**Как избежать споров в земельных отношениях?**

Сегодня участились споры и конфликты в земельных отношениях. Однако их можно избежать или свести к минимуму, придерживаясь нескольких простых правил, сообщает филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области.

Прежде всего, начинать работу на земле можно только после получения документа на земельный участок. Это может быть распоряжение органа власти, договор купли-продажи, аренды и т.д. либо свидетельство о праве на наследство. В таких документах указывается адрес и площадь земельного участка, его владелец, а также цель, для которой землю можно использовать.

Необходимо отметить, что с марта этого года существенно возрос размер административных штрафов за использование земли без оформления прав на нее. Он зависит от кадастровой стоимости самовольно занятого участка и колеблется в пределах от 5 до 200 тысяч рублей.

Чтобы избежать споров о границах земельных участков, можно провести так называемое «межевание». Эта работа может быть выполнена любым лицом, имеющим аттестат кадастрового инженера. Перечень таких лиц доступен на портале Росреестра (rosreestr.ru).

Если межевание проведено правильно, уполномоченный орган ставит вновь образованный земельный участок на государственный кадастровый учет либо вносит в государственный кадастр недвижимости сведения о границах ранее сформированного участка. Только с этого момента государство признает, что территория земельного участка, обозначенная конкретными границами, принадлежит тому или иному гражданину либо организации. При разрешении любого земельного спора в первую очередь будут учитываться сведения о земельном участке, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

Определение границ земельного участка позволяет осуществлять на нем любую не запрещенную законом деятельность. При этом, конечно, нужно учитывать цель использования земельного участка, указанную в документе на землю. В населенных пунктах правила землепользования и застройки определяют, какую деятельность можно вести в той или иной части города либо поселка.

Если владелец земельного участка сельскохозяйственного назначения решил изменить профиль работ, например, построить на земле жилой дом, то первым делом ему необходимо перевести земельный участок в другую категорию земель: из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов. Для этого ему нужно обратиться с соответствующим заявлением в уполномоченный орган власти. К слову, за нецелевое использование земельного участка может быть наложен штраф в размере от 10 до 200 тысяч рублей.

Приобретение земельного участка не должно являться способом сбережения капитала. Государство активно противостоит этому. Так, длительное (свыше 3 лет) неиспользование земли, предназначенной для строительства либо сельхозпроизводства, является основанием для принудительного прекращения права на землю. Это касается и земельных участков, отведенных для жилищного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, а также для садоводства и огородничества.

В настоящее время за неиспользование земли предусмотрены серьезные административные штрафы: от 20 до 700 тысяч рублей.

Однако это еще не все неблагоприятные последствия, которые могут постичь нерадивого землевладельца. Если земля предназначена для производства сельхозпродукции, в том числе для личных нужд, но не используется год и более, налоговый орган может доначислить земельный налог по более высокой ставке.

Для сравнения, добросовестные собственники платят земельный налог в пределах 0,3% кадастровой стоимости участка, а те, кто использует землю ненадлежащим образом, вынуждены будут заплатить порядка 1,5% стоимости своего землевладения.