

УДК 349.4

НОВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ФЗ «О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ» И КАКИЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОНИ МОГУТ ИМЕТЬ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

*Цыкина С.А., студентка, тел. 8(929) 797-79-05, sveta.czykina@mail.ru
Научный руководитель – доц. Нужный А.И.
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: *земельный участок, владелец, право собственности, кадастровая оценка, регистрация прав собственности.*

Данная статья посвящена тому, какие изменения были внесены в законодательный акт и какие последствия они могут иметь для владельцев земельных участков.

У людей, владеющих земельным участком, после принятия последних поправок в ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» возникла реальная опасность лишиться своего владения. Территория, которая не была поставлена на кадастровый учет или поставлена не менее пяти лет назад, должна будет пройти официальную регистрацию в новой базе данных ЕГРН. Если владелец имущества этого требования не исполнит, земля может перейти в распоряжение муниципалитета.

В дальнейшем разрешить ситуацию и вернуть назад участок будет затруднительно и возможно лишь через суд. Важным моментом также является тот факт, что если надел был поставлен на учет до 2012 года, то значиться в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) он не будет. Существенно пострадать в такой ситуации могут дачники, которые еще не успели выполнить регистрацию (Рисунок 1).

При рассмотрении конкретного дела суд может решить, что земля не имеет владельца и передать ее муниципалитету. Владелец территории может даже не узнать, что имущество больше ему не принадлежит. Даже наличие построек и сооружений любого типа не сможет защитить владельца от изъятия территории. Лишившись своих полномочий, гражданин не сможет продать, подарить или передать по наследству земельный массив. [2]

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 хозяина земли не находят в ЕГРН уже на протяжении пяти лет, то есть 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.

С 1 января 2018 г

Вводится запрет на операции с земельными участками, которые не имеют установленных по закону границ: их нельзя будет продать, подарить, завещать



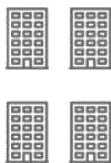
40%

Участков не отвечающих требованиям земельного законодательства



1 500 000

Участков пересекаются и накладываются друг на друга



Власти признают, что в стране много кадастровых ошибок и призывают разбираться в каждой индивидуально



Штрафы за самовольное занятие земли:

Для юрлиц:
2–3% от кадастровой стоимости земли
Для физлиц:
до 1,5% от кадастровой стоимости земли

Рисунок 1 – Нововведения, коснувшиеся порядка постановки наделов на государственный учет

Признание земельного участка бесхозяйным должно удовлетворять следующим основаниям:

- земельный участок не внесен в кадастровый учет;
- неизвестно, кому принадлежит право собственности на участок;
- собственник отказался от права собственности на объект;
- объект никому не принадлежит на праве собственности.

Признание земельного участка бесхозяйным влечет за собой постановку его на учет в Росреестре на основании заявления органа муниципального образования, на территории которого находится данное имущество. С начала 2018 года для того, чтобы иметь возможность распоряжаться участком по собственному усмотрению, то есть продавать его, дарить, передавать по наследству, владелец должен поставить его на учет в ЕГРН. [3]

Основная сложность процедуры постановки на учет имущества заключается в том, что придется не только подавать официальное заявление в Росреестр на регистрацию, но и обращаться к геодезистам и проводить межевание. Само по себе мероприятие считается достаточно дорогостоящей и длительной процедурой.

Наибольшую путаницу вызывает на сегодняшний день такая процедура, как кадастровая оценка. Новые положения закона, начавшие действовать с 1 января 2018 года, определили новый порядок выполнения проведения оценки. Сегодня мероприятие организывают и проводят исключительно госучреждения, в то время как раньше этим занимались и независимые оценщики, имеющие

щие официальное разрешение на работу.

Кадастровая оценка будет выполняться единообразно для каждого региона и объекта, без учета особых нюансов и индивидуальных факторов, поэтому такое решение может иметь негативные последствия и, прежде всего, повышение размеров земельного налога. Кроме того, люди не смогут обратиться к другим специалистам и заказать независимую оценку.

Обязательным условием по новому закону является наличие документального подтверждения прав собственности на земельный участок, который был приобретен или получен до 2001 года. Полная информация должна быть указана в специальном акте или в любом другом документе, удостоверяющем право собственности человека. [1]

Если такие бумаги отсутствуют, то определить полномочия гражданина в отношении надела не представляется возможным, и необходимо будет выполнить проверку таких документов:

1. Предполагаемый собственник обязан представить акт о передаче ему имущества от лица муниципального образования или госоргана.
2. Подается выписка из похозяйственной книги, которая оформляется, когда земля используется для организации ЛПХ.
3. Человек может представить любой другой документ, подтверждающий его право владения землей.

Если документов достаточно, то право на землю регистрируется в установленном порядке.

Начиная с текущего года, переход права собственности на землю при наследовании жилья предполагает проведение регистрации земельного участка, на котором размещена постройка.

Важным изменением стало то, что для регистрации права собственности на дом раньше надо было предоставлять:

- бумаги, удостоверяющие факт наследования имущества, с указанием права наследодателя на распоряжение жилым помещением;
- любой документ, который подтверждает право гражданина на владение постройкой и земельным участком, где дом расположен.

Такие документы могут потребоваться в том случае, если ранее никаких регистрационных процедур не выполнялось и объект, а также земельный надел уже были внесены в электронную базу. В остальных ситуациях документы больше предоставлять не нужно. [2]

Поправки, внесенные в закон о земельных участках, стали причиной ускоренного темпа регистрации земельных участков гражданами. Согласно новым правилам, надел может быть изъят, если земля не поставлена своевременно на кадастровый учет и не имеет четко установленных границ. Кроме этого су-

щественного изменения, некоторые поправки коснулись порядка проведения кадастровой оценки и регистрации прав собственности на имущество. [1]

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018)) // Система «Консультант Плюс» .
2. Какие поправки были внесены в закон о земельных участка [Электронный ресурс]. URL: <https://grazhdaninu.com/zhilishhnoe-pravo/zemlya/novye-izmeneniya.html>.
3. С 1 января 2018 года собственники могут лишиться свои участков [Электронный ресурс]. URL: <http://uropora.ru/zemlya/s-1-yanvarya-2018-goda-sobstvenniki-mogut-lishitsya-zemelnyx-uchastkov.html>

NEW CHANGES OF THE FZ “ON THE STATE REGISTRATION OF REAL ESTATE” AND WHAT CONSEQUENCES THEY CAN HAVE FOR LAND OWNERS

Tsykina S. A.

Keywords: *land plot, owner, right of ownership, cadastral valuation, registration of property rights.*

This article is devoted to what changes were made to the legislative act and what consequences they may have for the owners of land plots.