

**Как законно увеличить свой земельный участок**

Практически в каждом населенном пункте есть владельцы участков, которые захватили, нередко – случайно, несколько соседних квадратных метров на первый взгляд бесхозной земли. Часто самовольный захват территории скорее оптимизирует использование земли, чем мешает кому-нибудь. Но земли без владельца не бывает, и если это не участок соседа, то земля в государственной собственности. А значит, использовать ее – незаконно.

О том, в каких случаях допускается увеличение площади своего участка, рассказывают специалисты кадастровой палаты по Удмуртской Республике.

**Что можно «присоединить»?**

Земля, за счет которой допускается увеличение площади участка, не может находится в частной собственности и не может быть территорией общего пользования.

**Сколько можно «присоединить»?**

Размер площади, которую можно присоединить, четко регулируется. Закон допускает, что при межевании земельный участок может увеличиться за счет муниципальных земель не более чем на 10% от своей площади либо **на величину предельного минимального размера земельного участка**, который принят в данной территориальной зоне. Кроме того, следует помнить, что общая площадь земельного участка после межевания не может превышать предельный максимальный размер участка, указанный в правилах землепользования и застройки территории.

**Кто может оформить «добавку»?**

Обратиться за оформлением дополнительного надела может владелец земли, предназначенной для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства и индивидуального жилищного строительства. Присоединить дополнительные сотки к своему участку может исключительно собственник. У арендаторов участков, а также лиц, владеющих наделом на правах безвозмездного пользования, такой возможности нет.

**План действий**

- Владельцы участков могут пойти по одному из двух путей, – говорит начальник юридического отдела Кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева.

**Первый способ** - увеличение участка при межевании. При проведении измерений вашего участка по фактическим границам (например, по установленному вами забору), кадастровый инженер высчитает его площадь. Допустим, в результате обмера получилось 650 кв.м. Однако в документах на землю размер вашего участка - 600 кв.м. Значит, 50 кв.м. вы захватили. Поскольку захват не превышает 10 процентов, от той площади, которая значится в ваших документах, вы вправе отмежевать свой участок с этой прибавкой.

Если в результате обмера получилась площадь 700 кв.м., то это увеличение тоже можно узаконить, поскольку в рамках уточнения площадь своего участка можно увеличить бесплатно на величину предельного минимального размера земельного участка, который принят в той территориальной зоне, в которой находится участок. Узнать предельный минимальный размер можно в Правилах землепользования и застройки того муниципального образования, к которому относится земельный участок. Обычно они есть на официальных сайтах муниципальных образований. Если мы видим, что минимальный размер участка в этой зоне 200 кв.м., то в нашем случае мы можем узаконить и наши 700 кв.м., и даже 800 кв. м.

В любом случае, при межевании кадастровому инженеру придется обосновать увеличение площади участка. Варианты обоснования могут быть разными - использование участка в таком «увеличенном» размере более 15 лет, ошибка при обмере при первоначальном предоставлении участка, ограничение естественными контурами или природными объектами и т.п.

**Второй способ**

Если вы слишком много прирезали, например, по обмерам получилось 1000 кв.м., а по документам 600 кв.м., и первый способ не подходит, то кадастровый инженер готовит для вас Схему расположения земельных участков для перераспределения с муниципальными землями. Вам понадобится отнести ее в районную администрацию для утверждения.

В данном случае, если у вас действительно есть необходимость увеличить участок, вы сможете выкупить ее у администрации по льготной цене, установленной регионом. Если администрация утверждает схему, то кадастровый инженер готовит межевой план на участок 1000 кв.м. После того как участок будет поставлен на учет в Росреестре, вы оплачиваете «прирезку» и получаете увеличенный участок в собственность.

## Какие нужны документы для проведения этой процедуры

* Заявление о прирезке (перераспределении)
* Соглашение
* Выписка из ЕГРН
* Проект межевания или схема расположения участка
* Правоустанавливающие документы на землю.