

Как из собственника не превратиться в нарушителя

Граждане и юридические лица, не оформившие свои права на земельные участки в форме аренды, приобретения в собственность или бессрочное пользование, совершают административное правонарушение.

Главное - госрегистрация

Статьей 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях предусмотрено административное взыскание для граждан и юридических лиц за использование земельного участка без документов. Минимальный штраф составляет 5000 рублей. Кроме того, использование земельного участка без документов предполагает внесение гражданином платы (неосновательного обогащения) органу местного самоуправления в размере, рассчитываемом исходя из времени использования земельного участка и его площади.

В ходе мониторинга земельных участков обнаруживается, что у граждан имеются свидетельства о праве собственности на земельный участок, выданные жигулёвским комитетом по земельной реформе в 1992-1998 годах. Однако в статье 1 федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» указано, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Обладателям свидетельств о праве собственности на земельный участок и договоров аренды, выданных и заключенных комитетом по земельной реформе, необходимо обратиться в Управление Росреестра по Самарской области в Жигулёвске или в МФЦ для регистрации своего права собственности на земельный участок.

Правоустанавливающими документами являются: договор о предоставлении земельного участка в собственность за плату, договор аренды, свидетельство о наследовании по завещанию или по закону, зарегистрированные в Управлении Росреестра по Самарской области в Жигулёвске.

Если правовые основания для оформления прав на земельный участок отсутствуют, необходимо освободить используемый без правоустанавливающих документов земельный участок.

Автомойка вместо огорода

Особое внимание гражданам и юридическим лицам следует обращать на вид разрешённого использования земельного участка, находящегося у них в собственности или пользовании. Если участок используется не в соответствии с разрешённым использованием, необходимо его привести в соответствие. Например, если на участке располагается вышка сотовой связи или автомойка, а разрешённое использование – под огород, садоводство или индивидуальный гараж, то вид разрешённого использования следует изменить, обратившись в комиссию по землепользованию и застройке с заявлением. Заявление пишется на имя начальника отдела по земельным отношениям администрации Жигулёвска А.Ю. Бардина или на имя главы городского округа В.Я. Классена.

Вид разрешённого использования указан в правоустанавливающем документе. Использование участка не в соответствии с разрешённым использованием является административным правонарушением, за которое предусмотрена ответственность по статье 8.8 КоАП РФ. Наказание - штраф в размере от 10000 рублей.

Снос, выкуп или аренда

Ещё один немаловажный момент – наличие у земельного участка границ. Имея точные границы, можно правильно установить ограждение или построить объект недвижимого имущества (гараж, дом, баню, хозяйственные постройки). Границы устанавливаются путём проведения межевания межевой организацией по заявлению собственника. На практике часто возникают споры между соседними собственниками участков по поводу строительства с нарушением расстояния от границ. Однако у большинства граждан земельные участки хотя и находятся в собственности, но межевание не проведено, точные координаты границ не установлены, поэтому такие споры неразрешимы без проведения межевых работ обоих земельных участков. Из-за отсутствия точных координат границ при строительных работах зачастую невозможно установить, находится ли строящийся объект на территории земельного участка, принадлежащего гражданину или юридическому лицу. При проведении муниципального земельного контроля может выясняться, что объект построен на территории общего пользования. У такой проблемы три варианта решения: снос, выкуп земельного участка под объектом, заключение договора аренды этого участка. Консультации по вопросам оформления и межевания земельных участков можно получить в МФЦ адресу: улица Комсомольская, д. 31, строение 4.

Врезки

Неоформление участка в соответствии с законом влечёт за собой:

- административную ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ;
- уплату в добровольном или судебном порядке денежных средств за использование земли без правоустанавливающих документов;
- невозможность наследования участка в случае отсутствия права собственности наследодателя или правоустанавливающих документов;
- проблемы с продажей - неоформленный земельный участок продать невозможно, так как не определен объект продажи;
- снос объекта капитального строительства и забора на неоформленном земельном участке.

Нахождение сведений о земельном участке в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) - единственное бесспорное доказательство наличия права собственности на участок у гражданина или юридического лица.

А. СУХОПУКОВ,

руководитель управления муниципального и экологического контроля администрации Жигулёвска