

Новая «дачная амнистия»: «Прихватизированные» сотки можно выкупить



Три наивных вопроса об очередных земельных новшествах

Почти в каждом садовом и дачном товариществе встречаются так называемые прирезки. Это когда граждане тихой сапой передвигают заборы, «прихватив» сотку-другую «ничейной» земли, соседствующей с их участком. Зачастую такая «прихватизация» никому не мешает и недовольства соседей не вызывает. В старых садовых товариществах и дачных поселках, где про какие-то утвержденные в лохматые советские годы планы территории все давно забыли, прирезки обычно носят массовый характер.

Тем не менее они считаются самозахватом, то есть пользоваться ими противозаконно. И если на прирезку заезжает часть какого-то дачного строения - у вас на участке налицо самострой! С поправками в Земельный кодекс, которые вступили в силу с 1 марта 2015 года, граждане получили возможность большинство прирезок за умеренную плату узаконить и оформить в свою собственность. Кому повезло и повезло ли?

НЕЛЬЗЯ УЗАКОНИТЬ

- 1 Прирезка залезает за «красные линии» коммуникаций - газопровода, линии электропередачи и т. п.
- 2 «Прихвачены» земли Лесного фонда.
- 3 Прирезан кусок земли соседа.



1. Какой самозахват разрешают узаконить

Главное условие - «прихватизированная» земля должна находиться в государственной или муниципальной собственности (совсем «ничейных» участков у нас не бывает). Если прирезка заезжает на участок соседа, который честь по чести оформлен в собственность, узаконить ее не удастся. Нельзя захватить и кусочек территории общего пользования садового товарищества или дачного кооператива. Каких же земель тогда это касается?

- Это касается садоводств, которые не успели переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок садового товарищества в собственность товарищества. Для оформления прирезки в таких случаях необходимо заручиться решением общего собрания, а потом идти в местную администрацию (см. вопрос 2. - Ред.), - объясняет адвокат Светлана Жмурко.

Как говорят эксперты, садовых объединений, где общие земли в собственность так до сих пор и не оформлены, довольно много. Если свои личные наделы садоводы в основном все же приватизировали, то возиться с оформлением общих земель особого стимула не было. И формально эти земли до сих пор остаются муниципальными, то есть попадают под новый закон. Если же общие земли были ранее оформлены в собственность товарищества, то к ним новый закон не относится.

В деревнях и старых дачных поселках - другая история. Там часто встречается ситуация, когда между участками вдруг обнаруживается островок ничейной - по современным документам - земли. Которую кто-нибудь «прихватывает» под свои нужды. Вот ее теперь тоже можно законным образом выкупить в собственность.

2. Что надо сделать

Необходимо подать в местную администрацию следующие документы:

заявление о перераспределении земельных участков;

уже имеющиеся документы на землю в прежних границах (свидетельство о регистрации права собственности);

решение общего собрания садового или дачного товарищества о перераспределении земли и план межевания территории.

Если плана межевания нет - товарищество «оптом» кадастровые работы не проводило, - придется заказать их в индивидуальном порядке. Вызываете за свой счет кадастрового инженера (можно обратиться как в БТИ, так и в частные организации - главное, у специалиста должен быть квалификационный аттестат, позволяющий проводить соответствующие работы), и он вам составит план участка в новых границах, с учетом прирезок. Стоит учитывать, что стоят эти услуги не особо дешево. В зависимости от района и размера участка цены разнятся, но готовьтесь, что стоимость будет исчисляться в нескольких десятках тысяч рублей. Поэтому сначала стоит все-таки изучить территориальный план и убедиться, что ваш самозахват в принципе может быть узаконен.

3. Сколько придется заплатить за лишние сотки

Размер платы, согласно закону, определяется органом местного самоуправления. Так или иначе, она будет зависеть от кадастровой стоимости прирезки (ее можно посмотреть на публичной кадастровой карте на сайте www.rosreestr.ru). Если кадастровая стоимость земли отстает от реальной рыночной, выкупать свой самозахват однозначно выгодно.

ВАЖНО!

В каких случаях прирезки в собственность не оформить

Самозахват не должен вылезать за пределы так называемых красных линий - ими на территориальных планах обозначаются участки, по которым проходят какие-то коммуникации (например, газопровод или линии электропередачи), придорожные полосы и т. п.

То же - если «прихваченные» сотки захватывают часть другой территориальной зоны (то есть земли, у которой другое назначение и правила использования). Границы этих зон определяются правилами землепользования и застройки, которые должны быть утверждены местными властями (на уровне муниципальных образований). Эти самые правила и включают карту территориального зонирования, она, по идее, должна быть вывешена для всеобщего сведения на сайте местной администрации.

Площадь участка вместе с прирезкой не должна превышать предельный размер, установленный в конкретном районе именно для садовых, дачных, приусадебных и прочих участков. Сколько это, выяснять следует в своем муниципалитете (или на его сайте). Даже в пределах одной Московской области эти нормы в разных районах отличаются.

! Всего в законе прописано с десяток возможных причин для отказа в узаконивании прирезок. Проконсультироваться, не ваш ли это случай, можно у кадастрового инженера. К этому

специалисту вам, скорее всего, все равно придется обратиться для того, чтобы составить схему участка (см. вопрос 2).

ВОПРОС НА ЗАСЫПКУ

А зачем мне платить деньги, если я спокойно пользуюсь прирезкой бесплатно?

Стоит иметь в виду, что нынешние многочисленные земельные новшества имеют и обратную сторону. Административные штрафы за самозахват земли, которые раньше были копеечными и никого особо не пугали, с конца марта увеличились в разы. Поскольку теперь будут исчисляться от кадастровой, приближенной к рыночной, стоимости соток (она у всех разная). Кроме того, усиливается земельный надзор, вводится процедура так называемого административного обследования участков... В общем, может так оказаться, что дешевле обойдется самовольно занятые сотки один раз и навсегда выкупить у государства.

Ссылка на статью: <http://www.kp.md/daily/26377/3256325/?geoid=1>