

УДК 332.363

Студ. Т.А. Мухлынина, Я.С. Саткаускас
Рук. М.В. Кузьмина
УГЛТУ. Екатеринбург

ОЧЕРЕДНОЙ ЭТАП ДЕЙСТВИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

Вступившие в законную силу поправки Закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» привносят установление новых правил, которые граждане обязаны соблюдать в отношении регистрируемого ими права собственности на участок земли.

С начала 2018 г. для того, чтобы иметь возможность распоряжаться участком по собственному усмотрению, т. е., продавать его, дарить, передавать по наследству, владелец земли должен встать на учет в ЕГРН.

Конституция РФ гарантирует незыблемость прав собственности каждого. Если имеется зарегистрированное право собственности на земельный участок, но пока не определены его границы, то с вступлением в силу нового закона, данное право собственности не теряется.

Собственник продолжит официально иметь его в собственности и сведения об этом будут содержаться в официальных государственных базах данных, в том числе и в Едином государственном реестре недвижимости. Собственник может проводить сделки с земельным участком без межевания, но проблемы будут у покупателя этого земельного участка при регистрации его права на купленную землю, так как ему для государственной регистрации сделки по новому закону понадобится предоставить пакет документов, в том числе межевой план, карту-план территории, акт обследования и т. д., без наличия которых государственную регистрацию не смогут провести.

Во избежание таких случаев покупатель недвижимости с января 2018 г. будет интересоваться у продавца наличием узаконенных по новым требованиям границ земельного участка, поэтому заинтересованный в скорой продаже собственник должен будет позаботиться об уточнении границ земельного участка.

Кроме того, орган регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав проводит проверку поданных на регистрацию документов. Если в ходе проверки обнаружится факт отсутствия определения границ объекта недвижимости, то регистратор будет обязан приостановить процедуру и дать заявителю время для устранения причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. В случае не устранения причин в отведенный срок, документы возвращаются

заявителю. Обращение к услугам адвоката не разрешит данную проблему. Помочь сможет только кадастровый инженер, который проведет межевание земельного участка и оформит соответствующие документы.

Даже если собственник не намеревается осуществлять продажу недвижимости, он может попасть в неприятную ситуацию, в случае, если это хочет сделать его сосед. Собственники земельных участков нередко заблуждаются по поводу своих владений, а точнее в своих представлениях о месте прохождения границ их земельных участков.

Точное описание границ ограждает от административных штрафов за самовольный захват территории, суммы которых в последний год серьезно увеличились, а земельные инспекторы удвоили бдительность. За эти нарушения размер взысканий составляет не менее 5 тыс. руб. Если же виновником нарушений является юридическое лицо, то сумма штрафов – от 100 тыс. руб.

Межевание может понадобиться, если, владелец большого садового участка (площадью 12 соток и более) собирается разделить его. Например, чтобы один участок продать, а другой – передать по наследству. Без межевания провести такие сделки невозможно. Разделить большой участок, который не имеет четких определенных границ, нельзя.

Или возникли разногласия с соседями по поводу границ. Российские суды ежегодно рассматривают тысячи дел по так называемым «соседским войнам». Если живущие по соседству люди годами не могут договориться, где должен находиться забор, или по чьей территории проходит труба, межевание – лучший выход для них.

Если планируется продажа участка, проводить межевание необязательно. Главное, чтобы в ЕГРН было зарегистрировано право собственности на него. Но на участок без четко закрепленных границ гораздо сложнее найти покупателей.

Наследники, вступившие в права наследования на земельный участок, не смогут зарегистрировать свое право собственности на данный участок, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка.

Закон регламентирует порядок снятия земельного участка с кадастрового учета и устанавливает, что, в случае, если с момента его постановки на учет прошло более пяти лет, к тому же, он не был внесен в ЕГРН, такой участок подлежит снятию с кадастрового учета.

Стоит отметить еще и тот факт, что согласно существующим нормам права, право собственности на земельные участки может перейти муниципальному образованию еще и в том случае, если пять и более лет земля документально считается бесхозной. В таком случае судебное заседание, на котором будет рассматриваться вопрос о переходе права собственности на

земельный участок, может быть реализовано без приглашения фактического его владельца.

Предназначение комплексных кадастровых работ состоит в том, чтобы на карте России не осталось ни одного белого пятна, отсутствовали наложения и каждый субъект РФ, муниципальное образование, собственник земельного участка имел информацию о границах своих владений. Решить эту глобальную задачу необходимо в сжатые сроки.

Законодатели предусмотрели, что ее решение неминуемо будет связано с возникновением спорных границ. Законом предусмотрено нанесение на карту-план территории участков со статусом «спорные».

В течение 15 лет можно будет оспаривать этот статус в суде, либо договариваться с конфликтующей стороной. Если за эти годы спор не решится и суд не вынесет окончательного решения, то граница автоматически будет считаться согласованной.

Законодательные новации не только должны сократить количество судебных земельных споров между соседями по пересечению и наложению границ, но и ликвидируют хаос «виртуальных» земельных участков, которые сегодня непонятно кому принадлежат. В итоге земли обретут ответственных собственников-налогоплательщиков. Больше половины земельных участков в России, уже, кстати, внесенных в ЕГРН, не отвечают требованиям законодательства.

В итоге сложилась парадоксальная ситуация: совокупная площадь всех участков внутри одного кадастрового квартала может вдвое превышать площадь самого квартала. Полтора миллиона участков пересекаются и накладываются друг на друга.

С 1 января 2018 г. точное описание границ участков будет обязательным условием для вовлечения их в оборот: без этого нельзя будет покупать, продавать, дарить и закладывать землю.

УДК 332.38

Студ. О.В. Надеева, А.А. Покрышкна
Рук.: О.Б. Мезенина
УГЛТУ, Екатеринбург

ПЕРЕВОД АРЕНДУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Арендуемая гражданами земля принадлежит государству, муниципалитету или другому собственнику, но Земельный Кодекс РФ позволяет перевести землю из аренды в частную собственность. Причем, действующий