

РОСРЕЕСТР ПРЕСС-РЕЛИЗ 1

августа 2017

«Просто так отгородить участок не имеете право»

Владельцы земельных участков заинтересованы оформить их в собственность и установить границы. В ходе «прямой линии» начальник отдела регистрации земельных участков Управления Росреестра по Самарской области Павел Найдовский ответил на вопросы жителей Самары, Тольятти, Жигулевска, Новокуйбышевска и целого ряда муниципальных районов области о том, как узаконить использование земли, что может стать препятствием для распоряжения земельным участком и какие последствия ожидают нарушителей земельного законодательства.

– Хотим изменить вид разрешенного использования земельного участка. У нас более трехсот собственников. Обязательно ли обращаться всем вместе? Как можно иначе изменить вид разрешенного использования, если ни при обращении всех собственников?

– В соответствии с Гражданским кодексом владение объектом недвижимости, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех собственников. Таким образом, все собственники должны изъявить желание на изменение вида разрешенного использования. При невозможности достигнуть согласия вопрос может быть решен исключительно в судебном порядке.

– 28 лет пользуюсь земельным участком. А недавно пришли и оштрафовали на пять тысяч рублей, потому что этот участок у меня не оформлен. Должны ли были предупредить меня о возможном штрафе и имели ли право меня оштрафовать? Сколько я могу отгородить земли около дома?

– Земельный участок может использоваться на основании договоров аренды или бессрочного пользования, на праве собственности или пожизненно наследуемого владения. У Вас же никаких правоустанавливающих документов нет, поэтому уполномоченный орган вправе в соответствии с земельным законодательством и кодексом об административных правонарушениях наложить административное наказание в виде штрафа. При этом при выявлении нарушения в данном случае вынесение предупреждения о наложении штрафа законодательством не предусмотрено.

Просто так отгородить участок Вы не имеете право. Необходимо либо заключить договор аренды, либо выкупить его у муниципалитета и оформить в собственность. В противном случае участок необходимо освободить.

Настоятельно рекомендую не откладывать с оплатой штрафа, поскольку за неуплату административного штрафа в установленный срок предусмотрено наложение штрафа в двукратном размере от неуплаченного, либо административный арест на срок до 15 суток, либо обязательные работы на срок до 50 часов.

– У меня частный дом с земельным участком, есть свидетельство о праве собственности и план границ земельного участка. Но межевания нет. Могу ли я подарить его дочери?

– Границы участка не внесены в кадастр недвижимости, но это не препятствует отчуждать земельный участок вместе с домом, если он на нем расположен. Вместе с тем законодательство развивается, и не исключено, что в ближайшее время отсутствие границ может стать препятствием для распоряжения недвижимостью. Поэтому Вам или дочери предстоит в будущем установить его границы.

– В 2002 году я купила дом, он в собственности. На земельном участке, где он стоит, есть еще два гаража и сарай. Я думала, что купила все вместе – и дом, и строения, и земельный участок. Но оказалось, что земельный участок я только арендую,

есть договор аренды. Могу ли оформить землю в собственность?

– Вы можете обратиться в администрацию за выкупом данного земельного участка. Переоформить право аренды на право собственности, обратившись только в Управление Росреестра нельзя.

– Узаконил через суд права собственности: получал документы на собственность гаража в 2009 году. Есть свидетельство на землю, свидетельство на строение. Являюсь ли я собственником и могу ли отдать гараж сыну по наследству?

– Вы являетесь собственником и имеете право любым законным способом распоряжаться объектами. Можете подарить, продать, пользоваться. Обращаю внимание, что дарить или продавать отдельно землю и отдельно строение нельзя.

– У меня долевая собственность в частном доме. Кроме меня есть еще три собственника. Мы вступили в права наследства, земля приватизирована. До 2018 года нужно сделать межевой план. Он должен быть один на всех или каждый собственник на свою долю должен сделать?

– Межевым планом устанавливаются границы земельного участка. Поскольку сейчас у вас земельный участок один, поэтому и межевой план должен быть один. В то же время так как участок находится в долевой собственности, обратиться с заявлением о внесении границ в кадастр недвижимости должны все сособственники.

– Потеряла свидетельство старого образца на земельный участок. Хочу зарегистрировать право. Могу ли я обратиться с копией свидетельства?

– Закон не исключает права заявителя обратиться за регистрацией, приложив копию свидетельства о праве собственности. Вместе с тем основанием для регистрации права является исключительно оригинал документа либо его дубликат. На момент, когда Вам выдавали свидетельство, существовал

порядок, согласно которому готовились два подлинных экземпляра, один из которых выдавался правообладателю, а второй направлялся в архив правоудостоверяющих документов. Таким образом, Управление Росреестра при необходимости самостоятельно запросит оригинал документа в указанном архиве, и, если он там есть, мы проведем регистрацию.

Еще один вариант – представить документ, на основании которого указанное свидетельство выдавалось, подтверждающий предоставление конкретно Вам данного земельного участка.

Если же в архивах документов нет, то вопрос возможно решить только в судебном порядке.

06 Управлении Росреестра

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». С 2007 года областное ведомство возглавляет Вадим Владиславович Маликов.