

# Как оформить землю в собственность, если она – самозахват?



Весьма затруднительная процедура оформления документации нередко ставит граждан в непростое положение. Такого рода мероприятия являются довольно долгими, а на перечень требуемых документов нередко оказывает влияние факт наличия определенных бумаг.

Точный комплект необходимых бумаг выясните, обратившись в отделение Росреестра. Но сначала следует детально рассмотреть последовательность действий, которые нужно совершить при оформлении самозахвата.

## Как оформить самозахват земельного участка в собственность

Положениями Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171 установлено право на регистрацию «прирезок» к дачной земле, естественно, это возможно лишь в том случае, когда такие земли являются собственностью муниципалитета или государства, а не лица, владеющего соседним участком. Это означает, что подобные территории должны находиться в эксплуатации того гражданина, который использует их по факту.

Вполне логично, что указанные «прирезки» подлежат выкупу, однако происходит это по более низкой стоимости в сравнении с рыночной.

**Последовательность процедуры такова:**

- оплатите сумму административного штрафа в установленном

размере;

- уточните в Государственном кадастре сведения о регистрации Росреестром захваченного надела. В случае, если он не зарегистрирован, затруднений не возникнет. Представьте документацию, необходимую для того, чтобы присвоить участку кадастровый номер. Тем не менее имейте в виду, что ситуация не так проста, как кажется. Ведь выяснив, что имущество не подвергалось регистрации, органы местной администрации могут забрать данную территорию. Чтобы миновать возможные проблемы, обратитесь за помощью к компетентному в данном вопросе юристу. Если же у надела имеется владелец и кадастровый номер, самый оптимальный вариант – разрешить ситуацию непосредственно с собственником имущества, к примеру, произвести выкуп объекта, став при этом законным собственником. Если же достигнуть согласия невозможно – обращайтесь в судебную инстанцию;
- подготовьте требуемые сведения и бумаги о том, в течение какого времени не эксплуатировался надел, кто изначально является его владельцем, какие постройки возведены на территории;
- затем получите кадастровую выписку в отношении соседних землевладений для проведения межевых работ;
- обратитесь к кадастровому инженеру для уточнения границ участка;
- получите межевое дело на объект недвижимости и явитесь в орган Росреестра в соответствии с местоположением земли, для регистрации сведений об имуществе. При этом помните, что присоединяемый участок не должен превышать 10% от площади основного землевладения;
- получив кадастровый паспорт, составьте и предъявите заявление на внесение изменений в ЕГРН;
- правовая экспертиза представленной документации, процедура обработки информации, и внесение новой записи в ЕГРН составляет не более 20 дней;
- по истечении вышеуказанного времени получите выписку, подтверждающую возникновение права на землевладение с

уточнением границ надела.

Завершив процедуру, вы получаете право на строительство объектов недвижимости на данном участке, осуществление перепланировок, применение ландшафтного дизайна и тому подобное.

Полученные бумаги храните в специально отведенном месте, так как они обязательно потребуются при совершении различных сделок с имуществом, а также для разрешения конфликтных ситуаций, возникших с владельцами соседних земель.

**В случае расположения на территории землевладения объектов капитального строительства, процедура будет более сложной.**

В подобных обстоятельствах признание права собственности на возведенное сооружение происходит исключительно в судебном порядке, но для этого требуется определенное право – бессрочного пользования либо права на наследство.

Имейте в виду, что процедура направления заявок в отношении земель с самовольно возведенными строениями на территории нашего государства законодательно не урегулирована. Таким образом, вам остается лишь рассчитывать на то, что построенный объект не будет замечен при исполнении межевых работ. В противном случае вас обяжут к сносу размещенного незаконным путем имущества. При нарушении норм земельного законодательства, воздержитесь от постройки зданий и сооружений.

**Для официального оформления прав на землевладение в уполномоченных органах, подготовьте следующий комплект документов:**

- написанное в соответствии с утвержденным образцом заявление;
  - ваш гражданский паспорт;
  - платежный документ, подтверждающий, что штраф оплачен.
- Санкции в обязательном порядке возлагаются на

гражданина, эксплуатирующего чужое землевладение незаконным образом;

- выписка, полученная в Росреестре, которая отображает данные об уникальном кадастровом номере надела;
- выписка, также выдаваемая Росреестром, которая доказывает наличие правомочий на конкретный участок и схематично фиксирует последующее его развитие посредством ведения строительства, если оно намечается;
- сведения о сроках землепользования землей, предшествующего захвату;
- бумаги, отражающие данные о постановке недвижимости на кадастровый учет и прохождении процедуры регистрации. Кроме того, приобщите информацию относительно границ участка и прочих его характеристик;
- решение, вынесенное по результатам рассмотрения комиссией, о разрешении выкупа землевладения.

Всю информацию отображайте внимательно, четко и достоверно, так как несоответствие приведенных сведений действительности, вы рискуете получить отказ. Заранее выясните данные в отношении границ соседних землевладений. При обнаружении несовпадений, оформление права собственности будет невозможным без рассмотрения дела относительно соседних участков судом.

В отличие от процедуры регистрации прав в Росреестре, которая четко урегулирована нормами действующего законодательства, изначальные мероприятия могут продолжаться от недели до нескольких месяцев. Это обстоятельство объясняется наличием некоторых особенностей, возникающих при согласовании с местной администрацией и собственниками соседних земель.

**Если вы хотите в кратчайшие сроки оформить процедуру, обратитесь за юридической помощью. Грамотный специалист, опытный в подобных вопросах, поспособствует ускорению дела, даже при рассмотрении его судом, поэтому время оформления значительно сократится.**

Осуществление окончательной регистрации Росреестром происходит

в течение 5 – 12 дней, с учетом способа предъявления документации (непосредственно в регистрирующий орган, через многофункциональный центр либо воспользовавшись порталом государственных услуг).

Нередко владельцами участков земли за время их продолжительной эксплуатации происходит нарушение изначально установленных границ. Когда участок находится в собственности соседей, и не относится к заповедникам либо национальным паркам, узаконение его возможно в упрощенной форме. Эту процедуру именуют «дачной амнистией».

**Смысл такого мероприятия заключается в том, что упрощенным путем можно оформить собственность на надел и постройки, возведенные на его территории.**

**Однако при этом имеются некоторые существенные моменты:**

- прирезаемый участок должен относиться к той же категории, что и первоначальная земля;
- самозахваченный надел не должен быть причислен к территориям, предназначенным для всеобщего использования;
- размер общей площади новообразованного объекта должен соответствовать предусмотренным законодателем нормативам.

Таким образом, присоединение возможно лишь для участков, предназначенных для садовых некоммерческих товариществ, когда основная земля входит в СНТ. Габариты присоединяемого надела исчисляются отдельно в каждом конкретном случае, однако показатель не должен быть более 10% от площади основной земли.

Если площадь превышена, образуется новое землевладение, выкуп которого происходит на основании кадастровой оценки. Для присоединения надела в СНТ, в первую очередь узаконьте права на главное землевладение, если это необходимо. С этой целью обратитесь в органы Росреестра и документацией, подтверждающей право собственности на недвижимость.

**После оформления своих прав, переходите к процедуре прирезки надела, применяя вышеуказанные правила.**

В январе 2015 года обрел законную силу Федеральный закон от 21 июня 2014 года № 234, которым был установлен и регламентирован государственный земельный надзор, муниципальный и общественный земельный контроль. Таким образом, обнаружение самозахватов стало гораздо легче, а такие действия грозят привлечением нарушителей к соответствующей ответственности.

## **Штраф за самовольный захват земли**

**На размер налагаемых штрафных санкций влияют два показателя:**

- наличие информации о кадастровой стоимости землевладения;
- статус правонарушителя – физическое, юридическое, либо должностное лицо.

**При отсутствии данных о кадастровой оценке земли, штраф налагается в следующем размере:**

- гражданам – 5000 – 10 000 рублей;
- должностным лицам – 20 000 – 50 000 рублей.

Точная сумма штрафа устанавливается судом. При этом принимаются во внимание разнообразные обстоятельства, главным из которых выступает размер причиненного собственнику земли материального вреда.