



## **Содержание сельскохозяйственных животных (птицы) на земельных участках, расположенных на территории Волгограда**

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области поступают жалобы граждан на неправомерные действия соседей, связанные с нарушением целевого использования земли. Зачастую на земельных участках, расположенных в черте Волгограда, предназначенных, например, для эксплуатации индивидуального жилого дома или дачи, недобросовестные землепользователи занимаются содержанием и разведением птицы, сельскохозяйственных животных, пчел. При этом создаются невыносимые условия для окружающих. В непосредственной близости от их жилища складываются продукты жизнедеятельности животных, что помимо стойкого неприятного запаха способствует появлению и распространению различных заболеваний. На используемых земельных участках и на прилегающих территориях осуществляется убой животных, что недопустимо вне отведенных для этих целей мест. В некоторых случаях сельскохозяйственными животными вытаптываются либо употребляются в пищу зеленые насаждения и даже урожай заявителей. Разведение пчел в жилом массиве может привести к причинению вреда здоровья соседей.

Статьей 42 Конституции Российской Федерации закреплено право граждан на благоприятную окружающую среду. Разумеется, при наличии таких «соседей» ни о каком соблюдении прав человека не может быть и речи.

Деятельность должностных лиц Управления, уполномоченных на осуществление государственного земельного надзора, направлена на выявление, пресечение и устранение нарушений земельного законодательства, в том числе, в части нецелевого использования земли и, как следствие, на защиту прав граждан на благоприятные условия проживания в частных домовладениях, отдых на дачах.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее – Управление) обязано принять меры, направленные на восстановление или защиту нарушенных прав, свобод и законных интересов гражданина.

Основным документом, регламентирующим виды разрешенного использования земли на территории Волгограда, являются Правила землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утвержденные Решением Волгоградской городской Думы от 21.12.2018 № 5/115. Предметом регулирования настоящих Правил является зонирование территории Волгограда в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Из поступающих в Управление жалоб граждан можно выделить один из наиболее часто встречающихся вопросов - земельный участок, предоставленный для индивидуальной жилищной постройки или под размещение дачи, используется для содержания сельскохозяйственных животных (птицы). В данных действиях усматриваются признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ, в связи с чем назначается внеплановая проверка соблюдения требований земельного законодательства либо предполагаемый правонарушитель вызывается для возбуждения дела об административном правонарушении по указанной статье.

В случае, если использование земельного участка для содержания сельскохозяйственных животных (птицы) не предусмотрено видом разрешенного использования указанного участка, а также основными либо вспомогательными разрешенными видами использования земельных участков, установленными правилами землепользования и застройки для зоны, в пределах которой расположен земельный участок, виновное лицо привлекается к административной ответственности. Санкция статьи для граждан составляет от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей. Кроме того правонарушителю выдается предписание об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации с разумными сроками для устранения нарушения.

Управление рекомендует правообладателям земельных участков, расположенных на территории Волгограда, в порядке самоконтроля провести сверку соответствия разрешенного вида использования предоставленного земельного участка, установленного правилами землепользования и застройки с фактическим и при выявлении расхождений принять меры по приведению землепользования в надлежащий вид.



## **Как снять с государственного кадастрового учета объект капитального строительства в случае его гибели**

К объектам капитального строительства в соответствии с положениями гражданского законодательства РФ относятся здания, строения, сооружения и объекты незавершенного строительства. В случае ликвидации объекта капитального строительства в связи с прекращением его существования (снос, разрушение) нужно такой объект снять с кадастрового учета, а если право на такой объект было зарегистрировано в ЕГРН - то и прекратить на него право. При наличии зарегистрированных прав, процедуры снятия с кадастрового учета и погашения записи о праве проводятся одновременно (п. 3 ч. 3 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", далее - Закона 218-ФЗ). Если права не зарегистрированы - то в этом случае будет осуществляться только снятие с кадастрового учета (п. 2 ч. 5 ст. 14 Закона 218-ФЗ).

При снятии с учета объекта капитального строительства следует учитывать, что если в здании (сооружении), которое прекратило существование, были поставлены на учет и зарегистрированы права на помещения и (или) машино-места, то одновременно проводится снятие с кадастрового учета и регистрация прекращения прав не только на само здание (сооружение), но и на все помещения и машино-места в нем (7, 8 ст. 40 Закона 218-ФЗ).

По общему правилу за прекращением прав и снятием с кадастрового учета обращается собственник объекта. Вместе с тем, необходимо отметить, что 13.07.2020 внесены изменения в Закон 218-ФЗ, которыми дополнен список лиц, которые вправе обратиться за снятием с учета объекта недвижимого имущества.

Так, если собственник прекратившего существования объекта недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или его правоспособность прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), а также в случае если объект не имел собственника с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий может обратиться собственник земельного участка (п. 4.1 ч. 1 ст. 15, п. 2.1 ч. 2 ст. 15 Закона 218-ФЗ).

Если же собственник такого объекта недвижимости и земельного участка, на котором он были расположен, ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника такого объекта недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором он был расположен, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если объект недвижимости не имел собственника с заявлением может обратиться представитель органа государственной власти или органа местного самоуправления (п. 4.2 ч. 1 ст. 15, п. 2.2 ч. 2 ст. 15 Закона 218-ФЗ).

Для снятия объекта капитального строительства с кадастрового учета необходимо представить акт обследования (п. 7 [ч. 2 ст. 14](#) Закона 218-ФЗ). Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения объекта с учетом имеющихся сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение его существования в связи уничтожением такого объекта недвижимости ([ч. 1 ст. 23](#) Закона 218-ФЗ).

Государственная пошлина за снятие объекта с учета и (или) за прекращение права не взимается ([пп. 8.1 п. 3 ст. 333.35](#) Налогового кодекса РФ).

Для представления документов на снятие объекта с кадастрового учета необходимо обратиться в любой многофункциональный центр оказания государственных и муниципальных услуг.

Следует отметить, что налогоплательщику не требуется дополнительно информировать налоговые органы о прекращении существования объекта недвижимости и прекращении прав на него. Орган регистрации прав, осуществивший государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, передает такие данные самостоятельно.



## **Управление Росреестра по Волгоградской области продолжает проведение проверок состояния пунктов государственной геодезической сети**

Управление Росреестра по Волгоградской области напоминает, что в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, а также Федеральным законом от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о геодезии и картографии), определен правовой статус ГГС.

Геодезическая сеть представляет собой совокупность закрепленных на земной поверхности геодезических пунктов (в грунте, на строении или другом искусственном сооружении) и являющихся носителями координат, определённых геодезическими методами (далее – пункты ГГС), которые позволяют равномерно и с необходимой точностью распространить на всю территорию страны единую систему координат и высот, что в свою очередь служит основой для решения инженерно - технических задач, выполнения проектирования, строительства, топографических съёмки и ряда других геодезических работ.

В соответствии с законодательством Российской Федерации пункты ГГС являются федеральной собственностью, а не собственностью владельцев или пользователей земельных участков, зданий либо сооружений.

В рамках федерального государственного надзора в области геодезии и картографии Управлением на постоянной основе проводится обследование пунктов ГГС, учет и поддержание их в исправном состоянии для использования при выполнении топографических, геодезических и инженерно-изыскательских работ.

Из 481 обследованного специалистами Управления пункта ГГС, расположенного на территории Волгоградской области:

141 пункт – находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для эксплуатации;

276 пунктов – повреждены наружные знаки, но пригодны для эксплуатации;

64 пункта – утрачены по причине производства, сельскохозяйственных, строительных, строительного-дорожных работ либо (в основном

металлические) спилены ради наживы местным населением.

В настоящее время Управление на постоянной основе проводит работу по уведомлению владельцев и пользователей земельных участков, зданий, сооружений о размещении на них пунктов ГГС и информированию об обязанности в соответствии с действующим законодательством сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках и строениях.

Обращаем внимание, что в случае если требуется проведение работ, при которых отсутствует возможность обеспечения сохранности пунктов или требуется осуществить ликвидацию (снос) пункта, такая ликвидация (снос) пункта осуществляется на основании решения Управления заинтересованным лицом с одновременным созданием нового пункта, аналогичного ликвидируемому (сносимому), за счет собственных средств.

Умышленное или по неосторожности уничтожение, повреждение или снос пунктов ГГС гражданами, должностными лицами и юридическими лицами влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 5 до 10 тысяч рублей; на должностных лиц - от 10 до 50 тысяч рублей; на юридических лиц - от 50 до 200 тысяч рублей (часть 3 статьи 7.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

При этом виновное лицо не освобождается от обязанности восстановления геодезического пункта.









## **Ответственность юридического лица за использование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования**

С 1 октября 2013 года должностные лица Росреестра наделены полномочиями по возбуждению и рассмотрению дел, предусмотренных статьей 7.34 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Речь идет о нарушении сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность, установленных земельным законодательством.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Юридические лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 1 июля 2012 года.

Данное правило не распространяется на случаи, если земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования предоставлены:

- некоммерческим организациям, созданным до дня вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (до 30 октября 2001 года) для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства;

- организациям, при которых до дня вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса

Российской Федерации» были созданы (организованы) некоммерческие организации для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, пользующиеся такими земельными участками;

- гаражным потребительским кооперативам.

Управление Росреестра по Волгоградской области разъясняет, что юридические лица, которые до 1 июля 2012 года не переоформили право постоянного (бессрочного) пользования, могут быть привлечены к административной ответственности в виде административного штрафа в размере от 20 до 100 тысяч рублей.



## **При административном обследовании земельного участка выявлено нарушение, подведомственное иному органу государственного надзора**

В Управление Росреестра по Волгоградской области поступило обращение гражданина по вопросу осуществления земельных работ на арендуемом им земельном участке и привлечения к ответственности по статье 7.1 КоАП РФ в связи с самовольным занятием участка.

В рамках имеющихся полномочий государственным инспектором проведено административное обследование указанного в обращении земельного участка.

В результате административного обследования установлено, что земельные работы на участке не ведутся, техника отсутствует. Признаки самовольного занятия земельного участка не установлены. В ходе административного обследования на части земельного участка выявлены признаки самовольного снятия и перемещения плодородного слоя почвы, составлен акт по признакам нарушения земельного законодательства Российской Федерации, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 8.6 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Управление не уполномочено на проведение контрольно-надзорных мероприятий, возбуждение дела об административном правонарушении и привлечение к административной ответственности по части 1 статьи 8.6 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с пунктом 4 Положения о государственном земельном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1, государственный земельный надзор за соблюдением требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы осуществляет Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и ее территориальные органы.

В соответствии с пунктом 14 Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2015 № 251 в случае выявления по итогам проведения административного обследования нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность, привлечение к которой не относится к компетенции органа

государственного земельного надзора, проводившего административное обследование, акт административного обследования направляется в орган государственного земельного надзора, уполномоченный на рассмотрение дела о таком нарушении, для проведения проверки в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Заявителю направлен ответ о том, что копии материалов административного обследования земельного участка направлены в Управление Россельхознадзора по Ростовской, Волгоградской и Астраханской областям и Республике Калмыкия для рассмотрения вопроса о возможности принятия мер в рамках установленной компетенции.

Основания для проведения внеплановой проверки в рамках части 6 статьи 71.1. Земельного кодекса Российской Федерации, либо для возбуждения дела об административном правонарушении в порядке пункта 3 части 1 статьи 28.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях отсутствуют.

## **Что такое частный сервитут?**

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком (ст. 274 Гражданского кодекса РФ).

Земельный сервитут устанавливается, например, для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием. Кроме того, сервитут может потребоваться для других нужд собственника недвижимого имущества.

Обычно сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником (правообладателем) соседнего участка.

Соглашение оформляется письменно. При этом сервитут подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Без регистрации сервитут нельзя считать установленным. Исключение составляют земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, если срок установления сервитута в отношении такого участка не превышает трех лет.

Если достичь соглашения об установлении или условиях сервитута не удалось, установить его можно только в судебном порядке.

Сервитут может быть установлен, только если отсутствует иная возможность для удовлетворения нужд лица, в пользу которого устанавливается сервитут, а собственник земельного участка, обремененного сервитутом, не лишится возможности использовать его по назначению.

## **Как узнать об аресте (запрете регистрации) объекта недвижимого имущества**

Арест (запрет регистрации) – это один из видов обременения, которое может быть наложено на недвижимость. Любое обременение должно пройти государственную регистрацию и внесено в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Таким образом, если на квартиру наложен арест, это будет отражено в ЕГРН. Из сведений ЕГРН будет видно, какой орган наложил обременение, документ о наложении обременения, его реквизиты.

На практике достаточно часто возникают ситуации, когда судебный пристав-исполнитель не уведомляет ответчика о наложении ареста, и физическое лицо узнаёт об этом лишь когда собирается произвести регистрационные действия в отношении своего имущества, либо получает соответствующее уведомление из Росреестра. На сегодняшний день существует несколько способов выяснить подобную информацию:

- через портал гос. услуг

- на сайте Росреестра;

- заказ выписки из ЕГРН, полное название такого документа «Выписка из Единого Государственного Реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости».

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 N 968 (ред. от 29.06.2018) "Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости", предоставляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами, либо подведомственным ей федеральным государственным бюджетным учреждением, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая единый портал государственных и муниципальных услуг, официальный сайт Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с использованием единой системы идентификации и аутентификации, а также посредством единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ФГИС ЕГРН). Сведения, содержащиеся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН предоставляются заявителям, получившим уникальные коды (ключи доступа).

Предоставление сведений из ЕГРН, а также выдача документов по результатам рассмотрения таких запросов осуществляет ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с пунктом 4 статьи 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и на основании пункта 1.4 приказа Росреестра от 18.10.2016 № П/515 «О наделении Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельными полномочиями органа регистрации прав».

В соответствии с Уставом ФГБУ «ФКП Росреестра», утвержденным приказом Росреестра от 01.09.2011 № П/331 (в ред. от 13.12.2016), указанные полномочия отнесены к основным видам деятельности ФГБУ «ФКП Росреестра».

На территории Волгоградской области предоставление сведений из ЕГРН осуществляет филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области (далее – Филиал), почтовый адрес: (400002, г. Волгоград, ул. Тимирязева, д. 9).

Для получения сведений из ЕГРН можно воспользоваться следующими способами запроса сведений.

Личное обращение за предоставлением сведений из ЕГРН осуществляется в офисах Многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) независимо от места нахождения объекта недвижимости, в отношении которых представляется

такой запрос. При личном приеме заявителя по его просьбе запрос может быть оформлен специалистом с использованием компьютерной техники. Адреса офисов МФЦ г. Волжского, график работы, контактные телефоны можно узнать на официальном сайте (<http://mfc-vlg.ru/>)

Почтовое отправление запроса о предоставлении сведений из ЕГРН можно осуществить, направив его по адресу расположения Филиала.

Сведения из ЕГРН также могут быть запрошены в электронном виде на официальном сайте Росреестра - [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Дополнительную информацию о порядке предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, Вы можете получить в Филиале по номеру 40-58-40 или на сайте [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) или по единому справочному телефону 8-800-100-34-34 (звонок из регионов России бесплатный).

Орган регистрации прав предоставляет сведения в срок не более трех рабочих дней со дня получения запроса.

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости является общедоступной и предоставляется по запросу любых лиц.

Сведения, предоставленные на основании запроса, независимо от способа предоставления являются актуальными (действительными) на момент выдачи органом регистрации прав или многофункциональным центром сведений, содержащихся в ЕГРН.

Следует отметить, что информационные системы в России все ещё считаются неким нововведением, а поэтому работают не так беспрекословно, как того бы хотелось, поэтому на сайте Росреестра не всегда содержится актуальная информация, либо такая информация неполная.

Более достоверным способом является выписка из ЕГРН, получаемая непосредственно из ФГИС ЕГРН, в которой содержатся официальные и актуальные сведения из ЕГРН о наличии ареста на недвижимость. Заказать такую выписку может любое заинтересованное лицо в отношении недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации.

Процедура проверки недвижимого имущества перед покупкой очень важный шаг, так как при покупке недвижимости существуют факты мошенничества.

Кроме вышеуказанных способов получения информации об обременении (аресте) объекта недвижимости, в случае продажи недвижимого имущества собственник может заранее уточнить у судебных приставов по своему месту жительства, либо по месту нахождения имущества, не возбуждено ли в отношении него исполнительное производство. Для этого можно посетить сайт ФССП по своему региону или лично с паспортом обратиться в службы судебных приставов. Если у гражданина имеются какие-либо задолженности, судебный пристав в любой момент может наложить запрет на недвижимое имущество собственника. Получить сведения о возможном аресте жилья можно ознакомившись с базой судебных производств, просмотрев их в режиме онлайн через интернет-ресурс Федеральной службы судебных приставов или суда.