

# Эксперты рассказали, как оформить в собственность лишние сотки земли

[Ольга Игнатова](#)

**Многих владельцев индивидуальных жилых домов и дач интересует вопрос: а можно ли оформить в собственность лишние сотки?**

Ведь часто люди, помимо основного участка, который когда-то был куплен, достался от родителей или был выделен в дачном кооперативе, используют дополнительные "сотки", оказавшиеся свободными. О том, какие земли можно "прирезать", а какие - не получится, "Российской газете" рассказал председатель Союза дачников Подмоскovie, первый зампред Московской областной Думы Никита Чаплин.

**Сколько лишних соток можно оформить в собственность?**

Если гражданину было предоставлено на основании постановления местной администрации, например, 8 соток (800 кв. метров) земли в поселке или СНТ, а он фактически пользуется большей площадью, то в Единый госреестр недвижимости (ЕГРН) можно внести сведения только в отношении 8 соток.

Излишки площади, как уточняет Чаплин, следует оформлять отдельно. Если земля находится в неразграниченной муниципальной собственности, то она может быть оформлена только через выкуп. В Московской области, к примеру, такие "прирезки" можно выкупить за 50% от кадастровой стоимости. Если участок увеличивается за счёт соседа, необходимо обоюдное согласие и договор о перераспределении земельных участков.

Увеличить участок за счёт земель общего пользования СНТ в настоящее время невозможно.

Изменение площади участков ограничено Земельным кодексом и Правилами землепользования и застройки. Как правило, площадь земельного участка с видом разрешённого использования "ведение садоводства" не может быть меньше 6-ти и больше 15

соток, а с видом "для индивидуального жилищного строительства" - от 3-х до 25 соток. Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков

устанавливаются муниципальным нормативным актом - Правилами землепользования и застройки территории.

Поэтому если собственник уже имеет оформленный участок в 15 соток для ведения садоводства, то увеличить площадь он уже не сможет. Также нельзя увеличить площадь участка за счёт земель лесного фонда.

В июне 2019 года вступили в силу изменения в федеральные законы "О кадастровой деятельности" и "О государственной регистрации недвижимости", которые дали возможность оформить в собственность излишки земли, если в результате комплексных кадастровых работ выяснится, что фактически используемая владельцами земли площадь участка превышает уже зафиксированную в ЕГРН.

Однако важно отметить, что инициатором и заказчиком проведения комплексных кадастровых работ может быть только государство. Если местной администрации, например, требуется земельный участок для строительства или расширения автодороги, то государство должно сначала навести порядок в границах земельных участков всего кадастрового квартала: исправить реестровые ошибки (уточнить координаты и площади земельных участков). Только в этом случае собственнику может быть предложено бесплатное внесение изменений в ЕГРН с возможным увеличением площади.

При этом свободно "прирезать" можно лишь до 10% соседнего участка. А если вдруг человек захочет забрать себе соседний участок, тогда придется выкупать его или брать в аренду через торги.

### **Какие участки нельзя оформить в собственность?**

Далеко не все земельные участки могут быть оформлены в собственность. Например, участки в зонах с особыми условиями использования территорий (охранные зоны ЛЭП и газопроводов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения и др.); с особыми условиями охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; земли, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд.

Такие земельные участки могут предоставляться только в аренду.

## **Чем грозит самовольное использование земли?**

Если владелец участка фактически занимает площадь больше, чем по документам, это является самозахватом земельного участка, за который предусмотрен штраф. От 10 до 20 тысяч рублей (или от 1 до 1,5% от кадастровой стоимости) для физических лиц, не менее 20 тысяч рублей (от 1,5 до 2% от кадастровой стоимости) - для должностных и не менее 100 тысяч рублей (или от 2 до 3% от кадастровой стоимости) - для юридических.

Уплата штрафа при этом не освобождает владельца от сноса построек и забора на самовольно занятой территории.

Лишиться можно и увеличенной площади участка, которая была оформлена по "дачной амнистии". Если в постановлении администрации было указано 6 соток, а при уточнении границ в Росреестре появились 2 "лишние" сотки (в основном в 2006-2009 гг. такие "прирезки" оформлялись), то при отсутствии правоустанавливающих документов к "излишкам" может предъявить претензии сосед, которому этих 2 соток не хватило (осталось 4 сотки вместо 6) либо СНТ, если эту землю прирезали за счёт сужения дороги или разворотной площадки.

Решением суда, с учётом генплана СНТ и результатов землеустроительной экспертизы, таких собственников можно обязать установить в ЕГРН границы по первоначальным 6 соткам.