

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 Подмосковья, 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.