**Изменения в законодательстве**

Федеральным законом от 17.06.2019 №150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии со ст. 4 Закона данные изменения вступили в силу по истечении 90 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации http://www.pravo.gov.ru 17.06.2019). Соответственно, начало действия новых норм Законов - 16.09.2019.

Теперь часть 10 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») звучит следующим образом:

«При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

О необходимости соответствия требованиям непревышения предельно минимального размера участка, установленного местной администрацией, или (при отсутствии такого установленного минимума) 10% от площади основного участка, указанного в ЕГРН, следует из содержания пункта 32 статьи 26 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

32) в результате осуществления государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, в том числе на основании карты-плана территории, площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

О каких же пределах можно говорить, имея в виду возможность оформления самозахвата?

Например, минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Московской области до 09.10.2017, были установлены в пределах 6 соток (0,06 га) для ведения садоводства или дачного строительства; 4 соток (0,04 га) для ведения огородничества. А для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства минимальный размер был установлен на уровне 2,0 га. (Закон Московской области от 17.06.2003 N 63/2003-ОЗ, действовавший до 09.10.2017). Тот же предел для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, на территории Московской области установлен и сегодня (Закон Московской области от 27.12.2017 N 252/2017-ОЗ).

При установлении превышения указанных нормативов государственный регистратор прав обязан приостановить осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект.

То есть рассчитывать на оформление в собственность 1,0 га, самовольно «прихваченного» к земельному участку под частным домом или к дачному наделу, не стоит.

Про отсутствие претензий со стороны собственников смежных участков правило действовало уже давно (статьи 39 - 40 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Так, местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

Если местоположение соответствующих границ земельных участков не согласовано заинтересованным лицом или его представителем и такое лицо или его представитель представили в письменной форме возражения относительно данного согласования с обоснованием отказа в нем, в акт согласования местоположения границ вносятся записи о содержании указанных возражений. Представленные в письменной форме возражения прилагаются к межевому плану и являются его неотъемлемой частью.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в установленном Земельным кодексом РФ порядке.