

Что делать, если земельный участок по факту больше, чем по документам?

[Главная](#) » [Земля](#) » Что делать, если площадь земельного участка больше, чем по документам?



Проверяя кадастровую документацию, можно столкнуться с ситуацией, когда реальная площадь участка отличается от зафиксированного в документе размера территории. Чтобы оформить дополнительные квадратные метры земли в собственность, необходимо правильно оформить все документы, избегая ошибочных действий.

Причины расхождения площади земельного участка по факту и по документам

Многие собственники земли после оформления документов на землю или их получения в ходе совершения сделки купли-продажи земельного участка не проверяют соответствие данных документов реальным границам земельного участка.

Наиболее распространенная причина такого расхождения данных заключается в том, что при оформлении процедуры межевания и составлении кадастрового паспорта кадастровый инженер совершил ошибку при измерении или внесении данных в документы.

Наиболее вероятно, что такая ситуация возникает в отношении участков земли, которые межевались раньше, так как ранее точного инструмента для замера у специалистов не было при проведении работ по размежеванию участков земли.

Это и приводило к тому, что высчитанный метраж участка в документе не совпадал с реальными данными, полученными позже при использовании более совершенного и точного оборудования.

Часто такие несоответствия реальных замеров участка земли и данных в кадастровом паспорте появляются по причине несанкционированного изменения границ участка собственниками путем захвата соседней территории.

Иногда ситуации бывают сложными, так как размер фактического владения в несколько раз превышает количество земли в документах. Для того чтобы сохранить права на пользование всей площадью участка, необходимо определенным образом оформить разницу в площади территории.

Знайте, что необходимо навести справки о том, внесены ли данные в земельный кадастр о границах участка земли, принадлежащего собственнику. Если данных в кадастре нет, то смело можно оформлять захваченную землю в собственность.

Фактически основной причиной расхождения данных в документах и реальными размерами участка является отсутствие межевания участка. Так как именно посредством проведения межевания владелец земли может быть уверен в получении точных данных о размере собственного участка земли. Кроме этого, собственник территории после проведения межевания получает точные координаты местоположения своего участка.

Знайте, что оформить в собственность землю, которая не числится за владельцем по документам, могут некоторые граждане:

- Граждане и их наследники, которые приобрели земли в пользование при СССР;
- Граждане, приобретавшие землю до 30.10.2001 года.

Так как до этого момента не существовало Земельного кодекса РФ и правил, регулирующих оформление земли, владельцы таких участков могут рассчитывать на легкое приобретение и

оформление прав на дополнительные сотки земли.

Если выясняется, что площадь участка по факту сильно превышает размер земли по документам, то получите первым делом справку из кадастровой службы в отношении участков соседей. В случае отсутствия плана по межеванию, такие данные пригодятся.

Для приобретения данной информации отправляйтесь в местную кадастровую комиссию или земельный комитет. Перед этим наведите справки о собственниках смежных земель, чтобы быть уверенным в том, что они не имеют претензий по поводу захвата их территории.

Чтобы претендовать на землю, узнайте следующее:

- Межевые работы на этом участке не осуществляли;
- Владельца земли не найдено, информация о таком лице отсутствует в открытых источниках;
- Земельный участок не сдается в аренду администрацией поселения;
- В отношении участка не проводится аукцион, и нет заявлений на его приобретение.

Если вышеуказанные пункты соблюдены, то необходимо поторопиться с оформлением текущих границ участка. Для этого надо оформить заявку на проведение работ кадастровым инженером в администрации или земельных службах, существующих при администрации поселения.

Убедитесь, что выбранный специалист для проведения геодезических работ имеет соответствующую лицензию и может осуществлять работы по межеванию.

Знайте, что уточнять границы земли, в отношении которой уже существуют записи в реестре, не требуется. После реализации всех необходимых мероприятий кадастровый инженер выдаст заказчику межевой план участка земли, который необходимо присоединить.

С этим документом отправляйтесь в кадастровую палату, чтобы внести новые данные в специальный реестр, учитывающий все изменения в отношении участков земли. Однако, при подаче межевого плана для регистрации новых границ после их уточнения могут возникнуть осложнения.

Поводом для получения отказа в регистрации новых границ могут стать следующие моменты:

- Если площадь участка земли, который гражданин желает присоединить к собственному участку, превышает размер его участка на 10% и более;
- Участок территории, который необходимо присоединить должен соответствовать минимальным и максимальным разрешенным размерам площади участка в соответствии с нормами, установленными в каждом субъекте России или в каждом муниципалитете.

Если регистрация размеров участка прошла успешно, получите кадастровый паспорт и отправляйтесь в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Итогом действий становится получение документа о регистрации права собственности территорией с границами, которые официально уточнены.

Знайте, что при реализации желания по присоединению дополнительной земли к существующему участку, необходимо заручиться поддержкой соседей. Так как в случае отсутствия согласия любого соседа с межевым планом, оформить дополнительные сотки в собственность не получится. Учтите, что присоединяя территорию, нельзя создавать помехи соседям в эксплуатации ими собственных участков.

Учтите данные ФЗ № 221, в котором указан предельно допустимый размер присоединяемой территории к существующему земельному участку. При этом учтите особенности региона или муниципального образования, к которому относится земля.

Однако, имейте в виду, что при наличии осложнений или помех

при оформлении в собственность дополнительных соток земли допустимо обратиться в суд, если это поможет достичь цели.

Поймите, что оформлять в собственность лишние сотки, которые не учтены в правоустанавливающих документах, необходимо, так как эксплуатация земельных ресурсов с получением прибыли, результатов ведения хозяйственной деятельности является преступлением.

Для легализации применения чужой земли необходимо осуществить межевые работы снова, если они имели место ранее, уточнить границы территории и зарегистрировать их, подготовив определенные документы.

Соблюдайте следующий порядок действий:

- Пригласите специалиста, способного зафиксировать точное положение текущих границ участка;
- Затем получите результат в письменном виде после проведения межевых работ, заберите техническую документацию, проверьте указанную в этих документах информацию о реальных размерах участка земельного массива;
- Получив план межевания территории, составьте снова документ с согласием в письменном виде каждого собственника участка, который имеет с оформляемым участком общие границы;
- Все документы, которые есть на руках в отношении участка земли, подайте в администрацию с обращением, в котором точно и подробно изложите версию появления бесхозной земли около собственного участка;
- Знайте, в случае если на руках имеется свидетельство о регистрации прав собственности в отношении прежнего участка земли до присоединения, переоформите его;
- Для переоформления необходимо иметь на руках договор приобретения земельного участка, документ, подтверждающий право наследования участка, или договор дарения;

- Если указанных документов нет, изучите данные ФЗ № 93 и оформите участок в собственность, для этого предоставьте выписку из садового или дачного товарищества о выделении участка земли на общих основаниях как члену товарищества;
- Если есть бумаги, на основании которых можно сделать вывод о получении земли от местного самоуправления на правах аренды, то представьте эти документы;
- Собрав все нужные бумаги, передайте их в ФУГРЦ, чтобы получить документ о праве собственности на участок с реальными границами и площадью.

Как составить акт согласования границ земельного участка с соседями

Чтобы претендовать на дополнительные метры земли, необходимо соблюсти процедуру составления акта согласования границ с соседями, что иногда становится нерешаемой проблемой в процессе оформления земельного участка.

Изучите правила составления акта согласования:

- Личные данные участников соглашения, при этом обязательно требуется присутствие каждого соседа, чей участок граничит со спорной территорией;
- Сделайте копии их документов, на основании которых можно идентифицировать личность;
- Итоговый документ о согласовании границ, который необходимо зафиксировать на межевом плане, на обороте надо написать координаты итогового варианта расположения границ участка, лучше дополнить документ схематическим изображением границ участка;
- В случае наличия противников заключаемого соглашения, необходимо приложить письменные возражения, на основании которых нельзя согласовать оформляемый акт;

- Подпись каждого участника соглашения, если он согласен с информацией и результатами пересмотра границ участка;
- Печать с расшифровкой фамилии специалиста по межевым работам и его печать на документе.

Документы для оформления прирезки земли

Запомните, что для оформления прирезания участков земли, не принадлежащих собственнику, последнему потребуется подготовить и представить следующие бумаги:

- Договор купли-продажи участка земли, бумаги о правах наследования участка собственником, документы о получении участка в дар от собственника земли, в таком случае нужны доказательства права собственности для дарителя;
- Изложенная максимально подробно версия в письменном виде о наличии земли без владельца;
- Разрешение органов местного самоуправления на передачу земли новому владельцу;
- Кадастровая документация;
- Документ о регистрации участка земли с новыми границами в собственность владельца.

Подать перечисленные бумаги необходимо представителям администрации поселения, которые занимаются земельными вопросами, приложив заявление о необходимости осуществления изменения данных в ЕГРН.

Заявление о внесении изменений в ЕГРН

В приказе ФНС РФ № ММВ-7-6/25 определен вид подачи заявления, в составе документа необходимо соблюсти наличие 2 разделов:

- Указать суть вносимых изменений, тут надо вписать, что необходимо уточнить границы земельного участка для расчета реальной площади земельного участка в пользовании собственника земли;
- В этом разделе нужно детально, но лаконично изложить причины осуществления поправок в документ.

Проверьте, что после документа поставлена дата написания этой бумаги и присутствует личная подпись составителя с расшифровкой фамилии.

Как оформить фактические границы земельного участка через суд

Знайте, что по закону можно присоединить территорию, которая не больше 10% от размера текущего участка земли. Однако, если присоединяемый участок несоизмеримо больше текущего, находящегося в собственности, при этом земля в собственности муниципалитета, можно попробовать оформить земли на основании фактического длительного непрерывного использования территории для личных нужд.

Учтите, что доказывать такое право на расширение участка за счет территории города придется в суде. По данным юристов в таких случаях суд выносит решение обычно в пользу собственника земли, который полностью соблюдает правила эксплуатации земельных ресурсов. Сильно облегчит принятие решения для суда факт владения и пользования участком земли в течение 15 лет.

Чтобы грамотно составить иск и выступить в суде, соблюдайте следующие правила:

- Оформите иск об установлении границ участка в суд;
- Заранее наведите справки обо всех гражданах, которые могут быть заинтересованными сторонами в иске, наведите справки о третьих лицах, которые могут представлять собой свидетелей или иных граждан;

- Обязательно в иске укажите точные координаты границ участка, которые необходимо сохранить по решению суда, приложите к иску межевой план, составленный инженером в виде копии;
- Если есть данные о географическом положении участка, представьте их суду в доступной форме, если данных нет, напишите обращение к суду в форме ходатайства о наведении справок и предоставлении суду материалов, подтверждающих положение участка на карте местности;
- Заранее узнайте, как заявить о необходимости проведения экспертизы в отношении участка земли;
- После получения данных землеустроительной экспертизы, скорректируйте исковые требования в суд.

Данные в межевом плане могут не совпадать с результатами проведенной экспертизы. Используйте данные экспертов, чтобы повысить шанс на положительный результат судебного разбирательства.

В случае принятия данных эксперта за основу в составлении иска, не забудьте сравнить исковое требование с результатами экспертизы, при необходимости исправьте требования во вступительной части иска.

Сложности при расхождении фактической площади участка с документами

Существует две причины, по которым оформление лишней площади земли в собственность может не состояться:

- Бесплатное оформление земли распространяется только на участки, соответствующие предельным минимальным размерам территории при выделении. В данном случае речь идет о том, что при наличии минимального размера участка в регионе, например, в 8 соток, при прирезании дополнительной земли нельзя получить больше 8 соток,

если в регионе не существует определенных минимумов, то рассчитывается площади прирезки в размере 10% площади участка, зафиксированной в кадастровой документации;

- При проведении межевых работ инженер по кадастровой деятельности обязан указать причину увеличения площади участка. В данном случае чаще всего используется факт владения землей сроком более 15 лет, кроме этого, наличие природных или иных объектов, которые позволяют зафиксировать более точное положение пределов участка и сформировать координаты размещения новых границ.

Когда нельзя оформить дополнительную землю к своему участку

Важно понимать, что не все категории земли допускается присоединить к собственному участку в случае отсутствия у таких земель владельца. В ЗК РФ существует перечень ограничений на свободное обращение земельных участков, относящихся к определенным категориям земли и ВРИ участков.

Запомните перечень земель, которые нельзя приобрести путем оформления в собственность бесхозной территории:

- Участки земли, располагающиеся в границах охраняемых зон;
- Территории, относящиеся к землям лесного массива;
- Участки, расположенные в непосредственной близости к водным объектам, которыми владеет государство или муниципальное образование;
- Земли, относящиеся к территории, используемой под объекты транспорта или связи;
- Участки, которые совпадают территориально с землями, выделенными под нужды государства;
- Участки земли, которые являются территорией, выделенной для питьевых нужд населения и для бытового

водоснабжения.

Знайте, что необходимо соблюдать нормы Водного кодекса РФ, на основании которых выведены из оборота земли прибрежной полосы с расположенными водоемами и карьерами. Если земли лесного фонда расположены в непосредственной близости к участку собственника, которым он пользуется более 15 лет, этот факт не позволяет гражданам забирать в собственность земли с лесным массивом.

Лесные территории допускается брать в аренду и только на определенный срок на основании Лесного кодекса РФ.