

## СПОРНЫЙ ВОПРОС

## Новые хозяева

— Мне участок от родителей достался! — Ирина Селютина возмущена до глубины души. Эмоции перехлестывают через край — так хочется выразить свою боль из-за конфликта с новыми соседями. Ведь больше пятидесяти лет все было хорошо и спокойно: в садоводстве с соседями ладили, жили дружно, весело. А что теперь?

Участок в пять соток в садоводстве «Металлург» родители Ирины получили давным-давно, во времена своей молодости и расцвета Советского Союза. Тогда, в 1967 году, полные энтузиазма советские граждане, почувствовав всю прелесть оттепели, с удовольствием вернулись к крестьянскому труду на ограниченном пространстве. Тут тебе и выезд на природу, и отдых, и возможность вырастить картошку-морковку, и еще много других прелестей дачной жизни.

В духе советской социалистической идеологии построения коммунизма небольшие участки были аккуратно нарезаны на квадратики. А вместо границ и заборов — лишь канавки, тянувшиеся через все садоводство. Эти канавки не только отделяли один участок от другого, но и играли важную функциональную роль отвода лишней воды.

С тех пор прошло больше полувека. Первые хозяева уже ушли в мир иной. Их дети сами обзавелись внуками. А канавки... стали первым поводом для соседских войн.

— Хозяйка соседнего с нами участка умерла, — рассказывает Ирина Селютина. — Ее дочь землей не интересовалась, и несколько лет участок был заброшен. Председатель СНТ ее увещевала: не хочешь заниматься, продай. Ну или хотя бы яблоки собирай, чтобы они не падали и не привлекали крыс.

Через несколько лет дочь продала-таки родительские сотки. Новые хозяева, семья Байбитовых, пятью сотками ограничиваться не стали, купили участок по соседству, объединили их. И получилось десять вполне приличных соток. Снесли все, от предыдущих хозяев оставили лишь яблоню. И начали возво-

Садоводства в Ярославле и вокруг города медленно, но уверенно превращаются в коттеджные поселки. Этому процессу способствует законодательная норма, разрешающая оформлять постоянную регистрацию в дачных домах. Борьба между старыми садоводами и новыми «латифундистами» становится все острее.

# В сад или в суд?

дить коттедж, в котором приятно жить и летом, и зимой.

## Канавки не в моде

А потом разразилась война между соседями в отдельно взятом садоводстве: дачники, десятилетиями возделывавшие свои пять соток, против владельцев коттеджа.

— Посмотрите, у нас в садоводстве мимо всех домов проходят канавки, предназначенные для стока воды. Это сделано, чтобы вода не застаивалась на участках и не размывала грунтовые дороги, — говорит Галина Леонтьева (ее участок как раз напротив Байбитовых). — А новые соседи сделали себе металлические ворота и выезд на участок. Канавку закопали, вместо нее — наклонный выезд. И по нему вся вода после сильных дождей стекает ко мне! А уж что весной, во время таяния снега творится!

По мнению старожил, новички еще и захватывают их территорию.

— Видите, — продолжает Ирина Селютина. — У нас все участки расположены строго друг против друга, это можно проследить по канавкам, тянувшимся через все СНТ параллельными линиями. А наши новые соседи оттяпали полметра на моем участке и еще полметра на участке, расположенном

справа. Но если тем хозяевам все равно, то мне — нет!

Действительно, бордовый высоченный забор явно шире деревянного заборчика.

— Новые соседи не только захватили кусок территории, но еще и забор забетонировали практически в кусты смородины. Теперь кусты гибнут! — возмущается женщина. — Мне к ним со стороны забора вообще не подойти!

## Сначала в СНТ

— Действительно, раньше в садоводческих товариществах граница шла по середине канавки, — комментирует ситуацию инструктор по работе с садоводческими товариществами общества садоводов Людмила Харитонова.

По ее мнению, в случае спора вокруг границ участка садоводы должны в первую очередь обращаться в правление СНТ с заявлением. Правление должно собраться и решить, где именно будет проходить граница. Если же правление не в состоянии определить место разграничения участков, тогда нужно обращаться в суд.

— Я не знаю, почему Селютины недовольны, — высказывает свое мнение их новая соседка Елена Байбитова. — Да, мы купили участок, да, мы ведем на нем работы. Есть решение суда, устанавливающее границы нашей территории. Чтобы его вынести, судья выезжала на место, все проверяла в ходе выездного заседания. У нас есть документ, полученный от кадастрового инженера.

Елена Байбитова утверждает, что поначалу ее семья была готова мирно решить вопрос, связанный с границей между участками. Но Селютины на контакт не пошли, а подали иск в суд.

— Да какой же это был суд! — возмущается соседка Галина Леонтьева. — Я приходила на заседание, думала, меня вызовут в ка-

честве свидетеля, я бы рассказала о том, как у нас в садоводстве проходят границы. Полдня просидела, а меня так и не вызвали. И не помню я, чтобы к нам в СНТ приезжали разбираться.

Теперь Селютины готовятся к новому иску. И даже поменяли адвоката.

## Требуется пересмотр

В практике у адвоката Станислава Федюкина далеко не первый случай, когда соседи по земельным участкам спорят из-за границы. Он уверен, шансы у Селютиных есть.

— В советские времена границы между участками проходили весьма условно, и наши сограждане особо внимания на них не обращали. Сейчас другое время и другая психология. Каждый стремится отгородиться. Поставить забор как можно крепче и при этом расширить участок, пусть и за счет чужой территории, — говорит Станислав Федюкин. — И если соседи, которые живут бок о бок много лет, настроены вполне миролюбиво друг к другу, то как только появляется кто-то другой, будь то наследник или новый собственник, возникают конфликты.

Адвокат запросил повторные данные о межевании участка из Москвы, из Росреестра. И они не совпали с теми, на основе которых первый суд вынес решение в пользу Байбитовых.

— Часто ведь как бывает, — объясняет юрист. — Вызывает собственник участка кадастрового инженера, показывает рукой куда вздумается и говорит специалисту: мой участок начинается здесь. Инженер оформляет документы, по ним участок ставят на учет в Росреестр. И когда собственник соседнего участка начнет межевание, площадь его участка уже будут отсчитывать от предыдущего.

Есть и другая методика определения границ — по GPS-координатам. Они могут совпасть с теми, что определил кадастро-

вый инженер, а могут и не совпасть. Именно такая ситуация получилась в СНТ «Металлург», о конфликте в котором мы и ведем речь. На языке кадастровых инженеров и юристов это называется «наложение границ участков».

О том, что подобные накладки имеют место быть, говорят и в управлении Росреестра по Ярославской области. Там проверили ситуацию с участком Селютиных и вынуждены констатировать: расхождения действительно есть.

— Ситуации с наложением границ не часто, но случаются, — комментирует ситуацию на-

чальник отдела мониторинга и контроля управления Росреестра по Ярославской области Лариса Воронцова. — В большинстве случаев это происходит именно из-за существования двух методик определения границ участка. В этом случае у собственников выход только один — через суд добиваться пересмотра границ участка.

## Все только начинается...

Норма, позволяющая оформлять постоянную регистрацию (в простонародье прописку) в садовых домах, вступила в силу. А это значит, что дачных щитовых домиков будет все меньше и все больше — капитальных. Процесс превращения старых садоводств в современные коттеджные поселки в самом разгаре.

Как рассказала Людмила Харитонова, этому способствует ряд факторов. Порой крохотный участок в пять-шесть соток вдруг оказывается никому не нужным. И наследники советских садоводов просто перестают приезжать на родительские дачи. А заброшенный участок прибрать к рукам довольно просто: достаточно написать заявление в правление СНТ и заплатить взнос. Небольшой, всего пару тысяч! А к этому участку можно присоединить соседний, тоже за символическую плату. Вот уже и вполне себе приемлемая территория на свежем воздухе. Останется только оформить документы и соблюсти все остальные формальности.

Адвокат Станислав Федюкин уверен: в скором времени исков по поводу межевания участков в СНТ станет больше — по мере роста количества желающих обзавестись землей по сходной цене. А значит, война между старыми садоводами, корнями привязанными к пяти соткам, и новыми «латифундистами» только начинается.

Ольга СКРОБИНА

Фото автора

## НАДО ЗНАТЬ

Согласно СНиПам ограждения между участками должны быть только сетчатыми, сплошной забор допускается исключительно вдоль дорог. Дом должен быть построен не ближе 3 метров к забору, другие хозяйственные постройки, например, баня или сарай, — не ближе 1 метра к забору. Яблони можно сажать не ближе 4 метров к забору, плодовые деревья, такие как вишня и слива, — 2 метров, кусты — 1 метра.

