**Вопрос-ответ.**

**Как предупредить захват земельного участка? Что такое особые территориальные зоны и что делать с огородом, который попал в такую зону?**

По данным Росреестра Хакасии, в республике на кадастровом учете стоит почти 550 тысяч земельных участков. Около 40% из них не имеют установленных по земельному кодексу границ. Отсюда и разногласия, споры с соседями, которые зачастую переходят в судебные тяжбы. Избежать таких проблем можно и нужно.

Подробнее об этом в интервью с руководителем Росреестра Хакасии Ольгой Анисимовой.

**- Ольга Михайловна, что такое границы земельных участков и для чего их нужно устанавливать?**

- Границы земельных участков - это описание конкретной части земной поверхности, где располагается участок. Границы могут быть разных очертаний: и в форме квадрата, прямоугольника, трапеции, где каждый угол - характерная точка, то есть координата. Между ними проходят линии, которые и образуют форму земельного участка, это и есть границы. И они должны быть установлены. После внесения сведений об этих границах в единый реестр недвижимости земельный участок становится индивидуальным и неприкасаемым. Устанавливать границы нужно для дополнительной защиты имущества. То есть владелец будет четко знать, где участок начинается и где заканчивается, и тогда ни один сосед не сможет захватить вашу земли. В Хакасии очень распространены случаи, когда соседи спорят между собой. А все потому, что у одного из них нет границ. Или у обоих сразу. Один не знает, где поставить забор и захватывает территорию соседа, пусть и не специально. Второй начинает строить баню и тоже может захватить часть земли у соседа. А с границами таких проблем бы не было.

**- Многие жители республики давно пользуются земельными участками и могут не помнить, определялись ли у них границы или нет, как это можно узнать?**

- Есть два доступных способа получить такую информацию. Можно зайти на интернет-ресурс Публичная кадастровая карта, в поисковой строке внести данные объекта: адрес или кадастровый номер участка. Если границы установлены, то на карте они появятся в виде красных линий. Также получить информацию о наличии или отсутствии сведений о границах земельных участков можно из выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекта недвижимости. За получением данной выписки можно обратиться в любой офис МФЦ, подав запрос о предоставлении сведений, внесённых в Единый государственный реестр недвижимости, либо же сделать запрос на сайте госуслуг.

Если граница запрашиваемого участка установлена, то в выписке будет отображен план земельного участка. А если нет, то будет отметка о том, что границы не установлены.

**- Если границы не обозначены, с чего начать их установление?**

- Нужно обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана. Информацию о кадастровых инженерах, работающих в Хакасии, можно найти на сайте Росреестра. Схема следующая: собственник заключает с кадастровым инженером договор с указанием сроков подготовки межевого плана, оплаты и тд. С готовым планом необходимо прийти в МФЦ и подать заявление об установлении границ.

**- Сколько в республике земельных участков с границами и без них?**

- На сегодняшний день в Хакасии на кадастровом учете стоит почти 550 тысяч земельных участков. Из них почти 40% не имеют границ. При этом прирост идет очень медленно. Например, за 2020 год в единый госреестр недвижимости было внесено всего 2% участков с границами.

**- Как вы думаете, почему люди не охотно устанавливают границы?**

- На то есть причины. Во-первых, это финансовые затраты. Межевание стоит не менее 5 тысяч рублей. Однако, вы уже поняли, что лучше заплатить 5 тысяч, чем потом, при захвате земли соседом, доказывать свою правоту в суде, что стоит в разы дороже. Во-вторых, незнание юридических тонкостей. Если вдруг, владелец участка захотел, например, его разделить, бывают такие случаи на практике: у человека есть большой земельный участок, ему хочется разделить его на два земельных участка. Один земельный участок он оставит у себя в собственности, а другой может продать. Вот для этого нужно обязательно заказать межевание. И должны быть установлены границы, иначе, он не сможет в полной мере распорядиться и поделить этот земельный участок на две части.

**- Какие еще границы должны быть в едином госреестре и как в целом в Хакасии обстоят дела с определением границ?**

- В конце апреля Правительством РФ утверждена новая целевая модель, которая требует от субъектов установления границ как между собой, так и между совсем маленькими участками. Например, Хакасия граничит с 4 субъектами: Кемеровской областью, Красноярским краем, Республиками Тыва и Алтай. Вот с этими субъектами до конца года у нас должны быть установлены границы и внесены в реестр. Точно также, как и границы муниципальных образований. Здесь у нас 100% показатель. А вот границы 283 населенных пунктов республики внесены в реестр на 87%. Хуже всего, как я уже говорила, обстоят дела с установлением границ частных участков. Еще границы должны быть установлены для каждой территориальной зоны, а их очень много.

**- А что такое границы территориальных зон?**

- Это территории, в границах которых существуют особые правила пользования землей. Территориальные зоны устанавливаются в соответствии с градостроительным кодексом.

В республике в каждом муниципальном образовании они должны быть установлены и внесены в госреестр. Наличие в ЕГРН сведений о террзонах упрощает и ускоряет решение вопросов по установлению и изменению разрешенного использования земельных участков. Например, изменение вида разрешенного использования из сельхозпроизводства на ИЖС. Вообще, террзон очень много: в городах и сёлах есть жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные зоны, зоны сельскохозяйственного использования, зоны специального назначения, военного и иные зоны режимных территорий. Они могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами – все они предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

Террзоны также могут быть охранными, санитарными, водоохранными, с объектами культурного наследия, приаэродромными. И для каждой зоны установлен свой правовой режим. Собственники должны знать, если их земельный участок находится в границах определенной зоны, то какими ограничениями он обладает и как пользоваться таким участком. Узнать, попадает ли земельный участок в особую зону, можно также – через Публичную кадастровую карту или с помощью выписки из ЕГРН.

**- Если ли особенности в совершении юридических сделок с недвижимостью, расположенной в особой территориальной зоне?**

- Нахождение участков в особой зоне не исключает их участие в гражданском обороте. Продавать землю и объекты в такой зоне можно, но с определенными условиями. Расположение участка должно быть отражено в договоре купли-продажи, так как это ограничение, и покупатель должен об этом знать. Если при правовой экспертизе регистратор увидит, что участок находится в особой зоне, а в договоре купли-продажи об этом не сказано, то регистратор вправе приостановить регистрацию для устранения препятствия.

**Мария Миронова**

**Помощник руководителя**

**Росреестра Хакасии**