



Спрашивали? Отвечаем!

В адрес Управления Росреестра по Вологодской области регулярно поступают вопросы вологжан по теме государственного земельного надзора.

На наиболее популярные и актуальные вопросы отвечает врио начальника отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Вологодской области **Марина Сергеевна Суетова**.

При покупке недвижимости одной из наиболее часто приобретаемых объектов, после квартир, является земля. Обязан ли покупатель проверять площадь земельного участка при покупке?

- Данный вопрос для себя каждый решает самостоятельно. Но, со своей стороны хочу отметить, что лицо, использующее земельные участки, обязано обеспечить соблюдение требований земельного законодательства, проверять соответствие площади используемых земельных участков и площади участков, указанной в правоустанавливающих документах.

Поэтому, чтобы не стать нарушителем, следует, при покупке, не дожидаясь проверки соблюдения земельного законодательства, самостоятельно проверить фактическую площадь земельного участка и площадь, указанную в документах, а также сравнить конфигурацию и длины сторон с документами продавца за земельный участок.

Тогда как проверить и установить границы земельного участка, чтобы не стать нарушителем?

- Границы земельных участков устанавливаются путем проведения кадастровых (межевых) работ кадастровым инженером, он же, при наличии уже проведенного межевания, может показать их Вам на местности. Самостоятельно каждый гражданин может проверить соответствие границ и площади земельного участка путем обмера участка рулеткой или иным измерительным прибором.

Иногда приобретают землю «впрок». Предусмотрено наказание если не использовать земельный участок.

- Неиспользование земельного участка – это одна из категорий нарушений земельного законодательства. Инспекторы выявляют неиспользование земельных участков для жилищного или иного строительства. Нарушителям также начисляется штраф, исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Вопрос из жизни. Площадь земельного участка увеличена по перераспределению (сформирован новый земельный участок). Старый кадастровый номер ликвидирован, присвоен новый номер. Имеет ли право государственный земельный надзор проводить проверку, если с момента присвоения нового кадастрового номера не прошло 3 года?

- Согласно действующему законодательству плановые проверки соблюдения требований земельного законодательства проводятся в соответствии с утвержденными ежегодными планами их проведения в отношении правообладателей (собственников, арендаторов) не чаще чем один раз в три года.

В данном случае речь идет не о проверке через три года после образования земельного участка, а трехлетний период со момента предыдущей плановой проверки. Следует отметить, что в планы включаются потенциальные нарушители, для чего проводится предварительная аналитическая работа.

И еще один насущный вопрос. У меня есть земельный участок на праве аренды, договор аренды сроком на 3 года. Нужно ли мне его регистрировать и что будет, если я его не зарегистрирую?

- Договор аренды сроком более года подлежит государственной регистрации. Договор считается заключенным с момента его регистрации. Поэтому в настоящее время он у Вас считается не заключенным, следовательно, Вы используете земельный участок без оформленных надлежащим образом документов, что является нарушением ст.25 «Основания возникновения прав на землю» и ст.26 «Документы о правах на земельные участки» Земельного кодекса РФ. В случае проведения в Вашем отношении мероприятий по государственному земельному надзору данное нарушение будет выявлено и Вас обяжут его устранить.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области