, границы которой не установлены и права на которую на зарегистрированы, можно обратиться в муниципальный земельный контроль созданный при районной администрации на территории которой расположен земельный участок.

В Роскадастре также напомнили, что с 1 марта 2025 года собственник не имеет права распоряжаться земельным участком, в том числе продать его или подарить, без внесенных в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах.

Также важно использовать участок по назначению. Земельный кодекс РФ гласит, что земля должна использоваться по ее целевому назначению. В противном случае собственнику участка будет грозить штраф по статье 8.8 КоАП.

Если на земельном участке под садоводство, индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство расположены действующие автомойки, автосервисы, склады, хостелы и прочее, это нарушение. В этом случае собственникам соседних земель необходимо обратиться в Росреестр для проведения проверки.

В зависимости от конкретной спорной ситуации, в которой договориться с соседом не удалось, можно обратиться:

В земельный надзор Росреестра — при установлении забора с захватом государственной земли.

В государственный пожарный надзор — при строительстве с нарушением пожарной безопасности. Можно прийти в региональное отделение надзорной деятельности и профилактической работы лично или написать жалобу на сайте главного управления МЧС региона.

В Роспотребнадзор и санэпидемстанцию — при неправильной установке канализации или септика.

В местную администрацию или Росреестр — при строительстве жилого дома на земле, не предназначенной для этого.