

Екатерина Иванова

# Азбука земельного юриста

**Настольная книга  
специалиста  
по недвижимости.**



Екатерина Иванова

**Азбука земельного  
юриста. Настольная книга  
специалиста по недвижимости**

«Издательские решения»

**Иванова Е. Н.**

Азбука земельного юриста. Настольная книга специалиста по недвижимости / Е. Н. Иванова — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-00-557898-3

Данный справочник станет настольной книгой для юриста по земельным вопросам, риэлтора, а также любого специалиста в области недвижимости. Полный перечень всех необходимых профессиональных терминов, которые могут понадобиться для работы с земельными участками, написан простым и доступным языком. Книга содержит достаточный объем необходимой информации, чтобы быстро и уверенно разобраться в теме земельных отношений. Все главное теперь всегда будет под рукой.

ISBN 978-5-00-557898-3

© Иванова Е. Н.  
© Издательские решения

## Содержание

Административный иск	7
Административное правонарушение	8
Административная ответственность в земельных делах	9
Апелляционная жалоба	10
Аукцион	11
Акт обследования	12
Акт согласования границ	13
Апелляционная комиссия при Росреестре	14
Аренда земельного участка	15
Архивная справка (выписка)	16
Временный характер сведений ЕГРН	17
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)	18
Вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ)	20
Выписка из Генерального плана	21
Выписка из Правил землепользования и застройки	22
Выписка из Похозяйственной книги	23
Гаражная амнистия	24
Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)	26
Генеральный план	27
Градостроительный регламент	28
Границы земельного участка	29
Границы муниципального образования	30
Границы населенного пункта	31
Границы территориальных зон	32
Границы зон с особыми условиями использования территории	33
Дата кадастрового учета	34
Дачная амнистия	35
Доказательства	36
Документация по планировке территории (ДПТ)	37
Жалоба	38
Заявление	39
Заключение кадастрового инженера	40
Земельный налог	41
Земельный пай (доля)	42
Землеустроительная экспертиза	43
Зона с особыми условиями использования территории	44
Конец ознакомительного фрагмента.	45

# **Азбука земельного юриста Настольная книга специалиста по недвижимости**

**Екатерина Николаевна Иванова**

Учебное пособие

© Екатерина Николаевна Иванова, 2021

ISBN 978-5-0055-7898-3

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero



*Дорогой читатель!*

*Вы держите в руках уникальную книгу – шпаргалку, которая за несколько часов эффективно погрузит вас в профессию земельного юриста и поможет быстро сориентироваться в новом для вас направлении деятельности.*

*В этой книге собран мой личный шестнадцатилетний опыт работы в земельных делах на разных должностях и в бизнесе.*

*Работая в кадастровой палате, Ростехинвентаризации, Госдуме РФ я каждый день сталкивалась с ошибками людей, которые не до конца понимали, что точно означает тот или иной термин.*

*Каждый год в российских судах рассматривается около 500 000 земельных дел, многие из которых заведомо проигрышные из-за ошибок в документах.*

*Поэтому в этой книге все рассказано просто о сложном.*

*Подробно изучив Азбуку, получите серьезный фундамент профессиональной терминологии и сможете быстро приступить к работе, не «ударив в грязь лицом» перед клиентом.*

*Эффективная и качественная защита интересов клиента – основная задача и смысл работы. Иначе не было бы необходимости специализироваться на земельных делах. Чем больше вы будете знать, уметь, а главное – делать, тем быстрее будете подниматься к вершине успеха.*

*Азбука, конечно, не заменит самостоятельного изучения огромного количества нормативных актов, объем которых в сфере земельного права уже измеряется тысячами и с каждым годом только растет. Но она точно ускорит ваш профессиональный рост и адаптацию на новом пути.*

*Получить практические знания вы также можете на моих курсах. Ссылки на курсы и массу полезной информации вы легко найдете, подписавшись на мой инстаграм @zemelny\_yurist\_.*

*От души желаю Вам успехов!*

*Автор «Азбуки земельного юриста», основатель Межрегионального  
юридического центра земельных отношений  
кандидат юридических наук,  
Екатерина Николаевна Иванова*

## Административный иск

**Административный иск (административное исковое заявление)** – вид обращения в суд общей юрисдикции (не арбитражный суд) по отдельной категории земельных дел:

- оспаривание нормативных актов (генеральный план, правила землепользования и застройки, постановления об установлении правил определения арендной платы за земельный участок и т.п.);
- оспаривание кадастровой стоимости;
- оспаривание действий, бездействий и решений должностных лиц.

Административный иск рассматривается в порядке, предусмотренном Кодексом административного судопроизводства (КАС РФ).

В обязательном порядке в административном иске необходимо указать чем именно нарушаются законные права и интересы административного истца (например, не может изменить категорию или вид разрешенного использования участка, получить разрешение на строительство, оплачивать справедливый земельный налог), какой норме права большей юридической силы не соответствует оспариваемый нормативный акт, действие или бездействие.

### **Обратите внимание:**

- срок обжалования нормативного акта в течение периода его действия не ограничен,
- срок обжалования действия/бездействия составляет 3 месяца с момента когда гражданину стало известно о нарушении его прав,
- при оспаривании кадастровой стоимости, генеральных планов, правил землепользования и застройки административный иск подается в областной (Краевой, Верховный суд субъекта) по первой инстанции,
- при оспаривании кадастровой стоимости юридическими лицами до суда необходимо обязательное досудебное обращение в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Росреестре, для физических лиц досудебная процедура не обязательна,
- при оспаривании действий/бездействий государственных органов, органов местного самоуправления административный иск физическими лицами подается в районный суд,
- состав приложений к административному иску ввиду частых изменений каждый раз необходимо переписывать из действующей редакции соответствующей статьи КАС РФ, не забыв оплатить государственную пошлину.

## Административное правонарушение

*Административное правонарушение* – нарушение действующего законодательства, предусмотренное Кодексом об административных правонарушениях.

Наиболее распространенные земельные правонарушения: самовольное занятие земельного, лесного участка; порча земель, использование земельного участка не по целевому назначению, неиспользование земельного участка сельскохозяйственного назначения. К административной ответственности в зависимости от состава административного правонарушения привлекает либо Росреестр, либо Россельхознадзор. Местные администрации могут правонарушения выявлять, но не наказывать. Физические лица обжалуют результаты проверки в суде общей юрисдикции, юридические лица – в арбитражном суде.

### **Важно:**

– при несогласии с результатами проверки предметом обжалования являются Постановление о привлечении к ответственности и Предписание. Протокол не оспаривается, т.к. сам по себе не влечет ответственность, а только описывает правонарушение и обстоятельства дела;

– при защите клиента всегда делайте акцент на отсутствие вины, на отсутствие события правонарушения, на процессуальные нарушения уведомления и проведения самой проверки, на чрезмерную суровость наказания.

## **Административная ответственность в земельных делах**

*Административная ответственность в земельных делах* – вид ответственности в виде предупреждения или штрафа за совершенное административное правонарушение. Штраф устанавливается либо в виде твердой суммы, либо в виде определенного процента от кадастровой стоимости земельного участка. Для земель сельскохозяйственного назначения в случае их неиспользования по целевому назначению крайней мерой ответственности может стать изъятие земельного участка и продажа его с публичных торгов.

Обратите внимание, что оплата штрафа не освобождает от необходимости устранить допущенное нарушение. Кроме того, даже если ваш клиент заплатил штраф и все устранил физически (освоил участок, приступил к его использованию, демонтировал или перенес ограждение и т.д.) это все равно не исключает рисков, что к клиенту будет предъявлен отдельный иск о возмещении ущерба почве.

Есть такой коварный документ – Приказ Минприроды России от 08.07.2010 N 238 «Об утверждении Методики исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды». Почти во всех случаях итогом привлечения к административной ответственности является иск уполномоченных органов о возмещении ущерба почве в рублях. А это часто несколько миллионов и выше рублей. Поэтому уже на стадии привлечения клиента к административной ответственности помните о таком сценарии развития событий и сразу пробуйте уже на стадии дачи объяснений собрать максимум доказательств не причастности клиента.

## Апелляционная жалоба

*Апелляционная жалоба* – вид обращения в вышестоящий суд в случае несогласия с решением суда, принятого по первой инстанции.

За 16 лет работы я видела огромное количество апелляционных жалоб, написанных другими юристами, и заметила, что чем яснее написана жалоба, чем меньше времени у судьи уходит на ее изучение и изучение материалов дела, тем выше шансы на выигрыш.

Вот моя формула оптимальной структуры апелляционной жалобы:

- каким судом и когда принято обжалуемое решение;
- краткие выводы обжалуемого решения;
- краткие мотивы, по которым пришлось изначально обратиться в суд;
- в чем заключаются допущенные судом первой инстанции нарушения, которые повлекли незаконное и необоснованное решение, какими листами дела это подтверждается,
- какие законные права и интересы подателя жалобы будут нарушены в случае, если решение суда первой инстанции не будет отменено.

## **Аукцион**

**Аукцион** – вид торгов, способ продажи государством права аренды или права собственности на земельные участки.

Случаи, когда возможно предоставление участков без торгов регулируются ст. 39.5, 39.6 Земельного кодекса РФ. По общему правилу, торги должны проводиться всегда, за исключением прямо предусмотренных в ЗК РФ исключений (например, продажа участка собственнику объекта недвижимости, бесплатное предоставление земельного участка садоводу при соблюдении предъявляемых условий и т.п.).

## **Акт обследования**

*Акт обследования* — это документ, который составляет по установленной форме кадастровый инженер, чтобы собственник мог обратиться в Росреестр для погашения записи в ЕГРН (как реестре прав, так и кадастре недвижимости) об объекте недвижимости в связи с прекращением его существования. Например, объект недвижимости сгорел, разрушен, снесен. Акт обследования нужен для того, чтобы на участке для индивидуального жилищного строительства построить новый дом (два жилых дома на одном участке не допускаются) или чтобы не платить налог на недвижимость когда ее фактически не существует.

## **Акт согласования границ**

*Акт согласования границ* – это документ, который составляется по установленной форме, является частью межевого плана и подтверждает отсутствие споров по границам между смежными землепользователями, у которых участки находятся на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды свыше пяти лет. На обратной стороне акта всегда помещается чертеж границ земельного участка, который согласуется всеми участниками.

### ***Обратите внимание:***

– отсутствие подписи в акте согласования границ само по себе не является нарушением, т.к. если было извещение на адрес соседа или публикация в газете и человек приглашался на согласование, но не пришел, то через месяц такое извещение или публикация заменяет собой подпись;

– представление кадастровому инженеру или собственнику участка возражений в письменной форме без обоснования также не будет препятствием для постановки смежного участка на кадастровый учет, т. к. ФЗ «О кадастровой деятельности» указывает, что возражения должны быть обоснованными;

– при наличии спора необходимо внести краткое содержание возражений именно в акт согласования границ, не отказываясь от его подписания, иначе по формальным основаниям процедура согласования границ может быть признана судом соблюденной.

Важно знать: в суде требования о признании результатов межевания недействительными заявляются только одновременно с требованием об установлении новой границы между смежными участками с указанием правильных по мнению истца координат границ (X,Y). Если вы просите признать недействительным акт согласования границ, но не просите при этом установить новую границу между земельными участками, не указываете в каких правильных координатах эта граница должна быть установлена, то спор будет не разрешен по существу.

## Апелляционная комиссия при Росреестре

*Апелляционная комиссия при Росреестре* – специально созданный коллегиальный орган, который рассматривает жалобы на решения о приостановлении кадастрового учета и регистрации прав.

**Важно знать:** обжалование решения о приостановлении в судебном порядке возможно **только** после обжалования такого решения в апелляционную комиссию.

Срок для обжалования решения в апелляционной комиссии – 30 дней с момента принятия самого решения.

Когда вы подаете жалобу в апелляционную комиссию, вы должны указать какой норме какого закона не соответствует решение государственного регистратора и что конкретно вы просите у комиссии.

## **Аренда земельного участка**

*Аренда земельного участка* – временное право владения чужим (или государственным) участком. При аренде земельного участка из публичной (государственной) собственности, его можно сдать в субаренду или переуступить право аренды за плату. В случае, если договор аренды земельного участка публичной собственности заключен на срок до пяти лет – переуступка права допускается с СОГЛАСИЯ арендодателя, а если договор заключен на срок свыше пяти лет – переуступка права допускается при условии УВЕДОМЛЕНИЯ арендодателя. При регистрации переуступки права в Росреестр во избежание приостановления государственной регистрации необходимо представить Согласие или Уведомление о переуступке.

## **Архивная справка (выписка)**

*Архивная справка (выписка)* – документ, который можно получить в архивном отделе местной администрации или архиве субъекта РФ в виде копии нужного документа или выписки из него. Иногда именно архивные сведения о земельном участке позволяют установить истину по делу и восстановить площадь земельного участка или права на землю.

Важно: архивы как правило предоставляют информацию при наличии реквизитов нужного документа (дата издания, номер, выдавший орган). Но если этих данных нет – ограничьтесь периодом возможного издания. Архивные сведения в отношении отдельного лица могут быть предоставлены самому лицу или представителю по нотариальной доверенности. Если документы запрашиваются в отношении умершего или прежнего правообладателя недвижимости – необходимо подтвердить отношение заявителя к данному объекту (предоставить документы о наследовании, купле-продаже и т.д.).

## **Временный характер сведений ЕГРН**

*Временный характер сведений ЕГРН* – наследие ранее действовавшего законодательства, в соответствии с которым при постановке на кадастровый учет земельного участка или здания до момента регистрации права на него такие сведения носили временный характер.

В настоящее время Временный характер сведений ЕГРН сохраняется до момента государственной регистрации права собственности или аренды, но не позднее 1 марта 2022 года. Следите за поправками, возможно этот срок продлят.

По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из ЕГРН.

### ***Обратите внимание:***

– образование новых объектов недвижимости из объекта недвижимости, сведения о котором носят временный характер, не допускается;

– сведений об объекте недвижимости, которые носят временный характер, могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника или собственников исходного объекта недвижимости, а если земельные участки были образованы из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, исключение из ЕГРН сведений осуществляется по заявлению представителя уполномоченного на распоряжение такими земельными участками органа государственной власти или органа местного самоуправления.

### **Чем еще опасен временный статус сведений ЕГРН?**

Если вы, например, получили решение суда о признании права собственности на участок и не пошли его исполнять и регистрировать право – со временем объект их ЕГРН исключат и в суд подавать придется заново. Поэтому не тяните с исполнительным производством.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

*Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)* – это документ, который подтверждает:

- а) регистрацию права в ЕГРН,
- б) характеристики земельного участка или объекта недвижимости (кадастровый номер, адрес, площадь, границы (если есть), координаты границ участка (X,Y), текущую категорию и вид разрешенного использования, текущую кадастровую стоимость, кадастровые номера смежных землепользователей (если их границы отмежеваны), текущие обременения участка, сведения о которых также внесены в ЕГРН (сведения о планируемом изъятии участка для государственных или муниципальных нужд, сведения о расположении участка в зонах с особыми условиями использования территории (газопровода, трубопровода, памятника истории и культуры, охранной зоне Особо охраняемой природной территории и т.п).

### **Где и как получить:**

- в МФЦ (Многофункциональном центре государственных и муниципальных услуг),
- в офисе Росреестра (доступно не во всех регионах),
- через личный кабинет на сайте Росреестра.

### **Сколько стоит:**

- 870 руб./1 шт. на бумажном носителе,
- 400 руб./100 шт. при заказе выписки из Личного кабинета на сайте Росреестра при помощи сервиса доступа к ФГИС ЕГРН

### **Обратите внимание:**

– если сведения о какой-либо зоне с особыми условиями использования территории не внесены в ЕГРН и не видны в выписке, это не значит, что такой зоны не существует. Она просто не видна. Если речь идет о сопровождении сделки, принятии решения покупать/не покупать участок, ведении дела в суде – собирайте максимум информации об участке в местной и районной администрации, архивах, у сетевиков, в местном комитете/министерстве по природным ресурсам, комитете/министерстве по охране памятников истории и культуры (на участке или вблизи него могут находиться выявленные, но не учтенные памятники истории и культуры, которые могут повлечь запрет или существенное удорожание строительства);

– если сведения о правах на земельный участок или объект недвижимости не внесены в ЕГРН, это не значит, что их не существует. Они могут быть ранее возникшими и содержаться в похозяйственных книгах, данных Бюро Технической Инвентаризации, архивных делах нотариусов;

– выписка из ЕГРН не отвечает на вопрос в какой территориальной зоне согласно Правил землепользования и застройки расположен земельный участок. На этот вопрос отвечает градостроительный план земельного участка или выписка из Правил землепользования и застройки/ ИСОГД (информационной системы обеспечения градостроительной деятельности);

– выписка из ЕГРН не отвечает на вопрос какие именно ограничения и запреты установлены в конкретной зоне с особыми условиями использования территории, необходимо дополнительно изучить специальное законодательство (например, режим хозяйственной деятельности в придорожной полосе, водоохранной зоне, охранной зоне газопровода и т.д.)

– выписка из ЕГРН формально не имеет срока действия, однако для принятия юридически значимых решений или подачи исков всегда заказывайте свежую выписку.

## **Вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ)**

*Вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ)* – одна из характеристик правового статуса земельного участка. В дополнение к категории земельного участка детализирует как именно можно использовать земельный участок в конкретном случае. Вид разрешенного использования земельного участка можно изменить через офис Росреестра/МФЦ/Портал Госуслуг в рамках действующего в Правилах землепользования и застройки муниципального образования градостроительного регламента.

Что такое градостроительный регламент? Это простыми словами перечень разрешений и ограничений для строительства в конкретной территориальной зоне. В какую конкретно территориальную зону попадает участок клиента Вы сможете узнать на сайте ФГИС ТП, открыв карту градостроительного озонирования и найдя на ней участок клиента.

В градостроительных регламентах устанавливаются:

- основные виды разрешенного использования участка (их изменение между собой возможно по заявлению собственника, без дополнительных разрешений и согласований);
- условно-разрешенные виды использования (изменить текущий ВРИ можно только при условии прохождения дополнительной процедуры пупочных слушаний);
- вспомогательные виды разрешенного использования (отдельно в выписке из ЕГРН они, как правило, не прописываются и существуют как дополнение к основным ВРИ).

## **Выписка из Генерального плана**

*Выписка из Генерального плана* – документ, который выдается по заявлению любого лица (не обязательно правообладателя) в подтверждение информации в какой функциональной зоне согласно действующей редакции Генерального плана находится конкретный земельный участок. Необходима для принятия решения покупать/не покупать участок, а также для определения перспектив дальнейшего использования или оценки законности/незаконности отказа в выдаче разрешения на строительство.

## Выписка из Правил землепользования и застройки

*Выписка из Правил землепользования и застройки* – документ, который выдается по заявлению любого лица (не обязательно правообладателя) в подтверждение информации в какой территориальной зоне согласно действующей редакции Правил землепользования и застройки находится конкретный земельный участок. Необходима для принятия решения покупать/не покупать участок, а также для определения перспектив дальнейшего использования, изменения ВРИ или оценки законности/незаконности отказа в выдаче разрешения на строительство.

**Обратите внимание:** в некоторых муниципальных образованиях выписки из Генерального плана и Правил землепользования и застройки предоставляются в виде выписки из АСОГД/ИСОГД (Автоматизированной системы обеспечения градостроительной деятельности/информационной системы обеспечения градостроительной деятельности) и доступны для заказа как в администрации муниципального образования, так и через МФЦ, или через портал Госуслуг. В некоторых муниципальных образованиях за предоставление таких выписок установлена и взимается плата.

## **Выписка из Похозяйственной книги**

*Выписка из Похозяйственной книги* – документ, который выдается в местной администрации по установленной форме и является самостоятельным, чтобы зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного хозяйства. Для регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства или любой иной вид разрешенного использования такая выписка не подойдет, однако, например, может пригодиться в суде для подтверждения факта владения участком определенной площади, по конкретному адресу или конкретным человеком.

## Гаражная амнистия

**Гаражная амнистия** – Федеральный закон от 5 апреля 2021 года №79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О гаражной амнистии»), в соответствии с которым до 1 сентября 2026 года установлен упрощенный порядок оформления права собственности на гаражи и земельные участки под ними.

Гараж можно оформить при одновременном соблюдении трех условий: – гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землёй,

– гараж построен до введения в действие действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 29.12.2004),

– гараж НЕ признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления.

Для оформления земельного участка под гаражом необходимо обратиться к кадастровому инженеру для изготовления Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, далее подать в орган местного самоуправления заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка (срок принятия решения – 30 дней), далее необходимо повторно обратиться к кадастровому инженеру для формирования межевого плана, с этим межевым планом обратиться в МФЦ для постановки участка на государственный кадастровый учет, получить выписку из ЕГРН и повторно обратиться в администрацию для принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.

С этим решением повторно обратиться в МФЦ и зарегистрировать право собственности на земельный участок и на гараж. На гараж должен иметься старый технический паспорт или вновь подготовленный технический план.

*Что делать, если гараж не капитальный?*

Во-первых, земля под ними не оформляется в собственность или в аренду.

Муниципалитет утверждает схему размещения некапитальных гаражей на своей территории, где отражаются места размещения этих гаражей. Порядок разработки этой схемы и включения в нее некапитальных гаражей устанавливается регионом.

По закону в эту схему могут входить и существующие некапитальные гаражи. По вопросу включения Вашего гаража в муниципальную схему требуется обратиться в муниципалитет.

Во-вторых, следует учесть, что размещение некапитальных гаражей осуществляется за плату, размер которой устанавливается органами власти в зависимости от того, на участке федеральной, региональной или неразграниченной государственной собственности.

Существует одна особенность, которая распространяется на гаражные кооперативы, которые сохранили свои права на землю (которые ранее были наделены правом постоянного (бессрочного) пользования), где расположены некапитальные гаражи.

В частности, для граждан, владеющих некапитальными гаражами в таких кооперативах, закон также предусмотрел возможность БЕСПЛАТНОЙ приватизации земельных участков.

Также для инвалидов закон «о гаражной амнистии» предусмотрел новый вид льготы в виде возможности первоочередного права на предоставление земельного участка для размещения гаража

Данное право предусматривает, что инвалиду для строительства нового гаража свободный земельный участок может быть предоставлен в аренду без проведения торгов. При этом арендная плата не может быть выше земельного налога.

**Обратите внимание:** законом установлена возможность предоставления земельного участка, на котором расположен гараж, независимо от перечня видов разрешенного использования, предусмотренных градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки.

При этом в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при предоставлении земельного участка под гаражом следует учитывать, что он не может быть предоставлен в случае, если:

– его правовой режим не соответствует ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории (охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, зоны затопления и подтопления и т.д.);

– имеется утвержденный проект межевания территории, который не предусматривает образования земельного участка под гаражом (имеются препятствия для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории).

## **Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)**

**Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)** – это документ, который нужен для получения разрешения на строительство или для получения дополнительной к выписке из ЕГРН, Генерального плана и ПЗЗ информации о земельном участке. Выдается органом местного самоуправления (в некоторых субъектах – комитетом (министерством) по архитектуре области) и содержит информацию:

- о допустимом пятне застройки с учетом необходимых отступов от границы участка до будущего объекта недвижимости в каждом конкретном случае и с учетом различных охранных и прочих зон с особыми условиями использования территории,
- о допустимом проценте застройки (например, может быть установлено, что застройке всеми объектами недвижимости на участке подлежит 20% площади, а остальное нужно использовать под озеленение и благоустройство),
- о допустимой высоте будущего здания,
- о допустимых видах разрешенного использования участка (из Градостроительного плана вы сможете понять на какой вид разрешенного использования можно изменить при необходимости текущий вид разрешенного использования земельного участка),
- о территориальной зоне в которой согласно Правил землепользования и застройки находится земельный участок.

### ***Обратите внимание:***

- срок действия градостроительного плана для целей получения разрешения на строительство 3 года, однако он может утратить актуальность и раньше, если менялись Правила землепользования и застройки.

## Генеральный план

*Генеральный план* – местный нормативный правовой акт, который определяет будущее территориальное планирование территории муниципального образования и отдельно взятых населенных пунктов. Состоит из текстовой и графической частей, принимается по общему правилу на срок 25 лет, однако частота внесения в него изменений юридически не ограничена. По процедуре как правило внесение изменений в Генеральный план занимает год-полтора. В Генеральном плане определяются функциональные зоны, которые в общих чертах указывают для чего принципиально предназначена та или иная территории (например, зона промышленности, зона рекреации и т.д.). Более детально зонировать территорию Правила землепользования и застройки. Генеральный план – это одновременно еще и документ, которым устанавливаются границы населенного пункта.

## **Градостроительный регламент**

*Градостроительный регламент* – перечень основных, вспомогательных и условно-разрешенных видов использования земельных участков в конкретной территориальной зоне согласно Правил землепользования и застройки. Градостроительный регламент также еще определяет допустимую высотность зданий в конкретной зоне, процент застройки участков объектами недвижимости, нормы озеленения, минимальное количество парковочных мест, предельные минимальные и максимальные размеры образуемых земельных участков для конкретного вида разрешенного использования.

## Границы земельного участка

**Границы земельного участка** – установленные при межевании координаты (X,Y) границ земельного участка, которые позволяют измерить площадь участка, подлежат внесению в сведения ЕГРН и которые можно восстановить на местности с помощью геодезического оборудования даже при отсутствии забора. Границы участка бывают юридическими (которые внесены в ЕГРН) и фактическими (которые либо не внесены в ЕГРН вообще, либо отличаются от сведений в ЕГРН).

***Обратите внимание:***

– при разрешении земельных споров всегда на разрешение эксперта-землеустроителя ставится вопрос: соответствуют ли фактические границы участка сведениям ЕГРН и правоустанавливающим документам. Если нет – в чем именно выражается такое несоответствие и за счет каких границ уменьшилась или увеличилась площадь земельного участка;

– при формулировании исковых требований можно просить суд установить только смежную границу между спорными участками, однако невозможно просить установить иные границы, местоположение которых не затрагивает прав истца;

– старые правоустанавливающие документы, свидетельства, государственные акты на право пользования землей, карточки БТИ, генеральные планы садоводств, могут содержать линейные размеры границ, однако не иметь привязки к местности, поэтому необходимо заранее определиться, на каких иных доказательствах (фототаблицы, свидетельские показания и т.д.) Вы будете строить защиту клиента, так как одна и та же фигура с одними и теми же размерами может быть по-разному размещена в пространстве.

## **Границы муниципального образования**

*Границы муниципального образования* – внесенные в ЕГРН границы муниципального образования или текстовое описание таких границ, закрепленное в законе субъекта РФ об административно-территориальном делении. Запрещается пересечение границ земельных участков и границ муниципальных образований. Если это произошло – границы в части пересечения с конкретным земельным участком могут быть признаны судом недействительными.

## **Границы населенного пункта**

*Границы населенного пункта* — внесенные в ЕГРН границы населенного пункта или графическое описание таких границ в Генеральном плане муниципального образования. Запрещается пересечение границ земельных участков и границ населенных пунктов. Если это произошло – оспаривайте Генеральный план в судебном порядке именно в части пересечения границ с участком клиента.

## **Границы территориальных зон**

*Границы территориальных зон* – внесенные в ЕГРН границы территориальных зон в соответствии с Правилами землепользования и застройки или графическое описание таких границ в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования. Запрещается пересечение границ земельных участков и границ территориальных зон. Если это произошло – оспаривайте Правила землепользования и застройки, т. к. Такое пересечение исключает получение разрешения на строительство и может повлечь штраф за нецелевое использование земель.

## **Границы зон с особыми условиями использования территории**

*Границы зон с особыми условиями использования территории* – внесенные в ЕГРН границы зон в соответствии с карта (планом) – специальным документом, аналогом межевого плана. Если в ЕГРН зона не внесена, то особый режим использования участка все равно действует в силу закона (приаэродромные территории, санитарно-защитная зона, охранная зона газопровода и т.д.). Допускается пересечение границ земельных участков и границ зон с особыми условиями использования территории. То есть если границы территориальных зон не могут пересекать границы участков, то границы зон с особыми условиями использования территории могут их пересекать.

## **Дата кадастрового учета**

*Дата кадастрового учета* – это дата присвоения кадастрового номера земельному участку.

Для ранее учтенных земельных участков дата кадастрового учета в выписке из ЕГРН совпадает с датой выдачи правоустанавливающих документов. Например, для земельного участка, выданного по старому свидетельству 10.12.1993 года, дата учета будет указана 10.12.1993 года, хотя в то время кадастровые номера еще не присваивались.

## **Дачная амнистия**

*Дачная амнистия* – бытовой термин, обозначающий упрощенную, специальную процедуру регистрации прав граждан на отдельные земельные участки (для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), садоводства, огородничества, а также садовые и жилые дома).

## Доказательства

*Доказательства* — полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

### **Обратите внимание:**

– не каждый документ или сведения можно расценивать как доказательства. Доказательства подтверждают и доказывают только определенные, ключевые для конкретного дела факты. Не приобщайте в материалы дела бумаги, которые никак не влияют на правовую оценку спора;

– при отсутствии оригинала документа копия не может расцениваться как доказательство,

– показания свидетелей могут быть оценены судом критически, не во всех случаях свидетели вообще чем-либо могут помочь. Например, если речь идет о границах и свидетелю задать вопрос менялась или не менялась граница между участками, ответить на этот вопрос свидетель может лишь зная и понимая по каким конкретно признакам он увидел эти изменения (например, изменилось расстояние до дома, до яблони на участке и т.п.);

– фотографии в материалы дела могут быть приобщены только в случае их оформления в виде фототаблицы с указанием когда, кем, на какую модель телефона/фотоаппарата проводилась съемка, что именно изображено на том или ином фото, что именно то или иное фото доказывает;

– если кто-либо из свидетелей или участников процесса не может присутствовать в суде, у нотариуса можно оформить заявление, изложив в нем необходимые факты и события и заверив нотариально подпись. При этом помните, что нотариус удостоверяет на таком заявлении именно подпись, но не факты.

## Документация по планировке территории (ДПТ)

*Документация по планировке территории (ДПТ)* – проекты планировки и проекты межеваний территории, подготавливаемые в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Решение о подготовке ДПТ может приниматься:

– органами местного самоуправления поселения, городского округа. В этом случае до их утверждения подлежат ДПТ подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях (за некоторыми исключениями, предусмотренным в Градостроительном кодексе РФ).

– иными лицами без участия органов местного самоуправления. В этом случае ДПТ не утверждается, а согласовывается уполномоченным органом.

Например, Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, на территории, определенной в ПЗЗ для комплексного развития территории;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

## Жалоба

**Жалоба** – документ, который направляется в вышестоящий или контролирующий орган в целях внесудебного пресечения нарушений действующего законодательства. Например, на Управление Росреестра по субъекту можно подать жалобу как прокуратуру по субъекту, так и в центральный аппарат Росреестра в Москве. Если Центральный аппарат Росреестра в Москве бездействует – следующая ступень – это жалоба в Минэкономразвития, далее – в Правительство РФ.

*Обратите внимание:*

– всегда используйте механизм внесудебного обжалования, даже если дело уже в суде. Часто незаконные действия могут быть пресечены в порядке самоконтроля. В договор на юридические услуги всегда включайте бонусы (гонорар успеха) за досрочное внесудебное решение вопроса, чтобы итоговая сумма за работу была не меньше той, на которую Вы рассчитывали при заключении договора.

## Заявление

*Заявление* – документ, который направляется в конкретный уполномоченный орган для получения необходимой для разрешения дела информации или для совершения определенного действия (заявление о присвоении адреса земельному участку, заявление о предоставлении заверенной органом местного самоуправления копии утраченного документа и т.п.)

## **Заключение кадастрового инженера**

*Заключение кадастрового инженера* – раздел межевого плана, в котором кадастровый инженер в свободной форме отражает значимые для формирования земельного участка сведения. Также заключение кадастрового инженера может составляться в виде отдельного документа (не в составе межевого плана) в качестве заключения специалиста для предоставления в суд в целях подтверждения необходимых для разрешения дела обстоятельств и фактов (например, кадастровый инженер может на картинке показать отличия в метрах, сантиметрах, фактических и юридически границ земельного участка, площадь наложения соседних участков между собой в случае выявления реестровой ошибки, сделать вывод о том является ли такое наложение допустимой погрешностью и т.п.). Заключение кадастрового инженера по своему статусу является заключением специалиста, то есть содержит специальные познания в области землеустройства и кадастровой деятельности.

## **Земельный налог**

*Земельный налог* — вид обязательной платы за землю для собственников земельных участков. Относится к местным налогам. Налоговая база – это кадастровая стоимость земельного участка. Чем выше кадастровая стоимость – тем выше земельный налог. Налоговая ставка – это процент от кадастровой стоимости, который необходимо оплатить за год в качестве земельного налога. В зависимости от вида разрешенного использования земельного участка составляет от 0,3 до 1,5% кадастровой стоимости. На местном уровне возможно устанавливать иные ставки, или освобождать отдельные категории собственников от уплаты земельного налога, однако пределы, установленные в Налоговом кодексе РФ, изменить нельзя.

## Земельный пай (доля)

**Земельный пай (доля)** – доля в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. В 90-х годах размер доли определялся в особой единице – балло-гектарах. Эта единица означала, что более плодородной земли участник долевой собственности может выделить меньше по площади, а неплодородной – больше по площади. Сколько в среднем в одном балло-гектаре обычных гектаров определялось при отводе земли сельхозпредприятию. В настоящее время если земельный участок сельскохозяйственного назначения находится в долевой собственности свыше пяти лиц, то для выдела своей доли необходимо соблюсти ряд условий:

- подготовить проект межевания;
- утвердить его общим собранием участников долевой собственности (или через публикацию в газете);
- подготовить межевой план;
- обратиться за постановкой выделяемого участка на кадастровый учет.

### **Обратите внимание:**

- размер выделяемого земельного участка должен быть не меньше минимального размера, установленного в субъекте РФ, иначе кадастровый учет не проведут;
- заранее надо определиться с доступом к участку: есть ли к участку непосредственный доступ от земель общего пользования, или надо устанавливать сервитут, или надо проектировать и согласовывать с Автодором съезд с автомобильной дороги;
- не допускайте зарастания земельного участка – за неиспользование участка сельскохозяйственного назначения ответственность может быть вплоть до изъятия;
- если нужно продать участок категории «земли сельскохозяйственного назначения» в обязательном порядке за месяц до сделки необходимо уведомить Правительство субъекта РФ (или уполномоченный комитет), так как субъект РФ имеет преимущественное право покупки участка сельскохозяйственного назначения. В некоторых регионах вместо субъекта нужно уведомлять администрацию муниципального образования.

Если соответствующего уведомления с отметкой о приеме (или отправке) не окажется в составе документов, предоставляемых на регистрацию права – в регистрации права на основании договора купли-продажи будет отказано.

Лайфхак: это правило не распространяется на дарение – дарение можно осуществлять без уведомления субъекта РФ.

## Землеустроительная экспертиза

*Землеустроительная экспертиза* – вид судебной экспертизы, которую проводит эксперт, имеющий сертификат кадастрового инженера или профильное образование и прошедший профподготовку по судебной экспертизе, позволяющее достоверно определить и установить фактические и юридические границы земельного участка.

Типичные вопросы:

- определить координаты фактических и юридических границ земельного участка;
- имеется ли несоответствие фактических и юридических границ земельного участка, если да – в чем оно выражается,
- установить причину несоответствия фактических границ земельного участка и границ, внесённых в ЕГРН;
- допущена ли при проведении кадастровых работ реестровая ошибка, если да – в чем она выражается, представить варианты исправления реестровой ошибки;
- в каких координатах необходимо установить границы земельного участка, чтобы восстановить их местоположение и площадь в соответствии с правоустанавливающими документами; требуется ли для этого снос или перенос расположенных на участке строений, объектов недвижимости.

## Зона с особыми условиями использования территории

*Зона с особыми условиями использования территории* – это территория, сведения о которой внесены или не внесены в Единый государственный реестр недвижимости, Генеральный план, Правила землепользования и застройки муниципального образования и в пределах границ которой устанавливается особый режим строительства и иной хозяйственной деятельности, влияющий на рыночную стоимость земельного участка и перспективы его возможного использования.

*Например:*

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранная зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранная зона линий и сооружений связи; 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно- оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) зона наблюдения;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 23) рыбоохранная зона озера Байкал;
- 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 26) охранная зона гидроэнергетического объекта;
- 27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена; 28) охранная зона тепловых сетей.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.