****

**Дачная амнистия не бесконечна**

**На вопросы садоводов и дачников, отвечает директор Кадастровой палаты Свердловской области Владимир Вадимович Вафин**

**-Хотел купить у пожилого человека сад. Оказалось, что по документам, участок с «не уточненными границами». Стоит ли брать такую землю?**

- Прежде всего, Вы должны проверить право собственности на земельный участок, заказав выписку ЕГРН. В ней будет указан собственник, размеры участка, обременение, кадастровая стоимость, разрешенное использование. Вы также можете увидеть данные по земельному участку в режиме он-лайн, зайдя на сайт Росеестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) в раздел «Публичная кадастровая карта» и введя кадастровый номер участка в поле поисковика ( но собственник там не указывается). Удостоверившись в праве собственности, вы можете приобрести этот участок. Но имейте в виду, что произвести кадастровые работы с таким участком земли вам придется уже за свой счет. Эта услуга платная и производят такие работы кадастровые инженеры. Кроме того, если граница участка не установлена по всем требованиям, это может привести к спорам с соседями.

- **Правда ли, что заявку на неотмежеванный или бесхозный участок может подать любой желающий и присвоить его? Как быстрее сделать межевание?**

-Согласно данным Кадастровой палаты Свердловской области, на 1 июля 2017 года 48% земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, не имеют границ, установленных в соответствии с требованиями законодательства. Приблизительно такая же ситуация по всей стране. Большое количество частных земель в России по-прежнему не оформлено. Поэтому, 1 декабря 2012 года Правительство РФ Распоряжением 2236-Р утвердило план мероприятий «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Эта «дорожная карта» предусматривает исключение с 2018 года положений законодательства, допускающих внесение сведений о правах, если отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ земельных участков.

Это значит, что с межеванием вам следует торопиться. Для земельных участков, которые предоставлялись до введения в действие Земельного кодекса РФ, т.е. до 2001 года, вопрос определения границ особенно актуален. Так как сведений о вашей земле может не оказаться в базе Росреестра.

Межеванию подлежат те земельные участки, о которых в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указано «с  декларированной (не точной) площадью». Те, у которых нет контура на Публичной кадастровой карте страны. Ответственный собственник земли, вовремя установивший точные границы своего владения, получает уверенность в своих правах на участок, четкую налоговую базу для точного исчисления налога на  землю, а также гарантии неприкосновенности границ земельного участка.

**-Садовый домик, баню и гараж, говорят, нужно теперь регистрировать?**

-Их и раньше ставили на кадастровый учет. По требованиям страховых компаний объекты недвижимости должны были быть поставлены на государственный кадастровый учет, чтобы при наступлении страхового случая, вы могли получить денежную компенсацию.

Однако, если прежде для регистрации дома, бани, гаража можно было обойтись декларацией на постройку, правоустанавливающим документом на участок и произвольным планом, то сегодня вам потребуются услуги кадастрового инженера. Инженер составит технический план строений. И только затем на основании указанного документа вы сможете поставить свое имущество на кадастровый учет. Эта законодательная норма призвана создать базу достоверных сведений об объектах, и получить дополнительные налоги с владельцев недвижимости. Владельцу зарегистрированного имущества проще взаимодействовать с коммунальными службами, нотариусами, страховыми компаниями. При этом, хочу отметить, что об оформлении документов вам следует позаботиться заранее, ведь сроки дачной амнистии в отношении домов ограничены 1 марта 2018 годом, а в отношении земли и хозяйственных построек – 2020 годом.

**- Многие семьи сегодня переезжают из сел, где нет работы, и хотят селиться на земле рядом с городами-миллионниками. Можно ли зарегистрировать дом в саду и поставить его на кадастровый учет?**

В первую очередь следует определить  **разрешенное использование вашей земли*.*** Именно от него зависит, появится на вашем участке капитальное строение или простой летний домик. С учетом статьи 1 Закона №66-ФЗ, части 9, пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации **на садовом** земельном участке может быть создано только **жилое строение**; на **дачном** земельном участке допускается строительство **объекта ИЖС** либо **жилого строения**. При этом получение разрешения на строительство жилого строения на садовом, дачном земельном участке не требуется, а вот **для строительства объекта индивидуального жилищного строительства разрешение на строительство обязательно**.

Чтобы избежать недоразумений, следует обратиться к услугам кадастрового инженера, который подготовит технический план и все необходимые документы для постановки дома на государственный кадастровый учет.

**-У нас в саду случилась история. Две сотки земли общего пользования, предназначенные под второй въезд в сад, обнес забором садовод. Теперь он ставит там машину, разбил огород. Посмотрели на Кадастровой карте Росреестра, а у него все честь по чести, даже кадастровый номер у этого крохотного участка есть. Можем ли мы назад вернуть эту землю? Захват он сделал десять лет назад.**

-Сегодня никто не вправе разрешить захват земель общего пользования в дачном кооперативе или садовом товариществе: ни правление, ни председатель. Земли эти выделялись дачникам под проезды, развороты, противопожарные водоемы – то, что жизненно необходимо для садоводов. Но, к сожалению, существуют сроки исковой давности. Если захват был произведен в течение трех лет, вы могли бы опротестовать действия садовода в суде. Сейчас вам это будет сделать невозможно. Следите за действиями членов кооператива, обращайтесь в государственные органы своевременно.

- **Начал натягивать сетку между участками, сосед возмутился, говорит, что я забрался на его территорию. Теперь у нас война из-за двадцати сантиметров земли. Да и я не уверен, что не сместил пару столбов в свою пользу. Хотя наши участки межевались, но межевые знаки давно потеряны. Что мне теперь делать?**

- При возникновении спора с соседями вы можете предложить урегулировать конфликт методом выноса границ земельного участка на местность. Он позволяет визуально определить правоту сторон. Вам потребуются услуги кадастрового инженера. Необходимо заказать **расширенную выписку ЕГРН** в офисах МФЦ или Кадастровой палаты, в которой будут указаны геодезические координаты границ ваших участков. Вполне возможно, понадобится и запрос копии межевого плана для установления точек «привязки».

Рекомендуется установление точек на местности проводить в присутствии правообладателя соседнего земельного участка. Современное геодезическое оборудование, позволяет определить координаты точки с точностью до 5 см. При том, что допустимая точность определения координат сегодня 10 см в пределах населённого пункта, 20 см – на землях сельскохозяйственного назначения. Вполне возможно процедуры выноса границ земельного участка на местность будет достаточно, чтобы урегулировать спор.

А в случае, если правообладатель все-таки не согласен с изменениями сведений, и конфликт по границам продолжается, он разрешается в судебном порядке. Кадастровый инженер и юрист подготовят документы для предоставления в суд. Согласно иску и предоставленным документам, суд примет решение. На основании вступившего в законную силу решения суда, в порядке, установленном Федеральным законом №218 от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», сведения о границах земельного участка могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

**- У нас пустует в саду соседний участок. Свыше 17 лет. Его владелец умер. Наследники не объявились. Скашивать сорняки приходится мне. Хочу узнать, могу я приобрести бесхозную землю? И как это сделать?**

- Следует обратиться за сведениями о собственнике в офис МФЦ или Кадастровой палаты, получить выписку ЕГРН и затем - в местную администрацию. Если собственники участка найдутся, заключите с ними договор купли-продажи. Если наследники отсутствуют, имущество умершего признается выморочным, т.е. поступает в собственность муниципального образования, на территории которого земельный участок расположен. Тогда нужно будет обращаться в администрацию соответствующего муниципального образования с запросом о предоставлении земельного участка.

Более длительный и сложный вариант - это использовать правило о приобретательной давности. Согласно статьи 234 Гражданского Кодекса России, если гражданин не является собственником недвижимого имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеет им как своим собственным в течение пятнадцати лет, то он приобретает право собственности на это имущество. Факт владения землей должен быть удостоверен в судебном порядке. На основании решения суда можно зарегистрировать право собственности на заброшенный земельный участок.

**- Я уже не могу работать на земле, стар стал. Моя внучка просит переоформить на нее сад. Могу я это сделать, обратившись в Кадастровую палату?**

-Переоформить право собственности на земельный участок можно по договору дарения или купли-продажи. От вас потребуются следующие документы: нотариально заверенный договор дарения или купли-продажи, свидетельство о праве собственности на землю, паспорта всех участников сделки, заявление. Вы можете обратиться в ближайший офис МФЦ или Кадастровой палаты по Свердловской области, там зарегистрируют вашу сделку и внесут изменение в данные о собственнике земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости.

**От имени Кадастровой палаты Свердловской области, напоминаю собственникам земли и строений о необходимости своевременной регистрации и постановки имущества на государственный кадастровый учет.**

**Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области**