

Как захватить земельный участок за своим забором?



Довольно часто имеют место такие ситуации, когда собственники земельного надела абсолютно удовлетворены своим участком, но хотят расширить его территорию за счет неэксплуатируемой земли, находящейся по соседству. Есть ли возможность присоединить заброшенное владение и расширить за его счет границы собственного надела? Как это правильно сделать, учитывая все юридические нюансы?

Как увеличить участок, захватив землю за забором

С 1.03.15 действует нормативный правовой акт, который дает возможность физическим лицам увеличивать территорию своих земельных владений, находящихся рядом с землями, принадлежащими государству или муниципальным властям, с помощью регистрации «прирезок» (ФЗ от 23.06.14 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный Кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»). Но необходимо определить, какие участки подлежат присоединению, какова цена этой процедуры и как официально оформить расширение границ надела за счет таких территорий.

«Прирезка» – это увеличение размеров земельного владения за счет слияния с прилегающим участком.

До недавнего времени такая процедура попадала в категорию запрещенных, но это не останавливало некоторых лиц, самовольно ставящих ограждение дальше принадлежащей им территории. Такое явление наблюдалось все чаще, что заставило законодательные органы РФ принять ряд мер, которые были направлены на регулирование этого вопроса и позволяли гражданам при соблюдении некоторых требований, в частности при выплате

определенной суммы денег, проводить данную процедуру, а также официально зарегистрировать уже прикрепленные участки. Для этого в ЗК РФ была введена новая глава V.4, в которой прописаны правила перераспределения земли, находящейся в муниципальной, государственной, а также в частной собственности. Она начала действовать с 1.03.15.

Эти недавно принятые правила регулируют действия, производимые над земельными участками, которые принадлежат гражданам и имеют общую границу с землями государства и муниципалитета.

Присоединяемая за счет прирезки территория не может находиться в общественном пользовании, а также пересекать «красные линии», которые являются граничными точками коммуникаций, автомобильных трасс и других линейных объектов, или принадлежать к иным территориальным зонам.

Следует помнить, что территориальные зоны – это образования, регулируемые нормами землепользования и застройки, с установленными границами, прописанными в градостроительном законодательстве (пункт 7 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Определить, к какому территориальному образованию принадлежит конкретный земельный надел, можно посетив официальный интернет-портал данного муниципального округа либо его администрации (структурного подразделения администрации, курирующего данный вопрос).

Чаще всего, на сайте отображена карта, с обозначенными различными цветами территориальными зонами и их граничными точками, что помогает интересующемуся лицу отыскать выбранное земельное владение, и установить, к какой территориальной зоне оно относится. Подать запрос на оформление «прирезки» может собственник участка земли, который используется для занятия подсобным хозяйством, садоводством, огородничеством, либо для постройки индивидуального жилого помещения.

После присоединения дополнительной территории, размер землевладения должен быть меньше или равен максимально

допустимой площади, которая прописана в нормах, регулирующих использование земли и застройку территории, входящей в градостроительное образование (пункт 1 статья 29.38 ЗК РФ).

Результатом перераспределения конкретного земельного надела является появление другого участка, изменение границ владения, доля земли которого принимает участие в «прирезке». После окончания данного процесса зарегистрируйте новое владение в органах кадастрового учета и получите выписку из ЕГРН, в которой обязательно должны быть прописаны изменившиеся границы и площадь.

Этапы процедуры увеличения территории основного землевладения:

- Обратитесь за консультацией к работникам Кадастровой палаты, оценивающим условия, в которых будет проходить «прирезка». Они должны начать процесс оформления схемы, на которой будет указано расположение надела, если на нем не была проведена процедура межевания. Обратите особое внимание на то, чтобы получившаяся после «прирезки» территория соответствовала всем нормам законодательства, особенно земельного и гражданского. При прохождении данного этапа проверяется возможное наличие сервитутов или других собственников владения;
- Подайте запрос на перераспределение участков земли;
- Срок рассмотрения заявления – 10 дней, в течение которых органы власти проверяют, имеются ли причины для отказа.

При отсутствии законных оснований для отказа, в течение 30 дней должны быть приняты следующие решения:

- О принятии плана, на котором указан основной надел и его граничные точки;
- О выдаче отрицательного ответа на запрос о перераспределении участка земли.

Отказ будет дан в том случае, если условия проведения процедуры «прирезки» были нарушены:

- Отсутствует согласие граждан, имеющих определенные права на землю, пользующихся ею или арендующих данный участок;
- На территории «прирезки» имеется надел, находящийся в собственности другого лица;
- Часть земли участвует в торгах, и будет использована по иному назначению;
- Площадь владения превышает максимальное значение, разрешенное законом;
- Определенная часть владения принадлежит другому собственнику или из нее можно выделить полноценный земельный участок;
- При оформлении схемы надела допущены ошибки, несмотря на наличие документов, содержащих результаты межевания.

Извещение, в котором содержатся результаты обработки запроса на прирезку, заявитель получает в той форме, которую выбрал при подаче заявления. При вынесении положительного вердикта, проведение всех мероприятий, необходимых для регистрации новых наделов, образовавшихся в процессе перераспределения, в государственном кадастровом реестре, ложится на собственника участка. Подписание договора о «прирезке» производится в течение месяца со дня принятия заявления.

Далее гражданину выдается выписка из ЕГРН, в которой указывается размер нового владения и его конфигурация. Все необходимые процедуры, которые требуются для осуществления полновесного отвода основной земли, выполняет гражданин, сделавший запрос на проведение прирезки.

Для того чтобы перераспределение происходило в соответствии со всеми требованиями законодательства, заявление должно быть написано правильно и содержать все необходимые сведения, а также быть принято соответствующим органом власти, который относится к конкретному субъекту РФ. Все поданные документы должны быть оформлены в соответствии с законом РФ.

В заявление вносится следующая информация:

- Сведения о заявителе (фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные);
- Номер участка земли, находящегося в личной собственности, указанный в кадастровом плане;
- Реквизиты документа, в котором прописаны результаты межевания;
- Способ получения уведомления с вынесенным решением;
- Адрес, на который будут отправляться письма.

Также необходимо предоставить следующий пакет бумаг:

- При отсутствии информации о наделе в ЕГРН – документ, подтверждающий право собственности на земельное владение;
- Если на участке не проводилась процедура межевания – план, на котором указано местоположение земельного надела;
- При подаче документации представителем – нотариально заверенный документ, дающий право на такие действия.

При рассмотрении поданного запроса может быть выдвинуто требование о предоставлении дополнительных бумаг, к примеру, документа, подтверждающего отсутствие возражений у некоторых заинтересованных лиц. В этом случае, гражданину, подавшему заявление, направляется отказ, в котором до его сведения доводится, какие еще материалы нужно предоставить. После получения отказа можно подать запрос еще раз.

Участок, который планируется присоединить, должен быть не занят. Узнайте, кто обладает правом собственности на данное земельное владение. Присоединить территорию к уже имеющемуся наделу можно только при условии, что владельцем земли является государство, субъект РФ или муниципалитет.

Первоначальный участок должен быть подвергнут межеванию, а его граничные точки должны быть территориально определены. Право собственности на данное земельное владение должно быть оформлено в соответствии с требованиями, выдвигаемыми законодательством.

Для начала мероприятий по присоединению земли закажите у

организации, занимающейся проведением межевых работ, план, на котором будет отмечено местоположение основного участка земли.

На данной схеме должно быть обозначено, что к фактическим граничным точкам основного надела присоединяется дополнительная территория. Добавляемое землевладение должно находиться в том же кадастровом квартале, что и первый участок, а также принадлежать к тому же территориальному образованию, что прописано в Правилах, регулирующих землепользование и застройку.

Обратите особое внимание на то, к какому типу разрешенного использования относится присоединяемый земельный надел.

Если территориальное образование, на территории которого он расположен, не предусматривает данный вид использования, то орган принимающий решение о перераспределении откажет в запросе. Такие прецеденты часто наблюдаются в Нижнем Новгороде, так как территория фактической застройки смешана, и надел, который разрешается использовать для индивидуального жилищного строительства, располагается на территории, предназначенной для постройки многоквартирных домов. Все территориальные зоны отмечены на специальной схеме.

Для участка земли, который требуется присоединить, должны быть прописаны ограничения самостоятельного использования, установленные на основании его площади или местоположения.

Данные требования выдвигаются в соответствии с Правилами застройки и землепользования, которые приняты в конкретном поселении. Например, в данных Правилах фиксируется минимальный размер землевладения, которое может быть отнесено к одному из типов разрешенного использования. В Нижнем Новгороде участок земли, предназначенный для индивидуального жилищного строительства, должен занимать территорию, не превышающую 300 кв. м. Если землевладение, в отношении которого подается запрос о перераспределении, имеет площадь 310 кв. м., то этот факт может послужить основанием для вынесения отрицательного

решения.

Помимо размера участка, орган, рассматривающий заявление, учитывает и наличие свободного доступа к территории, которая подлежит присоединению. Это означает, что если при запросе земельного надела, территория которого больше 300 кв.м., выяснится, что доступ к нему возможен только через участок, находящийся в собственности заявителя и выделить его как отдельный нельзя, то органы власти обязаны принять положительное решение по вопросу перераспределения.

«Прирезку» земельного надела можно осуществить, только заплатив определенную денежную сумму.

В Постановлении Правительства Российской Федерации №1308 от 3.12.14 прописаны Правила, на основании которых рассчитывается стоимость присоединения земельных наделов, находящихся в собственности муниципалитета ли государства, за счет которых увеличивается территория участков земли, принадлежащих физическим лицам.

Оплатить необходимо 15 % от кадастровой стоимости землевладения, которое находится в федеральной собственности. Она рассчитывается пропорционально той доле надела, которая будет передана гражданину в процессе «прирезки».

Земельные наделы, которые находятся в Нижегородской области и принадлежат местным властям либо государству, перераспределяются в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской обл. №176 от 31.03.15. Величина денежного взноса в данной ситуации исчисляется из стоимости, указанной в кадастре, соразмерно доле участка, которая будет присоединена к наделу гражданина.

Естественно, предоставление гражданам права увеличить территорию своего надела за счет перераспределения земли, является положительной тенденцией. Современные реалии показывают, что собственники земли пользуются такой возможностью очень часто, иногда не только из-за своих

пожеланий, но и вследствие возникающей необходимости. А процедура «прирезки» способствует упрощению процесса увеличения территории.