

Не любой самозахват земли можно узаконить

Кадастровая палата рассказала, какой самозахват земли можно узаконить, а за какой грозит штраф

16 сентября начали действовать [поправки](#), внесённые в два федеральных закона – о регистрации недвижимости и кадастровой деятельности. Благодаря новшествам исполнители комплексных кадастровых работ теперь могут точнее и эффективнее проводить межевание, в том числе помогать владельцам земли оформить давно используемые «лишние метры». Однако ждать комплексных работ необязательно, узаконить так называемый самозахват можно и при межевании отдельного участка. Главное, соблюсти все необходимые условия.

Ситуации, когда используемая площадь земельного участка оказывается больше той, что реально принадлежит собственнику, нередки. И при соблюдении оговорённых в законодательстве критериев всегда можно было узаконить эту разницу в ходе межевания своего участка. Критерии остались прежними, у исполнителей комплексных работ лишь появилась возможность самостоятельно выявить такие случаи. *«Важно – не стоит относиться к вступившим в силу поправкам, как к возможности быстро увеличить площадь своих земельных участков. Закон направлен на уточнение существующих участков и поддержку собственников, которые на протяжении многих лет использовали земли без уточнённых границ», – говорит замглавы Федеральной кадастровой палаты Марина Семёнова.*

Оформить в собственность земельный участок, площадь которого больше, чем полагается по документам, можно только при одновременном выполнении четырёх условий. **1** – У гражданина есть земельный участок, сведения о котором есть в ЕГРН. **2** – Гражданин уже более 15 лет использует дополнительно к этому участку другой, и это подтверждают природные или искусственно созданные ограждения. **3** – На тот дополнительный участок, что гражданин использует уже более 15 лет, нет претензий со стороны соседей и органов власти. **4** – Площадь «лишних метров» не превышает установленный в данной местности предельный минимальный размер земельного участка, если же такой размер не установлен – то «лишние метры» не должны превышать 10% от площади основного участка, информация о котором есть в ЕГРН.

«Это означает, что только в том случае, если гражданин владеет определённым участком на законных основаниях и имеет тому документальное подтверждение, он вправе оформить в свою собственность дополнительные сотки, которые до этого, не имея никаких документов, уже использовал 15 лет и

более. Если же в ходе комплексных кадастровых работ исполнитель выявляет земельные участки и иные объекты недвижимости, сведений о которых в ЕГРН нет, и гражданин при этом не может подтвердить своё право собственности, то узаконить подобные объекты не получится, даже если их использовали 15 лет или 20. Более того, согласно вступившим поправкам исполнитель кадастровых работ обязан сообщить о выявленных «незаконных» объектах в местную администрацию и госземнадзор, после чего их пользователям грозит штраф», – добавляет **замдиректора Кадастровой палаты Пермского края Светлана Дьяконова**.

Уточнение границ земельного участка позволяет собственнику недвижимости защитить свои интересы и вовремя выявить такие спорные ситуации, как пересечение границ или «самозахват» земли соседом. В Пермском крае к началу сентября лишь собственники 60% всех учтённых в регионе земельных участков внесли в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведения о точном местоположении границ своей земли. Между тем отсутствие в реестре сведений о владельце недвижимости и том, где проходят границы объекта, прежде всего, усложняет жизнь самим собственникам: например, такой участок нельзя разделить на несколько, его невозможно продать по максимально выгодной цене и гораздо сложнее унаследовать. К тому же всегда остаются риски: земельный налог может быть рассчитан некорректно из-за отсутствия точной площади участка, соседи могут усомниться в законности давно установленного забора.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. осуществляет выездной приём документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учёт, приём запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также курьерскую доставку готовых документов; 3. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 4. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 5. выдаёт квалифицированные сертификаты электронной подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru