****

**Граница в натуре**

А где же межа? Этим вопросом рано или поздно задаются все владельцы земельных участков, у которых есть соседи. И чем меньше участок – тем чаще возникает вопрос.

Ответить – где именно проходит разделительная полоса между соседними наделами можно только в том случае, если участок отмежеван, а сведения о его поворотных точках внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

*«Если границы участка установлены в соответствии со всеми требованиями законодательства и закреплены документально, понять – где заканчивается соседская земля, а где начинается ваша – не сложно. Для этого нужно будет провести процедуру восстановления - выноса в натуру - границ земельного участка. Проводят ее кадастровые инженеры, на основании имеющихся документов с помощью специального геодезического оборудования. Инженер покажет, где находятся основные точки, образующие границы вашего участка, обозначит их специальными межевыми знаками. Эта процедура сегодня не бесплатна. Ее стоимость зависит от конфигурации вашего участка. Чем больше в нем углов, тем больше в описании его границ поворотных точек. Цена за каждую точку у разных кадастровых инженеров составляет от 450 до 750 рублей. Поэтому, прежде чем заказать такую услугу, мы рекомендуем изучить рынок кадастровых работ,* - говорит **начальник юридического отдела Кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева.** – *Если вас интересует прохождение границы в определенном месте, вы можете заказать определение поворотных точек именно там, не определяя точные границы по всему периметру участка. Это обойдется дешевле. Еще один способ сэкономить – заказать вынос границ вскладчину с соседями».*

Безусловно, собственники могут попытаться установить место прохождения границы самостоятельно. Однако установить нахождение координат, указанных в документах, без специальных знаний и приборов, на местности можно только очень приблизительно. Тем не менее, иногда и этого бывает достаточно для разрешения спорных вопросов.

В каких ситуациях вовремя проведенный вынос границ в натуру позволит сэкономить время и деньги и наверняка оправдает себя:

- При покупке земельного участка. Точные границы, которые обозначит кадастровый инженер, могут не совпадать с теми, что показывает продавец. Вы будете точно знать, какой участок покупаете. А если реальные границы вас не устроят, вы сможете вовремя отказаться от покупки, сэкономив время и деньги.

- Перед установкой забора. Часто заборы строятся по договоренности с соседями без учета сведений о границах, содержащихся в государственном реестре недвижимости. Новых соседей эти договоренности нередко не устраивают, они просят передвинуть забор точно по границе. Встречаются случаи, когда конфликт возникает из-за 20 сантиметров. Чтобы избежать подобных споров, особенно если забор планируется «капитальный», сначала лучше узнать – где именно он должен располагаться.

- Перед строительством жилого дома. При строительстве дома и хозяйственных построек необходимо соблюдать градостроительные нормы и все законодательно установленные отступы. К примеру, расстояние от дома до соседнего участка должно быть не менее трёх метров, от хозяйственных построек до соседнего участка – не менее одного метра. Если отступы не будут соблюдены, могут возникнуть серьезные трудности при оформлении дома. Обозначение точных границ поможет понять – откуда нужно вести отсчет.

​

**Где нам стоит дом построить?**

*Специалисты Кадастровой палаты Удмуртии разъяснили, как выбрать участок для строительства дома.*

«Если не уходить в дебри градостроительного кодекса, правил землепользования и застройки территории, то в нашей стране граждане могут построить для себя дом на двух основных категориях земельных участков: землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов, - **говорит начальник юридического отдела Кадастровой палаты Удмуртии Наталья Дергачева.** – В Удмуртии таких участков 736,5 тыс., 527 тыс. – земли населенных пунктов, 209,5 тыс. – земли сельскохозяйственные. Для тех и для других существуют свои виды разрешенного использования.

И здесь вам нужно определиться, для каких именно целей вам нужен дом: будет ли это летний домик на огороде, дача с баней и печью или полноценный коттедж со всей инфрастуктурой – круглогодичным электричеством, водой, расчищенными дорогами».

На землях населенных пунктов с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», «малоэтажная жилая застройка», «приусадебный участок личного подсобного хозяйства», «блокированная жилая застройка» можно построить «капитальный» дом, в котором вы сможете прописаться. Такой дом будет зарегистрирован в реестре недвижимости как жилой дом, иметь почтовый адрес, а муниципалитет будет обеспечивать функционирование прилегающей инфрастуктуры.

На землях сельскохозяйственного назначения, имеющих вид разрешенного использования «для садоводства», также можно построить дом и в нем прописаться. «Однако для этого ваш дом, пусть он и расположен и СНТ, должен соответствовать требованиям круглогодичного проживания, – поясняет **Наталья Дергачева**. – Он должен быть подключен к системам электроснабжения, отопления, вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, а в газифицированных районах – и газоснабжения. При этом если в населенном пункте не проведены централизованные инженерные коммуникации, а дом – максимум двухэтажный, допускается отсутствие водопровода и центральной канализации. В доме должна быть предусмотрена возможность поддержания температуры +18°C в любое время года».

Поскольку земли для садоводства стоят дешевле земель ИЖС, вариант постройки на таком участке может оказаться более выгодным. Однако при принятии решения вам следует помнить, что садовые товарищества не имеют возможностей муниципалитета и у них гораздо меньше обязанностей. Поэтому, возможно, с наступлением зимы вам с соседями самостоятельно придется решать проблему неочищенных дорог.

На участках с разрешенным видом использования «для огородничества» вы можете разместить только хозпостройки для хранения садового инвентаря и урожая.

На других землях сельхозназначения допускается только строительство недвижимости, используемой для сельскохозяйственного производства, получить разрешение на строительство жилого дома здесь не удастся.

Узнать категорию земель и вид разрешенного использования участка можно, обратившись в любой из многофункциональных центров республики за выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках земельного участка. Также подсказать полезную информацию быстро и бесплатно может сервис «Публичная кадастровая карта» -https://pkk.rosreestr.ru.

**В России изменились правила планировки и застройки садоогородов**

В России заработали новые правила планировки и застройки территорий садоводческих товариществ. О том, что значат эти правила для жителей Удмуртии, и как будут меняться удмуртские садоогороды – разъясняют специалисты Кадастровой палаты Удмуртии.

*«Официальное название нового документа - СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения». Он вступил в силу 15 апреля 2020 года,–* говорит **начальник юридического отдела Кадастровой палаты Удмуртии Наталья Дергачева. -** *Важно понимать, что принятие нового документа не означает, что садоводы должны что-то незамедлительно переделывать на своих участках и в товариществах. Новые правила распространяются только на новые объекты. Не нужно менять уже стоящий забор, но новый следует построить по новым требованиям».*

**Что изменили новые правила?**

**Состав зданий, сооружений и удельные площади участков общего назначения**

В новом своде правил появилось разграничение объектов на обязательные и дополнительные.

В обязательный перечень попали:

* сторожка с помещением правления;
* здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
* площадка для контейнеров твердых коммунальных отходов площадью не менее 10 кв. м.

В дополнительном перечне оказались такие объекты: детская игровая площадка, спортивная площадка, предприятие торговли, площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводства, медпункт, объекты досугового назначения.

Также теперь оговоренаплощадь земель общего назначения. Она составляет от 20% до 25% территории ведения садоводства. Прежний документ такого уточнения не содержал.

**Минимальная площадь личного садового участка**

Была - не менее 0,06 га (6 соток), стала - не менее 0,04 га (4 соток).

**Заборы**

Увеличилась рекомендуемая максимальная высота ограждений по периметру индивидуальных участков с 1,5 м. до 1,8 м. И в прежних, и в новых правилах прописано, что самый предпочтительный материал для изгородей – сетчатый, устройство оград других типов возможно, но по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков. Также – по согласию - возможно и отсутствие ограждения.

**Компост**

Прежние правила предписывали предусматривать научастке устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации - и уборной. Новые правила добавляют последней альтернативу – септик, и указывают, что все эти объекты должны располагаться не ближе 2 м. до границы соседнего участка или до ограждения со стороны улицы.

**Деревья на участке**

Уменьшено допустимое расстояние от границы соседнего участка до стволов высокорослых деревьев с 4 м. до 3 м.

При этом расстояния для кустарников и среднерослых деревьев остались без изменений - 1 м. и 2 м. соответственно.

**Площадь под застройки на личном участке**

Согласно прежнему документу, на садовых, дачных участках площадью от 6 до 12 соток, под строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием следовало отводить не более 30% территории. В новых правилах эта площадь увеличена до 50%.

**Счетчики электроэнергии**

Утратившие силу правила предусматривали установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии в садовом доме. Новые рекомендуют размещать эти счетчики на опорах вне пределов участка с учетом требований региональных сетевых организаций.

*«Следует помнить, что правила по прежнему носят рекомендательный характер*, - отмечает **Наталья Дергачева**. - *Они направлены на обеспечение пожарной и санитарной безопасности, на создание комфортных условий для выращивания урожая и отдыха каждого садовода. Однако, при возникновении спорных ситуаций, суды, муниципалитеты, представители администрации товариществ, будут руководствоваться именно этим документом».*

**Частные дома в Удмуртии становятся больше**

Площадь частных жилых домов  в Удмуртской Республике увеличивается с каждым годом. За последние четыре года она выросла в среднем на 18 кв. м.

 По данным Кадастровой палаты Удмуртии, площадь индивидуальных жилых домов, которые жители республики ставят на кадастровый учет, с каждым годом становится больше.

Так средний размер домов, учтенных в кадастре недвижимости, в 2016 году составлял 92 кв.м, в 2017 – 100 кв.м, 2019 - 106 кв.м. Средняя площадь 1475 домов, поставленных на учет за 5 месяцев этого года – больше 110 кв.м.

«Таким образом, за последние четыре года площадь жилых домов увеличилась на 18 квадратных метров – это размер небольшой квартиры-студии, – отмечает **начальник аналитического отдела региональной Кадастровой палаты Михаил Пермяков**. – Основная часть индивидуального жилья строится в городах и пригороде -  рекордсменами республики являются Завьяловский район, в этом году здесь оформили уже 578 домов общей площадью 63 тыс. кв. м., г. Ижевск - 139 домов общей площадью 21,5 тыс. кв.м., и г. Воткинск – 76 домов общей площадью 8 тыс. кв.м.»

Жители республики традиционно отдают предпочтение домам, построенным из смешанных материалов, – таких домов больше половины, деревянным домам – таких 22%, и кирпичным постройкам – их 17%.

**Половина Удмуртии отмежевана**

*Жители Удмуртии активно межуют землю.*

По данным госреестра недвижимости на 1 июня 2020 года в России насчитывается 60,8 млн земельных участков. Из них почти 37 млн, или 61%, – имеют точные границы. За пять месяцев 2020 года число отмежеванных участков в стране увеличилось на 453 тыс. (+1%).

В Удмуртии на данный момент поставлены на учет 754 тыс. земельных участков, 383 тыс. из них – отмежеваны. Это чуть больше половины всей территории республики.

Внимание граждан к границам своих наделов растет с каждым годом. За последние 9 лет количество отмежеванных участков в Удмуртии увеличилось на 260 тыс.

- *Межевание, согласно действующему законодательству – не обязательная процедура*, – отмечает **и.о. директора Кадастровой палаты по Удмуртской Республике Ирина Виноградова**. – *Поэтому мы можем говорить о повышении правовой грамотности жителей Удмуртии, об осознанном отношении к защите своих прав и желании предотвратить возможные риски.*

*Установление точных границ помогает собственникам избежать споров с соседями, помогает потенциальным покупателям земли понять, какого именно размера надел они покупают, и облегчает соблюдение градостроительных требований при строительстве на участке.*

Несмотря на позитивную динамику, республику ожидает большой объем работы по уточнению границ земельных участков. Некоторые регионы страны практически полностью размежеваны. В топ-10 регионов с наибольшей долей земельных участков с установленными границами вошли: Еврейская АО (98%), Магаданская область (95%), Ямало-Ненецкий АО (93%), республики Башкортостан (92%) и Татарстан (93%), Санкт-Петербург (92%), Ненецкий АО (92%), Свердловская область (92%), Калининградская область (91%), город Севастополь (88%).

Для межевания земельного участка собственнику необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который установит местоположение границ участка, проведет согласование с соседями и подготовит межевой план. С межевым планом и правоустанавливающими документами нужно обратиться в любой из многофункциональных центров с заявлением о проведении кадастрового учета и изменении сведений об участке в госреестре недвижимости.