

Памятка правообладателю земельного участка

ПАМЯТКА правообладателю земельного участка для самостоятельной оценки наличия нарушений земельного законодательства (самовольное занятие земельного участка и использование его в отсутствие прав, предусмотренных законодательством)

Росреестр осуществляет надзор за соблюдением:

- обязательных требований о недопущении самовольного занятия земельных участков, в том числе использования земельного участка, лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав;
- обязательных требований об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Приобретая земельный участок, собственник, арендатор, землепользователь становится обладателем широкого круга обязанностей в отношении такого земельного участка. Не лишним будет отметить, что за нарушение требований земельного законодательства предусмотрена административная ответственность.

В данной памятке мы предложим перечень основных вопросов, ответив на которые правообладатель земельного участка с легкостью сможет определить для себя, есть ли у него причины для беспокойства и принятия оперативных мер по устранению нарушений во избежание применения к нему мер административного воздействия.

Итак, самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка в отсутствие прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации, самое распространенное нарушение, выявляемое государственными и муниципальными органами по использованию и охране земель.

Административная ответственность за данный вид нарушений предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ. Минимальный штраф по данной статье для граждан составляет пять тысяч рублей.

Полезно знать, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законодательством прав на землю – это недвижимая вещь. Законодательство дает следующее определение земельного участка: это часть земной поверхности, имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К таким характеристикам относятся границы земельного участка, координаты поворотных точек земельного участка и т.п.

1. Что делать если земельный участок без координат границ?

Собственникам земельных участков, у которых не определены границы, Росреестр рекомендует провести межевание и внести уточненные сведения в Единый государственный реестр недвижимости. **Почему это важно?**

В настоящее время закон не предусматривает никаких ограничений за отсутствие межевания. Все осуществляется исключительно в добровольном порядке. Если у собственника нет межевого плана, это не послужит основанием для ограничения прав. В то же время нужно иметь в виду, что межевание гарантированно избавит собственников от многих юридических проблем. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ является причиной большинства конфликтов между владельцами смежных земельных участков. Но если Вы проводите межевание, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся точные границы Вашего участка.

Таким образом, Вы защитите свои права и сведёте к минимуму возникновение земельных споров. Наличие границ позволяет без лишних проблем совершать с участком любые операции и сделки. Например, продать его будет проще, ведь вряд ли покупатели захотят приобретать участок без четко определенных границ. Уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях Единого государственного реестра недвижимости. Кроме того, ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога. При этом, если собственники решат разделить земельный участок, то это также возможно только при наличии установленных границ.

2. Как узнать, внесены ли в Единый государственный реестр недвижимости границы земельного участка?

Вся необходимая информация содержится в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Если в реестре не окажется необходимых сведений, в выписке будет особая отметка: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». Также можно воспользоваться сервисом «Публичная кадастровая карта». Найти конкретный объект на ней проще всего по адресу. Если в окне описания объекта стоит отметка «Без координат границ» или площадь указана как декларированная, значит границы участка не установлены.

3. Как уточнить границы земельного участка?

Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Именно они проводят все нужные измерения и расчеты. Получить информацию о конкретном кадастровом инженеру можно на сайте Росреестра в разделе «Государственный реестр кадастровых инженеров». Кадастровый инженер выезжает на место и проводит необходимые замеры. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками.

Следующий этап – ознакомление с результатами замеров. Далее – процесс согласования границ с владельцами смежных участков. В результате проведения работ кадастровый инженер подготавливает межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного

участка. Собственник, арендатор, землепользователь обязаны использовать земельные участки строго в отведенных границах и установленном порядке. Зачастую нарушения в виде самовольного занятия земельного участка допускаются в результате строительства или проведения таких работ, как облагораживание и огораживание территории. Также земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками и ограждением, которые находятся за границами участка.

Каждому землепользователю нужно знать, что права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

При отсутствии документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого Вами, можно говорить о признаках использования указанной территории без прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации (например, собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение и др.), что также является правонарушением, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ. При этом ответственность по статье 7.1 КоАП РФ наступает как за активные действия, направленные на незаконное завладение или, иными словами, «занятие», «захват» земельного участка, так и в результате использования уже занятой территории без предусмотренных законодательством прав.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации). Административная ответственность за данный вид нарушений предусмотрена частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ. Административный штраф по данной статье внушительный: для граждан минимальный размер штрафа составляет десять тысяч рублей.

Чтобы не допустить данные нарушения каждому лицу, так или иначе использующему земельный участок, нужно ответить для себя на несколько несложных вопросов:

1. Имеются ли у Вас документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком?
2. Зарегистрированы ли права на земельный участок в установленном порядке?
3. Используете ли Вы земельный участок в установленных границах?
4. Соответствует ли, используемая Вами фактически площадь территории площади земельного участка, указанной в правоустанавливающем документе?
5. Расположены ли все, используемые Вами постройки и ограждение, а также строительные материалы, дрова и другое движимое имущество в границах земельного участка?
6. Используете ли Вы земельный участок по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием?

ЗАПОМНИТЕ, ЗЕМЛЯ «НИЧЬЕЙ» НЕ БЫВАЕТ!

Все земли, не предоставленные в установленном порядке на каком-либо праве, являются государственными. Земельный участок следует использовать в границах, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости. Складируйте привезенные Вами строительные материалы, песок, дрова нужно в границах отведенного Вам земельного участка, а не на свободной

территории, и тем более не на территории соседнего земельного участка. Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, возможно путем изучения находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов, а также выноса границ земельного участка с привлечением кадастрового инженера.

Положительный ответ на перечисленные выше вопросы позволит избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков и серьезных штрафных санкций за нарушение земельного законодательства.

Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельных отношений администрации муниципального района «Казбековский район» призывает собственников, арендаторов, землепользователей земельных участков заблаговременно принять меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства, не дожидаясь визита контрольно-надзорных органов.

Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельных отношений администрации муниципального района «Казбековский район».