

Что такое «земельная амнистия» и как узаконить участок, который «всегда был вашим»?

Что такое «земельная амнистия» и как она работает? Каков упрощенный порядок оформления участков, которыми пользовались «всю жизнь»? Может ли обернуться серьезной проблемой – от спора с соседями до требований о сносе построек за свой счет – установка, к примеру, забора, стоящего не совсем по границе, и бани, построенной с нарушениями? С этими и многими другими нюансами попытаемся разобраться в данном материале.

«Земельная амнистия» простыми словами

Если говорить без сложных юридических формулировок, «земельная амнистия» – это упрощенный порядок легализации земельных участков и построек на них, которые по разным причинам оказались вне закона. Это возможность официально оформить то, чем вы и так уже давно пользуетесь, избежав при этом штрафов и предписаний о сносе.

Необходимость в таком механизме, как «земельная амнистия», стала очевидной в 2022 году. Именно тогда завершилась общегосударственная инвентаризация земель, которая вскрыла системную проблему: множество участков по факту использовались с нарушениями границ. До этого момента единственным выходом для владельцев часто был суд и дорогостоящий снос построек. Чтобы исправить эту ситуацию массово, и был принят закон, предлагающий вместо сноса узаконить такие участки.

Под «амнистию» подпадают несколько типичных ситуаций:

1. *Самовольное занятие участка.* Самый частый случай. Это когда вы используете часть земли без каких-либо документов на нее. Например, ваш забор или сарай стоит частично на землях общего пользования или на территории соседа. Или вы просто вскопали огород за пределами своего официального участка, потому что эта земля всегда была «ничейной».

2. *Несоблюдение целевого назначения.* Например, вам выделили землю для ведения личного подсобного хозяйства (проще говоря, для огорода), а вы построили на ней капитальный гараж или баню. Формально – это нарушение, так как постройка не соответствует цели, для которой предоставлялся участок.

3. *Участок был выделен с нарушениями.* Бывает и такое, что много лет назад местные власти выделили землю человеку, но сделали это с нарушением процедуры. Например, без проведения аукциона, когда он был обязателен. Человек в этом не виноват, он построил дом, живет, а по

документам – проблема. Амнистия помогает исправить и такие давние ошибки.

Фактически, государство предоставило возможность узаконить существующие нарушения, связанные с использованием земли, при соблюдении определенных условий.

Кто может легализоваться и какие условия нужно выполнить?

Возможность узаконить «проблемную» землю доступна не всем. Решение о легализации принимает местный исполнительный комитет (исполком), и он будет рассматривать каждый случай индивидуально. Чтобы получить заветное решение, нужно соответствовать целому ряду критериев. Причем важно соблюдение всех условий в совокупности.

- *Постройка не нарушает серьезных норм.* Ваше строение не должно быть опасным или грубо нарушать градостроительные и строительные правила. Если ваш самовольно построенный дом не грозит обрушиться и не стоит на месте, где запланирована прокладка центральной улицы, шансы на легализацию есть.
- *Согласие соседей – обязательно.* Если ваши постройки или забор затронули интересы смежных землепользователей, без их письменного согласия ничего не получится. Это один из ключевых моментов. Придется договариваться. Мирные переговоры и добрососедские отношения здесь – ваш главный ключ к успеху.
- *Отсутствие судебных споров.* На момент подачи заявления не должно быть никаких текущих судебных разбирательств по поводу вашего участка или построек на нем. Если вы уже судитесь с соседом или госорганами, сначала нужно завершить эти процессы.
- *Нарушение произошло до 1 сентября 2022 года.* Амнистия направлена на решение старых проблем, которые возникли до вступления закона в силу. Факт возведения постройки или начала использования земли до этой даты нужно будет подтвердить.
- *Заявление подано до 1 января 2028 года.* Это новый, продленный срок. Откладывать обращение в исполком до последней недели декабря 2027 года – не самая дальновидная идея. Процесс сбора документов и рассмотрения занимает время.

- *Возмещение потерь (если они были).* Если самовольно занятый вами участок раньше был пашней или лесом, возможно, придется возместить потери сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства. Этот момент уточняется в каждом конкретном случае.
- *Плата за легализацию.* В местный бюджет нужно будет внести плату в размере кадастровой стоимости той части земельного участка, которую вы легализуете.

Процедура начинается с обращения в местный исполком с заявлением. Далее специалисты оценят ситуацию, проверят соблюдение всех условий, и в случае положительного исхода вы сможете наконец получить официальные документы на свою землю и постройки.

Цена вопроса: сколько все это стоит?

Как уже упоминалось, «земельная амнистия» – процедура платная. Итоговая сумма будет складываться из трех основных компонентов:

- *Плата за право легализации.* Ее размер равен кадастровой стоимости самовольно занятого участка или его части. Кадастровая стоимость – это нормативная оценка земли, которая, как правило, значительно ниже рыночной. Узнать ее можно в местном исполкоме или в агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру.
- *Стоимость землеустроительных работ.* Вам потребуется заказать изготовление новых документов на земельный участок с учетом измененных границ. Этим занимаются проектные институты по землеустройству и их филиалы. Цены на их услуги являются договорными.
- *Стоимость работ государственной регистрации.* Вам потребуется зарегистрировать земельный участок с учетом измененных границ.

Что будет, если ничего не делать? Последствия игнорирования

Несмотря на продление сроков, вопрос легализации остается актуальным. Последствия игнорирования «земельной амнистии» могут быть довольно серьезными. Вот что ждет тех, кто решит не легализовать свою землю:

- *Предписание об освобождении участка.* Местные власти потребуют снести все самовольные постройки и вернуть землю в ее первоначальное состояние.

- *Снос за ваш счет.* Если вы откажетесь исполнять предписание, снос могут произвести принудительно, а все расходы взыскать с вас через суд. Это может обойтись в очень крупную сумму.
- *Административная ответственность.* За самовольное занятие земельного участка предусмотрены штрафы.
- *Уплата земельного налога.* Вас могут обязать уплатить земельный налог за весь период незаконного пользования участком.

Поэтому, если у вас есть хоть какие-то сомнения в законности ваших земельных владений, лучше не откладывать визит в исполком в долгий ящик.

Чек-лист: что нужно запомнить

Если вы подозреваете, что с вашим участком не все в порядке, вот о чем важно помнить:

- *Срок продлен*, но не бесконечен. У вас есть время **до 1 января 2028 года**, чтобы подать заявление на легализацию.
- *Это не бесплатно.* Будьте готовы заплатить кадастровую стоимость «лишней» земли и оплатить услуги по оформлению документов.
- *Урегулируйте вопросы с соседями.* Без их согласия, если затронуты их интересы, ничего не выйдет. Начинать с переговоров.
- *Игнорирование – рискованная стратегия.* После окончания амнистии последствия могут быть очень серьезными и дорогими, вплоть до принудительного сноса построек.
- **Начните с исполкома.** Ваш первый шаг – обратиться в местный исполнительный комитет. Там вам объяснят порядок действий и дадут список необходимых документов для вашего конкретного случая.

По всем вопросам, связанным с легализацией самовольно занятых земельных участков, необходимо обращаться в отдел землеустройства Зельвенского районного исполнительного комитета с понедельника по пятницу с 8:00 до 17:00 либо по телефонам 8(01564) 3 29 80, 3 29 66.