

Избежать штрафа за неправильно установленную теплицу поможет межевание участка

Ежегодно в Прикамье растёт количество отмежеванных участков. Только за три первых месяца 2019 года их число увеличилось почти на 9 тысяч, а за два последних года — на 175 тысяч. Теперь точные границы имеют около 60% всех прикамских земель, учтённых в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Сегодня законно владеть земельным участком, домом, квартирой, зданием и другими объектами можно только в том случае, если в государственном реестре имеются записи о самом объекте и зарегистрированном на него праве или о ранее возникшем на него праве. *«Наличие в ЕГРН таких записей защищает собственника недвижимости. При этом чем больше информации отражено в реестре, тем выше уровень защиты. Сейчас в реестре недвижимости имеются сведения более чем о миллионе земельных участков, расположенных в Пермском крае, но не у всех из них обозначены точные границы. Это значит, что собственники подобных участков рискуют однажды оказаться в проигрышном положении. Соседи могут воспользоваться ситуацией и увеличить свой участок, например. При продаже можно потерять конкурентное преимущество, и тогда придётся снижать цену из-за отсутствия границ. При вступлении в наследство могут возникнуть сложности, отнимающие дополнительное время. Ещё хуже, если владельца вдруг обяжут уплатить штраф за то, что при строительстве дома, бани или даже сарая не были соблюдены определённые отступы от границ участка и построек соседей. Если выяснится, что нарушение строительных норм опасно или приносит кому-либо существенный вред, то могут и вовсе обязать снести такие постройки»*, — **поясняет заместитель директора краевой Кадастровой палаты Елена Тимшина.**

Таким образом, межевание, то есть определение на местности границ земельного участка, помогает защитить не только право собственности на сам участок и законность установленного на нём забора, но и косвенно может повлиять на законность любых построек. Именно несоответствие строительным нормам считается самым популярным нарушением среди владельцев загородной недвижимости. Существует, например, свод правил по застройке территорий садоводческих объединений (СП 53.13330.2011). Он устанавливает минимальные расстояния от имеющихся на участке построек (дома, бани, туалета, сарая), теплиц, деревьев, даже кустарников до границ соседнего участка, а также устанавливает противопожарные расстояния в зависимости от того, из какого материала — дерево,

камень, бетон, железобетон и пр. — изготовлены забор и постройки. Так, строить жилой дом можно на расстоянии не менее трёх метров от границы соседнего участка, теплицы — не менее одного метра, птичник и место для содержания мелкого скота — не менее четырёх метров. Согласно всё тем же правилам высокие деревья должны находиться на расстоянии не менее трёх метров от соседнего участка, и даже от кустарников до забора должно быть определённое расстояние — не менее одного метра.

Соблюсти все строительные нормы и правила (СниПы) намного проще, когда заранее знаешь, что забор стоит именно там, где должен. Выяснить это несложно: во-первых, если границы уже были установлены, и координаты поворотных точек были внесены в реестр недвижимости, то в специальной выписке эти сведения будут отражены. Выписку из реестра недвижимости можно запросить в любом МФЦ или на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru/site/>). Во-вторых, если сложно самостоятельно определить, правильно ли установлен забор в соответствии с указанными в выписке поворотными точками, можно пригласить любого кадастрового инженера. Он покажет точное расположение границ. Если в реестре недвижимости сведения о границах отсутствуют, то вновь поможет кадастровый инженер — он выполнит процедуру межевания земельного участка, согласует границы с соседями и внесёт сведения о них в ЕГРН.

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. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 3. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 4. подготавливает и выдаёт квалифицированные сертификаты электронно-цифровой 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