

Запрет на распоряжение земельными участками

С 1 января 2018 года вступит в силу законодательный акт, устанавливающий запрет на распоряжение земельными участками, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ

«Без проведения обязательной процедуры определения границ (межевания) земельного участка собственник не сможет продать, подарить, передать по наследству земельный участок, границы которого не установлены, независимо от того поставлен такой земельный участок на государственный кадастровый учет (до 2008 года это было правомерно) или нет», - рассказывает и.о. директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю (Кадастровая палата) Тамара Иваненкова.

«Более 40% (0,75 миллиона) земельных участков в Алтайском крае, сведения о которых содержатся в Государственном кадастре недвижимости, - отмечает Тамара Владимировна, - не имеют официальных границ».

Это значит, что их владельцы не смогут ни продать, ни заложить, ни сдать в аренду свои земельные участки.

Одной из причин сложившейся ситуации называют закон о так называемой «дачной амнистии»: в свое время именно его формулировка позволила собственникам земли обойтись без прохождения процедуры межевания.

Принятие закона о дачных объединениях некоммерческого характера (именуемого «дачной амнистией») было необходимо ввиду отсутствия в России законодательной базы для оформления земельных прав для собственников, не имевших правоустанавливающих документов (например, договора купли-продажи). Поэтому для них и был разработан закон, позволяющий ставить на кадастровый учет земельные участки, не прошедшие процедуру межевания, и тем самым упростить процедуру регистрации прав.

Однако, как показала практика, собственники земельных участков с неуточненными границами не застрахованы от ошибок при начислении налога на имущество, а также от административных штрафов за самовольный захват территории. Не исключены и земельные споры с соседями.

В настоящее время процедура оформления границ земельных участков возложена непосредственно на правообладателей и носит добровольный, т.е. заявительный характер. С 2018 года это станет обязательной процедурой.

Как же осуществить процедуру оформления границ своего земельного участка? «Для начала, - говорит Тамара Иваненкова, - необходимо обратиться к кадастровому инженеру и провести межевание. После этого следует подать заявление и сформированный пакет документов в Кадастровую палату. Это можно сделать через многофункциональные центры или портал Росреестра. В течение десяти рабочих дней (а с 01.01.2017 — в течение 5 рабочих дней) сведения об официально установленных границах земельного участка будут внесены в государственный кадастр недвижимости и подготовлен кадастровый паспорт. За постановку на государственный кадастровый учет, в том числе внесение сведений о границах участка, плата не взимается».

Для справки: процедура межевания - услуга платная, предоставляется она специализированными организациями или частными предпринимателями — кадастровыми инженерами. Стоимость кадастровых работ в Алтайском крае зависит от различных факторов — площади объекта, сроков выполнения работ, количества характерных точек, координирования, вида кадастровых работ (уточнение или образование), удалённости от районного центра и т.д. Например, стоимость кадастровых работ в отношении земельных участков для садоводства, огородничества и дачного хозяйства площадью не более 1000 кв.м. варьируется от 3 300 руб. до 4 500 руб.

Всего в нашем регионе осуществляют кадастровые работы порядка 560 кадастровых инженеров. Осуществить выбор грамотного кадастрового инженера можно на портале Росреестра www.rosreestr.ru в разделе «Реестр кадастровых инженеров».

В то же время при межевании собственники могут столкнуться с проблемой пересечения границ. Наложение земельных участков достаточно распространённое основание возникновения земельных споров, особенно если спорные земельные участки расположены вблизи природных объектов: рек, озёр, лесных массивов, а также накладываются на земли, принадлежащие государству.

Это зачастую происходит из-за ранее допущенной кадастровой ошибки (при межевании соседнего участка). Не исключены и судебные разбирательства из-за ошибок кадастровых инженеров, если кадастровую ошибку невозможно исправить во внесудебном порядке путем мирного соглашения с соседями. И всё же в более выгодном положении окажутся собственники, которые первыми провели процедуру межевания и поставили на кадастровый учет свой земельный участок.

Резюмируя сказанное, отметим, к 2018 году все земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет, должны в обязательном порядке пройти процедуру межевания. В противном случае свободно распоряжаться своим имуществом землевладелец не сможет.