

Многие садоводы при определении местоположении границ своего садового земельного участка считают что существует некая межевая полоса которая расположена между соседними садовыми участками и при этом территория в этой межевой полосе им не принадлежит в силу чего они самостоятельно определяют её ширину и полагают что их «законная» граница садового участка начинается от их края этой межевой полосы.

Законодательство, действующее во время выноса границ садовых участков на местность так и действующее законодательство в настоящее время не предусматривало и не предусматривает наличие межевых полос (чересполосица), прямым запретом в Земельном кодексе (п.6 ст.11.9 ЗК РФ). Граница между участками представляет собой межевую линию (натянутая струна) вследствие которой граница одного участка является границей другого, смежного (соседнего) с ним, садового участка.

Указанное заблуждение многих садоводов по поводу наличия некой межевой полосы возникло в связи с тем, что сложившиеся в прошлые времена правило, предусматривало наличие межи (межевой полосы) в виде отступа от границы участков и предназначалась для отвода с участков в водоотливную траншею дождевых и талых вод а так-же для недопущения перехода на соседний участок разрастающихся под землей корней разнообразных посадок и прочих насаждений и дикоросов. В случае прохождения по границам участков общего водовода межа предназначалась для беспрепятственного доступа ремонтной бригады к водоводу для ремонта или устранения аварийного «свища» или прорыва. В связи с чем правила землепользования в СНТ предусматривали прополку межи и недопущение её захламления мусором ботвой, падалицей и т.д. , при том, что законная граница участков должна оставаться по середине межи и как правило она не была выделена или обозначена при помощи каких-либо искусственных объектов (колышки, столбики и прочие). Расстояние отступа от «законной» границы определялись либо на общем собрании в каждом СНТ и отражались в правилах землепользования или же рекомендовалось смежным (соседним) садоводам самостоятельно определить их по своей индивидуальной договоренности и как правило отступ каждого садовода от общей границы составлял от 20 до 40 см., что в сумме составляло от 40 до 80 см. межевой полосы. При этом общая (законная) граница между участками должна оставаться неизменной и обязана находиться в соответствии с проектом организации и застройки СНТ, как правило, по середине указанной межевой полосы (при условии того, что оба садовода, ранее произвели одинаковый отступ). Указанный отступ представлял собой некое ограничение (обременение) в землеиспользовании (охранную зону), но при этом данная территория, всегда оставалась в собственности садовода на территории которого расположена своя половина отступа. Оба отступа, каждого садовода, от общей и законной границы – назывались межой (межевой полосой), которая выполняла роль обозначения границы так как заборы раньше не допускались.

По истечении немалого времени со дня вынесения «законных» границ на местность тем более, что у многих садовых участков не однократно поменялся хозяин в настоящее время зачастую не просто установить местоположение «законной» границы т.е. законную середину межевой полосы так как затруднительно установить на какое расстояние предыдущие садоводы отступили от неё для организации указанной межи.

Ссылки садоводов на то, что «все считают, что есть межа» и тем самым, при межевании, смещают границы своего участка на край межевой полосы (вместо середины) не могут быть приняты как законные в силу того, что действующее законодательство РФ предполагает индивидуальную ответственность каждого садовода, за совершенные правонарушения, как в свою очередь садовод не несёт ответственности за правонарушения своих соседей, так-же в РФ отсутствует прецедентное право, которое

могло бы позволить садоводу по примеру своего недобросовестного соседа сместить так-же границы своего участка на край межевой полосы.

Вывод: В случае наличия межевой полосы - Законной границей садовых участков следует считать середину межевой полосы а не её край, при условии того, что ранее, при организации межевой полосы соседние садоводы отступили на одинаковое расстояние от «законной» границы. При межевании безусловно необходимо соблюдать типовой размер сторон садового участка на конкретной улице в СНТ и соответственно соблюдении нормативной площади.

После межевания, т.е. внесения сведений о местоположении границ садового участка в кадастр недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства, соблюдать правила межевой полосы нет необходимости, но при этом необходимо соблюдать правило минимальных расстояний в случае посадок насаждений или строительства различных строений или установки туалета.

В связи с изложенным, при межевании, определении или измерении площади и выносе границ садового участка на местность местоположение смежных границ необходимо определять с учетом проекта организации и застройки в СНТ и в целях недопущения неумышленного самовольного занятия смежного садового участка или земель общего пользования, и привлекать к этому уполномоченного управлением СНТ, квалифицированного специалиста в области земельных отношений.

Во избежание возможных проблем каждому садоводу следует задуматься о том, что нужна ли ему лишняя головная боль и возможные незапланированные финансовые расходы в связи с судебными тяжбами так как в случае непринятия мер по устранению выявленных нарушений, заинтересованный садовод, право которого нарушено, будет вынужден обратиться в суд с возложением на недобросовестного садовода расходов напрямую связанных с привлечением аттестованного эксперта в соответствующей области для подтверждения установленных нарушений и квалифицированного юриста для подготовки и подачи искового дела и представления его интересов в суде, а так же иных расходов связанных с судопроизводством (госпошлина, почтовые расходы и т.д.).

Юрист СНТ ГПХ

Канаев Олег Александрович
8 963 478 20 20