



Государственный земельный надзор: важно знать каждому правообладателю недвижимости

На сегодняшний день в Вологодской области в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано более 1,5 млн. прав на объекты недвижимости. Только в этом году государственными регистраторами Управления зарегистрировано 121 217 прав на недвижимость и поставлено на кадастровый учет 62 568 объектов недвижимого имущества, включая земельные участки.

Казалось бы с каждым годом увеличивается количество граждан, которые оформляют права на земельные участки, но при этом не уменьшается и самовольное занятие участков, с чем это связано? На самые актуальные вопросы жителей области отвечает **Светлана Климентовна Крутикова**, заместитель руководителя Управления Росреестра по Вологодской области.

- Действительно, прямо пропорционально количеству зарегистрированных прав на земельные участки, ежегодно растет количество нарушений в сфере земельного законодательства. Существенно увеличилось количество жалоб, содержащих информацию о самовольном занятии земельных участков, нецелевом использовании земли. Если ранее это было актуально только для Вологды и Череповца, в настоящее время жалобы поступают во всех районах области.

Только за 2018 год мы провели чуть более 3200 проверочных мероприятий (проверок, обследований) на земельных участках. За 10 месяцев 2019 года эта цифра составила 2698, и она с каждым днем растет.

Опять же возросло количество выявленных нарушений: если за весь 2018 год было выявлено 1317 нарушений требований земельного законодательства, то за 10 месяцев 2019 года – 1322 нарушения.

Причиной увеличения количества проверок, обследований является неизменный рост числа земельных участков, находящихся в собственности как граждан так и юридических лиц. Собственники земли возводят на них объекты недвижимости, огораживают основательными заборами, возникают споры с соседями по поводу границ даже из-за нескольких сантиметров. А ведь прежде чем возвести забор, нужно правильно определить границы участка – к сожалению не все это понимают и не обращаются для этого к специалистам – кадастровым инженерам.

Так как ранее, вся земля была государственная, потому что «захватил», то захватил у государства, землю возможно было оформить в общем порядке. Вместе с тем, в настоящее время увеличилось количество участков,

находящихся в частной собственности и захват осуществляется уже частных земель.

Кто чаще всего совершает правонарушения, граждане, предприниматели или организации?

- по статистическим данным 95% всех нарушений земельного законодательства совершаются гражданами, как менее просвещенными в вопросах земельного законодательства, 1% - индивидуальными предпринимателями и 4% - юридическими лицами (в штате которых обычно бывают юристы, которые заблаговременно решают вопросы землепользования).

Какие нарушения земельного законодательства являются самыми распространенными и если можно, привести примеры таких нарушений?

- Во все времена самым популярным нарушением как со стороны граждан, предпринимателей, так и организаций является самовольное занятие участка, соответственно использование данного участка без предусмотренных законодательством прав, т.е. документов (75 %).

Наглядный пример – решил правообладатель участка поменять старый забор на новый, при замене подумал, а почему бы не передвинуть его в сторону соседа или на свободный участок? Или, застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома, установил забор по границам участка самостоятельно, при этом для определения точных границ участка не обратился к кадастровому инженеру.

Следующий пример касается предпринимателей – на территории нашего города находится множество торговых павильонов. И вот наглядная ситуация – у предпринимателя возникло желание открыть павильон для розничной торговли, для этих целей установил ларек на свободном понравившемся участке, однако, при этом документы на участок забыл оформить. И это при том, что в Вологде администрацией утверждена схема размещения нестационарных торговых объектов, определены конкретные места, где могут размещаться торговые павильоны.

Вообще случаев самовольного занятия очень много.

Второе по популярности нарушение – это нецелевое использование земельного участка – 12% от всех нарушений. В связи с активным развитием земельных отношений, данный вид нарушений актуален как для граждан, так и организаций.

Например, участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства или для индивидуального жилищного строительства, а на участке работает магазин или располагается шиномонтаж.

Для сельских районов области актуальны нарушения, связанные с организацией переработки леса на землях сельскохозяйственного назначения, разработка карьеров.

Небольшую часть нарушений составляют нарушения, связанные с неиспользованием предоставленных участков для строительства, например, дома, гаража и т.д. Законодательством определены сроки, в течение которых

правообладатель обязан приступить к строительству объекта и ответственность за неиспользование данных участков.

А какие штрафы грозят нарушителям земельного законодательства?

- Все штрафы зависят от кадастровой стоимости участка, выражаются в определенных процентах, зависят от категории нарушителя, при этом установлены минимальные размеры штрафа.

Так, например, за самовольное занятие участка для граждан предусмотрен административный штраф в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но при этом он должен быть **не менее пяти тысяч рублей (до 10 т.р.)**.

Для организаций штраф за самовольное занятие участка составит от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, **но не менее ста тысяч рублей (до 200 т.р.)**.

Индивидуальные предприниматели за самовольное занятие участка несут ответственность как юридические лица (т.е. от 100 т.р. до 200 т.р.).

За нецелевое использование участка размеры штрафов составляют:

Для граждан – в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, **но не менее десяти тысяч рублей;**

- для организаций - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, **но не менее ста тысяч рублей.**

Законодательством не предусмотрена возможность уплаты штрафа в сокращенный срок в половине суммы штрафа, как это предусмотрено по штрафам ГИБДД, за неуплату штрафа предусмотрен уже двойной размер штрафа, поэтому при обнаружении инспектором нарушений земельного законодательства, рекомендую немедленно предпринять меры, направленные на устранение нарушения.

Вопрос, с которым сталкиваются в каждом дворе – парковки для автомобилей, вечные споры за место. Относится ли эти вопросы к вашей компетенции?

- Очень часто граждане к самовольному занятию относят всё, что с этим не связано - самовольная посадка деревьев, прокопка дренажной канавы, размещение детских качелей, укладка дороги брусчаткой и т.п. Это вопросы не самовольного занятия земельных участков, за которые предусмотрена административная ответственность по ст. 7.1 Кодекса об административных правонарушениях, это нарушение правил благоустройства территории, контроль за соблюдением которых осуществляют органы местного самоуправления.

Так и в ситуации с парковками во дворах, самовольным установлением столбиков, цепочек иных ограждений, обозначающих парковки. Земельный участок, на котором находится дом и вся придомовая территория, относится к общему имуществу собственников квартир (помещений) в данном доме и находится у них в долевой собственности. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управление общим имуществом и, соответственно, данным земельным участком осуществляется общим

собранием. Следовательно, общее собрание может определить каким образом будет использоваться участок, где будут расположены парковки, детская площадка, место для выгула собак. Все вопросы по строительству, оборудованию, демонтажу, сносу так называемых «незаконных» стоянок, парковок, должны решаться только жильцами дома совместно путем проведения общего собрания. В случае недостижения согласия, все вопросы должны решаться в судебном порядке.

Возвращаясь к самовольному занятию участка, какие меры должен предпринять законопослушный гражданин, если он сам понял или после проведенных проверочных мероприятий, узнал, что участок у него большей площадью, чем указано в документах?

- Для начала нужно посмотреть свои документы и уточнить проведено ли в отношении данного участка межевание, так называемые кадастровые работы.

Вариант 1. Участок отмежеван, имеет установленные (четкие) границы, отображен на публично-кадастровой карте – если ваш участок имеет разрешенное использование для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства – следует оформить излишнюю площадь путем заключения соглашения о перераспределении земель с администрацией муниципального района. Для этого необходимо предварительно обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит схему расположения нового участка, и уже с новой схемой обратиться в МФЦ и подать документы для заключения соглашения с администрацией района.

Вариант 2. Земельный участок не имеет четких границ, т.е. не отмежеван. В данном случае необходимо обратиться к специалисту – кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ на участке. Кадастровый инженер с помощью специального геодезического оборудования зафиксирует границы участка, согласует границы с соседями, подготовит межевой план. С данным межевым планом необходимо обратиться в МФЦ с заявлением о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости о границах и площади участка.

Есть еще вариант 3 для устранения нарушения, который также может устроить Вас, если Вы не планируете оформлять излишне используемую площадь в свою собственность, можно привести границы и площадь своего участка в соответствие с правоустанавливающими документами. По правоустанавливающему документу площадь земельного участка составляет 500 кв.м., значит и использовать необходимо только 500 кв.м.

Всё чаще особенно в сельских районах нарушение устраняют именно таким способом, например, передвигают забор внутрь участка, освобождают самовольно занятую часть от построек и т.д., поскольку оформление несет за собой определенные финансовые затраты и не каждый готов их нести.

Вопрос, который волнует каждого, кто имеет в собственности земельный участок – проведение межевания обязательно или нет?

- Полагаю необходимым разделить данный вопрос на 2 части.

Если земельный участок находится в собственности с начала 90х годов, то действующее законодательство не содержит требования об обязательности проведения межевания данного участка.

В случае предоставления органом местного самоуправления земельного участка сейчас, проведение межевания является обязательным.

Со своей стороны, учитывая многолетнюю практику Управления, рекомендую тем, у кого еще не проведено межевание участка, обратиться к кадастровому инженеру и заказать проведение кадастровых работ. Это нужно прежде всего для Вас, договориться с соседями заблаговременно, согласовать с ними границы используемых участков, чтобы впоследствии исключить любые споры по границам. Участки продаются, соседи меняются, возникают ситуации, когда новые соседи по участку примежевывают часть территории вашего участка, здесь выход только один – если не удастся договориться мирным путем, обращаться в суд, поскольку в соответствии с законодательством земельные споры решаются только в судебном порядке.

Поэтому, отсутствие межевания участка при покупке несет риск того, что можно приобрести участок не в том месте, где он изначально предоставлялся его продавцу. Приобретая участок, посмотрите внимательно документы продавца, сам участок, возможно даже познакомьтесь с соседями, с тем, чтобы четко увидеть границы приобретаемого участка.

Каким образом выявляете самовольное занятие земельных участков?

- Во-первых, Управлением ежегодно составляются планы проверок и административных обследований, в которые включаются потенциальные нарушители. Для включения в планы используем информацию, как содержащуюся в наших информационных ресурсах, так и информацию от органов местного самоуправления, граждан.

Во-вторых, инспекторами проводятся надзорные мероприятия на основании обращений граждан, юридических лиц, органов государственной власти, местного самоуправления.

Для того, чтобы выявить самовольное занятие участка, инспекторы в своей работе используют высокоточное геодезическое оборудование, которое позволяет определить границы участка. К слову сказать, даже не у всех кадастровых инженеров имеется такое оборудование. К сожалению не все инспекторы области обеспечены таким высокоточным оборудованием, но идет постоянное оснащение. Сейчас мы получили 4 новых комплекта такого оборудования, соответственно, при проведении надзорных мероприятий уже в 15 районах области измерения будут осуществляться с более высокой точностью.

Проводите ли Вы профилактическую работу по недопущению нарушений земельного законодательства?

- Наша обязанность это не только пресечение нарушений, выдача обязательных для исполнения предписаний, привлечение к ответственности. Одним из направлений является и профилактическая работа – в основном это разъяснительная работа. Мы практиковали и практикуем в районах области

размещение на незаконно возведенных постройках предупредительных объявлений, выдачу памяток информационного характера.

В тех случаях, когда это возможно, вместо привлечения к ответственности, выдаем предостережения о недопущении нарушения требований земельного законодательства без привлечения к ответственности.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области