

Как предотвратить земельные войны?

31 мая начальник отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Свердловской области Яков Лобов рассказал журналисту газеты «Пенсионер» Татьяне Буровой о наиболее распространенных нарушениях земельного законодательства, их причинах и следствиях.

- Яков Анатольевич, кто чаще нарушает земельное законодательство – граждане или органы власти?

- Видите папку на моем столе, в которой бумаги не помещаются? Все это дела на нарушителей, большинство из которых – граждане. Последняя череда нарушений – по участкам для индивидуального жилищного строительства, которые десятилетиями использовались с нарушением границ и площади.

- Наверняка вы анализируете причины нарушений.

- Я бы выделил два наиболее распространенных варианта. Первый. Участок много лет принадлежал семье. Ее, родоначальники осваивали землю, что-то строили на ней. А сейчас вдруг обнаружилось, что границы нарушены. Наследники в недоумении: как же так, этот забор поставил еще мой прадед, почему только сейчас мне предъявляют претензии?! Но тут уж ничего не поделаешь: если нарушение выявлено, его надо устранить.

Второй вариант – когда проводили межевание, владельцы поставили свои подписи, не вникая в план участка, составленный кадастровым инженером. А дело в том, что существуют картографические основы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Мы смотрим поворотные точки границ участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, с подгруженным слоем ортофотопланов и космических снимков. Смотрим и видим, что при межевании участка границы были так установлены и прописаны, что часть территории оказалась обрезанной или самовольно прихваченной. А люди не обратили на это внимания, или обратили, но не потрудились что-либо предпринять.

- А что нужно делать в таких случаях?

- После того как кадастровый план утвержден, остается либо освобождать незаконно занятую землю, либо идти в администрации и оформлять право на пользование ею. Для этого, кстати, законодательством с 2015 года предусмотрена такая процедура как перераспределение земель, находящихся в частной и муниципальной (государственной) собственности. При которой, в случае возможности перераспределения, дополнительно используемая территория может быть выкуплена гражданами в собственность за 15 % от кадастровой стоимости. Но люди этого не делают. А потом мы приходим с проверкой и в случае выявления нарушений земельного законодательства возбуждаем административное производство, и сразу штрафуем нарушителя. У госнадзора нет иных вариантов при наличии административного правонарушения. А минимальный штраф – 5 тысяч рублей.

Проблемы могут возникнуть и при покупке уже сформированного участка. Новый владелец говорит: «Я приобрел участок именно в таком виде. Откуда мне было знать, что забор стоит не там, где надо, а площадь больше, чем значится по документам?»

На это можно возразить следующее: надо изучать план участка, длины его сторон, и если площадь по документам меньше той, что заявлена продавцом на продажу, следует

насторожиться и привести все в соответствие. Но людей соблазняет возможность заплатить меньше за большее. Однако потом это выходит боком.

- Распри с соседями возникают нередко и по той причине, что межевание каждый проводит индивидуально, не согласовывая и не сверяя друг с другом границы.

- Дело в том, что по закону о государственной регистрации недвижимости, если соседний участок уже размежеван, то при межевании другого проводить согласование границ не требуется. Но вы правы в том, что лучше перестраховаться и обговорить с соседями все вопросы в процессе межевания. Общение, добрые отношения облегчают жизнь. Если вы собираетесь приобрести участок, познакомьтесь с теми, кто живет рядом, за забором, расспросите, не было ли конфликтов из-за земли, из-за строений.

- Еще наши читатели жалуются на нерадивых хозяев, которые позволяют своей земле зарастать сорняками.

- К сожалению, многие как рассуждают: раз мне выделили землю, то я могу делать с ней, что захочу. Это не так. Неиспользование земельных участков, как и использование их не по назначению, является серьезным правонарушением. И сейчас активно ведутся работы по вовлечению в оборот неиспользуемых участков, которые предоставлялись ранее под индивидуальное жилищное строительство, под сады и огороды. Если земля пустует, простаивает более трех лет, есть основания изъять ее у владельца.

Заброшенные хозяевами участки приводят к деградации земли, препятствуют развитию инфраструктуры. Ведь чтобы провести газ, свет, проложить дорогу, требуются усилия множества людей, в одиночку такое не потянуть.

- Нередко земельные конфликты возникают в границах садоводческого коллектива. Посоветуйте, как их решать.

- По закону для осуществления общественного земельного контроля правление сада может создать специальную комиссию, которая будет проводить проверки, составлять акты о нарушениях и принимать меры для их устранения. И садоводам, прежде чем идти в земельный надзор или муниципальный контроль, лучше самим пройти по участкам, вникнуть в жалобы, добиться от нарушителя объяснений, узнать, почему он не использует землю. Может, человек долго лежал в больнице и ему требуется время и помощь, чтобы привести участок в порядок. Кто-то одумается – уничтожит сорняки, засеет грядки, кто-то продаст участок тому лицу, который реально заинтересован в ведении садоводства. И конфликт будет исчерпан.

В завершении беседы Яков Лобов еще раз обратил внимание, что хозяева земли обязаны использовать участки по назначению, сохранять межевые, геодезические и другие знаки, соблюдать меры пожарной безопасности, своевременно вносить платежи, не допускать загрязнения, истощения и деградации почв.

Справка: Всего госинспекторами проведена 4 631 проверка, выявлено 2687 нарушений, наложено штрафов 19 590,67 тыс.руб.