

“Пограничные конфликты” в садоводствах могут длиться годами

Николай Андреев

<https://rus.postimees.ee/6695615/pogranichnye-konflikty-v-sadovodstvah-mogut-dlitsya-godami> 30 мая 2019

Месяц назад Rus.Postimees рассказывал, что в садоводствах под Нарвой границы участков, указанные на карте геопортала Земельного департамента, часто отличаются от границ, установленных десятилетия назад на местности. Деревья, части парников и даже домов, согласно официальной карте, могут оказываться на соседской земле. В управе тогда сообщили, что эта карта дает лишь справочную информацию, но читатели рассказали, что ошибки из карты могут проникать и в другие документы.

“Узаконили” ошибку на карте?

Руководитель нарвского городского Отдела земли и геодезии Сергей Тысятов в апреле рассказал прессе, что границы многих участков в садоводствах вокруг Нарвы на карте геопортала Земельного департамента обозначены с ошибками. Ошибки возникли, когда данные на электронную карту геопортала переносились из бумажных кадастровых планов и других источников. По словам Сергея Тысятова, в случае “пограничного” спора с соседями, именно старые кадастровые планы - на бумаге, с подписями и печатями управы и Земельного департамента - устанавливают границы между участками. А карта геопортала в большинстве случаев дает лишь справочную информацию. Но некоторые нарвские садоводы, которые планировали какое-либо строительство и для этого заказали геодезическую съемку участка, столкнулись со странной ситуацией: геодезисты составили план участка, в котором “узаконили” ошибку.

Владелица участка в одном из садоводств Нарвы, которая просила не называть ее имени, не может решить проблему с 2013 года. Из-за ошибки на карте участки в ее садоводстве сдвинулись на 3 метра, и часть фундамента ее дома, часть парника и несколько деревьев оказались на земле соседа. Сосед этой землей завладел.

Женщина решила построить забор между участками по всем правилам, со строительным проектом, для чего сначала заказала геодезическую съемку. К ее удивлению, геодезисты составили план, точно соответствующий карте геопортала, со всеми ее ошибками. Составить проект оказалось невозможно - формально забор оказался бы на территории соседа.

Чтобы исправить ошибку, женщина вызвала землемера, который отметил столбиками границы участка так же, как это было на кадастровом плане. Но сосед, уверенный в правильности границы на геопортале, к тому времени уже возвел свое строение, и оказалось, что “правильная граница” проходит по его фундаменту.

Поскольку при любой границе ущемлялись интересы одного из соседей, соседям и городским чиновникам потребовалось прийти к соглашению, и на этой стадии вопрос завис. Граница на геопортале осталась на прежнем месте.

По словам женщины, на днях она встречалась и обсуждала проблему еще с четырьмя хозяевами участков, попавших в схожую ситуацию.

Границы уточняет землемер

Сергей Тысятов объясняет, что геодезист и землемер - это разные специалисты.

“Геодезисты выполняют геодезическую съемку. Землемер выполняет землеустроительные действия, которые отражаются в кадастре и на карте геопортала. А геодезическая съемка - это съемка текущей ситуации, - говорит он. - Но на геодезическую съемку наносятся границы недвижимости - кадастровых единиц. Откуда берутся эти границы? Геодезист их может взять только из одного места - из Земельного кадастра, именно так, как они внесены в кадастр. И менять ничего он не может.”

Карта геопортала Земельного департамента как раз иллюстрирует данные кадастра. То есть, если границы участка на карте геопортала указаны с ошибками, то и на плане, который будет результатом геодезической съемки, будут те же ошибки.

Если владелец участка планирует строительство, то проектировщик составит проект не на основании реального состояния дел, а на основании геодезической съемки. В каких то случаях это помешает строительству (как в описанном выше случае с забором), в каких-то - никак не помешает.

На сайте Земельного департамента есть раздел:

<https://www.maaamet.ee/et/amet-kontakt/tegevuslitsentsid/maakorraldustoode-tegevuslitsentsid>

где можно увидеть список всех землемеров Эстонии. Всего их 350 человек, из них только два в Нарве.

“Эти люди имеют право уточнять границы кадастровых единиц - производить землеустроительные действия. Это не просто геодезисты. Это больше юристы, чем геодезисты, - объясняет Сергей Тысятов. - Они устанавливают пограничные знаки, проводят согласования со всеми соседями”.

Пенсионеры отстаивают старую границу

Когда землемер сделал свою работу, изменить что-либо крайне сложно. Пенсионеры Людмила и Иван из садового товарищества “Балтика” пять лет пытаются обжаловать его решение.

Сосед пенсионеров вызвал землемера, который уточнил границы его участка. Новые границы официально внесены в кадастр. Людмила показывает старые кадастровые планы - своего участка и соседнего - и настаивает, что один из углов участка землемер сдвинул на метр с лишним, из-за чего полоса земли вдоль границы официально отошла к соседям.

“Самое главное, никто не хочет вникать - ни строители, ни прокурор. Суд не принимает такие дела! Нам в суде отказали”, - говорит Иван.

“Я пошла в суд, - рассказывает Людмила. - Так как мы пенсионеры, нам дали бесплатного адвоката. Адвокат приехал к нам, сел на диван, посидел и сказал - обращайтесь в Земельный департамент и идите к мэру города, он должен вас рассудить. Я пошла к Тармо Таммисте. Он сказал - да, я вам помогу, назначу человека, но тут мэра отправили в отставку...”

Людмила рассказывает, что за пять лет обращалась к городскому юристу, которые консультирует садовые товарищества, к городскому архитектору, к новому мэру, в Земельный департамент и даже написала канцлеру юстиции. Обжаловать решение, которое пенсионеры считают несправедливым, так и не удалось.

Далее – контакты землемеров из сайта Земельного департамента по Ида-Вирумаа и Нарве :

Maakatastriseaduse § 16¹ lg 7 kohaselt on litsentsi omav isik kohustatud viivitamatult teatama litsentsi väljaandjale litsentsi väljaandmise aluseks olnud asjaolude muutumisest ja esitama vastavad dokumendid.

Vastavalt maakatastriseaduse § 25², enne 2018. aasta 1. juulit välja antud maakorraldustööde tegevuslitsentsid kehtivad litsentsi kehtivusaja möödumiseni, kuid mitte kauem kui 2020. aasta 1. juulini.

MA-k	kehtib*	nimi	aadress	telefon	e-post
269	01.07.2020	OSAÜHING TGK GEO	Ida-Viru maakond, 41532 Jõhvi vald, Jõhvi linn, Rakvere tn 18a	3356446 5172812	info@idavirugeo.ee
297	01.07.2020	Nikolai Mõšanski ettevõtte LIMB	Ida-Viru maakond, 20604 Narva linn, Rahu tn 34-107	3547774 55681865	nicol@hot.ee
299	01.07.2020	Uusleer, Marina			
300	01.07.2020	Nurk, Tiina			
301	01.07.2020	Tamme, Imbi Reet			
303	01.07.2020	Sarjas, Reet			
304	01.07.2020	Vendt, Villy			
389	01.07.2020	Osäühing Monada	Ida-Viru maakond, 41532 Jõhvi vald, Jõhvi linn, Rohu tn 13	5535480	info.monada@gmail.com
393	01.07.2020	Lüsi, Helje			
394	01.07.2020	Kosenkranius, Erki			
395	01.07.2020	Kuusk, Rein			
447	01.07.2020	Aktsiaselts SILBET	Ida-Viru maakond, 31027 Kohtla-Järve linn, Ahtme linnaosa, Ritsika vkt 36		
449	01.07.2020	Osevneva, Jekaterina			
450	01.07.2020	Tingas, Eha			
474	01.07.2020	OSAÜHING N-TIB	Ida-Viru maakond, 20309 Narva linn, Kosmonaudi tn 7-30	53460821	sviig@mail.ru
505	01.07.2020	Osäühing LOG & KER	Ida-Viru maakond, 41533 Jõhvi vald, Jõhvi linn, Kivi tn 10	3370350 55592645	logkerou@gmail.com
506	01.07.2020	Osäühing KLINES	Ida-Viru maakond, 41201 Alutaguse vald, Kuremäe küla, Allika	56624507	arnoahh@gmail.com
583	01.07.2020	Tatjana Nekljudova	Ida-Viru maakond, 30327 Kohtla-Järve linn, Järve linnaosa, Outokumpu tn 17-11	51913425	neligeoprojekt@gmail.com