**Информация: «О необходимости проведения кадастровых работ по уточнению границ земельных участков и регистрации прав»**

1. В соответствии с Законодательством РФ: «Земельный участок как объект права собственности **является недвижимой вещью**, которая представляет собой часть земной поверхности **и имеет характеристики**, **позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи**». Соответственно, как и любую вещь, земельный участок можно купить, взять в аренду, отдать в аренду, продать и т.д., но при этом важно, чтобы этот земельный участок был индивидуализирован как вещь. Индивидуализация земельного участка, как объекта недвижимости, определяется его **характеристиками** (физическими, правовыми, экономическими), к которым относятся:

- **местоположение участка земли**, под которым Законодательство РФ понимает **координаты характерных точек его границ;**

**-** площадь;

- адрес;

- категория земель;

- вид разрешённого использования;

- сведения о правообладателях;

- вид и форма права;

- наличие ограничений, обременений и сервитутов;

- кадастровая стоимость.

**Указанные характеристики земельного участка определяются либо уточняются только в ходе проведения кадастровых работ.** Кадастровые работы заключаются в осуществлении конкретных действий, направленных на описание и индивидуализацию земельных участков, сопровождающихся присвоением каждому участку особых, уникальных признаков, отличающих его от других территорий и земель. Итогом выполнения кадастровых работ является:

- изготовление межевого плана на участок, который включает в себя как топографическое изображение на карте-схеме, так и детальное описание физических (технических) характеристик;

- осуществление кадастрового учета, в ходе которого обязательные характеристики участка вносятся в Государственный кадастр недвижимости.

- присвоение уникального кадастрового номера.

**Узнать характеристики земельного участка**, знаякадастровый номер можно путем получения **выписки** из Единого государственного реестра прав (выписка ЕГРН в электронной или письменной форме), либо путем получения открытых данных **из публичной кадастровой карты** Росреестра, доступной по адресу <http://pkk5.rosreestr.ru/>. Например, при ознакомлении с характеристиками интересующего нас земельного участка вышеуказанными способами мы узнаём:

а) на публичной кадастровой карте **не отображается контур** (границы) участка, что свидетельствует об отсутствии уточнённых границ участка (**отсутствие проведения кадастровых работ**) в связи с чем возникнет ряд проблем:

- определить точное местоположение участка невозможно и в случае судебных разбирательств доказать где находится этот участок сложно;

- любые заинтересованные лица (либо соседи) при желании и посредством проведения кадастровых работ при уточнении либо при формировании нового участка могут забрать часть этого участка либо весь это участок;

- получить разрешение на строительство на этом участке не возможно;

- совершить какую-либо сделку в отношении этого участка не возможно;

- в случае проверки в рамках государственного или муниципального земельного контроля последует обязательное к исполнению Предписание с требованием «об уточнении границ такого участка путём проведения кадастровых работ»;

б) площадь земельного участка в выписке ЕГРН либо на публичной кадастровой карте отображается в размере 100 кв.м. и на эту площадь имеются сведения о зарегистрированных правах, а фактически площадь участка составляет (визуально, либо в результате измерений) 300 кв.м., что так же свидетельствует об отсутствии уточнённых границ участка (**отсутствие проведения кадастровых работ**) и факт отсутствия правоустанавливающих документов на площадь 200 кв.м. является нарушением Земельного законодательства РФ (ст. 25 и ст. 26 Земельного Кодекса РФ: **«использование земельных участков без оформленных в установленном порядке документов, устанавливающих (удостоверяющих) на них право»** и подпадает под действие **статьи 7.1** Кодекса об административных нарушениях РФ (КоАП) **«самовольный захват земельного участка»**, что влечет наложение административного штрафа в сумме на граждан не менее **5000 тысяч рублей для юридических лиц не менее 100000 рублей.** Администрацией района в **2017 году** - было осуществлено **15 проверок** **в рамках муниципального земельного контроля**, **в** **первом квартале 2018г. – 20 проверок** и все выявленные нарушения это «самовольный захват земельных участков» и восновном **по причине отсутствия уточнённых границ используемых земельных участков**.

в) площадь земельного участка в выписке ЕГРН либо на публичной кадастровой карте отображается в размере 3000 кв.м. и на эту площадь имеются сведения о зарегистрированных правах, а фактически составляет (визуально, либо в результате измерений) 1000 кв.м., по причине отсутствия уточнённых границ участка (**отсутствие проведения кадастровых работ**) и в результате пользователь производит оплату земельного налога или арендной платы не за фактически используемую площадь (1000 кв.м.), а за площадь указанную в документах (3000 кв.м.), то есть значительно переплачивает.

2. В соответствии с Законодательством РФ государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости и земельные участки, а так же сделок с недвижимостью и земельными участками является обязательной процедурой (ст. 131 Гражданского кодекса РФ). Без проведения процедуры государственной регистрации не получится полноправного собственника и у такого лица не будет ни каких доказательств своих прав. Зарегистрированное же право на недвижимое имущество и земельный участок может быть оспорено только в судебном порядке.

В связи с отсутствием прав на земельный участок пользователь такого участка является нарушителем Земельного законодательства (ст. 25 и ст. 26 Земельного Кодекса РФ: **«использование земельных участков без оформленных в установленном порядке документов, устанавливающих (удостоверяющих) на них право»** и подпадает под действие **статьи 7.1** Кодекса об административных нарушениях РФ (КоАП) **«самовольный захват земельного участка».** Из-за отсутствия прав пользователь так же не платит и земельный налог, а в соответствии с Законодательством РФ «любое использование земли осуществляется за плату» (п.п. 7 п.1 ст. 1 Земельного кодекса РФ) и в силу этого такой пользователь так же является нарушителем.

Узнать о наличии зарегистрированных прав, знаякадастровый номер, можно путем получения **выписки** из Единого государственного реестра прав (выписка ЕГРН в электронной или письменной форме), либо путем получения открытых данных **из публичной кадастровой карты** Росреестра, доступной по адресу <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

Если в ЕГРН отсутствует запись о регистрации за вами права собственности на недвижимое имущество и земельный участок, то право собственности у вас не возникло и необходимо принять меры к его оформлению. При наличии каких-либо документов с целью получения консультации по регистрации прав необходимо обратиться к специалистам сельских поселений или к специалистам отдела по управлению имуществом Администрации Юрлинского муниципального района. Так же создана Рабочая группа «по оказанию содействия в постановке на кадастровый учёт земельных участков, объектов недвижимого имущества и государственной регистрации прав на них, по исполнению целевых моделей «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» и «Постановка на кадастровый учёт земельных участков и объектов недвижимого имущества». Признания права собственности можно требовать и обратившись в Суд, в случаях если оно возникло [до 30.01.1998](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E3B6575E16C1667107B78A58B0DED373AAFCEEE274C6B5610DGAM), то есть до вступления в силу [Закона](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E0BF535215C0667107B78A58B00DGEM) о регистрации прав на недвижимость, и не было зарегистрировано в ЕГРН ([ч. 1 ст. 69](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E0B6565213C4667107B78A58B0DED373AAFCEEE274C6BF6D0DGCM) Закона о госрегистрации недвижимости, [п. 59](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E3B7535C12C8667107B78A58B0DED373AAFCEEE274C6B6620DG7M) Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22), или вы являетесь правопреемником организации, которая была реорганизована и являлась собственником недвижимости ([п. 2 ст. 218](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E0B7555A17C3667107B78A58B0DED373AAFCEEE274C7B6630DGBM) ГК РФ, [ч. 2 ст. 69](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E0B6565213C4667107B78A58B0DED373AAFCEEE274C6BF6D0DGDM) Закона о госрегистрации недвижимости, [п. 59](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E3B7535C12C8667107B78A58B0DED373AAFCEEE274C6B6620DG7M) Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22) либо в силу приобретательной давности ([ст. 234](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E0B7555A17C3667107B78A58B0DED373AAFCEEE274C7B5600DGDM) ГК РФ, [п. 19](consultantplus://offline/ref=84C969ECB919216B07ED8539F8473130E3B7535C12C8667107B78A58B0DED373AAFCEEE274C6B7620DGBM) Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 N 10/22).

**Обобщая изложенное, обращаем внимание пользователей и собственников земельных участков:**

1. **О необходимости проведения кадастровых работ по уточнению границ земельных участков, так как отсутствие установленных границ не позволяет определить точное местоположение и границы участка на местности и фактическую площадь участка, не гарантирует защиту участка от посягательств со стороны третьих лиц и правильность начисления земельного налога, а так же предрасполагает к административному наказанию за самовольный захват земель.**
2. **О государственной регистрации прав на земельные участки во избежание административного наказания за самовольный захват земель.**