Автор: А. СУХОРУКОВ, руководитель управления муниципального и экологического контроля
24.11.2020 11:25 -

Администрация городского округа Жигулёвск продолжает проводить обследование земельных участков и выявлять самозахваты земли и факты нецелевого использования земельных участков.
Следует отметить, что практика обследования земельных участков показывает, что большинство ранее выданных государственных актов на право собственности (аренды, постоянного пользования) земельных участков свидетельствует о наличии права собственности у гражданина или юридического лица, но не содержат границы земельного участка. Получается, что земельный участок не имеет установленных границ и на публичной кадастровой карте видно пустое пятно. Именно отсутствие установленных границ земельных участков и данные об этом с публичной кадастровой карты может 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 он фактически площадью больше, чем указано в документах о собственности. В результате этого граждане и юридические лица могут столкнуться с неприятностью, например, при покупке или продаже немежёванного земельного участка может выявиться факт наличия излишков.
Наличие межевания земельного участка является большим плюсом для его владельца, так как у земельного участка имеются чёткие графические границы с координатами на местности.
Наличие или отсутствие границ своего земельного участка легко проверить через онлайн-сервис «Публичная кадастровая карта» по ссылке: https:// pkk5.rosreestr.ru, где в поисковую строку ввести кадастровый номер своего земельного участка. В этом же бесплатном онлайн-сервисе можно проверить наличие или отсутствие зарегистрированного права на свои объекты капитального строительства (дома, бани, теплицы и т.п.), изменив фильтр поиска.
Одновременно с проведением обследования земельных участков в рамках муниципального земельного контроля администрацией городского округа Жигулёвск проводится идентификация земельных участков. Это мероприятие направлено на работу с земельными 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, отсутствие кадастровой стоимости земельного участка, отсутствие правообладателя, отсутствие площади земельного участка.
Как правило, законное владение земельным участком предполагает наличие у него всех вышеперечисленных идентифицируемых признаков.
Наличие всех вышеперечисленных признаков земельного участка можно самостоятельно проверить в свободном доступе через онлайн-сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн» или по ссылке: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/
В случае если у гражданина или юридического лица отсутствует хотя бы один из

вышеперечисленных идентифицируемых признаков, то для получения консультации необходимо обратиться в МФЦ г. Жигулёвска (г. Жигулёвск, 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. Получается, что при оплате штрафа обязанность оформления права на земельный участок законодатель не снимет с гражданина или юридического лица. И оформлять придётся.
В ходе проведения мониторинга земельных участков обнаруживается, что у граждан имеются на руках свидетельства о праве собственности на земельный участок, выданные Комитетом по земельной реформе в 1992-1998 годах. Если внимательно ознакомиться с текстом этого свидетельства, то внизу указано, что оно является временным.
Если в свидетельствах и других государственных актах имеются неоговоренные исправления, приписки, то данные документы не могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости из-за неоговорённых исправлений и приписок. 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, такие как:
- 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;
- проблемы со сдачей имущества в аренду.
В случае если у гражданина отсутствуют основания для оформления прав на земельный участок, то необходимо самостоятельно в добровольном порядке освободить земельный участок.

Автор: А. СУХОРУКОВ, руководитель управления муниципального и экологического контроля
24.11.2020 11:25 -

Нередки случаи обращения в администрацию городского округа Жигулёвск граждан, жалующихся на своих соседей, которые, по их мнению, используют свой земельный участок не по целевому назначению. Содержат домашний скот, устанавливают вышки сотовой связи, устраивают автомойки, гостиницы, отели 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.
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 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» утверждён классификатор видов разрешённого использования земельных участков, при помощи этого классификатора легко соотнести разрешённое использование своего земельного участка с той деятельностью, которая на самом деле ведётся на земельном участке. Владельцы земельных участков, которые осуществляют нецелевую деятельность на своём земельном участке, нарушают закон.
Обязательно наличие границ у земельного участка, и это очень важно! Имея границы земельного участка можно ставить забор или строение в соответствии с его границами. На практике часто возникает спор между собственниками земельных участков (соседями) относительно допустимого расстояния от границы земельного участка до сарая, дома, бани, деревьев и кустарников и т. п.
Отсутствие границ у земельного участка усложняет определение допустимого расстояния, поэтому, прежде чем доказать нарушение предельного расстояния, необходимо провести межевание своего земельного участка.