Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ПОСТРОЙКИ:

ОСОБЕННОСТИ ВЛАДЕНИЯ, ПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ

ВЫПУСК 10

С.Е. ЖМУРКО

Жмурко С.Е., адвокат Межрегиональной коллегии адвокатов г. Москвы, эксперт по правовым вопросам МОО "Московский союз садоводов".

Предисловие

Все больше людей местом не только отдыха, но и проживания выбирают загородную недвижимость: дачи, садовые домики, жилые дома. Основную массу всех земельных участков в России занимают садоводческие и дачные объединения. В последнее время от них не отстают и коттеджные поселки, которые застраиваются и расширяются, занимая все новые и новые территории.

Задумавшись купить земельный участок и дом или уже став их владельцем, можно столкнуться с массой вопросов, связанных с использованием и реализацией своих прав на недвижимость, претензиями со стороны соседей, требованиями органов местной власти и т.д.

Перечислить все вопросы, с которыми сталкивается правообладатель земельного участка и расположенных на нем построек, довольно сложно. А найти на возникшие вопросы правильные и исчерпывающие ответы, которые основывались бы на нормах действующего законодательства, еще сложнее.

В книге рассматриваются наиболее часто встречающиеся проблемы, с которыми сталкиваются владельцы загородной недвижимости, а правовые пояснения, данные автором, - это многолетний практический опыт с учетом действующих законодательных и иных нормативных актов.

**При подготовке работы использовалась справочно-правовая система "КонсультантПлюс".**

Указатель сокращений

|  |
| --- |
| Нормативные правовые акты и судебная практика |
| ГК РФ | Гражданский кодекс Российской Федерации |
| ГПК РФ | Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации |
| ГрК РФ | Градостроительный кодекс Российской Федерации |
| ЗК РФ | Земельный кодекс Российской Федерации |
| КАС РФ | Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации |
| КоАП РФ | Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях |
| НК РФ | Налоговый кодекс РФ |
| Закон о государственной регистрации | Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" |
| УК РФ | Уголовный кодекс Российской Федерации |
| Закон о садоводах | Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" |
| Правила присвоения адресов | Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 N 1221 |
| Актуализированная редакция СНиП 3002 - 97\* | свод правил СП 53.013330.2011 "Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*" |
| Постановление пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности | Постановление Пленума Верховного Суда РФ, Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" |
| Органы и организации |
| ВАС РФ | Высший Арбитражный Суд Российской Федерации |
| МВД России | Министерство внутренних дел Российской Федерации |
| Минземстрой России | Министерство Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству |
| Минсельхоз России (СССР) | Министерство сельского хозяйства Российской Федерации (СССР) |
| Минстрой России | Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации |
| Минфин России | Министерство финансов Российской Федерации |
| Минэкономразвития | Министерство экономического развития Российской Федерации |
| Росреестр | Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии |
| ФГБУ "ФКП Росреестра" | Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" |
| ФНП | Федеральная нотариальная палата |
| ФНС России | Федеральная налоговая служба |
| Прочие сокращения |
| БТИ | бюро технической инвентаризации |
| ЕГРН | Единый государственный реестр недвижимости |
| ИЖС | индивидуальное жилищное строительство |
| КФХ | крестьянское (фермерское) хозяйство |
| ИЖС | индивидуальное жилищное строительство |
| МФЦ | многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг |
| НДФЛ | налог на доходы физических лиц |
| СНТ | садоводческое некоммерческое товарищество |

Глава 1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1. Понятие земельного участка

В соответствии с п. 1 ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (п. 3 ст. 6 ЗК РФ).

На основании абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ земельный участок является недвижимой вещью.

Особенности владения земельными участками на праве собственности, а также ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут), аренды земельных участков, безвозмездного пользования земельными участками урегулированы гл. III и IV ЗК РФ.

Статья 128, абз. 1 п. 1 ст. 130 и п. 1 ст. 131 ГК РФ указывают на обязательность государственной регистрации права собственности и других вещных прав на земельные участки (так же как и ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения) в установленном порядке.

Субъектный состав земельных правоотношений практически не ограничен, за исключением запрета на приобретение в собственность земельных участков, находящихся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе РФ, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами (п. 3 ст. 15 ЗК РФ).

Согласно п. 1 ст. 260 ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (ст. 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Однако, осуществляя свое право по распоряжению земельным участком и его использованию, собственник сталкивается с определенными ограничениями, установленными законом. В частности, с необходимостью использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением, определяемым в установленном законом порядке. Исчерпывающий перечень категорий земель по целевому назначению приведен в п. 1 ст. 7 ЗК РФ. Подробнее понятия и особенности использования категорий изложены в гл. XIV - XVIII ЗК РФ.

**Обратите внимание:** нарушение правила об использовании земельного участка в соответствии с его целевым назначением может повлечь за собой его изъятие у собственника или прекращение прав иных правообладателей (ст. ст. 285, 287 ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Перечисленные категории земель должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Как следует из содержания ст. 8 ЗК РФ, категория земель указывается в официальных документах, в том числе в государственном реестре недвижимости, в договорах, предметом которых являются земельные участки, а также в документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Зонирование территории для строительства регламентируется ГрК РФ.

В соответствии с п. 7 ст. 1 ГрК РФ **территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Под **градостроительным регламентом** понимаются устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения (п. 9 ст. 1 ГрК РФ).

Конкретные виды и состав территориальных зон указаны в ст. 35 ГрК РФ, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - в ст. 37 указанного кодекса.

В соответствии с положениями ч. ч. 2 - 3 ст. 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Если постройка возведена с нарушением правил целевого использования земли, она будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей (ст. 7 ЗК РФ), либо с нарушением правил градостроительного зонирования (ст. ст. 35 - 40 ГрК РФ, ст. 85 ЗК РФ).

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 был утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, который фактически представляет собой описание направлений деятельности на земельном участке. В частности, в нем установлено следующее.

Под **садоводством** понимается осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур (код 1.5).

**Ведение садоводства** - это осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений (код 13.2).

**Ведение дачного хозяйства допускает:**

- размещение на земельном участке жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

- осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

- размещение хозяйственных строений и сооружений (код 13.3).

**Индивидуальное жилищное строительство** подразумевает:

- размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

- размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений (код 2.1).

Согласно приложению N 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 N 37, к этажам жилых домов относят в том числе этаж мансардный (мансарду).

**Этаж мансардный (мансарда)** - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Также согласно указанному приложению этажность жилого дома должна определяться по числу надземных этажей.

2. Кто может получить земельный участок бесплатно

С началом дачного сезона все, кто еще не имеет земельного участка, думают о том, чтобы его купить. Но не надо спешить тратить свои деньги, ведь в некоторых случаях земельный участок можно получить в собственность бесплатно.

Основания бесплатного предоставления земельного участка в собственность граждан можно разделить на три группы.

**Первая группа** - предоставление земельных участков в связи с нахождением их во владении (пользовании) до 30 октября 2001 г.

По данному основанию бесплатно предоставляется земельный участок, если на нем расположен жилой дом, право собственности на который возникло у самого гражданина либо у лица, передавшего ему дом по наследству, до 30 октября 2001 г. В этом случае гражданин вправе приобрести земельный участок в собственность бесплатно.

Если земельный участок был предоставлен гражданину до 30 октября 2001 г. на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного строительства или ИЖС, гражданин вправе зарегистрировать право собственности на этот участок.

**Вторая группа** - предоставление земельных участков в связи с развитием отдельных территорий России.

Законодательством предусмотрено бесплатное предоставление земельных участков, расположенных на определенных территориях Российской Федерации для развития этих территорий.

Региональным законодательством может быть предусмотрено, что земельный участок, предоставленный гражданину в безвозмездное пользование для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления деятельности КФХ, по истечении пяти лет может быть предоставлен в собственность такого гражданина бесплатно.

Данное правило действует в отношении земельных участков, предоставленных в безвозмездное пользование для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства гражданам, работающим по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые установлены региональным законодательством. Получить бесплатно такой земельный участок можно в случае его использования на протяжении пяти лет в соответствии с установленным разрешенным использованием.

Земельный участок площадью до 1 га на территории Дальневосточного федерального округа бесплатно может быть передан в собственность гражданина РФ по истечении пяти лет со дня предоставления ему этого участка в безвозмездное пользование. Приобретать в собственность этот участок необязательно, можно его оформить по договору аренды.

Напомним, что в Дальневосточный округ входят следующие территории: Республика Саха (Якутия), Камчатский, Приморский и Хабаровский края, Амурская, Магаданская и Сахалинская области, Еврейская автономная область и Чукотский автономный округ.

**Третья группа** - бесплатное предоставление земельного участка отдельным категориям граждан.

На бесплатное предоставление в собственность земельных участков могут рассчитывать следующие категории граждан.

**Во-первых**, это многодетные семьи, имеющие трех и более детей.

Земельные участки предоставляются указанным лицам в случае и порядке, установленных органами государственной власти субъектов РФ.

Например, в Московской области участки предоставляются для ИЖС, дачного строительства и ведения садоводства при условии, что члены многодетной семьи не являются собственниками жилых домов (строений) на территории Московской области.

**Во-вторых**, члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан.

Членам садоводческих, огороднических и дачных товариществ, партнерств и кооперативов независимо от даты вступления их в членство земельный участок может быть предоставлен до 31 декабря 2020 г. при условии, что земельный участок был образован из участка, предоставленного до 10 ноября 2001 г. для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства некоммерческому объединению.

**В-третьих**, Герои Советского Союза, Герои РФ и полные кавалеры ордена Славы.

Гражданам, относящимся к данной категории лиц, участок может быть предоставлен для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества.

**В-четвертых**, Герои Социалистического Труда, Герои Труда РФ и полные кавалеры ордена Трудовой Славы.

Перечисленные категории граждан имеют право на получение земельного участка бесплатно для целей ИЖС, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества.

Для этих категорий граждан право на бесплатное получение земельного участка установлено на федеральном уровне.

Кроме этого, земельные участки могут быть предоставлены в собственность в случаях, установленных региональным законодательством.

3. Межевание земельного участка

С 1 января 2017 г. отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Закона о государственной регистрации.

При этом ни Законом о государственной регистрации, ни иными нормативными правовыми актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков до определенной даты осуществить уточнение местоположения границ земельных участков и внесение таких сведений в ЕГРН, в связи с чем эти процедуры осуществляются по усмотрению правообладателей земельных участков и сроками не ограничиваются.

**Обратите внимание:** в силу ч. 6 ст. 72 Закона о государственной регистрации государственная регистрация права на земельный участок, совершенная по правилам ранее действовавшего законодательства, в том числе при отсутствии в отношении такого земельного участка сведений о координатах характерных точек границ такого земельного участка, признается юридически действительной.

В связи с тем что свидетельства о собственности на землю старого образца действуют до сих пор, сведений о многих земельных участках нет в ЕГРН или в силу закона они считаются ранее учтенными, но границы их не установлены в соответствии с действующим законодательством. Для того чтобы в этом убедиться, а заодно проверить статус своего земельного участка, можно открыть Публичную кадастровую карту на официальном сайте Росреестра.

"Пустое место" на Публичной кадастровой карте и сведения о том, что участок не является учтенным, указывают об отсутствии достоверных сведений о границах земельного участка. Указанные земельные участки имеют лишь фактические границы и не имеют юридически закрепленных в ЕГРН границ. Установить границы позволяют кадастровые работы по межеванию земельного участка.

**Межевание земельного участка** - это работы по установлению местоположения границ земельного участка.

Для проведения межевания необходимо обратиться к кадастровому инженеру, заключить с ним договор подряда на проведение кадастровых работ.

Кадастровые работы по межеванию земельного участка включают в себя:

- сбор и изучение сведений о земельном участке, предоставленных документов на землю, имеющихся геодезических данных по участку, а также адресов соседних земельных участков;

- подготовку проекта межевания;

- уведомление правообладателей смежных земельных участков (лиц, права которых могут быть затронуты межеванием);

- выезд на место и определение границ участка на местности;

- оформление акта согласования границ (этот документ подписывается правообладателями смежных участков);

- геодезическую съемку участка и определение координат межевых знаков;

- точное определение площади земельного участка;

- чертеж земельного участка со всеми его границами;

- подготовку межевого плана.

Межевой план изготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Межевой план также может быть подготовлен в форме документа на бумажном носителе.

После того как межевание будет проведено, заявление и необходимые документы надо представить в Росреестр.

Проводить межевание земельного участка можно в любое время, когда появится для этого необходимость. Никаких ограничительных сроков для межевания законом не установлено. Это правило действует и в настоящее время.

Земельные участки, межевание которых до сих пор не проведено, как и прежде, можно спокойно продавать, покупать и передавать по наследству.

Закон о государственной регистрации, на основании которого происходит регистрация прав на земельные участки, не содержит оснований для приостановления проведения кадастрового учета или регистрации прав в связи с отсутствием в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка. Закон не определяет и каких-либо сроков, в течение которых границы земельного участка должны быть установлены.

**Таким образом**, по вопросу оформления сделок с земельными участками с 1 января 2018 г. ничего не изменилось. Сделки регистрируются независимо от того, проведено межевание участка или нет.

С 1 января 2017 г. требования к межевому плану предусмотрены в ст. 22 Закона о государственной регистрации. Как и ранее, к текстовой части межевого плана должен быть приложен акт согласования местоположения границ земельного участка.

Согласно ч. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательному согласованию с лицами, являющимися собственниками земли, обладающими правом пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Если соседи отказываются согласовывать границы земельного участка и подписывать акт согласования границ, придется обращаться в суд.

Отсутствие согласования границ земельного участка между владельцами смежных участков может свидетельствовать о недействительности результатов межевания земельного участка. Без подписей соседей акт, устанавливающий границы земельных участков, может быть признан незаконным.

Исковое требование об установлении (определении) границ земельного участка является самостоятельным способом защиты, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка при наличии возражений заинтересованного лица, выдвинутых, в частности, в рамках процедуры согласования границ.

Итогом рассмотрения требования об установлении границ земельного участка является решение, которым устанавливается смежная граница между земельными участками по координатам поворотных точек или другим способом, предусмотренным законодательством. На основании судебного решения установленная граница вносится в ЕГРН.

Иски об установлении границ земельного участка относятся к искам о правах на недвижимое имущество, которые рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность).

Иск об установлении границ земельного участка относится к подсудности районного суда.

Надлежащим ответчиком по делу об установлении границ земельного участка является правообладатель смежного земельного участка, с которым возник межевой спор.

Чаще всего суд устанавливает границы земельного участка на основании проведенной по делу землеустроительной экспертизы.

На споры об установлении границ земельного участка по причине недействительности материалов межевания или об отказе подписать акт согласования границ распространяется общий срок исковой давности - три года. Отсчет срока исковой давности начинается с момента, когда истец узнал о нарушении своего права. Это может быть, например, момент, когда соседи отказались от подписания акта согласования границ.

4. Как поставить земельный участок на кадастровый учет

В соответствии с ч. 7 ст. 1 Закона о государственной регистрации под **государственным кадастровым учетом недвижимого имущества** понимается внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, т.е. перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных данным законом сведений об объектах недвижимости.

В ст. 43 Закона о государственной регистрации установлено, что государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании данного Закона требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

Если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей (смежной) частью границ других земельных участков, или изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков.

При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в ЕГРН, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Постановка земельного участка на кадастровый учет потребуется для того, чтобы в дальнейшем зарегистрировать на него право собственности.

В одних случаях для того, чтобы провести кадастровый учет и внести сведения в ЕГРН, ничего специально делать не нужно.

В других случаях для постановки на кадастровый учет земельного участка и построек требуется подача заявления.

**Во-первых**, на кадастровый учет ставятся созданные объекты недвижимости, введенные в эксплуатацию разрешением на ввод в эксплуатацию (п. 1 ч. 2 ст. 15 Закона о государственной регистрации).

В соответствии с ч. 1 ст. 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в случаях, когда требуется разрешение для строительства недвижимости.

Орган, выдавший разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, должен самостоятельно направить заявление о кадастровом учете и необходимые документы в Росреестр (ч. 1 ст. 19 Закона о государственной регистрации).

**Во-вторых**, в ЕГРН вносятся отсутствующие в нем сведения:

- о ранее учтенном земельном участке;

- о недвижимом имуществе, права на которое возникли до 31 января 1998 г. и не прекращены с учетом, что кадастровый учет такой недвижимости не проводился.

Сведения о таких объектах недвижимости вносятся Росреестром при поступлении межведомственного запроса о предоставлении сведений.

Правообладатель недвижимого имущества обращается в Росреестр с заявлением о постановке на кадастровый учет и регистрации права в следующих случаях.

**Во-первых**, при создании недвижимости. В этом случае кадастровый учет и государственная регистрация права на созданные объекты проводятся одновременно.

**Во-вторых**, при образовании земельных участков, например в случае их раздела или объединения (п. 3 ч. 1 ст. 15 Закона о государственной регистрации).

Кадастровый учет и государственная регистрация прав на все образованные объекты, например при разделе одного большого земельного участка на несколько маленьких, проводятся одновременно.

**В-третьих**, при изменении основных характеристик объекта недвижимости (п. 4 ч. 2 ст. 15 Закона о государственной регистрации), например в результате реконструкции или капитального ремонта дома, увеличения или уменьшения площади или местоположения границ земельного участка.

**В-четвертых**, при внесении сведений о ранее учтенном земельном участке, если они не внесены Росреестром ранее (ч. 5 ст. 69 Закона о государственной регистрации).

**Ранее учтенным** считается земельный участок, учет которого был произведен до введения в действие Федерального закона "О кадастровой деятельности" или права владения (собственности, пользования, право застройки, аренды) на который возникли и были зарегистрированы до 1 марта 2008 г., но кадастровый учет при этом осуществлен не был.

С недавних пор поставить на кадастровый учет земельный участок и зарегистрировать на него право стало значительно проще. Эти две процедуры можно осуществить одновременно.

Если кадастровый учет и государственная регистрация прав проводятся одновременно, оформляется одно заявление. (Форма заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество утверждена Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 920). В этом случае отметку "V" надо поставить в графе 3.1 бланка заявления.

Если проводится только кадастровый учет, без регистрации права, отметка "V" ставится в графе 3.2 бланка заявления.

Для постановки на кадастровый учет земельного участка и для его государственной регистрации вместе с заявлением необходимо подготовить и подать пакет документов.

При постановке на кадастровый учет, учете изменений и внесении сведений о ранее учтенном земельном участке надо представить следующие документы:

1) межевой план земельного участка, подготовленный кадастровым инженером (требования к межевому плану перечислены в ст. 22 Закона о государственной регистрации. Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке утверждены Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921);

2) технический план, подготовленный кадастровым инженером.

В соответствии с ч. 1 ст. 24 Закона о государственной регистрации технический план составляется в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. Технический план оформляется также на части зданий, сооружений, помещений.

Требования к техническому плану установлены в ст. 24 Закона о государственной регистрации. Форма технического плана, требования к его подготовке и состав содержащихся в нем сведений утверждены Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953.

Межевой план и технический план предоставляются на кадастровый учет в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера (ч. 4 ст. 21 Закона о государственной регистрации).

Подать документы для постановки недвижимого имущества на кадастровый учет можно как лично, так и дистанционно. Документы также можно подать через нотариуса, если сделка удостоверялась нотариально (п. 3 ст. 8.1 ГК РФ).

Документы, необходимые для постановки имущества на кадастровый учет, можно подать лично:

1) обратившись в территориальное отделение Росреестра;

2) при выездном приеме сотрудников Росреестра или Кадастровой палаты;

3) обратившись в МФЦ.

Заявление и документы, необходимые для постановки на кадастровый учет недвижимого имущества, можно подать в любое отделение Росреестра, а также в любой МФЦ независимо от места нахождения недвижимости и места жительства заявителя - физического лица (п. 1 распоряжения Правительства РФ от 19.01.2018 N 43-р).

Дистанционно документы можно направить:

1) почтовым отправлением в адрес органа регистрации прав по перечню, размещенному на официальном сайте Росреестра. Почтовое отправление оформляется с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении (при направлении документов по почте подлинность подписи на заявлении нужно удостоверить нотариально);

2) в электронной форме через Единый портал госуслуг или официальный сайт Росреестра.

Кадастровый учет проводится в следующие сроки.

Проведение кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав в подразделении Росреестра осуществляется в течение пяти рабочих дней, через МФЦ - семи рабочих дней.

Одновременное проведение кадастрового учета и государственной регистрации прав занимает 10 рабочих дней, через МФЦ - 12 рабочих дней.

Внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости - пять рабочих дней с момента получения заявления органом регистрации прав.

В результате проведения кадастрового учета каждому объекту недвижимости (земельным участкам, зданиям, строениям, сооружениям) присваивается кадастровый номер. Такой номер не изменяется, не повторяется во времени и на территории Российской Федерации (ч. 1 ст. 5 Закона о государственной регистрации).

Кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимость подтверждаются выпиской из ЕГРН (ч. 1 ст. 28 Закона о государственной регистрации). Свидетельства о государственной регистрации права не выдаются.

5. Раздел земельного участка

Раздел земельного участка и расположенного на нем дома требуется тогда, когда собственников загородной недвижимости становится несколько - два и более. Как показывает практика, к разделу земельного участка и дома чаще всего прибегают бывшие супруги или наследники, вступившие в свои права.

При расторжении брака и разделе общего имущества супругов делится все, что было приобретено в период брака, включая земельный участок.

По общему правилу разделу подлежит то имущество, которое было приобретено супругами по возмездным сделкам, т.е. было ими куплено в период брака. Такое имущество делится пополам.

Другое дело, если земельный участок не покупался, а был приватизирован. Будет ли он делиться при разводе или достанется тому супругу, который его получал?

Для того чтобы ответить на этот вопрос, необходимо знать, когда был выделен земельный участок и когда он был приватизирован - до регистрации брака или в период брака. Кроме этого, имеет значение, был ли построен на этом земельном участке дом, и если да, то когда именно.

Если земельный участок был приватизирован в период брака, такое имущество будет являться совместно нажитым имуществом супругов, так как личной собственностью супруга является только то имущество, которое получено им во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (п. 1 ст. 36 СК РФ).

В соответствии с пп. 1, 2 п. 1 ст. 8 ГК РФ права и обязанности граждан возникают:

- из договоров или иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

- из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Из данной нормы следует, что договоры (сделки), а также акты государственных органов разделены. Акты государственных органов и органов местного самоуправления не относятся к сделкам, в том числе безвозмездным. Следовательно, земельный участок, полученный супругом во время брака на основании акта органа местного самоуправления, не является личной собственностью супруга, которому он выделялся.

Принимая решение о разделе приватизированного земельного участка, суд учитывает не безвозмездность его передачи физическому лицу, а состав семьи при его выделении.

**Таким образом**, получение одним из супругов земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования в период брака и дальнейшая его приватизация ведут к возникновению общей совместной собственности супругов на этот земельный участок (п. 2 ст. 34 СК РФ).

Минэкономразвития России в своем письме от 07.04.2017 N ОГ-Д23-3939 "О рассмотрении обращения" разъяснило порядок раздела жилого дома и земельного участка.

В силу положений п. 1 ст. 130 ГК РФ <1> к недвижимым вещам относятся самостоятельные целые вещи, такие как здание, сооружение, объекты незавершенного строительства, исключение предусмотрено только в отношении помещений и машино-мест (п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"). Часть жилого дома не поименована в гражданском законодательстве в качестве объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации.

--------------------------------

<1> Здесь и далее в разъяснениях федеральных органов исполнительной власти нормативные правовые акты приводятся в редакции, действовавшей на дату принятия соответствующего письма.

Сведения о части объекта недвижимости вносятся в ЕГРН только в связи с установленным (устанавливаемым) ограничением прав, обременением объекта недвижимости (п. 4 ч. 3, п. 3 ч. 5 ст. 14 Закона о государственной регистрации).

Таким образом, часть жилого дома представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений - комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью).

При этом отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его характеристик в качестве такового и не наделяет его признаками отдельно стоящего здания.

Однако следует учитывать, что согласно ч. 7 ст. 41 Закона о государственной регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте ИЖС) или в жилом строении (предусмотренном Законом о садоводах) не допускаются.

Положениями Федерального закона "О кадастровой деятельности" (в редакции до 1 января 2017 г.) также не предусматривалась возможность государственного кадастрового учета частей индивидуального жилого дома или квартир (помещений, комнат) в таких домах.

Принимая решение о разделе жилого дома, необходимо иметь в виду положение абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ, согласно которому, если выдел доли в натуре не допускается законом, собственник, выделяющий свою долю в натуре, имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности, а также ст. 133 ГК РФ о неделимых вещах.

Таким образом, выдел доли из общего имущества в натуре возможен в отношении не каждой недвижимой вещи.

При этом согласно п. 35 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

При этом с учетом положений п. 1 ст. 247 ГК РФ, п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" невозможность выдела доли из имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре, в том числе в случае, указанном в п. 3 ст. 252 ГК РФ, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон. Вместе с тем в случае, если в отношении здания в силу его архитектурно-конструктивных особенностей не может быть осуществлен раздел, следует принимать во внимание, что здание, являясь объектом капитального строительства, может быть реконструировано таким образом, чтобы его раздел стал возможным.

(Реконструкция объектов капитального строительства - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.)

В силу положений Закона о государственной регистрации при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида, которым был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, т.е. независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

Таким образом, а также с учетом п. 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 30 ноября 2016 г., в целях раздела здания необходимо обеспечить физическую автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга.

Порядок осуществления реконструкции объектов капитального строительства регулируется положениями ГрК РФ. При этом следует учитывать, что применительно к рассматриваемому в обращении случаю упрощенная процедура согласования органами власти строительства (реконструкции) предусмотрена законодательством в отношении строений, располагаемых на садовых и дачных земельных участках (не требуется разработки проектной документации и получения разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию), объектов ИЖС (не требуется разработки проектной документации и получения разрешения на ввод в эксплуатацию). В отношении жилых домов блокированной застройки согласование органами власти строительства (реконструкции) осуществляется в общем порядке, предусмотренном ст. ст. 48, 49, 51, 55 ГрК РФ (требуется подготовка проектной документации, получение разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию).

Также Минэкономразвития России обращает внимание, что, решая вопрос о разделе здания, необходимо одновременно решать вопрос относительно того, возможно ли осуществление указанных действий на земельном участке, на котором расположено соответствующее здание (с учетом, например, требований к минимальному размеру земельного участка), а также соотносятся ли указанные действия с видом разрешенного использования такого земельного участка. Таким образом, для того чтобы "разделить в натуре" индивидуальный жилой дом на блоки жилого дома блокированной застройки, может потребоваться осуществить в установленном законом порядке его реконструкцию, в результате которой будет создано здание "жилой дом блокированной застройки".

В случае если в отношении здания строительных работ по его физическому разделу не требовалось и не производилось, в целях обоснования кадастровым инженером кадастровых работ в разделах "Заключение кадастрового инженера" технических планов в том числе могут быть указаны реквизиты заключения по итогам проведенного технического обследования образованных зданий, подтверждающего автономность эксплуатации таких зданий, подготовленного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющим выданные саморегулируемой организацией, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций, свидетельства о допуске к таким видам работ, согласно которому образованные в результате раздела здания имеют возможность эксплуатироваться автономно, т.е. независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Копия такого заключения включается в приложение к техническим планам. Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 утверждены форма технического плана и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений; согласно п. 17 названных требований при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости) технический план оформляется в виде одного документа. При этом количество разделов "Описание местоположения объекта недвижимости", "Характеристики объекта недвижимости", "Заключение кадастрового инженера" (при необходимости), "Схема геодезических построений", "Схема", "Чертеж", "План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения" (в отношении технического плана помещения, машино-места с учетом п. 7 указанных требований) должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости. Названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого образуемого объекта недвижимости.

Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, установлены ст. 15 Закона о государственной регистрации.

На основании ст. 41 Закона о государственной регистрации:

- в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости (ч. 1);

- снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (ч. 3).

6. Как установить сервитут

Сервитут, установленный в отношении чужого земельного участка, дает право его ограниченного использования. Сервитут устанавливается по соглашению граждан, а если договориться не получается, то через суд.

Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом для обеспечения государственных нужд.

Как правило, сервитут устанавливается для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции или эксплуатации линейных объектов. При этом установление сервитута не должно препятствовать использованию земельного участка, в отношении которого он установлен, в соответствии с его разрешенным использованием.

Установления сервитута вправе требовать не только собственник земельного участка, но и лицо, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования (п. п. 1, 4 ст. 274 ГК РФ).

**Обратите внимание:** арендатор земельного участка не вправе требовать установления сервитута.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка или других участков. Соглашение оформляется в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации в ЕГРН. Без государственной регистрации сервитут считается неустановленным.

Если достичь соглашения об установлении сервитута и определить его условия не получается, надо обращаться в суд (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

К исковому заявлению об установлении сервитута следует приложить доказательства обращения к собственнику соседнего земельного участка с предложением об установлении сервитута.

В исковом заявлении необходимо указать условия сервитута, срок, цели его установления, а также привести доказательства того, что ваши нужды не могут быть обеспечены без установления сервитута. В иске также надо указать срок, на который устанавливается сервитут, или написать, что он должен быть бессрочным (постоянным).

Иск об установлении сервитута подается в районный суд по месту нахождения земельного участка. Размер госпошлины за подачу иска составляет 300 руб.

К исковому заявлению следует приложить:

- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок, выписку из ЕГРН;

- заключение кадастрового инженера, оценку соразмерной платы за установление сервитута;

- доказательства обращения к собственнику соседнего участка;

- доказательства отказа собственника соседнего земельного участка установить сервитут;

- квитанцию об уплате госпошлины;

- копии искового заявления по количеству участвующих в деле лиц.

Сервитут устанавливается только в случае, если отсутствует иная возможность для удовлетворения нужд лица, в пользу которого устанавливается сервитут, и при условии, что собственник земельного участка, обремененного сервитутом, не лишится возможности использовать его по назначению.

**См.:** **пункты 7****,** **8** **Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.**

Если решение суда будет положительным, оно послужит основанием для государственной регистрации сервитута.

Сервитут вступает в силу только после его государственной регистрации в ЕГРН. Если сервитут не зарегистрировать в территориальном органе Росреестра и не получить подтверждение такой регистрации, сервитут нельзя считать установленным.

С целью государственной регистрации сервитута надо обратиться в подразделение Росреестра и представить следующие документы:

- заявление о государственной регистрации сервитута;

- паспорт;

- решение суда об установлении сервитута, заверенное печатью суда и с отметкой о вступлении в законную силу.

За государственную регистрацию сервитута необходимо уплатить госпошлину.

Результатом регистрации сервитута является получение выписки из ЕГРН с соответствующей отметкой (ч. 1 ст. 28 Закона о государственной регистрации).

Как отмечалось выше, сервитут может быть публичным.

Публичный сервитут устанавливается законом или другим нормативным правовым актом РФ, субъекта РФ или органа местного самоуправления. Публичный сервитут устанавливается с целью обеспечения интересов государства, органа местного самоуправления или местного населения. При помощи установления публичного сервитута решается задача, связанная с обеспечением государственных или общественных нужд, без постоянного занятия земельных участков. Публичный сервитут устанавливается только с учетом результатов общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

Публичный сервитут может устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов, водопоя;

- проведения на участке дренажных работ;

- прогона через участок сельскохозяйственных животных.

Земельный участок также может быть обременен публичным сервитутом для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, объектов транспортной инфраструктуры, для проведения исследовательских, изыскательских и других работ, для охоты и рыболовства, аквакультуры (рыбоводства). Кроме этого, сервитут может устанавливаться для сенокошения и выпаса на земельных участках сельскохозяйственных животных в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям (п. 3 ст. 23 ЗК РФ).

Публичный сервитут, так же как и частный, подлежит обязательной государственной регистрации в ЕГРН.

Собственник земельного участка, обремененного публичным сервитутом, вправе обратиться в суд общей юрисдикции с исковым заявлением об установлении соразмерной платы за сервитут и определении порядка выплат в случае, если установление сервитута привело к существенным затруднениям в использовании земельного участка.

Сервитут может быть срочным и постоянным (п. 4 ст. 23 ЗК РФ).

**Срочный сервитут** устанавливается на определенный срок, **постоянный** - без указания срока. Данное правило относится и к частным, и к публичным сервитутам.

Плата различается в зависимости от вида сервитута.

**Собственник земельного участка, обремененного сервитутом**, имеет право требовать соразмерной платы от лиц, в интересах которых был установлен сервитут. Размер соразмерной платы, а также порядок ее внесения определяются условиями соглашения с лицом, в пользу которого устанавливается сервитут. Если соглашения достигнуть не удается, плата за земельный сервитут определяется решением суда, на основании которого он устанавливается.

**При установлении публичного сервитута собственник обремененного участка** может требовать соразмерную плату от органа государственной власти или органа местного самоуправления, которые своим актом установили сервитут. Плату за установление публичного сервитута можно требовать только в случае, если его установление существенно затрудняет использование земельного участка. Размер платы за публичный сервитут может указываться в нормативном правовом акте, которым он установлен (п. 7 ст. 23 ЗК РФ).

**При наличии спора относительно размера платы за сервитут он может быть определен в судебном порядке, в том числе путем назначения соответствующей экспертизы.**

**См.:** **пункт 12** **Обзора судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок.**

7. Как рассчитать земельный налог

Земельным налогом облагаются земельные участки, которые находятся в собственности или принадлежат физическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения.

Земельный налог - это местный налог, а это значит, что порядок его уплаты, ставки и льготы по его уплате устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, а в г. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - законами этих городов.

Земельный налог для физических лиц рассчитывает налоговая инспекция, после чего направляет налогоплательщику уведомление об оплате. В налоговом уведомлении должны быть указаны сумма налога, год, за который рассчитан налог, размер налоговой базы (кадастровая стоимость участка). В уведомлении также должны быть указаны налоговая ставка и применяемые при расчете налога льготы.

Для того чтобы проверить, правильно ли рассчитывается земельный налог, надо изучить все данные, которые перечислены в уведомлении.

Для начала убедитесь, не распространяются ли на вас льготы по уплате земельного налога. Льготы устанавливаются на федеральном уровне, а также на местном. О льготах, которые действуют в конкретном муниципальном образовании, можно узнать из нормативного правового акта представительного органа муниципального образования.

Если право на льготу возникло в этом году и ранее при расчете налога не учитывалось, для получения льготы нужно представить в любой налоговый орган заявление. К заявлению рекомендуется приложить документы, подтверждающие право на получение льготы по земельному налогу (п. 10 ст. 396 НК РФ).

Базой при расчете земельного налога служит кадастровая стоимость участка, рассчитанная на 1 января каждого года. Данные о кадастровой стоимости земельного участка налоговые органы получают из Росреестра.

Кадастровую стоимость земельного участка можно узнать по письменному запросу в территориальном органе Росреестра, или в Кадастровой палате по месту нахождения земельного участка, или из сведений Публичной кадастровой карты на официальном сайте Росреестра. В запросе о кадастровой стоимости земельного участка надо указать, на какую дату необходимы сведения о кадастровой стоимости земли.

**Обратите внимание:** если не указать дату, на которую требуются сведения о кадастровой стоимости, в выписке будет указана стоимость на дату подачи заявления.

Выписка о кадастровой стоимости земельного участка предоставляется бесплатно.

Изменение кадастровой стоимости земельного участка в текущем календарном году не учитывается при определении налоговый базы за текущий и предыдущие годы (п. 1 ст. 391, п. 1 ст. 393 НК РФ).

Однако если кадастровая стоимость изменилась вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим кадастровый учет, то она учитывается при определении налоговый базы начиная с того года, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость (абз. 5 п. 1 ст. 391 НК РФ).

Если кадастровая стоимость была изменена решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда, такие изменения учитываются с того года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в ЕГРН стоимости, которая была предметом оспаривания.

В соответствии с письмом Минфина России от 20.07.2017 N 03-05-04-01/46181, если кадастровая стоимость земельного участка была пересмотрена на основании нормативного правового акта субъекта РФ об утверждении кадастровой стоимости, новые сведения учитываются при исчислении земельного налога в этом и предыдущих календарных годах, если это прямо предусмотрено в указанном акте и при этом положение налогоплательщика улучшается (например, в случае уменьшения кадастровой стоимости участка).

Изменение кадастровой стоимости земельного участка в связи с изменением вида его разрешенного использования, перевода его из одной категории земель в другую и (или) изменением площади участка учитывается со дня внесения в ЕГРН сведений, являющихся основанием для определения кадастровой стоимости (абз. 7 п. 1 ст. 391 НК РФ).

Налоговая база собственника земельного участка, который находится в долевой собственности у нескольких лиц, рассчитывается пропорционально его доле. Если участок принадлежит физическим лицам на праве общей совместной собственности без выделения долей, налоговая база распределяется на каждого собственника в равных долях (п. п. 1, 2 ст. 392 НК РФ).

Некоторые категории физических лиц могут уменьшить налоговую базу (кадастровую стоимость земельного участка) на величину кадастровой стоимости 600 кв. м площади одного из принадлежащих им земельных участков. Данным налоговым вычетом могут воспользоваться, в частности, инвалиды I и II групп, инвалиды с детства, ветераны и инвалиды боевых действий, пенсионеры (подробнее см. [п. 8 гл. 1](#P378)).

В соответствии с письмом Минфина России от 19.01.2018 N 03-0504-02/2668 в случае, если земельный участок находится в общей собственности, каждый из сособственников имеет право на налоговый вычет в равных долях (при совместной собственности) или пропорционально доле каждого (при долевой собственности).

Как указано в письме ФНС России от 17.01.2018 N БС-4-21/640@, чтобы воспользоваться налоговым вычетом, необходимо представить в любой (по выбору) налоговый орган заявление о предоставлении льготы. Такое заявление не потребуется, если у налогового органа имеются документированные сведения, позволяющие подтвердить право на вычет. Например, в случае, если ранее вам были предоставлены налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц и (или) налоговые льготы при налогообложении имущества в соответствии с законами субъектов РФ и (или) нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Налоговые ставки по земельному налогу устанавливает местное законодательство в зависимости от категории земель (ст. 394 НК РФ).

Размер ставки можно узнать из нормативного правового акта, которым введен земельный налог, на официальном сайте муниципалитета в Интернете.

Ставки, которые установлены местными нормативными правовыми актами, ограничены максимальным размером, установленным на федеральном уровне.

Так, например, ставка земельного налога для сельскохозяйственных земель, участков для личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и огородничества не может превышать 0,3%.

Максимальная ставка по земельному налогу в отношении иных участков (не указанных в пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ) установлена в 1,5% (пп. 2 п. 1 ст. 394 НК РФ).

Если ставки земельного налога не установлены нормативным правовым актом муниципального образования, налог рассчитывается по ставкам, которые предусмотрены на федеральном уровне Налоговым кодексом РФ.

Сумма земельного налога равна произведению налоговой базы и налоговой ставки.

При наличии льгот их надо применить при расчете земельного налога.

При покупке или продаже земельного участка в течение года налог за этот год считается исходя из числа полных месяцев владения участком.

В соответствии с п. 7 ст. 396 НК РФ, если право на земельный участок возникло до 15-го числа соответствующего месяца включительно или участок был продан после 15-го числа соответствующего месяца, месяц возникновения и прекращения права принимается за полный месяц. Если право на земельный участок возникло после 15-го числа соответствующего месяца или было прекращено до 15-го числа соответствующего месяца включительно, месяц возникновения (прекращения) указанного права не учитывается.

**Обратите внимание:** с 1 января 2018 г. это же правило применяется при расчете суммы налога в отношении земельного участка, кадастровая стоимость которого изменилась в течение календарного года в связи с изменением вида разрешенного использования участка, его площади и (или) переводом его из одной категории земель в другую. При этом берется дата отражения в ЕГРН перечисленных изменений.

При переходе прав на земельный участок по наследству налог рассчитывается с месяца открытия наследства.

Проверить правильность расчета земельного налога можно еще одним способом - при помощи электронного сервиса "Налоговый калькулятор - Расчет земельного налога и налога на имущество физических лиц", размещенного на официальном сайте ФНС России в Интернете.

Если в результате контрольного расчета полученная сумма земельного налога не совпадет с той, которая указана в налоговом уведомлении, или не были применены положенные по закону льготы, с заявлением об этом надо обратиться в налоговую инспекцию.

**Важно:** если право на загородный дом зарегистрировано в ЕГРН, а уведомление об уплате налога на имущество физических лиц на него не пришло, собственник строения не должен просто так сидеть и думать, что это проблемы налоговиков. Это не так.

В случае неполучения налогового уведомления налогоплательщик обязан в срок до 31 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом (годом), сообщить о наличии у него объектов недвижимости. К данному сообщению должны быть приложены копии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на объекты недвижимости (п. 2.1 ст. 23 НК РФ).

Заявление и копии правоустанавливающих документов можно представить в налоговый орган лично или направить по почте заказным письмом.

При невыполнении установленной ст. 23 НК РФ обязанности начиная с 1 января 2017 г. и при выявлении таких объектов налогообложения налоговыми органами налогоплательщик привлекается к ответственности за совершение налогового правонарушения, установленного п. 3 ст. 129.1 НК РФ, в виде штрафа в размере 20% от неуплаченной суммы налога в отношении объекта недвижимого имущества, по которому не представлено (несвоевременно представлено) сообщение.

8. Льготы по земельному налогу

В соответствии с пп. 7 п. 1 ст. 395 НК РФ полностью освобождены от уплаты земельного налога физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также общины таких народов - в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Положения указанной нормы применяются в отношении земельных участков, которые принадлежат физическим лицам на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения и находятся на территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов.

На федеральном уровне по земельному налогу отдельным категориям граждан предоставляется налоговый вычет.

Начиная с 2017 года налоговая база по земельному налогу уменьшается на величину кадастровой стоимости 600 кв. м площади земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении у следующих категорий налогоплательщиков:

1) Героев Советского Союза, Героев РФ, полных кавалеров ордена Славы;

2) инвалидов I и II группы;

3) инвалидов с детства;

4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;

5) физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки (к таким лицам относятся в том числе граждане РФ, подвергшиеся воздействию радиации и участвовавшие в ликвидации последствий на Чернобыльской АЭС);

6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

8) пенсионеров, получающих назначенные в установленном порядке пенсии, а также лиц, достигших 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым выплачивается ежемесячное пожизненное содержание.

Следует заметить, что до 2017 года налоговый вычет предоставлялся в размере 10 тыс. руб. на одного налогоплательщика в отношении земельного участка на территории одного муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя).

С 1 января 2018 г. вступили в силу изменения в Налоговый кодекс РФ, дающие право пенсионерам получить налоговый вычет по земельному налогу.

Согласно принятым изменениям начиная с 2017 года пенсионеры, получающие назначенные в установленном порядке пенсии, имеют право на уменьшение налоговой базы по земельному налогу на величину кадастровой стоимости 600 кв. м (6 соток) площади одного земельного участка, находящегося в их собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении (пп. 8 п. 5, п. 6.1 ст. 391 НК РФ).

**Таким образом**, если пенсионеру принадлежат два и более земельных участка, налоговый вычет предоставляется только по одному из них. (На какой именно участок будет распространяться налоговый вычет, надо выбрать и указать в уведомлении, которое следует направить в налоговую инспекцию.)

В том случае, если площадь земельного участка, которым владеет пенсионер, превышает 600 кв. м, за остальную часть участка придется платить земельный налог в полном объеме.

**Напомним:** чтобы воспользоваться налоговым вычетом по земельному налогу, необходимо подать заявление о предоставлении льготы в налоговый орган.

Заявление о предоставлении налогового вычета по земельному налогу и уведомление о выбранном земельном участке, в отношении которого применяется налоговый вычет по земельному налогу, можно подать в любой территориальный налоговый орган.

Такое заявление не потребуется, если в налоговой инспекции уже имеются документированные сведения, позволяющие подтвердить ваше право на вычет (например, в случае, если ранее уже предоставлялись налоговые льготы по налогу на имущество физических лиц).

Вместе с заявлением в налоговую инспекцию необходимо представить документы, подтверждающие право на льготу.

**С 2018 года заявить о своих льготах по налогам стало проще:** налогоплательщик может представить документы, подтверждающие право на льготу, или только сообщить реквизиты таких документов. В последнем случае налоговики сами направят запрос туда, где выдавали указанные налогоплательщиком документы-основания, а затем проинформируют заявителя о своем решении.

Дополнительные льготы по земельному налогу могут быть предоставлены на уровне субъектов РФ, муниципальными образованиями (городами федерального значения Москвой, Санкт-Петербургом и Севастополем). Подробную информацию об установленных налоговых льготах в конкретном регионе можно узнать, воспользовавшись информационным ресурсом "Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам" раздела "Электронные сервисы" официального сайта ФНС России.

Плательщик земельного налога вправе представить документы, подтверждающие его право на льготу, в течение трех лет со дня возникновения права на льготу. С учетом льготы налоговый орган произведет перерасчет суммы налогов не более чем за три налоговых периода (года), предшествующих календарному году обращения.

Для возврата излишне уплаченного налога налогоплательщику необходимо представить в налоговый орган письменное заявление.

Решение о возврате суммы излишне уплаченного налога принимается налоговым органом в течение 10 рабочих дней со дня получения заявления. Далее в течение пяти рабочих дней налогоплательщику направляется сообщение о принятом решении.

Возврат налога должен быть произведен в месячный срок со дня получения указанного выше заявления.

9. В каких случаях земельный участок могут изъять

В некоторых случаях собственник земельного участка может его лишиться. В частности, законом предусмотрена возможность изъятия земельного участка в следующих случаях.

**Первый** - изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Земельные участки изымаются для государственных или муниципальных нужд в исключительных случаях. В случае изъятия земли по этому основанию должен быть осуществлен выкуп имущества. Выкуп производится за счет Российской Федерации, соответствующего субъекта РФ или муниципального образования - в зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок.

Решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта РФ или органы местного самоуправления (п. 3 ст. 279 ГК РФ).

Правообладатель земельного участка должен быть письменно уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд органом, принявшим это решение (п. 5 ст. 279 ГК РФ).

За изымаемый земельный участок его правообладателю предоставляется денежное возмещение. В размер возмещения включаются рыночная стоимость земельного участка и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода. Право собственности гражданина на изымаемый земельный участок прекращается.

В соответствии с п. п. 1 - 3 ст. 281 ГК РФ в случае, если одновременно с изъятием земельного участка осуществляется изъятие расположенных на нем и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (п. 6 ст. 279 ГК РФ).

При наличии согласия лица, у которого изымается земельный участок, в соглашении об изъятии может быть предусмотрено предоставление этому лицу иного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества на условиях и в порядке, которые определены законодательством, с зачетом стоимости такого земельного участка и (или) иного недвижимого имущества или прав на них в размер возмещения за изымаемый земельный участок (п. 3 ст. 281 ГК РФ).

В случае если соглашение об изъятии участка не достигнуто, производится принудительное изъятие. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется принудительное изъятие земельного участка, определяются судом (п. 6 ст. 279 ГК РФ).

**Второй** - изъятие земельного участка в целях комплексного развития территории.

Изъятие земельного участка производится и в случае, если он расположен в пределах территории, в отношении которой было принято решение о комплексном развитии и заключен договор о комплексном развитии территории с победителем открытого аукциона на право заключения такого договора (п. 1 ст. 56.12 ЗК РФ).

Решение об изъятии земельного участка в данном случае принимает орган местного самоуправления на основании утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории (п. 2 ст. 56.12 ЗК РФ).

Копию решения и проект соглашения об изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимости орган местного самоуправления направляет правообладателю земельного участка в течение семи рабочих дней с даты принятия решения об изъятии (пп. 4 п. 4 ст. 56.12 ЗК РФ).

В соответствии с п. 6 ст. 56.12 ЗК РФ соглашение об изъятии земельного участка и (или) объектов недвижимости должно содержать помимо прочего выкупную цену изымаемого имущества и размер убытков, подлежащих возмещению в связи с таким изъятием.

Если соглашение об изъятии земельного участка не заключено в течение месяца со дня предоставления правообладателю земельного участка проекта соглашения для ознакомления, изъятие земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости происходит в принудительном порядке через суд. В этом случае денежные средства в счет возмещения за изымаемый земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости в течение семи дней со дня вынесения решения суда перечисляются лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, на банковский счет правообладателя, а при отсутствии информации о счете - в депозит нотариуса (п. п. 9, 11 ст. 56.12 ЗК РФ).

Решение суда об изъятии земельного участка для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано только в части размера возмещения за изымаемый земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимости (п. п. 10, 13 ст. 56.12 ЗК РФ).

**Третий** - изъятие земельного участка при ненадлежащем его использовании.

Земельный участок может быть изъят в случае его неиспользования по целевому назначению или использования с нарушениями действующего законодательства.

В соответствии со ст. 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется для этих целей в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Земельный участок может быть изъят у собственника, если участок используется с нарушением требований законодательства РФ, в частности используется не по целевому назначению или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде (ст. 285 ГК РФ).

**Четвертый** - изъятие земельного участка в порядке реквизиции.

Земельный участок могут изъять у собственника уполномоченные исполнительные органы государственной власти в порядке реквизиции. Это возможно только в случае стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер. Стоит отметить, что реквизиция подразумевает временный характер изъятия, а если изъятый земельный участок будет невозможно вернуть, то собственнику выплатят его рыночную стоимость или по его желанию предоставят равноценный участок в другом месте (ст. 242 ГК РФ).

**Пятый** - конфискация земельного участка.

Земельный участок может быть безвозмездно изъят (конфискован) у собственника по решению суда в виде санкции за совершение преступления (ст. 243 ГК РФ).

10. Что будет, если в ЕГРН нет сведений

о правообладателе земельного участка

Закон о государственной регистрации предусматривает, что земельный участок, учтенный в установленном законодательством РФ порядке до 1 марта 2008 г., может быть снят с кадастрового учета в случае, если сведения о правообладателе такого участка отсутствуют в ЕГРН.

Перед тем как снять такой земельный участок с кадастрового учета, Росреестр направляет правообладателям исходного земельного участка (участка, из которого образован данный участок) или правообладателям расположенных на земельном участке объектов недвижимости уведомления о том, что, если в течение шести месяцев права на земельный участок не будут зарегистрированы, такой участок будет снят с кадастрового учета. При отсутствии в ЕГРН сведений о правообладателях исходного земельного участка или расположенных на земельном участке объектов недвижимости запрос о наличии правоустанавливающих документов на земельный участок и оснований для разграничения права собственности на него направляется Росреестром в уполномоченные органы и организации. Если в Росреестр поступает уведомление об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок или правоустанавливающих документов, выданных другим лицам, или такое уведомление не поступает в течение трех месяцев со дня направления запроса, земельный участок снимается с кадастрового учета.

Если у собственника садового земельного участка имеется старое свидетельство о праве собственности, выданное, например, в 1995 году, и сведения о таком земельном участке (как о ранее учтенном) и его правообладателе внесены в ЕГРН на основании такого свидетельства, оснований для снятия земельного участка с кадастрового учета нет.

Если таких сведений в ЕГРН нет, но ранее регистрировалось право собственности на садовый домик, расположенный на таком земельном участке, орган регистрации прав по почтовому адресу правообладателя такого объекта недвижимости или адресу его электронной почты (если такие сведения есть в ЕГРН) направляет уведомление о необходимости регистрации прав на земельный участок. В случае если в течение трех месяцев с момента направления уведомления право на такой земельный участок не будет зарегистрировано, он будет снят с кадастрового учета.

Если в ЕГРН отсутствуют сведения и о земельном участке, и о его правообладателе, например, когда собственник не обращался за внесением сведений о ранее учтенном земельном участке в государственный кадастр недвижимости (до 1 января 2017 г.), то такой земельный участок не может быть снят с кадастрового учета.

В соответствии со ст. 69 Закона о государственной регистрации права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей. При этом регистрация обязательна при регистрации перехода таких прав, их ограничения и обременения объектов недвижимости или совершенной после дня вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сделки с объектом недвижимости.

Для того чтобы удостовериться, имеются ли сведения о правообладателе ранее учтенного земельного участка в ЕГРН, можно запросить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. Сделать это можно через Интернет, заполнив необходимые данные на официальном сайте Росреестра или обратившись в МФЦ независимо от места нахождения объекта недвижимости.

В строке "Особые отметки" разд. 1 выписки из ЕГРН при наличии сведений о правообладателе будут приведены сведения о возникших до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" вещных правах на земельный участок, учтенных в государственном кадастре недвижимости до вступления в силу Закона о государственной регистрации.

Глава 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ

**Земельный участок** - это часть земной поверхности, которая имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ).

Границы земельного участка являются главным его признаком, который отличает его от других земельных участков. Границы земельного участка определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию.

**Земельный спор** - это неурегулированные разногласия, возникающие в процессе владения, пользования или распоряжения земельным участком.

Судебная защита имущественных и личных неимущественных прав владельцев соседних земельных участков, которая осуществляется с помощью норм гражданского законодательства, основывается на гражданско-правовых способах защиты, закрепленных в ст. 12 ГК РФ и иных источниках гражданского права. К таким способам, в частности, относятся:

- пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;

- признание права;

- восстановление первоначального положения;

- признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;

- возмещение убытков;

- прекращение или изменение правоотношения;

- неприменение судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону;

- компенсация морального вреда;

- самозащита.

В ходе межевания могут возникнуть следующие разногласия с соседями:

1) подписание акта согласования границ;

2) определение местоположения границ земельного участка;

3) оспаривание результатов межевания;

4) пересечение границ земельных участков.

Теперь обо всем по порядку.

1. Акт согласования границ

В случае если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков) или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных земельных участков, на обороте чертежа земельного участка оформляется акт согласования местоположения границ земельного участка.

При выполнении кадастровых работ по межеванию участка предметом согласования является точное местоположение границ между двумя смежными участками.

В акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц либо их представителей. При этом копии таких документов в состав приложения не включаются. В отношении представителя юридического лица дополнительно указывается его должность, если такой представитель является руководителем или иным работником этого юридического лица.

Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если в акте стоят личные подписи всех заинтересованных лиц.

Однако соседи могут не согласиться с результатом проведенного межевания и отказаться подписать акт согласования границ или написать свои возражения.

Если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок в письменной форме представили обоснованные возражения о местоположении границ земельного участка, содержание таких возражений указывается кадастровым инженером в акте согласования. Представленные в письменной форме возражения включаются в приложение.

При наличии обоснованных возражений о местоположении границ такие возражения должны быть сняты либо путем изменения местоположения границ и проведения повторного согласования местоположения границ (отдельной характерной точки или части границ), либо в порядке, предусмотренном законодательством РФ для разрешения земельных споров.

Отсутствие подписей соседей в акте согласования границ или нарушение порядка проведения согласования влечет отказ в постановке земельного участка на кадастровый учет.

**Таким образом**, при наличии возражений о местоположении границ земельного участка устанавливать границы участка придется в судебном порядке.

Исковое требование об установлении границ земельного участка является самостоятельным способом защиты нарушенного права, направленным на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка при наличии возражений владельца смежного земельного участка, высказанных при согласовании границ. Итогом рассмотрения гражданского дела об установлении границ земельного участка будет судебное решение, устанавливающее смежную границу между земельными участками по координатам поворотных точек или другим способом, предусмотренным законодательством. На основании судебного решения установленная граница вносится в ЕГРН.

При определении границ земельного участка через суд истец должен доказать обстоятельства, на которые он ссылается в иске.

Факт того, что местоположение границ земельного участка соответствует правоустанавливающим документам истца и фактическому землепользованию, можно подтвердить следующими документами:

- межевым планом;

- заключением кадастрового инженера или отчетом землеустроительной экспертизы;

- планом земельного участка с отметками о местоположении заборов;

- документами, которые подтверждают расположение построек на участках;

- планом инвентаризации жилого дома БТИ.

К исковому заявлению об установлении границ земельного участка надо приложить следующие документы:

- свидетельство о государственной регистрации права или выписку из ЕГРН;

- кадастровый паспорт земельного участка или выписку из ЕГРН;

- кадастровую выписку о земельном участке ответчика;

- план границ земельного участка по результатам межевания.

2. Определение местоположения границ земельного участка

Из общей массы земельных споров чаще всего рассматриваются судами споры между собственниками смежных земельных участков об определении местоположения общей границы, о признании необоснованными возражений относительно местоположения общей границы и признании недействительными результатов межевых работ.

Изучение судебной практики по земельным спорам показало, что требование об установлении границ земельного участка в основном предъявляется в следующих случаях:

- соседи не могут согласовать местоположение границ между смежными земельными участками в ходе проведения процедуры межевания;

- при проведении межевания земельных участков согласование границ между правообладателями соседних участков не проводилось либо проводилось, но с нарушениями;

- при межевании выявлена реестровая ошибка в сведениях о местоположении границ, и при проведении кадастровых работ соседям не удалось договориться о согласовании уточненного местоположения границ между участками;

- при утрате межевых знаков, если сведения о границах соседних земельных участков не внесены в ЕГРН и имеется спор об их местонахождении.

Сложно требовать установления границ земельного участка, если сосед построил свой дом или возвел хозяйственную постройку прямо на границе соседних земельных участков или с захватом территории чужого участка.

В этом случае в исковом заявлении надо указать требование об установлении границ земельного участка и дополнительно с этим надо просить о сносе или переносе строения или забора, которые построены с нарушением.

По таким делам в суде доказываются следующие обстоятельства.

Забор или строение ответчика построены так, что они изменяют границу земельного участка истца. При этом местоположение границы земельного участка устанавливается в соответствии с данными ЕГРН или по фактическому землепользованию.

Возведенный ответчиком забор или строение нарушает право собственности истца на землю, т.е. расположено с захватом территории истца.

В качестве доказательства потребуются правоустанавливающие документы на земельный участок и заключение кадастрового инженера либо отчет эксперта.

Заключение эксперта является одним из основных доказательств при разрешении споров, связанных с определением местоположения общей границы соседних земельных участков.

Чтобы в полной мере использовать доказательные возможности экспертного заключения, необходимо правильно формулировать вопросы эксперту. Окончательный состав вопросов для эксперта определяет судья, однако стороны должны активно участвовать в процессе выдвижения своих вариантов вопросов и оформлять их в качестве ходатайства.

Не стоит задавать эксперту вопрос о соответствии местоположения границ земельных участков правоустанавливающим документам (государственным актам и свидетельствам о праве собственности на землю), поскольку перечисленные документы не содержат сведения о координатах характерных точек границ участков. На данный вопрос эксперт ответить вряд ли сможет.

В рамках землеустроительной экспертизы лучше всего выяснить следующие вопросы:

- определите фактическое местоположение смежных земельных участков с указанием координат и площади;

- обозначены ли на местности границы смежных земельных участков, если да, то при помощи каких природных или иных ориентиров;

- определите наиболее вероятный вариант установления границ земельных участков с указанием координат, с учетом площади участков, сведения о которой содержатся в правоустанавливающих документах (в случае невозможности определения на местности местоположения общей границы смежных земельных участков).

Перечень вопросов не является исчерпывающим и может уточняться в зависимости от конкретных обстоятельств гражданского дела.

3. Оспаривание результатов межевания

Сосед провел межевание земельного участка, результаты которого вас не устраивают. В таком случае обращайтесь в суд с иском о признании недействительными материалов межевания и установлении границ земельного участка.

Обстоятельства, подлежащие доказыванию по делу об оспаривании результатов межевания:

1) факт того, что результаты межевания соседа нарушают права истца на земельный участок;

2) граница земельного участка ответчика по материалам оспариваемого межевания не соответствует границе по фактическому пользованию.

В качестве доказательств по делу представляйте следующие документы:

- материалы межевания;

- кадастровые паспорта или выписки из ЕГРН на земельные участки;

- заключение судебно-технической, землеустроительной экспертизы;

- свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок;

- заключение кадастрового инженера или отчет землеустроительной экспертизы.

4. Пересечение границ земельных участков

В процессе кадастровых работ по межеванию кадастровым инженером может быть выявлено пересечение границ земельного участка с границами смежных участков, сведения о которых ранее были внесены в ЕГРН, что может привести к разногласиям между собственниками (владельцами) смежных участков.

Если в результате кадастровых работ уточняется местоположение границ вашего земельного участка или границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию между вами и другими лицами, обладающими смежными участками на праве собственности или ином вещном праве (независимо от наличия в ЕГРН сведений о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения границ).

Предметом согласования является определение местоположения границы земельного участка, являющейся одновременно и границей соседнего земельного участка.

В случае если причиной пересечения границ земельных участков является техническая или реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о земельном участке, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, она может быть исправлена в порядке ст. 61 Закона о государственной регистрации.

Если решить вопрос пересечения границ земельного участка путем переговоров с соседями не получается, придется обращаться в суд.

В качестве ответчика по делу необходимо указать собственника смежного земельного участка, в качестве третьих лиц - орган регистрации прав и кадастрового инженера, который проводил межевание.

Также необходимо правильно сформулировать требования к суду (ч. 2 ст. 131 ГПК РФ).

Исковые требования в зависимости от обстоятельств дела могут быть следующими:

- признать местоположение смежной границы земельного участка ответчика технической или реестровой ошибкой;

- установить смежную границу между земельными участками (как правило, в соответствии с координатами, указанными в заключении кадастрового инженера).

К исковому заявлению надо приложить:

- копии искового заявления по количеству участвующих в деле лиц;

- копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права, выписку из ЕГРН);

- копию межевого плана, подготовленного кадастровым инженером;

- выписку из ЕГРН о соседнем земельном участке;

- квитанцию об уплате госпошлины;

- иные документы, а также копии документов, подтверждающих ваши требования, по числу ответчиков и третьих лиц.

Иск предъявляется по месту нахождения земельного участка.

При рассмотрении дел об установлении границ земельного участка суд может назначить землеустроительную экспертизу для установления соответствия нормам действующего законодательства проведенных кадастровых работ, а также для определения координат местоположения смежной границы между участками истца и ответчика.

После того как решение суда вступит в законную силу, нужно обратиться с ним в орган регистрации прав для постановки земельного участка на кадастровый учет или для уточнения границ.

Орган регистрации прав обязан исправить ошибку и осуществить кадастровый учет.

5. Восстановление границ земельного участка

В отличие от искового требования об установлении границ земельного участка в данном случае речь идет об установленных и закрепленных в ЕГРН границах.

Споры о восстановлении границ земельного участка чаще всего возникают, когда правообладатель земельного участка в результате своих недобросовестных действий захватывает часть участка соседа, увеличивая площадь своего земельного участка. В данном случае речь идет о смежных земельных участках, границы которых определены и закреплены в реестровой документации в результате проведенного межевания.

Действия недобросовестного обладателя земельного участка могут выражаться, например, в возведении строений и сооружений на участке соседа, перемещении забора.

Споры о восстановлении границ земельного участка связаны с требованиями об освобождении земельного участка или его истребовании из чужого незаконного владения. Целью обращения в суд с иском о восстановлении границ земельного участка истца является восстановление на местности фактической границы между соседними участками в соответствии с первоначальным ее местоположением согласно данным ЕГРН.

В качестве дополнительного искового требования можно указать обязание демонтировать строения и сооружения, а также нечинение препятствий в пользовании своим земельным участком.

Правовым основанием иска по требованию о восстановлении границ земельного участка является ст. 60 ЗК РФ, в соответствии с которой нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе в случае самовольного занятия земельного участка.

Глава 3. ПОСТРОЙКИ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

1. Строительные нормы и правила

До того как начать застраивать свой садовый или дачный участок, следует вспомнить, что существуют утвержденные строительные нормы, которые надо соблюдать.

В соответствии с Актуализированной редакцией СНиП 30-02-97\* минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или дома) - 3 м;

- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;

- других построек - 1 м;

- стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом), хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

При возведении на садовом, дачном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового, дачного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8 м;

- от колодца до уборной и компостного устройства - 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных (соседних) земельных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

- дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Минимальные строительные расстояния установлены и для земельных участков под ИЖС. В данном случае надо руководствоваться сводом правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства".

В соответствии с правилами усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

**Таким образом**, при строительстве дома и хозяйственных построек на участке не стоит забывать о существовании норм и правил, чтобы в дальнейшем не возникало споров с соседями.

2. Признание садового дома жилым домом

1 января 2019 г. вступает в силу Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", который заменит действующий в настоящее время Закон о садоводах.

Этим законом вводится понятие садового дома.

**Садовый дом** - это здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Прописаться в садовом доме можно и сейчас, но в большинстве случаев для этого нужно обращаться в суд, чтобы признать садовый дом пригодным для постоянного проживания. Только после вынесения судом положительного решения в садовом доме можно зарегистрироваться.

В настоящее время ведутся работы по внесению изменений в действующие законодательные акты с целью упрощения процедуры признания садового дома жилым домом с возможностью дальнейшей регистрации в этом строении.

Минстрой России разработал проект Постановления Правительства РФ "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

Проектом предусматривается возможность признания садового дома пригодным для проживания без обращения в суд с помощью обследования, проведенного специальной комиссией.

С целью оценки и обследования жилого (садового) дома в состав комиссии включаются:

- представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций;

- представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях;

- эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий (в случае необходимости).

Оценка соответствия жилого (садового) дома предъявляемым требованиями проводится комиссией на основании заявления собственника жилого (садового) дома.

Жилой дом должен соответствовать требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил, предназначенных для проектирования и строительства объектов ИЖС, в том числе жилые помещения, находящиеся в таком доме, должны соответствовать требованиям, предусмотренным разд. II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Садовый дом должен соответствовать требованиям технических регламентов, стандартов и сводов правил, предназначенных для проектирования и строительства зданий и сооружений пониженного уровня ответственности.

Для рассмотрения вопроса о пригодности жилого (садового) дома для постоянного проживания и признания садового дома жилым домом либо жилого дома садовым домом его собственник представляет в комиссию по месту нахождения жилого (садового) дома следующие документы:

1) заявление о признании садового дома жилым домом либо жилого дома садовым домом;

2) копии правоустанавливающих документов на жилой (садовый) дом, право на которое не зарегистрировано в ЕГРН;

3) проект реконструкции садового дома (в отношении садового дома для признания его в дальнейшем жилым домом).

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия жилого (садового) дома установленным требованиям:

- о соответствии садового дома требованиям, предъявляемым к жилому дому, и его пригодности для постоянного проживания;

- о несоответствии жилого дома требованиям, предъявляемым к жилому дому, и его непригодности для постоянного проживания;

- об отсутствии оснований для признания жилого дома садовым домом;

- об отсутствии оснований для признания садового дома жилым домом.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в трех экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения.

На основании полученного заключения орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение о переводе садового дома в жилой дом, жилого дома в садовый дом и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения.

3. Регистрация права собственности на дом

С 1 января 2017 г. в отношении дачных и садовых домиков, а также хозяйственных построек, возведенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства, действует новый порядок их оформления.

Был отменен ранее действующий порядок, когда государственная регистрация прав и последующий государственный кадастровый учет в отношении них проводились на основании декларации, заполняемой правообладателем объекта недвижимости. Теперь для этих целей нужен технический план объекта. В связи с тем что для возведения садовых и дачных домов не требуются разрешение на строительство и акт о вводе объекта в эксплуатацию, кадастровый инженер осуществляет подготовку технического плана без этих документов на основании декларации, составленной правообладателем постройки.

Для подготовки технического плана надо заключить договор подряда с кадастровым инженером или организацией, в которой работает кадастровый инженер.

Технический план готовится в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором, также готовится в форме бумажного документа, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, и передается заказчику по договору подряда. В договоре также определяется стоимость кадастровых работ, которые необходимо провести для подготовки технического плана.

Для строительства домов и иных объектов недвижимости, расположенных на дачных и садовых земельных участках, не требуется получать разрешение на строительство, поэтому для кадастрового учета и регистрации прав на такие объекты необходимо представить лишь два документа:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок;

2) технический план.

Документы, необходимые для кадастрового учета и регистрации прав перечисленных объектов недвижимости, в том числе паспорт и заявление, можно представить в отделение Росреестра или МФЦ.

**Обратите внимание:** в Москве и Московской области прием документов на государственную регистрацию осуществляется только через МФЦ.

Кроме этого, документы на регистрацию можно направить через Интернет в электронной форме или по почте.

Для регистрации права собственности на объект ИЖС (отдельно стоящий жилой дом высотой не более трех этажей) необходимо подготовить технический план объекта ИЖС. Этот документ готовит кадастровый инженер. Список кадастровых инженеров можно найти на сайте Росреестра.

Технический план содержит сведения об объекте ИЖС, в том числе сведения, внесенные в ЕГРН.

Для подготовки технического плана кадастровому инженеру потребуются следующие документы:

1) разрешение на строительство жилого дома;

2) проектная документация на жилой дом.

**Обратите внимание:** до 1 марта 2020 г. получение разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для оформления и выдачи технического плана не требуются. После указанной даты для подготовки технического плана на дом надо будет представить разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию.

Если перечисленных документов нет, то для подготовки технического плана собственник земельного участка составляет и заверяет декларацию.

Дополнительно для подготовки технического плана на дом нужно представить:

- правоустанавливающий документ на земельный участок (документ, на основании которого земельный участок был предоставлен);

- выписку из ЕГРН на земельный участок.

Технический план подготавливается в письменной форме, а также в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

После того как технический план дома будет готов, можно поставить этот объект недвижимости на кадастровый учет и зарегистрировать на него право собственности.

Для постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности жилого дома необходимы следующие документы:

- заявление о постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности объекта ИЖС;

- правоустанавливающий документ на земельный участок.

Если собственник жилого дома подает документы лично, он должен предъявить свой паспорт. Представитель, помимо паспорта, представляет нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия.

За регистрацию права собственности на объект ИЖС необходимо уплатить госпошлину.

Оплатить госпошлину за государственную регистрацию права собственности на дом можно через МФЦ или в любом отделении банка.

Документы для кадастрового учета и регистрации права собственности на жилой дом направляются одним из следующих способов:

1) в территориальное отделение Росреестра;

2) в МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра) (в Москве и Московской области прием документов на государственную регистрацию осуществляется через МФЦ);

3) почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

4) в форме электронного документа с помощью Интернета. Сделать это можно, используя официальный сайт Росреестра.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на жилой дом должны быть проведены за 10 рабочих дней. Срок рассчитывается со дня приема заявления и необходимых документов Росреестром, а в случае представления заявления и документов через МФЦ этот срок составляет 12 рабочих дней. Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов.

В расписке о сдаче на регистрацию заявления и документов указывается день получения выписки из ЕГРН.

В некоторых случаях может быть принято решение о приостановлении государственной регистрации права собственности или об отказе в регистрации.

Уведомление о приостановлении или отказе в постановке на кадастровый учет или регистрации права собственности выдается или направляется по почте заявителю.

В случае несогласия с решением о приостановлении кадастрового учета или государственной регистрации права собственности на дом его можно обжаловать в административном порядке в апелляционную комиссию при Росреестре и в суд.

С момента регистрации права собственности на жилой дом в отношении этого объекта у гражданина появляется обязанность по уплате налога на имущество физических лиц.

4. Кому грозит двойной налог за отсутствие регистрации дома

С 1 января 2005 г. вступил в силу Федеральный закон от 29.11.2004 N 141-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации", дополнивший НК РФ новой гл. 31 "Земельный налог". В частности, в НК РФ появилась ст. 396, в п. 16 которой предусматривалось:

"В отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение периода проектирования и строительства, превышающего десятилетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости".

С 1 января 2008 г. редакция п. 16 ст. 396 НК РФ была уточнена:

"В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости".

**Таким образом**, если земельный участок приобретен в собственность физическим лицом на условиях осуществления на нем индивидуального жилищного строительства в 2008 году, то с 1 января 2019 г., если не будет государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости, земельный налог платится в двойном размере.

Исходя из старой редакции п. 16 ст. 396 НК РФ если земельный участок приобретен в собственность физическим лицом на условиях осуществления на нем индивидуального жилищного строительства (в течение периода проектирования и строительства, превышающего 10-летний срок), проектирование начато в 2005 году, то с 1 января 2016 г., если не будет государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости, земельный налог удваивается.

Санкций за отсутствие регистрации дома законом не предусмотрено, происходит просто удвоение земельного налога.

К земельным участкам, приобретенным для ИЖС до 1 января 2005 г., повышающий коэффициент не применяется.

В соответствии с п. 1 ст. 396 НК РФ сумма земельного налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, если иное не предусмотрено п. п. 15 и 16 данной статьи.

Действие указанных пунктов не распространяется на правоотношения по налогообложению земельных участков, приобретенных для осуществления ИЖС до 1 января 2005 г. Поэтому земли, приобретенные в собственность для осуществления жилищного строительства ранее этой даты, облагаются земельным налогом по ставкам, установленным нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), которые согласно пп. 1 п. 1 ст. 394 НК РФ не могут превышать 0,3%, без каких-либо коэффициентов.

К земельным участкам, предназначенным для ведения садоводства и дачного хозяйства, требование об уплате земельного налога в двойном размере не применяется.

5. За какие постройки на земельном

участке надо платить налог

Налогом на имущество физических лиц облагается следующее недвижимое имущество, расположенное в пределах муниципального образования или г. Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя (п. 1 ст. 401 НК РФ):

1) жилой дом;

2) квартира, комната;

3) гараж, машино-место;

4) единый недвижимый комплекс;

5) объект незавершенного строительства;

6) иные здание, строение, сооружение, помещение.

Хозяйственные строения или сооружения, расположенные на садовых, огородных, дачных, приусадебных земельных участках, относятся по смыслу ст. 401 НК РФ к иным зданиям, строениям, сооружениям, помещениям.

Плательщиком налога на имущество физических лиц является лицо, имеющее на праве собственности недвижимое имущество, признаваемое объектом налогообложения (ст. 400 НК РФ).

**Таким образом**, обязанность по уплате налога наступает только после государственной регистрации права собственности на строение.

В целях налогообложения к жилым домам относятся дома и жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства.

У многих садоводов и дачников возникает вопрос: надо ли платить налог за сараи, туалеты, теплицы и бани, расположенные на участках? Для ответа на данный вопрос ФНС России опубликовала свои разъяснения, из которых следует, что не каждая хозяйственная постройка облагается налогом.

Как отмечается в информации ФНС России "О налоге на имущество физических лиц в отношении хозяйственных построек", для исчисления налога на имущество физических лиц к хозяйственным постройкам относятся объекты недвижимости на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества и садоводства или индивидуального жилищного строительства. Речь идет о хозяйственных, бытовых строениях, сооружениях вспомогательного использования и аналогичных объектах. Дома, жилые строения и гаражи хозпостройками не являются.

Если площадь такой постройки не более 50 кв. м, налог с нее не взимается при условии, что ее собственник обратился в налоговый орган за предоставлением этой налоговой льготы. Льгота по освобождению от налога применяется только для одной хозяйственной постройки при условии, что она используется для личных и бытовых нужд, а не для предпринимательской деятельности. Представительные органы муниципальных образований имеют полномочия расширить условия применения льготы (например, в отношении неограниченного числа хозпостроек в пределах муниципального образования или на хозпостройки площадью более 50 кв. м). Хозяйственные постройки, не подпадающие под действие льгот, в том числе площадью более 50 кв. м, облагаются налогом в общем порядке на основании поступившей в налоговые органы информации о зарегистрированных правах физических лиц на такие объекты (в том числе сведений из органов Росреестра, от нотариусов при оформлении прав на наследство).

Постройки, которые не зарегистрированы в ЕГРН (теплицы, хозблоки, навесы, некапитальные строения, временные сезонные сооружения и т.п.), не являются объектом налогообложения.

Все постройки, площадь которых превышает 50 кв. м и право на которые зарегистрировано в Росреестре, облагаются налогом на имущество физических лиц исходя из их кадастровой стоимости.

Подведем итог.

**Во-первых**, хозпостройки, расположенные на земельных участках, в том числе выделенных под садоводство и дачное хозяйство, облагаются налогом.

**Во-вторых**, налоговая льгота предоставляется в виде освобождения от уплаты налога на имущество физических лиц лишь в отношении одной хозпостройки при условии, что ее площадь не превышает 50 кв. м.

**В-третьих**, налоговая льгота не предоставляется автоматически, надо обратиться в налоговую инспекцию с заявлением.

**В-четвертых**, налогом облагаются лишь те постройки, право на которые зарегистрировано в Росреестре.

6. Самовольная постройка

Согласно п. 1 ст. 222 ГК РФ **самовольной постройкой** является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

**Таким образом**, в этой статье закреплены три признака, при наличии хотя бы одного из которых строение является самовольной постройкой, в частности, если оно возведено:

1) на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

2) без получения на это необходимых разрешений;

3) с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу п. 2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. п. 3 и 4 данной статьи.

На основании п. 3 ст. 222 ГК РФ право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно п. 4 ст. 222 ГК РФ органы местного самоуправления городского округа (муниципального района в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории) вправе принять решение о сносе самовольной постройки в случае создания или возведения ее на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий (за исключением зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ) или на территории общего пользования либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

**Таким образом**, самовольная постройка подлежит сносу только в том случае, если ее сохранение нарушает права и охраняемые интересы других лиц либо создает непосредственную угрозу жизни и здоровью граждан. Такая угроза должна быть реальной, а не абстрактной, т.е. основанной не только на нарушениях при строительстве каких-либо норм и правил, но и фактических обстоятельствах расположения строения.

Соответственно, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка, при условии, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Решение о сносе самовольного строения является крайней мерой.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г., разъясняется следующее.

Возложение обязанности по сносу самовольной постройки представляет собой санкцию за совершенное правонарушение в виде осуществления самовольного строительства, в связи с чем возложение такого бремени на осуществившее ее лицо либо за его счет возможно при наличии вины застройщика.

Наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений. При этом к существенным нарушениям строительных норм и правил относятся неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц. Доказывать факт нарушения права, в том числе обстоятельств, свидетельствующих о существующей реальной угрозе жизни и здоровью, должен истец.

Существенность нарушений градостроительных и строительных норм и правил должна устанавливаться судом на основании совокупности доказательств применительно к особенностям конкретного дела.

При оценке значительности допущенных нарушений при возведении самовольных построек принимаются во внимание и положения ст. 10 ГК РФ о недопустимости действий граждан и юридических лиц, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, или злоупотребление правом в других формах, а также соразмерность избранному способу защиты гражданских прав.

Несоблюдение конституционно-правовых принципов справедливости, разумности и соразмерности, несоответствие избранного истцом способа защиты характеру и степени допущенного нарушения прав или законных интересов, публичных интересов может служить основанием для отказа в удовлетворении иска о сносе объекта капитального строительства.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 26 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности, рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства. Экспертиза помогает установить, имеется ли угроза жизни или здоровью граждан от самовольной постройки, есть ли нарушение строительных норм и правил. Экспертиза проводится по определению суда, на основании ходатайства сторон (стороны) процесса.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суд должен установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и (или) отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

7. Разрешение на строительство

**Разрешение на строительство** - это документ, который подтверждает соответствие проектной документации установленным требованиям, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и установленными ограничениями (если они есть).

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство или реконструкцию объекта капитального строительства.

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено.

Для получения разрешения на строительство нормативные правовые акты предусматривают определенную процедуру и правила.

Чтобы избежать административной волокиты, многие предпочитают строить свои дома без всяких разрешений. И только когда приходит время регистрировать право собственности на дом, спохватываются и понимают, что им не хватает разрешительных документов.

Из-за отсутствия разрешения на строительство может возникнуть ряд проблем.

За строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, осуществляемые без полученного в обязательном порядке разрешения, ст. 9.5 КоАП РФ предусматривает ответственность в виде:

- административного штрафа в размере от 2 тыс. до 1 млн руб.;

- или административного приостановления деятельности на срок до 90 суток.

Помимо административного наказания, дом, возведенный без получения на это необходимого разрешения, в соответствии со ст. 222 ГК РФ может быть признан самовольной постройкой. В случае признания дома самовольной постройкой его придется снести.

Дом, построенный без разрешения на строительство, можно оформить в собственность. Право собственности на такую постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях - в ином установленном законом порядке.

Право собственности признается за лицом, в чьей собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

- если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

- если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

- если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В указанных случаях лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом (п. 3 ст. 222 ГК РФ).

В ряде случаев, перечисленных в законе, получение разрешения на строительство не требуется.

Согласно ч. 17 ст. 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в следующих случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и др.);

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- капитального ремонта объектов капитального строительства;

- строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленным, согласованным и утвержденным в соответствии с законодательством РФ о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;

- в иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

8. Как ввести дом в эксплуатацию

До 1 марта 2020 г. не требуется получать разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию, а также представлять разрешение для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта объекта. После указанной даты для регистрации права собственности на жилой дом получение этого документа будет обязательным.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет, что строительство, реконструкция объекта капитального строительства выполнены в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство и проектной документацией и построенный, реконструированный объект соответствует требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана.

Для получения разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию потребуются следующие документы:

1) заявление на выдачу разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию;

2) паспорт;

3) нотариально удостоверенная доверенность (если от имени заявителя выступает представитель);

4) правоустанавливающие документы на земельный участок;

5) технический план объекта капитального строительства в форме электронного документа, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план (ч. 12 ст. 24 Закона о государственной регистрации).

С заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию следует обратиться в орган, выдавший разрешение на строительство.

Разрешение на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию предоставляется бесплатно.

Если при строительстве или реконструкции объекта капитального строительства государственный строительный надзор не осуществлялся, то после поступления заявления должностное лицо должно осмотреть объект ИЖС. В ходе осмотра построенного или реконструированного объекта ИЖС должностное лицо проверяет, соответствует ли этот объект требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка, а также требованиям проектной документации.

В течение семи рабочих дней принимается решение о выдаче разрешения на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию может быть:

- выдано лично заявителю (представителю заявителя) в форме документа на бумажном носителе;

- направлено заявителю в форме документа на бумажном носителе почтовым отправлением;

- направлено заявителю в форме электронного документа, подписанного в установленном порядке.

К разрешению на ввод объекта в эксплуатацию обязательно прилагается представленный заявителем технический план объекта капитального строительства (ч. 10.1 ст. 55 ГрК РФ).

В случае отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в выдаваемом решении должны быть указаны причины принятого решения. Решение об отказе можно оспорить как в досудебном, так и в судебном порядке (ч. ч. 6, 8 ст. 55 ГрК РФ).

9. Как присвоить дому адрес

Правила присвоения, изменения и аннулирования адресов, а также требования к структуре адреса утверждены Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 N 1221. Решение этих вопросов относится к компетенции органов местного самоуправления, органов государственной власти субъектов РФ - городов федерального значения или органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований городов федерального значения.

Каждый регион РФ и муниципальное образование разрабатывают и утверждают свои собственные правила, положения или административные регламенты, устанавливающие порядок и условия присвоения адреса объектам недвижимости, которые применятся с учетом положений федерального законодательства.

Обязательным условием присвоения адреса дому является наличие разрешения на строительство. При этом адрес дома должен соответствовать адресу земельного участка, в границах которого он расположен (пп. "б" п. 8, п. 9 Правил присвоения адресов). Присвоением адресов, как правило, занимаются должностные лица местной администрации, в сферу полномочий которых входят вопросы архитектуры и градостроительства.

Например, в г. Москве вопросами присвоения почтового адреса занимается Департамент городского имущества г. Москвы с привлечением уполномоченного в установленном порядке ГБУ МосгорБТИ или орган местного самоуправления городского округа.

В соответствии с п. п. 32 - 34 Правил присвоения адресов для присвоения дому адреса потребуются следующие документы:

1) заявление, подписанное заявителем либо его представителем;

2) документ, удостоверяющий личность собственника дома и его представителя, в случае обращения через представителя;

3) доверенность, если заявление подает представитель;

4) правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на дом;

5) разрешение на строительство дома и (или) разрешение на ввод дома в эксплуатацию;

6) кадастровый паспорт (выписка из ЕГРН) в случае присвоения адреса дому, поставленному на кадастровый учет.

Представление документов, перечисленных в [п. п. 4](#P791) - [6](#P793), не обязательно, так как уполномоченный орган должен запросить их в порядке межведомственного взаимодействия.

Документы, необходимые для присвоения дому адреса, его собственник может подать одним из следующих способов:

- лично;

- посредством почтового отправления с объявленной ценностью, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в электронной форме через Единый портал госуслуг, региональный портал государственных и муниципальных услуг (функций), портал федеральной информационной адресной системы в Интернете;

- через МФЦ, с которым уполномоченный орган заключил соглашение о взаимодействии.

При подаче документов лично или по почте будет выдана (направлена) расписка в получении документов с указанием их перечня и даты получения. Если заявление и документы представлены в форме электронных документов, то уполномоченный орган направит сообщение с указанием входящего регистрационного номера, даты получения заявления и документов, а также перечня наименований файлов, представленных в форме электронных документов, с указанием их объема (п. п. 35, 36 Правил присвоения адресов).

**Обратите внимание:** при необходимости уполномоченный орган вправе произвести осмотр местонахождения дома (п. 19 Правил присвоения адресов).

Результатом рассмотрения заявления о присвоении адреса может быть вынесение соответствующего решения. Решение о присвоении адреса частному жилому дому принимается без взимания платы в течение 18 рабочих дней со дня поступления заявления.

Уполномоченный орган направит заявителю или представителю заявителя решение о присвоении адреса частному жилому дому или об отказе в таком присвоении одним из способов, указанным в заявлении (п. 39 Правил присвоения адресов):

- в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования - не позднее 19 рабочих дней со дня подачи заявления;

- в форме документа на бумажном носителе посредством выдачи заявителю или представителю заявителя лично под расписку либо направления по почте - не позднее 29 рабочих дней со дня подачи заявления.

10. Сроки дачной амнистии для упрощенного

оформления построек на земельном участке

В соответствии с Федеральным законом от 28.02.2018 N 36-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" правило, предусматривающее отсутствие необходимости получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов ИЖС (дачная амнистия), установленное ранее до 1 марта 2018 г., продлено до 1 марта 2020 г.

Вместе с тем, предусматривая особые правила для строительства (реконструкции) и ввода в эксплуатацию объектов ИЖС, законодатель определяет, что такое строительство (реконструкция) должно осуществляться с соблюдением установленного порядка, в том числе при наличии разрешения на строительство (ч. 9, п. 2 ч. 11, ч. 19 ст. 51 ГрК РФ).

Действующим законодательством не предусмотрены сроки окончания действия упрощенного порядка оформления прав граждан на земельные участки, предоставленные до введения в действие ЗК РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, либо, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право такого гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права.

Не предусмотрены законом и сроки окончания действия упрощенного порядка оформления прав граждан на созданные объекты недвижимого имущества (дома, сараи, бани, хозблоки и т.д.) на предназначенных для ведения дачного хозяйства или садоводства земельных участках или иные объекты недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции таких объектов недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством РФ выдача разрешения на строительство.

**Таким образом**, сроки действия дачной амнистии не установлены. Единственное исключение - объекты ИЖС. Представлять в Росреестр для регистрации права собственности на объект ИЖС только правоустанавливающий документ на земельный участок (без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) можно до 1 марта 2020 г.

11. Как прописаться на даче

Регистрация гражданина РФ по месту жительства заключается в постановке его на регистрационный учет по месту жительства. Местом жительства гражданина является место, в том числе жилой дом, где он постоянно или преимущественно проживает.

С учетом того что все больше граждан переезжают на постоянное место жительства в свои загородные дома, они, безусловно, заинтересованы в том, чтобы быть там прописанными.

Возможность зарегистрироваться по месту жительства не зависит ни от права собственности на жилое помещение, ни от целевого назначения земельного участка, на котором оно возведено.

Постановлением Конституционного Суда РФ от 14.04.2008 N 7-П "По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" в связи с жалобами ряда граждан" был признан не соответствующим Конституции РФ абз. 2 ст. 1 Закона о садоводах. Это дало возможность гражданам, которые имеют в качестве жилья только садовые дома, зарегистрироваться в них.

Однако зарегистрироваться по месту жительства можно не в любом садовом строении, а только в пригодном для проживания и признанном жилым. Требования, которым должно отвечать жилое помещение, предусмотрены в разд. II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47. В связи с этим орган регистрационного учета может потребовать проведение строительно-технической экспертизы.

В соответствии с п. 12 названного Положения жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

Кроме этого, садоводческое или дачное некоммерческое объединение, в котором находится такой дом, должны располагаться на землях населенных пунктов, о чем в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на земельный участок (выписке из ЕГРН) должна быть сделана соответствующая запись.

Органом регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации является МВД России.

Для регистрации по месту жительства на даче следует обратиться в орган регистрационного учета с заявлением о регистрации по месту жительства и необходимыми документами.

При обращении с заявлением потребуются следующие документы:

- заявление о регистрации по месту жительства;

- паспорт;

- документ, являющийся основанием для вселения в жилое помещение (договор купли-продажи, дарения и т.п., свидетельство о праве собственности).

Заявление о регистрации по месту жительства, а также копии перечисленных документов можно представить лично или в электронной форме через Единый портал госуслуг, а также через МФЦ.

Регистрация граждан РФ по месту жительства в пределах территории Российской Федерации производится бесплатно (ч. 5 ст. 3 Закона РФ от 25.06.1993 N 5242-1 "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации").

Срок регистрации граждан по месту жительства составляет три дня с момента поступления в орган регистрационного учета заявления и всех необходимых документов.

Если органу регистрационного учета требуется запросить сведения в рамках межведомственного взаимодействия, срок регистрации по месту жительства составляет восемь рабочих дней со дня подачи заявления и документа, удостоверяющего личность.

По истечении указанного срока выдается паспорт с отметкой о регистрации по месту жительства либо свидетельство о регистрации по месту жительства лица, не достигшего 14-летнего возраста.

Если документы подавались через МФЦ, то отметка о регистрации в паспорте гражданина, выдача свидетельства о регистрации по месту пребывания или свидетельства о регистрации по месту жительства лица, не достигшего 14-летнего возраста, производятся уполномоченным должностным лицом МФЦ не позднее рабочего дня, следующего за днем получения соответствующих сведений от органа регистрационного учета.

Достаточно часто органы регистрационного учета отказывают в регистрации по месту жительства на даче, в том числе в случае непредставления доказательств, что жилое помещение, расположенное на земельном участке, пригодно для постоянного, круглогодичного проживания.

Отказ в регистрации по месту жительства на даче может быть оспорен в судебном порядке (ч. 1 ст. 218 КАС РФ).

Глава 4. СПОРЫ С СОСЕДЯМИ

Земельные участки, которые расположены по соседству - на смежных территориях, даже при условии, что они разграничены забором, не могут существовать отдельно друг от друга. Об этом надо помнить всегда: и на стадии покупки участка, и в дальнейшем, в процессе пользования своим имуществом.

При всем уважении к праву собственника земельного участка пользоваться им по своему усмотрению надо помнить о необходимости считаться с законными правами и интересами своих соседей. Игнорирование интересов соседей зачастую приводит к конфликтам, разногласиям и судебным спорам.

Среди норм действующего законодательства надо отметить существенный пробел в области урегулирования соседских отношений. Анализ норм в сфере защиты соседских прав и интересов показывает, что они сводятся в основном к правилу о недопустимости злоупотребления правом (п. 1 ст. 10 ГК РФ) со стороны одного соседа по отношению к другому.

При рассмотрении земельных споров, возникающих между соседями, суды руководствуются не только действующими законами и подзаконными актами, но и судебными актами высших судебных инстанций, содержащими разъяснения по вопросам применения гражданского и земельного законодательства:

- Постановлением пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности;

- Постановлением Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства";

- Обзором судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г.;

- Обзором судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г., и др.

1. Про пчел

С началом дачного сезона актуальными вопросами становятся споры между соседями. В последнее время все больше дачников занимаются натуральным хозяйством - выращивают на своем огороде овощи, заводят кур, коз и пчел. Хорошо, если домашних животных не слишком много, но иногда садоводы доходят до крайности и превращают свои участки в скотный двор или пасеку.

Пчелы на земельном участке соседа могут доставить неудобства окружающим.

Например, если ульев слишком много или они размещены в непосредственной близости от границы участка, пчелы могут залетать на соседние земельные участки и кусать их обитателей.

Имеет ли право сосед разводить пчел?

Имеет, но, как говорится, не в промышленных масштабах.

Если же садовод злоупотребляет своими правами и не считается с интересами соседей, то с иском о возложении обязанности убрать пасеку с участка можно обратиться в суд.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В силу п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Согласно п. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" граждане обязаны:

- выполнять требования санитарного законодательства, а также постановлений, предписаний осуществляющих федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор должностных лиц;

- не осуществлять действия, влекущие за собой нарушение прав других граждан на охрану здоровья и благоприятную среду обитания.

Содержание пчел регламентируется:

- Ветеринарно-санитарными правилами для специализированных пчеловодческих хозяйств (ферм) и требованиями при их проектировании и строительстве, утвержденными Минсельхозом СССР 4 декабря 1974 г.;

- Ветеринарно-санитарными правилами содержания пчел, утвержденными Минсельхозом СССР 15 декабря 1976 г.;

- Инструкцией о мероприятиях по предупреждению и ликвидации болезней, отравлений и основных вредителей пчел, утвержденной Минсельхозпродом России от 17.08.1998 N 13-4-2/1362.

Ветеринарно-санитарными правилами содержания пчел установлено, что территория стационарной пасеки огораживается, обсаживается плодовыми деревьями и ягодными кустарниками. На каждой пасеке должен быть ветеринарно-санитарный паспорт с соответствующими записями ветеринарной службы, на основании которых выдается разрешение на перевозку (кочевку), пересылку, продажу пчел и пчелопродуктов.

Согласно п. 3.6 Методических рекомендаций по техническому проектированию объектов пчеловодства, утвержденных и введенных в действие Минсельхозом России 6 августа 2010 г., приусадебные участки и участки садоводческих товариществ должны быть огорожены сплошным забором высотой не менее 2 м, по периметру забора высаживаются деревья и кустарники такой же высоты. Размещение ульев на приусадебных участках и в садоводческих товариществах допускается в случае, если на непосредственно примыкающих к ним приусадебных участках и участках садоводческих товариществ не проживают граждане, имеющие заключение об аллергической реакции на ужаление пчел.

С 16 августа 2016 г. действуют Ветеринарные правила содержания медоносных пчел в целях их воспроизводства, выращивания, реализации и использования для опыления сельскохозяйственных энтомофильных растений и получения продукции пчеловодства, утвержденные Приказом Минсельхоза России от 19.05.2016 N 194. Согласно данным правилам:

- пчелы, содержащиеся в хозяйствах, подлежат учету и идентификации в соответствии со ст. 2.5 Закона РФ от 14.05.1993 N 4979-1 "О ветеринарии" (п. 2);

- ульи с пчелами подлежат размещению на расстоянии не менее 3 м от границ соседних земельных участков с направлением лотков к середине участка пчеловода или без ограничений по расстояниям при условии отделения их от соседнего земельного участка глухим забором (или густым кустарником, или строением) высотой не менее 2 м (п. 11).

Если судом будет установлено, что сосед, который разводит пчел, нарушает предписания вышеперечисленных актов, его обяжут перенести свою пасеку в другое место.

2. Про забор

В настоящее время отсутствует закон, определяющий допустимую минимальную инсоляцию земельного участка, и защищать свои права от действий соседа, построившего высокий забор, бывает очень сложно.

Однако определенные требования к возведению забора на земельном участке все же есть.

В силу п. 1 ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ).

Статья 304 ГК РФ предусматривает, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Защита нарушенного права может осуществляться в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (ст. 12 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, приведенным в п. п. 45 - 47 Постановления пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности, в силу ст. ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца. При рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, путем возведения ответчиком здания, строения, сооружения суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца. Удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Согласно ст. 1 Закона о садоводах **садовый земельный участок** представляет собой земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

В ст. 19 Закона о садоводах установлены права и обязанности члена СНТ. В частности, член садоводческого некоммерческого объединения имеет право:

- самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;

- осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном земельном участке.

На дачные и садоводческие объединения распространяется действие Актуализированной редакции СНиП 30-02-97\*.

В соответствии с п. 6.2 Актуализированной редакции СНиП 30-02-97\* по периметру индивидуальных садовых, дачных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение.

**Таким образом**, действующее законодательство предусматривает необходимость устройства между садовыми участками сетчатого ограждения, что связано с обеспечением освещения и циркуляции воздуха для всхожести и роста растений, т.е. для использования участка по назначению.

По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному правлением садоводческого, дачного объединения) возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов.

Если соседи договариваются между собой, то глухие ограждения и высокие заборы устанавливать можно.

А что если один сосед будет против, а второй будет рассуждать так: мой участок - что хочу, то и делаю?

Такие действия, скорее всего, повлекут обращение владельца соседнего земельного участка сначала в правление садоводческого или дачного объединения, а затем в суд.

При обращении в суд надо ссылаться на следующее.

В соответствии с п. 2 ст. 19 Закона о садоводах член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы).

В соответствии с п. 3 ст. 209 ГК РФ владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (ст. 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Согласно ст. 14 Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" здания и сооружения должны быть спроектированы таким образом, чтобы в процессе их строительства и эксплуатации не возникало угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

В соответствии со ст. 13 ЗК РФ в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия.

Согласно п. 2.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий" требования к облучению поверхностей и пространств прямыми солнечными лучами (инсоляции) предъявляются при размещении объектов, в проектах планировки и застройки микрорайонов и кварталов, проектов строительства и реконструкции отдельных зданий и сооружений и при осуществлении надзора за строящимися и действующими объектами.

Как указано в п. 2.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека, и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Продолжительность инсоляции регламентируется в:

- жилых зданиях;

- детских дошкольных учреждениях;

- учебных учреждениях общеобразовательных, начального, среднего, дополнительного и профессионального образования, школах-интернатах, детских домах и др.

Специальные нормы, регламентирующие характер ограждения участков в садоводческих товариществах, направлены на обеспечение максимально благоприятных условий для выращивания растений на всей площади участка, в связи с чем приведенные нормы подлежат выполнению всеми членами СНТ.

В суде, для того чтобы доказать нарушение прав, нужно заявить ходатайство о назначении экспертизы. Эксперт, отвечая на вопросы, поставленные перед ним судом, определит, нарушены ли строительные нормы при возведении забора и повлияло ли это сооружение на права соседей.

3. Постройка с нарушением строительных норм

Сосед по садовому земельному участку построил свой дом слишком близко от забора и затенил ваш участок? Защитить свои права можно, но только если доказать, что они нарушены.

Расположение построек на садовом земельном участке регламентируется Актуализированной редакцией СНиП 30-02-97\*.

В соответствии с п. 6.7 Актуализированной редакции СНиП 30-02-97\* минимальное расстояние до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям от жилого строения (или дома) должно составлять 3 м.

**Таким образом**, сосед должен строить свой дом не ближе 3 м от границы смежных (соседних) земельных участков.

Возведение дома на расстоянии менее 3 м от границы земельного участка свидетельствует о нарушении строительных норм и правил.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Как указано в п. 2 ст. 222 ГК РФ, лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных п. п. 3 и 4 ст. 222 ГК РФ.

В силу ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В п. 2 ст. 60 ЗК РФ установлены способы пресечения действий, нарушающих права на землю граждан и юридических лиц. В пп. 3 п. 2 ст. 60 ЗК РФ предусмотрено в качестве способа пресечения нарушения прав приостановление гражданско-жилищного или иного строительства.

Согласно ст. ст. 3, 4 ГПК РФ заинтересованное лицо, право которого нарушено, вправе обратиться в суд за защитой нарушенного или оспоренного права.

Лицу, обратившемуся в суд, не стоит рассчитывать только на свои объяснения. Доказать нарушение строительных норм и законных интересов поможет судебная строительно-техническая экспертиза. Она проводится по ходатайству сторон на основании определения суда.

Хотя суд и не должен руководствоваться при принятии решения лишь заключением эксперта, выводы экспертизы очень важны и, безусловно, влияют на исход дела.

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с п. 3 ст. 76 ЗК РФ приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляются юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Согласно разъяснениям, данным в п. 45 Постановления пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности, применяя ст. 304 ГК РФ, в силу которой собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, судам необходимо учитывать следующее. В силу ст. ст. 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Такой иск подлежит удовлетворению и в том случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика.

Иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению независимо от того, на своем или чужом земельном участке либо ином объекте недвижимости ответчик совершает действия (бездействие), нарушающие право истца.

4. Спор о границе

При проведении межевания земельного участка определяются его границы. Местоположение границ земельного участка подлежит обязательному согласованию с соседями. И тут может оказаться, что соседи не согласны с границами вашего участка.

Предметом согласования является определение местоположения границы земельного участка, являющейся границей другого земельного участка (ст. 43 Закона о государственной регистрации).

Кроме этого, в процессе межевания кадастровым инженером может быть выявлено пересечение границ земельного участка с границами соседних участков, сведения о которых уже содержатся в ЕГРН. И то и другое может привести к разногласиям между собственниками соседних участков.

Если причиной пересечения границ земельного участка является ошибка в сведениях ЕГРН о земельном участке, кадастровый учет которого был осуществлен ранее, она может быть исправлена и без суда.

Для уточнения и согласования границ земельного участка нужно выполнить следующие действия.

**Первое** - обратитесь к кадастровому инженеру.

Это необходимо для того, чтобы он подготовил акт согласования местоположения границ земельного участка и межевой план.

Акт согласования границ земельного участка оформляется на обороте листа графической части межевого плана. Местоположение границ земельного участка считается согласованным, если в акте стоят личные подписи всех заинтересованных лиц.

Отсутствие согласования или нарушение порядка его проведения может привести к тому, что регистрационный орган откажет в осуществлении кадастрового учета земельного участка.

Без согласования границ земельного участка не получится поставить его на кадастровый учет и уточнить границы. В этом случае придется обращаться в суд с иском об установлении границ земельного участка и указывать своих соседей в качестве ответчиков.

**Второе** - обратитесь в суд с исковым заявлением.

При подготовке иска об установлении местоположения границ земельного участка укажите объекты (строения, деревья, забор, столбы и др.), на основании которых можно определить местоположение земельного участка.

Эта информация важна в том случае, если нет документально оформленных графических планов земельного участка.

Исковые требования в зависимости от обстоятельств дела могут быть следующими:

- признать местоположение смежной границы земельного участка ответчика технической или реестровой ошибкой;

- установить смежную границу между земельными участками (как правило, в соответствии с координатами, указанными в заключении кадастрового инженера).

К исковому заявлению могут быть приложены следующие документы:

- копии искового заявления по количеству ответчиков и третьих лиц;

- копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок (документ, на основании которого вы владеете участком, свидетельство о государственной регистрации права);

- копия межевого плана;

- сведения из ЕГРН о смежном участке;

- квитанция об уплате госпошлины.

Иск предъявляется по месту нахождения земельного участка.

На основании решения суда орган регистрации прав осуществляет кадастровый учет в связи с уточнением границ земельного участка.

Как отмечалось выше, споры относительно местоположения границ земельного участка могут возникнуть из-за реестровой ошибки.

Юридические границы, внесенные в ЕГРН на основании кадастровых работ, признаются действительными и подлежат соблюдению. Оспаривание результатов кадастровых работ возможно в судебном порядке в случае наличия реестровой (кадастровой) ошибки.

В соответствии с ч. 3 ст. 61 Закона о государственной регистрации воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном указанным законом (реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

В соответствии с ч. 6 ст. 61 Закона о государственной регистрации суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков.

**Таким образом**, исправление реестровой ошибки производится путем внесения изменений в сведения ЕГРН о местоположении границ.

На основании решения суда сведения об уточненных границах земельного участка вносятся в ЕГРН.

5. Определение порядка пользования участком

Определение порядка пользования земельным участком требуется в случае, если он принадлежит нескольким сособственникам, которые не могут между собой договориться в устной форме, как пользоваться общим имуществом.

В соответствии со ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Данное правило действует в отношении совместного владения и пользования земельным участком.

Так, например, если земельным участком владеют несколько собственников, пользование земельным участком осуществляется по соглашению между ними.

Соглашение о порядке пользования земельным участком заключается сособственниками земельного участка в добровольном порядке путем составления и подписания одного документа.

Специальной формы соглашения о порядке пользования земельным участком действующим законодательством не предусмотрено. Его условия определяются сторонами по своему усмотрению.

**Обратите внимание**: чтобы соглашение об определении порядка пользования земельным участком имело юридическую силу, оно должно быть составлено в письменной форме.

В соглашении надо указать:

- Ф.И.О. собственников земельного участка, их паспортные данные, адреса места жительства, телефоны для связи;

- данные свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок;

- сведения о местонахождении земельного участка, его кадастровый номер, площадь, размер долей, принадлежащих каждому сособственнику, категорию и вид разрешенного использования;

- описание порядка пользования земельным участком, о котором собственники договорились.

При отсутствии соглашения сособственников и при наличии между ними спора устанавливать порядок пользования земельным участком придется в судебном порядке.

При судебном определении порядка пользования земельным участком сам участок остается неизменным: собственникам, как и прежде, будут принадлежать доли в праве общей собственности. Суд своим решением лишь определит, какая часть участка и в каком размере должна быть передана в пользование каждому из сособственников.

На основании ст. 35 ЗК РФ в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Решение об определении порядка пользования земельным участком принимается судом с учетом того, какой размер долей принадлежит собственникам земельного участка и какой порядок пользования между ними сложился.

При этом правовое значение может иметь не любой сложившийся порядок пользования, а только такой, в основе которого лежит добровольное соглашение сторон о распределении общего земельного участка. По правилам установления границ землепользования должны быть обеспечены:

- доступ ко всем объектам, прочно связанным с земельным участком;

- право других лиц на пользование необходимыми для них объектами (пешеходными дорожками и проездами, инженерными коммуникациями и т.д.).

Если становится понятно, что договориться с сособственником земельного участка о его совместном использовании не получится, надо готовить исковое заявление в суд.

Исковое заявление об определении порядка пользования земельным участком подается суд по месту нахождения земельного участка. Ответчиками по делу будут другие собственники.

Сумма государственной пошлины по данному иску составляет 300 руб.

В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 23 ГПК РФ дела об определении порядка пользования земельным участком рассматриваются в качестве суда первой инстанции мировым судьей.

**Обратите внимание:** если исковое требование об определении порядка пользования земельным участком подается одновременно с требованиями о выделе доли в земельном участке, признании права собственности или с другим требованием, содержащим спор о праве, иск будет подсуден районному суду.

В Определении Верховного Суда РФ от 14.06.2016 N 18-КГ16-39 исковое заявление о выделе доли жилого дома и определении порядка пользования земельным участком было признано подлежащим рассмотрению районным судом. Верховный Суд РФ указал, что, поскольку истцом одновременно заявлены взаимозависимые требования, одни из которых подсудны районному суду, а другие - мировому судье, а в соответствии с ч. 3 ст. 23 ГПК РФ при объединении нескольких связанных между собой требований, изменении предмета иска или предъявлении встречного иска, если новые требования становятся подсудными районному суду, а другие остаются подсудными мировому судье, все требования подлежат рассмотрению в районном суде.

**Таким образом**, если иск о порядке пользования земельным участком заявляется отдельно от других требований, он подлежит рассмотрению мировым судьей. Если же такой иск заявляется совместно с другим иском, подсудным районному суду (например, об определении долей в жилом доме), он подлежит рассмотрению в районном суде.

В исковом заявлении надо изложить обстоятельства дела, указать, что истец является собственником земельного участка, но пользоваться своей частью участка не может, так как нет согласия с другими сособственниками, в связи с чем нарушаются его права.

В просительной части искового заявления указывается просьба о выделении в пользование конкретной части земельного участка.

Конкретная часть участка, выделяемая каждому собственнику общего имущества, может быть определена на основании заключения кадастрового инженера или после проведения судебной землеустроительной экспертизы.

**Обратите внимание:** порядок пользования земельным участком, установленный решением суда, государственной регистрации не требует.

6. Про деревья

В соответствии с п. 6.7 Актуализированной редакции СНиП 30-02-97\* минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

Согласно п. 5.3.4 свода правил по проектированию и строительству СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства" до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее, в частности, от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м, от кустарника - 1 м.

**Таким образом**, сводами правил регламентируется минимальное расстояние от границы соседнего земельного участка до растущих деревьев.

Однако, сажая деревья, сложно предугадать, насколько высокими они станут через несколько лет и на какую ширину раскинется их крона.

Высокие деревья, растущие в непосредственной близости от забора, могут затенять соседний земельный участок. Если дерево уже старое, то достаточно будет сильного ветра, чтобы оно повалилось.

Судебная практика показывает, что обращений с исками об обязании произвести спил деревьев по этим причинам довольно много.

Но, как и по любому другому делу, к суду о защите прав в связи с тем, что у соседей разрослись деревья или они находятся в аварийном состоянии, нужно готовиться основательно.

В качестве ответчика по иску об устранении препятствий в пользовании земельным участком и спиле деревьев необходимо указать собственника или иного владельца земельного участка, на котором эти деревья растут.

В случае если дерево, затеняющее соседний земельный участок, растет на земельном участке общего пользования садоводческого некоммерческого товарищества, ответчиком будет выступать СНТ как юридическое лицо.

В зависимости от того, какое основание приводится в исковом заявлении в качестве аргумента для спила деревьев, необходимо представить доказательства своих доводов.

Например, владелец садового земельного участка может сослаться на то, что деревья, которые растут на соседнем земельном участке, имеют высоту более 7 м и расположены на расстоянии менее 1,5 м от границы его земельного участка, в результате чего нарушается инсоляция.

Вместе с тем если на суде выяснится, что указанные деревья растут с западной стороны по отношению к земельному участку истца-садовода, то это будет противоречить доводам об отсутствии инсоляции, и, скорее всего, спор будет проигран.

Другое дело, если деревья растут, например, с южной стороны по отношению к земельному участку садовода. В таком случае останется доказать нарушения, связанные с несоблюдением расстояния от дерева до границы земельного участка.

Если в качестве основания к исковому заявлению о спиле деревьев указывается на их аварийное состояние, то этот аргумент также нужно доказать.

В качестве доказательств можно представить фотографии, попросить правление садоводческого или дачного объединения составить акт, наконец, можно вызвать специалиста для подготовки заключения.

**Сразу стоит оговориться**, что решения судов по таким делам не всегда бывают положительными для истцов. Причин этому несколько, и главная из них - отсутствие доказательств нарушения прав.

Кроме этого, причинами отказа в удовлетворении исков могут быть:

- необязательный характер строительных норм и правил;

- незначительное затенение земельного участка, не являющееся препятствием к использованию истцом земельного участка по назначению.

Большая сложность в доказывании истцом своей позиции заключается в том, что в настоящее время отсутствуют нормы и правила по инсоляции земельных участков.

Глава 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ

ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

1. Административная ответственность

К нарушениям земельного законодательства относятся:

- самовольное занятие земельного участка;

- неиспользование земельного участка в течение установленного законодательством срока;

- использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель или разрешенным использованием.

За эти виды нарушений предусмотрена административная ответственность - штраф, размер которого установлен КоАП РФ.

Чтобы установить нарушителей земельного законодательства, инспекторы по использованию и охране земель Росреестра проводят проверки, обследования земельных участков, в том числе дистанционными способами (фотосъемка поверхности авиационными и космическими аппаратами).

Размер административного штрафа зависит от вида нарушения, категории нарушителя и кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение. На случай, если кадастровая стоимость земельного участка не определена, в КоАП РФ установлены минимальный и максимальный размеры штрафа по видам нарушений и категориям нарушителей земельного законодательства.

Согласно ст. 7.1 КоАП РФ самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок, влечет наложение административного штрафа:

- если определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 1 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 1,5 до 2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 2 до 3% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 тыс. руб.;

- если не определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 5 до 10 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 20 до 50 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 100 до 200 тыс. руб.

В силу ч. 1 ст. 7.3 КоАП РФ пользование недрами без лицензии на пользование недрами влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 3 до 5 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 30 до 50 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 800 тыс. до 1 млн руб.

На основании ст. 7.9 КоАП РФ самовольное занятие лесных участков или использование указанных участков для раскорчевки, переработки лесных ресурсов, устройства складов, возведения построек (строительства), распашки и других целей без специальных разрешений на использование указанных участков влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 20 до 50 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 50 до 100 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 200 до 300 тыс. руб.

За самовольное снятие и перемещение плодородного слоя почвы в ч. 1 ст. 8.6 КоАП РФ предусмотрен штраф:

- для граждан в размере от 1 до 3 тыс. руб.;

- для должностных лиц - от 5 до 10 тыс. руб.;

- для юридических лиц - от 30 до 50 тыс. руб.

Как следует из ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ, использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием влечет наложение административного штрафа:

- если определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 0,5 до 1% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 1 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 1,5 до 2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 тыс. руб.;

- если не определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 10 до 20 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 20 до 50 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 100 до 200 тыс. руб.

**Таким образом**, земельный участок должен использоваться:

- по целевому назначению в соответствии с его категорией;

- согласно его разрешенному использованию.

В связи с этим напомним, что в соответствии с п. 1 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации делятся на категории.

Согласно ч. 1 ст. 37 ГрК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

**Обратите внимание:** узнать категорию земельного участка и вид разрешенного использования можно в документах на землю - свидетельстве о государственной регистрации права или выписке из ЕГРН.

В силу ч. 2 ст. 8.8 КоАП РФ неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение установленного законом срока влечет наложение административного штрафа:

- на граждан в размере от 0,3 до 0,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 3 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 0,5 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 2 до 10% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 200 тыс. руб.

Согласно ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ неиспользование земельного участка, предназначенного для садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, влечет наложение административного штрафа:

- если определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 1 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 1,5 до 2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 3 до 5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 400 тыс. руб.;

- если не определена кадастровая стоимость земельного участка:

- на граждан в размере от 20 до 50 тыс. руб.;

- на должностных лиц - от 50 до 100 тыс. руб.;

- на юридических лиц - от 400 до 700 тыс. руб.

В случае обнаружения нарушений, подпадающих под действие КоАП РФ, возбуждается дело об административном нарушении, на основании которого выносится решение о назначении административного наказания в виде штрафа.

2. Земельный надзор

При нарушении земельного законодательства можно обратиться за защитой своих прав в прокуратуру, суд или в специальный орган, осуществляющий земельный надзор.

**Земельный надзор** - это деятельность компетентных органов, направленная на соблюдение требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством РФ предусмотрена ответственность.

Целями земельного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства.

Кроме этого, органы земельного надзора проводят систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства.

Деятельность по государственному земельному надзору осуществляет Росреестр.

Должностные лица Росреестра с целью осуществления своих полномочий вправе:

1) выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных в результате проверок нарушений земельного законодательства, а также осуществлять контроль за исполнением указанных предписаний в установленные сроки;

2) обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственного земельного надзора, в установлении лиц, виновных в нарушениях земельного законодательства;

3) осуществлять в пределах своей компетенции производство по делам об административных правонарушениях, в том числе составлять по результатам проверок соблюдения требований земельного законодательства протоколы об административных правонарушениях и иные акты, предусмотренные законодательством РФ, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях в целях привлечения виновных лиц к ответственности, рассматривать в пределах своей компетенции дела об административных правонарушениях;

4) привлекать экспертов и экспертные организации к проведению проверок соблюдения требований земельного законодательства;

5) направлять в органы государственной власти, органы местного самоуправления предложения о приведении правовых актов, принятых данными органами по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, в соответствие с положениями земельного законодательства.

Если в ходе земельного надзора будут выявлены нарушения земельного законодательства, юридические лица или граждане будут обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

При этом самовольно занятые земельные участки должны быть возвращены их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Кроме этого, как отмечалось выше, приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков будут осуществляться юридическими лицами или гражданами, признанными виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

3. Муниципальный земельный контроль

В соответствии со ст. 72 ЗК РФ и ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" на органы местного самоуправления возложена функция проведения муниципального земельного контроля (в том числе контроля за недопущением самовольного занятия земель).

Положениями ст. 72 ЗК РФ установлено понятие муниципального земельного контроля, а также разграничен муниципальный земельный контроль между органами местного самоуправления исходя из сферы его распространения.

**Муниципальный земельный контроль** - это деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства РФ, законодательства субъекта РФ, за нарушение которых законодательством РФ, законодательством субъекта РФ предусмотрена административная и иная ответственность.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов РФ, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений ст. 72 ЗК РФ.

Органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления городских поселений осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городских поселений объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления муниципального района осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений, а также в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах входящих в состав этого района сельских поселений, за исключением случаев, если в соответствии с законом субъекта РФ данные полномочия закреплены за органами местного самоуправления указанных сельских поселений.

В рамках государственного и (или) муниципального земельного контроля выявляются самовольные (незаконные) объекты.

Законами субъектов РФ - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя полномочия органов местного самоуправления на осуществление муниципального земельного контроля и установление порядка его осуществления, предусмотренные ст. 72 ЗК РФ, могут быть отнесены к полномочиям органов государственной власти этих субъектов РФ.

В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством РФ предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию этого акта в орган государственного земельного надзора.

В срок не позднее чем пять рабочих дней со дня поступления от органа местного самоуправления копии указанного акта проверки орган государственного земельного надзора обязан рассмотреть этот акт и принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении или решение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и направить копию принятого решения в орган местного самоуправления.

Порядок взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, устанавливается Правительством РФ.

В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством субъекта РФ предусмотрена административная ответственность, привлечение к ответственности за выявленное нарушение осуществляется в соответствии с указанным законодательством.

Глава 6. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

И КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Как определяется кадастровая стоимость земельного участка

**Кадастровая стоимость земельного участка** - это расчетная величина, которая устанавливается в отношении земельного участка в результате государственной оценки земли.

Кадастровая стоимость определяется с учетом местонахождения земельного участка и его классификации по целевому назначению.

В настоящее время применяются два порядка определения кадастровой стоимости.

**Старый порядок определения кадастровой стоимости земельного участка** осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Данный порядок будет применяться до 1 января 2020 г.:

1) если решение о переходе на новый порядок оценки не было принято в субъекте РФ;

2) если кадастровую оценку начали проводить до 1 января 2017 г. в соответствии с указанным законом.

**Новый порядок определения кадастровой стоимости земельного участка** осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

Оба порядка определения кадастровой стоимости применяются в период с 1 января 2017 г. до 1 января 2020 г.

Новый порядок определения кадастровой стоимости земельного участка применяется, если в субъекте РФ было принято соответствующее решение. В этом случае кадастровая стоимость определяется путем проведения государственной кадастровой оценки, которая включает в себя принятие решения о ее проведении и подготовку к ней, определение кадастровой стоимости и утверждение результатов кадастровой оценки.

Как правило, кадастровая оценка проводится не более одного раза в три года (в городах Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - один раз в два года) и не менее чем один раз в пять лет.

Решение о проведении кадастровой оценки принимает уполномоченный орган субъекта РФ. В таком решении определяются виды объектов недвижимости и категории земель, по которым проводится оценка.

Земельные участки оценивает бюджетное учреждение, создаваемое в субъекте РФ.

Подготовка к проведению кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку бюджетным учреждением информации о земельных участках, кадастровая стоимость которых оспорена. Она должна быть закончена до 1 января года, в котором будет определяться кадастровая стоимость.

Бюджетное учреждение рассчитывает кадастровую стоимость в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226.

При определении кадастровой стоимости земельный участок оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения, например, при продаже поэтому кадастровая стоимость земельного участка должна соответствовать его рыночной стоимости.

При определении кадастровой стоимости, основанной на его рыночной стоимости, кадастровая стоимость земельного участка не может превышать величины его рыночной стоимости, определенной на ту же дату.

На кадастровую стоимость земельного участка не влияют многолетние насаждения, которые находятся на этом участке.

Кадастровая стоимость земельного участка рассчитывается на дату составления перечня объектов и определяется из расчета наиболее вероятной цены недвижимости, по которой она может быть приобретена, независимо от наличия ограничений на ее распоряжение.

При определении кадастровой стоимости земельного участка учитывается фактический вид его использования.

По результатам определения кадастровой стоимости бюджетное учреждение составляет проект отчета в форме электронного документа.

Бюджетное учреждение должно разместить проект отчета о кадастровой оценке на своем сайте в течение трех рабочих дней. В этот же срок сведения о месте его размещения и сам проект отчета направляются в Росреестр для проверки на соответствие промежуточного отчетного документа установленным требованиям.

Сведения и материалы из проекта отчета, который готовит бюджетное учреждение, размещаются в Фонде данных государственной кадастровой оценки. Ознакомиться с ними можно в течение 60 дней со дня их размещения.

Если после изучения материалов отчета возникнут возражения или уточнения, то замечания на отчет можно подать в течение 50 дней со дня публикации сведений и материалов в фонде данных. Замечания можно подать лично в бюджетное учреждение или МФЦ, направить почтой либо через Интернет.

По результатам рассмотрения замечаний кадастровая стоимость земельного участка может быть пересмотрена.

Отчет о кадастровой оценке утверждает уполномоченный орган субъекта РФ. Для этого в течение 20 рабочих дней со дня его получения от бюджетного учреждения принимается акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу с 1 января года, следующего после проведения оценки, при условии что он опубликован не позднее чем за месяц до окончания года.

2. Оспаривание кадастровой стоимости земельного участка

Кадастровую стоимость земельного участка, которая была определена в результате кадастровой оценки, можно оспорить. Оспорить ее могут как физические, так и юридические лица, заинтересованные в ее пересмотре.

Как правило, заявителями пересмотра кадастровой стоимости являются собственники земельных участков, но это не обязательное условие.

Например, если от величины кадастровой стоимости зависит размер арендной платы за земельный участок, инициатором ее пересмотра может быть арендатор.

Для оспаривания кадастровой стоимости земельного участка необходимо не только желание заявителя, но и наличие оснований.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

1) неверные сведения о земельном участке, использованные при определении его кадастровой стоимости (категория, вид разрешенного использования, площадь и др.);

2) установление в отношении земельного участка его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость в этом случае должна быть равной его рыночной стоимости.

Оспорить кадастровую стоимость можно как во внесудебном порядке (в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости), так и в суде.

**Обратите внимание:** для физических лиц обращение в комиссию в порядке досудебного разрешения спора о кадастровой стоимости земельного участка не является обязательным, можно сразу идти в суд. Однако лучше все же такой возможностью воспользоваться.

Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости формируются при территориальном управлении Росреестра в каждом субъекте РФ.

Результаты определения кадастровой стоимости можно оспорить в течение пяти лет с момента внесения в ЕГРН результатов определения кадастровой стоимости, но до момента определения новой кадастровой стоимости.

Для обращения в комиссию составляется заявление. В нем нужно указать Ф.И.О. заявителя, адрес его места жительства и основания, по которым кадастровая стоимость должна быть пересмотрена.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить следующие документы:

1) выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости земельного участка;

2) копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на земельный участок (если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подает его собственник);

3) документы, подтверждающие недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости (если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по данному основанию).

Для того чтобы подтвердить, что при определении кадастровой стоимости земельного участка были использованы недостоверные данные, надо обратиться к заказчику работ по определению кадастровой стоимости (министерство имущественных отношений, управление государственного имущества в субъекте РФ, иной орган власти субъекта РФ) и в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, с запросом о предоставлении сведений о земельном участке, которые использовались при определении его кадастровой стоимости. Указанные сведения должны быть предоставлены в течение семи дней с даты обращения с запросом.

**Обратите внимание:** если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления рыночной стоимости земельного участка, к заявлению также необходимо приложить отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка в бумажном и электронном виде. При этом рыночная стоимость участка должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Если к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка не приложить все необходимые документы или нарушить срок его подачи, оно не будет рассмотрено. В рассмотрении заявления также будет отказано в случае, если величина кадастровой стоимости земельного участка, результаты определения которой оспариваются, ранее уже была установлена в размере его рыночной стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка рассматривается в течение месяца с даты его поступления в комиссию. О дате рассмотрения заявления заявитель должен быть извещен. При рассмотрении заявления комиссией можно присутствовать лично и давать свои пояснения сути вопроса.

Результатом рассмотрения заявления будет принятие комиссией решения о пересмотре кадастровой стоимости или об отказе в ее пересмотре.

Если будет принято решение о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка, то комиссия в течение пяти рабочих дней должна уведомить об этом территориальное управление Росреестра и ФГБУ "ФКП Росреестра".

Отказ в пересмотре кадастровой стоимости может быть оспорен в судебном порядке. В суд о пересмотре решения комиссии может обратиться и орган местного самоуправления (орган государственной власти Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) в том случае, если комиссия приняла решение о существенном снижении кадастровой стоимости земельного участка.

Отказ комиссии в пересмотре кадастровой стоимости земельного участка оспаривается в судебном порядке путем подачи административного искового заявления.

В административном исковом заявлении надо указать одно из следующих требований:

- об оспаривании решения или действий (бездействия) комиссии по пересмотру кадастровой стоимости;

- об установлении в отношении земельного участка его рыночной стоимости;

- об изменении кадастровой стоимости земельного участка в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Административное исковое заявление также должно содержать:

1) наименование суда, в который подается административное исковое заявление;

2) наименование административного истца, его место жительства или место пребывания, средства связи;

3) наименование административного ответчика, место его нахождения, средства связи.

По делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости административными ответчиками являются государственный орган или орган местного самоуправления, которые утвердили результаты кадастровой стоимости, и Росреестр.

По заявлениям об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений о земельном участке к участию в деле привлекается Росреестр (орган, на который возложена обязанность по исправлению реестровой или технической ошибки).

По делам об оспаривании решений, действий (бездействия) комиссии административными ответчиками являются комиссия и территориальное отделение Росреестра, при котором она была создана.

Помимо прочего, в административном исковом заявлении приводят:

1) сведения о том, какие права, свободы и законные интересы лица, обратившегося в суд, или иных лиц, в интересах которых подано административное исковое заявление, нарушены, или о причинах, которые могут повлечь за собой их нарушение;

2) основания и доводы, обосновывающие требования административного истца;

3) сведения об обращении в комиссию и результатах его рассмотрения (если такое обращение подавалось);

4) перечень прилагаемых к административному исковому заявлению документов.

Если оспаривается решение комиссии по пересмотру кадастровой стоимости, то в иске надо указать наименование, номер и дату оспариваемого решения комиссии, а также основания, по которым следует признать это решение не соответствующим закону.

В зависимости от оснований обращения в суд к административному исковому заявлению нужно приложить следующие документы:

1) копии административного заявления и приложенных к нему документов по количеству участвующих в деле административных ответчиков и заинтересованных лиц или почтовые уведомления о вручении другим лицам, участвующим в деле, копий административного искового заявления и приложенных к нему документов;

2) выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости земельного участка, а также сведения о дате, на которую определена кадастровая стоимость;

3) копии правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на земельный участок;

4) документы, подтверждающие недостоверность сведений о земельном участке, которые использовались при определении его кадастровой стоимости;

5) отчет о стоимости земельного участка, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

6) решение комиссии (если до обращения в суд подавалось заявление в комиссию);

7) квитанцию об уплате госпошлины в размере 300 руб.

Административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в суд города федерального значения (например, в Московский городской суд), областной суд, верховный суд республики, краевой, суд автономной области и суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ по определению кадастровой стоимости либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость.

При обращении с административным исковым заявлением необходимо соблюдать следующие сроки.

Заявление подается не позднее пяти лет с даты внесения в ЕГРН оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

В случае оспаривания решения или действий (бездействия) комиссии заявление подается в течение трех месяцев со дня, когда гражданину стало известно о нарушении его прав, свобод и законных интересов.

Суд должен рассмотреть административное исковое заявление о пересмотре кадастровой стоимости в течение двух месяцев, а заявление об оспаривании решения или действий (бездействия) комиссии - в течение месяца.

После вынесения положительного решения суда в его резолютивной части будет указана новая величина кадастровой стоимости земельного участка.

Если по решению комиссии или суда кадастровая стоимость участка была изменена, то сведения о новой кадастровой стоимости применяются для исчисления земельного налога с 1 января календарного года, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в ЕГРН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Глава 7. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1. Приобретательная давность

Право собственности на земельный участок возникает по основаниям, предусмотренным законом, например в результате сделки (купли-продажи, дарения и др.) или в случае признания права собственности судом. Переход права собственности на такое имущество подлежит государственной регистрации, после которой оно официально переходит от одного лица к другому. Право на недвижимое имущество, возникшее в силу решения суда, также подлежит государственной регистрации.

В суд приходится обращаться в случаях, если земельный участок есть, а документов на него нет. Одним из оснований для признания права собственности в судебном порядке служит приобретательная давность.

В силу п. 1 ст. 234 ГК РФ лицо - гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 2 ст. 234 ГК РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Согласно ст. 11 Федерального закона от 30.11.1994 N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" действие ст. 234 ГК РФ распространяется и на случаи, когда владение имуществом началось до 1 января 1995 г. и продолжается в момент введения в действие части первой ГК РФ.

Свою позицию по вопросу приобретательной давности высказал Верховный Суд РФ.

Так, согласно разъяснениям, содержащимся в п. 15 Постановления пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности, давностное владение является добросовестным, если лицо, получая владение, не знало и не должно было знать об отсутствии основания возникновения у него права собственности.

Давностное владение признается открытым, если лицо не скрывает факта нахождения имущества в его владении. Принятие обычных мер по обеспечению сохранности имущества не свидетельствует о сокрытии этого имущества.

Давностное владение признается непрерывным, если оно не прекращалось в течение всего срока приобретательной давности. В случае удовлетворения иска давностного владельца об истребовании имущества из чужого незаконного владения имевшая место ранее временная утрата им владения спорным имуществом перерывом давностного владения не считается. Передача давностным владельцем имущества во временное владение другого лица не прерывает давностного владения. Не наступает перерыв давностного владения также в том случае, если новый владелец имущества является сингулярным или универсальным правопреемником предыдущего владельца.

Владение имуществом как своим собственным означает владение не по договору. По этой причине ст. 234 ГК РФ не подлежит применению в случаях, когда владение имуществом осуществляется на основании договорных обязательств (аренды, хранения, безвозмездного пользования и т.п.).

**Обратите внимание:** отсутствие документов о выделении земельного участка не является препятствием в приобретении права собственности по давности владения.

Как указано в абз. 1 п. 16 Постановления пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности, по смыслу ст. ст. 225 и 234 ГК РФ право собственности в силу приобретательной давности может быть приобретено на имущество, принадлежащее на праве собственности другому лицу, а также на бесхозяйное имущество.

Согласно абз. 1 п. 19 Постановления пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности, возможность обращения в суд с иском о признании права собственности в силу приобретательной давности вытекает из ст. ст. 11 и 12 ГК РФ, согласно которым защита гражданских прав осуществляется судами путем признания права. Поэтому лицо, считающее, что стало собственником имущества в силу приобретательной давности, вправе обратиться в суд с иском о признании за ним права собственности.

**Таким образом**, давностное владение будет считаться добросовестным, если, приобретая земельный участок, лицо не знало и не должно было знать о неправомерности завладения им. Это относится к случаям, когда имущество приобретается правомерными действиями, однако право собственности в силу тех или иных обстоятельств возникнуть не может. При этом лицо владеет вещью открыто, как своей собственной, т.е. вместо собственника, без какого-либо правового основания (титула).

Решение суда о признании права собственности в силу приобретательной давности является основанием для регистрации права в Росреестре.

2. Переоформление права пользования на земельный участок

До сих пор многие садоводы и дачники не переоформили в собственность свои земельные участки, принадлежащие им на праве пользования.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком можно переоформить на право собственности при условии, что земельный участок был предоставлен до введения в действие ЗК РФ (30 октября 2001 г.) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. Ограничений по сроку переоформления нет.

Право собственности на такие участки могут зарегистрировать также граждане, к которым перешло право собственности на расположенные на них здания (строения, сооружения) в порядке наследования или по иным основаниям.

**Обратите внимание:** нельзя переоформить те земельные участки, которые не могут быть предоставлены в частную собственность, например в силу их ограничения в обороте.

Предоставление гражданам земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования после 30 октября 2001 г. не предусмотрено (п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ).

Для переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в собственность потребуются следующие документы:

1) акт о предоставлении гражданину земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления;

2) свидетельство о праве гражданина на земельный участок, выданное уполномоченным органом государственной власти;

3) выписка из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок (если участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства), выданная органом местного самоуправления;

4) иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельный участок.

Если к гражданину перешло право собственности на расположенное на участке здание (строение, сооружение), при государственной регистрации права собственности на земельный участок потребуются следующие документы:

1) один из документов, перечисленных выше и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения, сооружения) на этот земельный участок;

2) свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности гражданина на расположенное на участке здание (строение, сооружение).

Второй документ из данного списка не потребуется, если право собственности гражданина на указанное здание (строение, сооружение) зарегистрировано в ЕГРН.

Для государственной регистрации права собственности на земельный участок надо обратиться в территориальное отделение Росреестра.

Заявление и документы можно подать следующими способами:

- непосредственно в отделение Росреестра (кроме Москвы и Московской области) или через МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра);

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов через Интернет, например через официальный сайт Росреестра.

Размер госпошлины за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок в данном случае составляет 350 руб.

Срок государственной регистрации права собственности на земельный участок составляет не более семи рабочих дней с даты поступления заявления и документов в Росреестр, а в случае подачи заявления и документов через МФЦ - девяти рабочих дней.

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН.

С момента государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок право постоянного (бессрочного) пользования им прекращается.

3. Документы на земельный участок

Свидетельство о праве собственности на землю, свидетельство о государственной регистрации, государственный акт на землю - это правоудостоверяющие документы, подтверждающие наличие права на недвижимое имущество.

Начиная с 90-х годов XX века правоудостоверяющие документы печатались на различных бланках, различающихся по форме и цвету. Многие собственники земельных участков имеют документы, в которых написано, что они временные, при этом срок для их обмена не указан.

"Так что же делать, надо ли менять старое свидетельство на землю на новое?" - спрашивают такие садоводы.

Нет, менять свидетельство не надо по двум причинам.

**Первая причина** - государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН (п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

**Таким образом**, все свидетельства, государственные акты имеют одинаковую ценность, и менять их не надо даже в том случае, если на документе написано, что он временный.

**Вторая причина** заключается в том, что с 15 июля 2016 г. была прекращена выдача и замена свидетельств о государственной регистрации прав. С этого момента регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из ЕГРН.

Свидетельства, которые были выданы до 15 июля 2016 г., действовать не перестали, и менять их на выписки не нужно.

Сам факт отмены свидетельств не говорит об отмене выдачи документа, который удостоверяет регистрацию права собственности. Но если до вступления в силу изменений в законодательство заявитель мог выбрать - при регистрации права собственности получить свидетельство о регистрации собственности или выписку из ЕГРН, то после указанной даты остается только одна форма документа, которая удостоверяет регистрацию возникновения и перехода прав на недвижимость.

**Главное, на что надо обратить внимание в своем документе на землю:**

- вид права (в свидетельстве должно быть указано - собственность);

- правообладатель - человек, которому участок принадлежит (это должны быть ваши Ф.И.О.);

- наименование имущества, его адрес, площадь и кадастровый номер.

Если с этими данными все в порядке, то переживать не надо.

Напоминаем, что земельный участок, учет которого был произведен до введения в действие Федерального закона "О кадастровой деятельности" или права владения (собственности, пользования, право застройки, аренды) на который возникли и были зарегистрированы до 1 марта 2008 г., но кадастровый учет при этом осуществлен не был, считается ранее учтенным.

**Не забудьте:** если земельный участок считается ранее учтенным, а правообладатель его не указан, то такой участок может быть снят с кадастрового учета.

Информацию о статусе земельного участка и его правообладателе можно узнать из выписки из ЕГРН. Является ли земельный участок ранее учтенным или учтенным в соответствии с действующим законодательством, можно узнать из Публичной кадастровой карты на официальном сайте Росреестра.

Глава 8. КУПЛЯ-ПРОДАЖА, ДАРЕНИЕ И НАСЛЕДОВАНИЕ

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ОТКАЗ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1. Купля-продажа

Договор купли-продажи жилого дома с земельным участком заключается в простой письменной форме и подписывается сторонами. Несоблюдение письменной формы договора влечет его недействительность (ст. ст. 549, 550 ГК РФ).

Закон не предусматривает обязательной нотариальной формы для такого договора. Исключением из этого правила являются подлежащие нотариальному удостоверению сделки по отчуждению:

- недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или признанному ограниченно дееспособным гражданину;

- долей в праве общей собственности на недвижимость, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Переход права собственности по договору купли-продажи жилого дома с земельным участком подлежит обязательной государственной регистрации (ст. 551 ГК РФ).

При продаже жилого дома одновременно с передачей права собственности на дом к покупателю переходит и право собственности на земельный участок (ст. ст. 273, 552 ГК РФ).

Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, если они принадлежат одному лицу (п. 4 ст. 35 ЗК РФ). В связи с этим при подготовке договора купли-продажи и определении его условий важно правильно и точно формулировать предмет договора, а также указывать все данные отдельно по дому и отдельно по земельному участку (ст. 554 ГК РФ).

В отношении жилого дома в договоре купли-продажи надо указать:

1) адрес местонахождения дома;

2) площадь;

3) кадастровый (инвентаризационный) номер;

4) сведения о дате и номере регистрации прав собственности продавца в ЕГРН, указанные в его свидетельстве о государственной регистрации или выписке из ЕГРН, основания приобретения права собственности.

Относительно земельного участка нужно указать:

1) адрес земельного участка;

2) площадь земельного участка;

3) кадастровый номер, категорию земель, вид разрешенного использования;

4) сведения о дате и номере регистрации права собственности продавца в ЕГРН, указанные в его свидетельстве о государственной регистрации или выписке из ЕГРН.

Даже с учетом того, что при продаже жилого дома к покупателю по закону переходит и право собственности на земельный участок, на котором этот дом расположен, в предмете договора купли-продажи следует перечислить полный состав отчуждаемого недвижимого имущества - жилой дом и земельный участок со всеми идентифицирующими их признаками (п. 2 ст. 552, ст. 554 ГК РФ).

Помимо предмета договора, существенным условием сделки является цена продаваемой недвижимости, ее также необходимо отразить в договоре купли-продажи. Как правило, установленная договором цена дома, расположенного на земельном участке, включает в себя цену передаваемой с этим зданием части земельного участка или права на нее (п. п. 1, 2 ст. 555 ГК РФ).

Покупая земельный участок в садоводческом или дачном товариществе, надо выяснить следующее:

1) кто собственник земельного участка, каково его семейное положение;

2) какие документы на земельный участок и постройки, расположенные на нем, есть у собственника участка;

3) проведено ли межевание земельного участка;

4) есть ли задолженность по взносам;

5) размер и порядок оплаты взносов;

6) права и обязанности членов товарищества и лиц, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, в соответствии с уставом и решениями общего собрания.

Узнать, кто является собственником земельного участка, можно, запросив выписку из ЕГРН через официальный сайт Росреестра или путем обращения в МФЦ.

В том случае, если земельный участок продается по доверенности, проверить, выдавалась ли она и не была ли отозвана, можно в реестре нотариальных действий на сайте ФНП.

Если с участком и документами на него все в порядке, поинтересуйтесь у продавца его семейным положением. Дело в том, что если земельный участок покупался или был приватизирован в браке, то он является совместно нажитым имуществом. В таком случае надо получать нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на сделку. Если согласие не будет получено, договор можно признать недействительным.

Переход права собственности на земельный участок от продавца к покупателю подлежит государственной регистрации. Только после этой процедуры можно говорить об официальном оформлении сделки. Время передачи денег за покупку земельного участка лучше всего связать с моментом государственной регистрации и не передавать деньги раньше.

В настоящее время проводить межевание не обязательно. Однако если купить участок без установленных границ, то в будущем можно столкнуться с претензиями соседей о местоположении границ.

Фактическую передачу земельного участка и расположенного на нем дома от продавца к покупателю следует оформить актом приема-передачи либо указать в договоре, что сам договор является одновременно и актом приема-передачи недвижимости (ст. 556 ГК РФ).

Доходы от продажи недвижимого имущества облагаются НДФЛ, если имущество находилось в собственности менее установленного минимального срока. Продавец вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере, не превышающем 1 млн руб., либо уменьшить доходы на сумму расходов, связанных с приобретением имущества. Покупатель также имеет право на имущественный вычет в размере расходов, не превышающем 2 млн руб.

После регистрации перехода права собственности к покупателю переходит обязанность по уплате налога на имущество физических лиц и земельного налога.

Покупая земельный участок, расположенный на территории садоводческого товарищества, требуйте представить справку об отсутствии у продавца задолженности по взносам. В противном случае претензии председателя по поводу задолженности могут быть направлены не к прежнему владельцу, а к покупателю участка. Такие действия председателя нельзя назвать законными, однако, покупая участок, лучше позаботиться об отсутствии даже возможных проблем.

Обязанностью членов садоводческого товарищества является своевременная оплата взносов, поэтому надо заранее выяснить их размер и порядок уплаты.

Граждане, которые не планируют вступать в члены товарищества, тоже должны выяснить размер взносов, ведь с 1 января 2019 г. в соответствии с Федеральным законом "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" они будут платить ровно столько же, сколько и члены товарищества.

Одним из негативных моментов, с которым может столкнуться продавец земельного участка, является уклонение покупателя от оплаты денежных средств.

Итак, был заключен договор купли-продажи земельного участка, по условиям которого покупатель должен передать денежные средства после регистрации перехода права в Росреестре. Но денег все нет и нет. Что делать в таком случае продавцу? Можно ли расторгнуть договор купли-продажи земельного участка, или следует требовать выплаты денег? Ответ на эти вопросы зависит от того, передан ли земельный участок покупателю или нет.

При рассмотрении гражданского дела, связанного с расторжением договора купли-продажи недвижимости, по причине того, что покупатель не исполнил условия об уплате стоимости земельного участка, юридически значимыми обстоятельствами являются:

- передача продавцом земельного участка;

- принятие покупателем земельного участка по договору купли-продажи недвижимого имущества.

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130 ГК РФ).

В соответствии с п. п. 1, 2 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор купли-продажи земельного участка может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

**Существенным нарушением договора купли-продажи земельного участка** признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Из содержания приведенных норм ГК РФ следует, что по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только в случаях, предусмотренных законом (в частности, при существенном нарушении договора другой стороной) или договором.

В силу п. 1 ст. 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено ГК РФ, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи земельный участок, продавец вправе потребовать его оплаты и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ (п. 3 ст. 486 ГК РФ).

Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить земельный участок, продавец вправе по своему выбору потребовать его оплаты либо отказаться от исполнения договора (п. 4 ст. 486 ГК РФ).

Данной правовой нормой определены правовые последствия несвоевременной оплаты покупателем товара по договору купли-продажи. Такие правовые последствия будут различаться в зависимости от того, был ли товар передан продавцом покупателю и был ли он принят последним.

В Гражданском кодексе РФ отсутствуют нормы, позволяющие расторгнуть договор купли-продажи земельного участка в связи с неуплатой покупателем покупной цены при условии, что продавец передал, а покупатель принял недвижимое имущество, являющееся предметом договора.

**Таким образом**, при рассмотрении споров, связанных с расторжением договора купли-продажи недвижимости в связи с неисполнением покупателем условия об уплате стоимости объекта недвижимости, юридически значимыми являются обстоятельства того, имели ли место передача продавцом и принятие покупателем недвижимого имущества по договору купли-продажи недвижимого имущества.

В том случае, если земельный участок был передан покупателю и он его принял, в судебном порядке можно взыскать неуплаченную по договору сумму. Требование о расторжении договора в таком случае будет необоснованным.

Чтобы обезопасить себя при купле-продаже земельного участка, надо соблюсти несколько несложных правил.

**Проверяйте паспорт собственника.**

При покупке участка убедитесь, что земельный участок продает его собственник.

Проверьте паспорт продавца и сравните данные о личности с теми, которые указаны в правоустанавливающих документах.

**Проверяйте документы на землю.**

Напоминаем, что с июля 2016 года свидетельство о государственной регистрации права не выдается. С этого времени наравне с ранее выданными свидетельствами документом, подтверждающим право собственности на земельный участок, является выписка из ЕГРН. Выписка действительна на день ее выдачи, поэтому заказывать ее нужно непосредственно перед сделкой.

**Проверяйте доверенность.**

Если земельный участок продается представителем собственника, убедиться в том, что доверенность действительно выдавалась и не была отозвана, можно в реестре нотариальных действий на сайте ФНП.

**Требуйте от продавца согласие его супруга на сделку.**

Получите нотариально удостоверенное согласие супруга продавца в случае, если земельный участок приобретался в период брака. Если согласие не будет получено, сделка может быть признана недействительной.

**Передачу денег свяжите с государственной регистрацией.**

Переход права собственности на земельный участок от продавца к покупателю происходит после государственной регистрации. Поэтому время передачи денег за покупку земельного участка нужно связать с этим моментом. Покупатель участка ничем не будет рисковать, если расчет по оплате с продавцом земельного участка произойдет после регистрации перехода права. Также можно в момент заключения сделки заложить денежные средства в банковскую ячейку с возможностью их получения продавцом только в случае регистрации перехода права собственности, при предъявлении договора с отметкой Росреестра.

**Познакомьтесь с соседями по земельному участку.**

Если есть возможность, то до покупки земельного участка желательно поговорить с соседями. Возможно, соседи поделятся с вами информацией, о которой продавец предпочитает умолчать.

**Покупайте земельный участок, границы которого установлены в соответствии с нормами действующего законодательства.**

В противном случае могут возникнуть споры с соседями по вопросу местоположения границ. Выяснить, установлены ли границы земельного участка в результате межевания, можно, посмотрев выписку из ЕГРН или Публичную кадастровую карту.

**Приобретая земельный участок, расположенный на территории садоводческого или дачного объединения, требуйте предоставления справки об отсутствии у продавца задолженности по взносам.**

**Покупайте земельный участок весной.**

Так вы сможете убедиться, что участок не находится в низине и его не затапливают талые воды.

**Обращайте внимание на категорию земельного участка и вид разрешенного использования, особенно если собираетесь возводить на нем капитальное строение.**

**При покупке участка платите за то количество земли, которое прописано в правоустанавливающем документе, а не за то, сколько занято забором.**

Не нужно верить словам продавца, что можно легко дооформить прирезок. Скорее всего, это сделать нельзя, в противном случае собственник земельного участка сделал бы это сам.

2. Дарение земельного участка

Собственник земельного участка вправе распорядиться имуществом по своему усмотрению, в том числе подарить его. Государственная регистрация самого договора дарения не требуется, однако обращаться в Росреестр все же надо для регистрации перехода права собственности на недвижимость в результате дарения.

Не допускается дарение недвижимости от имени малолетних (до 14 лет) и граждан, признанных недееспособными, их законными представителями. Заключение подобных сделок приведет к отказу в их государственной регистрации (пп. 1 п. 1 ст. 575 ГК РФ).

Для того чтобы подарить земельный участок, надо подготовить и подписать договор дарения.

В соответствии со ст. 572 ГК РФ по **договору дарения земельного участка** даритель обязуется безвозмездно и без всяких условий передать одаряемому объект недвижимого имущества в собственность.

В договоре дарения земельного участка в обязательном порядке указываются следующие условия:

1) Ф.И.О., паспортные данные и адреса регистрации сторон договора;

2) данные о земельном участке с идентифицирующими признаками (общая площадь, адрес местонахождения, категория земли, вид разрешенного использования и кадастровый номер);

3) сведения о правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах на земельный участок, в том числе дата и основания их выдачи;

4) стоимость земельного участка по оценке сторон;

5) сведения об ограничении прав на земельный участок и строения, здания, сооружения на нем или установленных обременениях.

Договор дарения, так же как и договор купли-продажи земельного участка, составляется в простой письменной форме. Нотариальное удостоверение договора не обязательно, за исключением сделок по отчуждению земельного участка, принадлежащего несовершеннолетнему ребенку или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Договоры с участием указанных лиц подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

После того как договор составлен и подписан сторонами, его надо сдать с целью регистрации права и перехода права собственности на земельный участок в Росреестр. Для этого в органы Росреестра сторонам договора дарения необходимо представить следующие документы:

- заявление дарителя о регистрации перехода права собственности на земельный участок и заявление одаряемого о регистрации права собственности на участок;

- оригиналы договора дарения в трех экземплярах;

- правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы на земельный участок, выписку из ЕГРН;

- документы, удостоверяющие личность каждой стороны (либо представителя стороны);

- документ, подтверждающий полномочия представителя стороны договора (нотариально удостоверенная доверенность);

- нотариальное оформленное согласие супруга(-и) на совершение сделки дарения, если земельный участок был приобретен в браке;

- документы, подтверждающие оплату госпошлины за регистрацию права собственности и перехода права на земельный участок (уплатить госпошлину за государственную регистрацию можно в любом отделении банка или в МФЦ).

Заявление и необходимые документы можно представить в Росреестр одним из следующих способов:

- лично в территориальное отделение Росреестра;

- через МФЦ;

- уполномоченному лицу Росреестра при выездном приеме;

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов через Интернет при помощи официального сайта Росреестра.

Государственная регистрация права собственности на земельный участок осуществляется в срок, не превышающий семи рабочих дней с даты поступления заявления и документов в Росреестр, а в случае представления заявления и документов через МФЦ - девяти рабочих дней. Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов (ч. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации).

Проведенная государственная регистрация права собственности на основании договора дарения удостоверяется выпиской из ЕГРН.

Доходы, полученные в натуральной форме при дарении земельного участка, могут облагаться НДФЛ. Если даритель и одаряемый в соответствии с семейным законодательством являются членами семьи или близкими родственниками, доход, полученный одаряемым, не облагается НДФЛ. В таком случае одаряемый вправе не подавать налоговую декларацию.

У одаряемого, который стал собственником земельного участка, возникают не только права на имущество, но и обязанности по уплате земельного налога.

3. Наследование земельного участка

При наследовании земельного участка существует ряд особенностей.

Согласно пп. 4 п. 11 Методических рекомендаций по оформлению наследственных прав, утвержденных решением Правления ФНП от 27 - 28.02.2007, протокол N 02/07, производство по наследственному делу включает в себя истребование документов и сведений, необходимых для удостоверения наследственных прав:

- о наличии оснований наследования (свидетельство о смерти, документы, подтверждающие родство или завещание);

- о принадлежности наследодателю наследственного имущества (правоустанавливающие документы);

- о составе наследственного имущества.

При наследовании земельных участков нотариус в первую очередь устанавливает наличие оснований для наследования.

Вместе с заявлением о принятии наследства нотариусу необходимо представить:

- свидетельство о смерти наследодателя;

- документы, подтверждающие родство с наследодателем;

- документы, дающие право на обязательную долю в наследстве, или сведения о завещании;

- правоустанавливающие документы на землю.

После того как пройдет шестимесячный срок для принятия наследства, нотариус выдает наследникам свидетельство о государственной регистрации права на землю.

Зарегистрированное право собственности на землю подтверждается выпиской из ЕГРН, полученной в Росреестре.

Можно много лет пользоваться земельным участком и не подозревать, что документы на него не оформлены в установленном порядке.

Что делать, если участок принадлежал человеку на основании старого свидетельства и право на имущество не было зарегистрировано в Росреестре?

Если наследодателю земельный участок принадлежал на праве собственности, то право на него переходит к наследникам независимо от государственной регистрации права на недвижимость.

Это правило было разъяснено в Постановлении Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ о вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности.

Право собственности на недвижимое имущество в случае принятия наследства возникает со дня открытия наследства (п. 4 ст. 1152 ГК РФ).

Наследник вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности в Росреестр после принятия наследства.

В случае если право собственности правопредшественника не было зарегистрировано в ЕГРН, правоустанавливающими являются документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопредшественника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество.

Если для регистрации права собственности в порядке наследования на недвижимое имущество не будет хватать всех необходимых документов, то признавать свое право собственности придется в судебном порядке.

Земельный участок, как и другое имущество, переходит по наследству на основании завещания или по закону.

Доставшееся наследство надо принять в течение шести месяцев со дня открытия наследства (со дня смерти наследодателя). Автоматически имущество по наследству не переходит даже к близким родственникам.

Для того чтобы принять наследство, необходимо совершить одно из следующих действий.

В течение шести месяцев со дня смерти наследодателя надо обратиться в нотариальную контору с заявлением о принятии наследства и выдаче свидетельства о праве на наследство. В нотариальную контору представляются документы на землю, оформленные на наследодателя.

В течение шести месяцев со дня смерти наследодателя надо совершить действия, свидетельствующие о фактическом принятии наследства, например:

- вступить во владение или управление наследственным имуществом;

- принять меры по сохранению наследственного имущества, защищать его от посягательств и притязаний третьих лиц;

- произвести за свой счет расходы на содержание наследственного имущества;

- оплатить за свой счет долги наследодателя или получить от третьих лиц причитавшиеся наследодателю денежные средства.

Как указано в п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании", под совершением наследником действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства, следует понимать совершение предусмотренных п. 2 ст. 1153 ГК РФ действий, а также иных действий по управлению, распоряжению и пользованию наследственным имуществом, поддержанию его в надлежащем состоянии, в которых проявляется отношение наследника к наследству как к собственному имуществу.

Для фактического принятия в наследство земельного участка наследники могут:

- обработать земельный участок;

- оплатить коммунальные услуги, взносы;

- совершить иные действия по владению, пользованию и распоряжению земельным участком.

Указанные действия должны быть совершены в течение шестимесячного срока принятия наследства самим наследником или другими лицами по его поручению.

Разница между двумя способами принятия наследства заключается в следующем.

При обращении в нотариальную контору принятие наследства оформляется свидетельством, на основании которого проводится регистрации права на земельный участок.

При фактическом принятии наследства придется обращаться с иском в суд. В суде надо будет привести доказательства фактического принятия наследства, и в случае положительного решения оно будет являться основанием для регистрации права собственности на землю.

4. Как отказаться от земельного участка

Земельный кодекс РФ предусматривает в качестве одного из оснований прекращения права на земельный участок отказ от права на него. Условия и порядок отказа определены в ст. 53 ЗК РФ.

В соответствии с указанной статьей отказ от права собственности на земельный участок осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав.

Согласно ч. 1 ст. 56 Закона о государственной регистрации государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности осуществляется на основании заявления собственника земельного участка или земельной доли.

К заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на эти земельный участок или земельную долю ранее было зарегистрировано в ЕГРН.

Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

При отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. К заявлению об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком или права пожизненного наследуемого владения земельным участком прилагается копия документа, удостоверяющего личность.

Заключение

Для того чтобы дать возможность людям, имеющим земельные участки и возведенные постройки, без очередей, волокиты и лишних трат оформить имущество, был принят целый ряд законов.

Основным и наиболее известным среди них является Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества". Этот закон, получивший свое народное название - "Дачная амнистия", упростил оформление земельных участков и расположенных на них жилых домов, гаражей и хозяйственных построек.

Но даже с учетом принятых законов проблем у правообладателей загородной недвижимости меньше не становится.

Дачная амнистия, казалось бы, облегчила жизнь тем, кто оформил свои дома по декларации, а земельные участки - по фактическому пользованию, без межевания. Такое оформление может усыпить бдительность собственника имущества, ведь формально все документы оформлены. Вместе с тем, как показывает практика, проблемы могут возникнуть в любой момент.

Например, если сосед решит провести межевание и выяснится, что забор стоит не там, где должен, а зарегистрированный в Росреестре дом находится слишком близко от общей границы, что является нарушением строительных норм.

 часть земельных вопросов решается во внесудебном порядке и достаточно просто, главное - знать порядок, процедуру и перечень необходимых документов. Но для урегулирования некоторых конфликтов с соседями или для решения земельных споров все же приходится обращаться в суд.

В данной книге мы постарались дать представление обо всех основных вопросах, с которыми сталкивается правообладатель земельного участка и загородного дома, и предложили варианты их решения.

Приложение N 1

Судебная практика

ПРИМОРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

Апелляционное определение

от 21 февраля 2018 г. по делу N 33-1702/18

(Извлечение) <1>

--------------------------------

<1> Не приводится.

Приложение N 2

Образцы документов

Соглашение

о разделе земельного участка

и прекращении долевой собственности

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

 (место заключения) (дата)

Мы, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающ\_\_\_ по

 (Ф.И.О.)

адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

N\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать дату выдачи и наименование органа,

 его выдавшего, код подразделения)

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающ\_\_\_\_\_\_\_\_ по

 (Ф.И.О.)

адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

N \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать дату выдачи и наименование органа,

 его выдавшего, код подразделения)

являющиеся участниками общей долевой собственности на земельный участок

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать площадь цифрами и прописью)

категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставленный для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (вид разрешенного использования земельного участка)

расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вместе именуемые "Стороны", заключили

настоящее соглашение о нижеследующем:

 1. На момент подписания настоящего соглашения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.)

принадлежит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (размер доли выражается в виде дроби

 и указывается прописью)

доли в праве общей собственности на указанный земельный участок

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать наименование и реквизиты

 правоустанавливающего документа)

что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_, выписка из Единого государственного

реестра недвижимости от "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принадлежит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (размер доли выражается в виде дроби и указывается прописью)

доли в праве общей собственности на указанный земельный участок на

основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (указать наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_, выписка из Единого государственного

реестра недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_.

 2. С целью прекращения общей долевой собственности на указанный

земельный участок Стороны договорились произвести раздел земельного

участка пропорционально принадлежащим им долям в праве общей

собственности. В результате раздела земельного участка образуются новые

земельные участки, а земельный участок, из которого при разделе

образуются земельные участки, прекращает свое существование.

 Раздел осуществляется следующим образом:

 3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.)

приобретает в собственность часть земельного участка площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

 (цифрами и прописью)

в границах, указанных в прилагаемом к настоящему соглашению проекте меже-

вания территории.

 4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.)

приобретает в собственность часть земельного участка площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

 (указать площадь цифрами и прописью)

в границах, указанных в прилагаемом к настоящему соглашению проекте

межевания территории.

 5. После раздела земельного участка, принадлежащего Сторонам на

праве общей долевой земельного участка, принадлежащего Сторонам на

праве общей долевой собственности, право общей долевой собственности на

участок прекращается с момента государственной регистрации прав на вновь

образуемые земельные участки в установленном законом порядке.

 6. Указанный земельный участок правами третьих лиц не обременен, не

заложен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

 7. Ограничений в пользовании земельным участком не имеется.

 8. Право собственности каждой Стороны на образуемые земельные

участки в соответствии с [п. п. 2](#P1527) - [4](#P1541) настоящего соглашения возникает с

момента государственной регистрации в порядке, установленном законом.

 9. Стороны самостоятельно несут расходы по государственной регистрации

права собственности на образуемые в результате раздела земельные участки.

 10. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его подписания

Сторонами, отменяет и делает недействительными все другие обязательства

или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь

то в устной или письменной форме, до подписания настоящего соглашения, и

действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

 11. Стороны обязуются совершить все действия и предоставить все

документы, необходимые для выполнения условий настоящего соглашения.

 12. Настоящее соглашение составлено в \_\_\_\_\_ экземплярах, для каждой из

Сторон и для органа регистрации прав.

 Приложение:

 1. Межевой план земельного участка.

 Подписи Сторон:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.) (подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О.) (подпись)

Договор

купли-продажи земельного участка с жилым домом

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.

 (место заключения) (дата)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О., паспортные данные)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуем \_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О., паспортные данные)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуем \_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, именуемые

вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий договор о

нижеследующем:

 **1. Предмет договора**

 1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю земельный

участок с расположенным на нем жилым домом (далее - Объекты), а Покупатель

- принять и оплатить Объекты, указанные в [п. 1.2](#P1602) настоящего договора, в

соответствии с условиями настоящего договора.

 1.2. Характеристики продаваемых Объектов:

 1.2.1. Земельный участок:

 адрес участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 площадь участка \_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 вид разрешенного использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на

основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается

записью в Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_ (выписка из Единого государственного реестра недвижимости от

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. N \_\_\_).

 1.2.2. Жилой дом:

 адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый (инвентаризационный) номер

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Жилой дом принадлежит Продавцу на праве собственности на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в

Едином государственном реестре недвижимости от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

N \_\_\_\_\_ (выписка из Единого государственного реестра недвижимости

от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_).

 1.3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора

Объекты никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом и запретом

отчуждения не состоят и свободны от любых прав третьих лиц.

 1.4. Право собственности на Объекты переходит от Продавца к Покупателю

с момента государственной регистрации в органе регистрации прав.

 **2. Цена договора и порядок расчетов**

 2.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и состоит

из стоимости земельного участка - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и стоимости

жилого дома - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

 2.2. Стороны договорились о следующем порядке и способе уплаты цены

Договора:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 2.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права

собственности от Продавца к Покупателю, Стороны несут в следующем порядке:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 **3. Передача Объектов и переход права собственности**

 3.1. Объекты передаются Продавцом Покупателю в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных (рабочих) дней с даты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

путем подписания Сторонами акта приема-передачи Объектов (**приложение** N \_\_).

 3.2. Покупатель до подписания акта приема-передачи Объектов обязан

осмотреть Объекты. При выявлении недостатков Покупатель обязан указать их в

акте приема-передачи Объектов.

 3.3. Переход права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю

подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре

недвижимости.

 3.4. Риск случайной гибели или повреждения Объектов до государственной

регистрации перехода права собственности на них несет Продавец.

 **4. Права и обязанности Сторон**

 4.1. Продавец обязан:

 4.1.1. Передать Покупателю Объекты в надлежащем состоянии в порядке

и сроки, которые установлены [п. п. 3.1](#P1641), [3.2](#P1644) настоящего договора.

 4.1.2. Предупредить Покупателя обо всех имеющихся недостатках Объектов.

 4.1.3. Произвести оплату стоимости коммунальных услуг, потребленных в

связи с использованием Объектов, а также налогов и сборов до момента

государственной регистрации перехода права собственности.

 4.1.4. Подготовить все документы, необходимые для государственной

регистрации перехода права собственности на Объекты, и представить их в

орган регистрации прав.

 4.2. Покупатель обязан:

 4.2.1. Уплатить цену договора в порядке, установленном [п. 2.2](#P1632)

настоящего договора.

 4.2.2. Осмотреть Объекты и принять их в порядке и на условиях, которые

предусмотрены настоящим договором.

 4.2.3. Подготовить все документы, необходимые для государственной

регистрации перехода права собственности на Объекты, и представить их в

орган регистрации прав.

 4.3. В случае передачи Продавцом Покупателю Объектов, не

соответствующих условиям настоящего договора, если недостатки Объектов не

были оговорены Продавцом, Покупатель, которому переданы Объекты

ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

 - соразмерного уменьшения покупной цены;

 - безвозмездного устранения недостатков Объектов в разумный срок;

 - возмещения своих расходов на устранение недостатков Объектов.

 4.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объектов

(обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть

устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются

неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных

недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения настоящего договора

и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

 **5. Ответственность Сторон**

 5.1. За нарушение Продавцом срока передачи Объектов, предусмотренного

[п. 3.1](#P1641) настоящего договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в

размере \_\_\_\_\_% от цены договора за каждый день просрочки.

 5.2. За нарушение Покупателем срока уплаты цены договора,

предусмотренного [п. 2.2](#P1632) настоящего договора, Продавец вправе потребовать

уплаты пени в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_% от не уплаченной в срок суммы за

каждый день просрочки.

 5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных

обязанностей по настоящему договору Стороны несут ответственность,

установленную действующим законодательством Российской Федерации.

 **6. Заключительные положения**

 6.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания

уполномоченными представителями обеих Сторон и действует до момента полного

исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

 6.2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором,

Стороны руководствуются действующим законодательством Российской

Федерации.

 6.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную

юридическую силу, из которых один - для органа регистрации прав, один - для

Продавца, один - для Покупателя.

 6.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие

приложения:

 6.4.1. Акт приема-передачи Объектов (**приложение N** \_\_\_).

 6.4.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, подтверждающая право собственности на

земельный участок.

 6.4.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, подтверждающая право собственности на жилой

дом.

 **7. Адреса и реквизиты Сторон**

 Продавец:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Покупатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **8. Подписи Сторон**

 Продавец: Покупатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

Акт приема-передачи

жилого дома и земельного участка

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

 (место заключения) (дата)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О., паспортные данные)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуем\_\_\_ в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О., паспортные данные)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны,

именуемые вместе "Стороны", а по отдельности "Сторона", составили настоящий

акт о следующем:

 1. Продавец передает в собственность Покупателю, а Покупатель принимает

следующие объекты:

 1.1. Жилой дом общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_ кв.

м; технические характеристики жилого дома:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, жилой дом расположен на земельном участке по

адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.2. Земельный участок размером \_\_\_\_\_\_\_ кв. м; кадастровый номер

\_\_\_\_\_\_\_; категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; разрешенное использование:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 2. Указанный жилой дом и земельный участок принадлежат Продавцу на

праве собственности, что подтверждается следующими документами:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 3. Вместе с жилым домом передается следующее имущество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Общее состояние передаваемого имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 4. Перечень инженерных коммуникаций, установленных в жилом доме: \_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (перечислить имеющееся в доме инженерное оборудование

 с указанием технических характеристик)

 Состояние инженерных коммуникаций: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 5. На момент составления настоящего акта жилой дом находится в

следующем техническом состоянии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать состояние, материал и отделку стен, пола, потолка,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 окон, дверей и т.д., необходимость проведения текущего

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 или капитального ремонта и т.п.)

 6. Выявленные недостатки жилого дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 7. Сроки устранения выявленных недостатков: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 8. Продавец также передает Покупателю:

 8.1. Документы:

 - копию (выписку) из технического паспорта БТИ;

 - экспликацию;

 - членскую книжку и квитанции об оплате взносов;

 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 8.2. Ключи:

 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - в количестве \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) комплектов;

 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - в количестве \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) комплектов.

 9. Передаваемый жилой дом не является предметом залога и не может быть

отчужден по иным основаниям третьими лицами, в споре и под арестом не

состоит.

 10. Стороны взаимных претензий не имеют.

 11. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную

юридическую силу, из которых один - для органа, осуществляющего

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

один - для Продавца, один - для Покупателя.

 Подписи сторон:

 Передал: Принял:

 Продавец: Покупатель:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 (подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

Соглашение

об установлении земельного сервитута

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

 (место заключения) (дата)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем

 (Ф.И.О.)

"Собственник", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (Ф.И.О.)

именуем\_\_ в дальнейшем "Пользователь", с другой стороны, совместно

именуемые "Стороны", заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

 **1. Предмет соглашения**

 1.1. Собственник предоставляет Пользователю для обеспечения прохода и

проезда, а также других нужд Пользователя, которые не могут быть обеспечены

без установления сервитута - ограниченного пользования земельным участком,

расположенным по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, назначение земельного участка -

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.2. Земельный участок, предоставляемый для установления сервитута,

принадлежит Собственнику на праве собственности на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (наименование и реквизиты документа,

 подтверждающего право собственности)

 1.3. Сервитут устанавливается в интересах Пользователя, являющегося

собственником **(владельцем на праве пожизненного наследуемого владения или**

**пользователем на праве постоянного (бессрочного) пользования)** соседнего

земельного участка, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, прилегающего к земельному

участку Собственника с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стороны.

 Право собственности **(право пожизненного наследуемого владения или право**

**постоянного (бессрочного) пользования)** Пользователя на земельный участок

подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от

"\_\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_, выписка из Единого государственного реестра

недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_.\_

 1.4. Границы (сфера действия) сервитута определены в заключении

кадастрового инженера от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_.

 1.5. Сервитут устанавливается бессрочно.

 1.6. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином

государственном реестре недвижимости.

 1.7. Обязанность по подаче **(получении)** документов для государственной

регистрации сервитута лежит на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Собственнике

**(Пользователе)**).

 Расходы, связанные с государственной регистрацией сервитута, несет

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Собственник **(Пользователь)**).

 **2. Порядок ограниченного пользования**

 2.1. Сервитут осуществляется Пользователем строго в пределах границ,

определенных согласно [п. 1.4](#P1845) настоящего соглашения.

 2.2. Осуществление сервитута Пользователем должно быть наименее

обременительным для земельного участка Собственника, в отношении которого

он установлен.

 2.3. Осуществление сервитута Пользователем происходит в следующем

порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 2.4. Обременение земельного участка сервитутом не лишает Собственника

прав владения, пользования и распоряжения земельным участком.

 2.5. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи,

залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся

собственниками **(пользователями)** земельного участка, для обеспечения

использования которого сервитут установлен.

 **3. Права и обязанности Сторон**

 3.1. Собственник обязан:

 3.1.1. Предоставить Пользователю возможность осуществлять сервитут в

порядке, установленном соглашением.

 3.1.2. Производить все требуемые действия для осуществления государ-

ственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке, в

том числе предоставлять необходимые правоустанавливающие и иные документы.

 3.2. Собственник вправе требовать прекращения сервитута ввиду отпадения

оснований, по которым он установлен, указанных в [п. 1.1](#P1823) настоящего согла-

шения.

 3.3. Пользователь обязан:

 3.3.1. Осуществлять сервитут в порядке, установленном [разд. 2](#P1856)

настоящего соглашения.

 3.3.2. Своевременно выплачивать Собственнику плату за осуществление

сервитута по условиям [разд. 4](#P1890) настоящего соглашения.

 3.3.3. Производить все требуемые действия для осуществления

государственной регистрации сервитута в установленном законодательством

порядке.

 **4. Плата за сервитут**

 4.1. Пользователь за сервитут земельного участка уплачивает Собствен-

нику плату в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в следующем порядке.

 4.2. Оплата производится Пользователем ежемесячно до \_\_\_\_\_ числа

месяца, подлежащего оплате, путем перечисления платы за сервитут в

безналичной форме на расчетный счет Собственника, указанный в реквизитах

настоящего соглашения, и **(или)** в наличной форме с соблюдением требований

действующего законодательства Российской Федерации.

 Передача наличных денежных средств подтверждается письменными

расписками с указанием даты и суммы платежа, Ф.И.О. получивших и передавших

их лиц.

 4.3. Размер платы за сервитут Собственник вправе пересматривать по мере

увеличения собственных расходов, связанных с содержанием земельного

участка, но не чаще одного раза в год, предоставляя доказательства

увеличения своих расходов.

 **5. Ответственность Сторон. Форс-мажор**

 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по

условиям соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с

действующим законодательством Российской Федерации.

 5.2. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное

неисполнение обязательств по настоящему соглашению, если докажет, что

надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы,

т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

 5.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся такие события, как

война и военные действия, эпидемии, пожар, катастрофы, акты органов власти

и управления, влияющие на выполнение обязательств по настоящему соглашению,

изданные после заключения настоящего соглашения, а также другие события,

признаваемые непреодолимой силой законодательством Российской Федерации и

обычаями делового оборота.

 5.4. Сторона, для которой стало невозможным исполнение обязательств по

настоящему соглашению, должна немедленно **(не позднее \_\_\_\_\_ дней с момента**

**их наступления и прекращения)** сообщить другой Стороне в письменной форме

**(по факсу, по электронной почте)** о наличии и прекращении действия

обстоятельств, воспрепятствовав их выполнению обязательств. Неуведомление

или несвоевременное уведомление о наступлении данных обстоятельств лишает

Стороны права ссылаться на них. Наличие форс-мажорных обстоятельств должно

быть подтверждено документом, выданным правомочным государственным органом

в месте нахождения Сторон.

 5.5. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в

 [п. п. 5.2](#P1910) - [5.3](#P1914) настоящего соглашения, срок выполнения Стороной

обязательств по настоящему соглашению отодвигается соразмерно времени, в

течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

 5.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в [п. п. 5.2](#P1910) - [5.3](#P1914)

настоящего соглашения, и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_\_

месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления

приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего соглашения.

 **6. Порядок рассмотрения споров**

 6.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий

между ними путем переговоров.

 6.2. В случае если Стороны не достигли взаимного согласия, споры

рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской

Федерации в судебном порядке.

 **7. Заключительные положения**

 7.1. Соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой

Стороны и один - для органа регистрации прав.

 7.2. Неотъемлемыми частями настоящего соглашения являются его

приложения.

 **8. Адреса и реквизиты Сторон**

 Собственник:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Пользователь:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **9. Подписи Сторон**

 Продавец: Покупатель:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)