

Обратите внимание

Администрация городского округа Жигулёвск проводит обследования земельных участков с целью выявления самозахватов и фактов нецелевого использования. Граждане и юридические лица, не оформившие свои права на земельные участки в аренду или собственность, совершают административное правонарушение. В статье 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» указано, что государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следует отметить, что большинство ранее выданных государственных актов на право собственности земельных участков свидетельствует о наличии права собственности, но не содержит границы земельного участка. Получается, что земельный участок не имеет установленных границ и на публичной кадастровой карте видно пустое пятно. Именно отсутствие установленных границ и данные об этом с публичной кадастровой карты могут стать основанием для проведения обследования этой территории с целью установления собственника этого земельного участка и проверки у него правоустанавливающих документов на землю.

Помимо этого, в практике муниципального земельного контроля часто встречается, что документы о собственности на земельный участок выданы, например, на 600 кв. м, а при обмерах земельного участка выясняется, что фактически его площадь больше, чем указано в документах. Это может повлечь проблемы, например, при покупке или продаже немежеванного земельного участка, когда выявятся излишки.

Таким образом, наличие межевания земельного участка является большим плюсом для его владельца, так как у участка имеются чёткие границы с координатами на местности. Наличие или отсутствие границ своего земельного участка легко проверить через online сервис «Публичная кадастровая карта» по ссылке: <https://pkk5.rosreestr.ru>, введя в поисковую строку кадастровый номер своего земельного участка. Здесь же можно проверить наличие или отсутствие зарегистрированного права на свои объекты капитального строительства (дома, бани, теплицы и т.п.), изменив фильтр поиска. Одновременно с обследованием земельных участков в рамках муниципального земельного контроля администрацией городского округа Жигулёвск проводится идентификация земельных участков. Это мероприятие направлено на работу с участками, которые уже состоят на государственном кадастровом учёте (имеют кадастровый номер), но некоторые идентифицируемые признаки земельного участка отсутствуют, к ним относятся: некорректный адрес, отсутствие разрешённого использования земельного участка, кадастровой стоимости земельного участка, правообладателя, площади земельного участка.

Как правило, законное владение земельным участком предполагает наличие у него всех вышеперечисленных идентифицируемых признаков. Их можно самостоятельно проверить через сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Если отсутствует хотя бы один из вышеперечисленных идентифицируемых признаков, для получения консультации необходимо обратиться в МФЦ г. Жигулёвска (ул. Комсомольская, д. 31, строение 4).

Законодатель в статье 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установил административную ответственность для граждан и юридических лиц за использование земельного участка без документов, минимальный штраф по данной статье составляет от 5 000 рублей.

Кроме того, использование земельного участка без документов предполагает внесение платы гражданином (неосновательного обогащения) органу местного самоуправления в соответствии с площадью и периодом использования.

При оплате штрафа обязанность оформления права на земельный участок не снимается с гражданина или юридического лица. Оформлять придётся.

В ходе мониторинга земельных участков обнаруживается, что у граждан имеются на руках свидетельства о праве собственности, выданные комитетом по земельной реформе в 1992-1998 гг. В тексте этого свидетельства, внизу, указано, что оно является временным.

Если в свидетельствах и других государственных актах имеются неоговорённые исправления, приписки, то данные документы не могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости. И гражданину или юридическому лицу придётся доказывать своё право собственности уже в судебном порядке.

В статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» указано, что государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Нахождение сведений о земельном участке в Едином государственном реестре недвижимости (сокращённо - ЕГРН) является единственным бесспорным доказательством наличия права собственности на земельный участок у гражданина или юридического лица.

Игнорирование и неоформление используемого земельного участка может повлечь за собой неприятности правового характера, например, такие:

- привлечение гражданина или юридического лица к административной ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ за самозахват земельного участка;
- начисление и взыскание неосновательного обогащения за использование земельного участка;
- проблемы при наследовании объекта недвижимости. Незарегистрированное имущество наследованию не подлежит. Наследникам придётся проходить процедуры, направленные на индивидуализацию объекта наследства, а потом только доказывать его принадлежность наследодателю и регистрировать свои права на него, при условии успешного исхода такого дела;
- проблемы с продажей земельного участка. Неоформленное имущество продать невозможно, так как не идентифицирован объект продажи;
- проблемы со сдачей в аренду.

Если отсутствуют правовые основания для оформления прав на земельный участок, то необходимо самостоятельно в добровольном порядке освободить земельный участок.

Если на карте белое пятно

Автор: А. СУХОПУКОВ,
31.05.2019 12:18 -

Нередки случаи жалоб в администрацию городского округа Жигулёвск на соседей, которые используют свой земельный участок не по целевому назначению: содержат домашний скот, устанавливают вышки сотовой связи, устраивают автомойки, гостиницы и т.п.

Использование земельного участка не в соответствии с разрешённым использованием является административным правонарушением, за которое предусмотрена административная ответственность по ст. 8.8 КоАП РФ, наказывается штрафом в размере от 10 000 рублей.

Прежде чем начинать какую-либо деятельность, владелец земельного участка должен понимать, включает ли разрешённое использование его земельного участка ту деятельность, которую он собирается вести. Вид разрешённого использования указан в правоустанавливающем документе (например, «для эксплуатации гаража, садового участка, для индивидуального жилищного строительства и т.д.»).

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 утверждён классификатор видов разрешённого использования земельных участков, при помощи него легко соотнести разрешённое использование своего земельного участка с той деятельностью, которая на самом деле ведётся.

Владельцы земельных участков, которые осуществляют нецелевую деятельность, нарушают закон.

Обязательное наличие границ у земельного участка - это очень важно! Имея границы земельного участка можно ставить забор или строение. На практике часто возникает спор между собственниками земельных участков (соседями) относительно допустимого расстояния от границы до сарая, дома, бани, деревьев и кустарников. Отсутствие границ у земельного участка усложняет определение допустимого расстояния, поэтому, прежде чем доказать нарушение предельного расстояния, необходимо проводить межевание земельного участка.

Консультации по вопросам оформления и использования земельного участка можно получить в МФЦ.