

# Земельные споры

Ваш консультант сегодня - руководитель юридического бюро «Ковалёв и партнёры» Александр КОВАЛЁВ

**В последнее время увеличивается число граждан, обращающихся за разрешением вопросов, связанных с выделением земельных участков, оформлением права собственности на них, а так же разрешением споров по согласованию места расположения границ земельных участков. Так же много вопросов возникает в связи с разделом земельных участков, выделе доли в праве общей долевой собственности на земельный участок.**

И это понятно, ведь кто-то пользовался своим земельным участком в течение многих лет, не задумываясь об оформлении надлежащим образом документов, подтверждающих такое право. В итоге возникает масса проблем, особенно при вступлении в наследование, которых можно было избежать, если бы своевременно были оформлены документы на земельный участок.

В соответствии с п. 2 ст. 25.2 Федерального Закона № 122-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок является следующий документ:

- акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

- акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

- выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

- иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

Данный перечень документов, предоставляемых для государственной регистрации права собственности на земельный участок, является исчерпывающим. Работник регистрационного органа не вправе требовать от заявителя других документов, кроме тех, что перечислены выше.

Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется по тем же правилам. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на данный земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на данный земельный участок могут быть представлены следующие документы:

- свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собствен-



ности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

- один из документов, предусмотренных п. 2 ст. 25.2 Федерального Закона № 122-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на данный земельный участок.

Представление предусмотренного п. 2 ст. 25.2 Федерального Закона № 122-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» документа не требуется в случае, если право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение уже было зарегистрировано в установленном законом порядке.

Много возникает вопросов у граждан при рассмотрении споров о приватизации земельных участков, выделенных под огороды на основании постановлений Совета Министров СССР от 24 февраля 1994 года № 807 «О коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих» и от 08 апреля 1953 года № 979 «Об огородничестве рабочих и служащих». В отличие от коллективного садоводства, земельные участки под огороды отводились рабочим и служащим во временное пользование, как правило, на срок до трёх лет.

В соответствии с Земельным Кодексом РСФСР 1970 г., колхозы, совхозы, предприятия, организации, учреждения наделялись правом предоставлять земельные участки во вторичное пользование, в том числе гражданам, на срок до 10 лет. Эти сроки могли продлеваться теми органами, которыми эти земельные участки были предоставлены во вторичное пользование. Как правило, эти требования закона надлежащим образом не исполнялись. Граждане продолжали пользоваться этими земельными участками и по истечении срока в течение десятилетий без какого-либо документального их оформления, кроме первичного распоряжения о выделении данного земельного участка под огород.

Исходя из того, что законодательство допускало выделение таких земельных участков исключительно во временное (срочное) пользование, **данное право не могло трансформироваться в право постоянного (бессрочного) пользования.**

Приватизация таких участков означала бы изменение вида их использования и изъятие их у первичного землепользователя, что недопустимо в силу закона.

Многочисленные споры у граждан вызывают так же ситуации с использованием земельными участками собственниками других, соседних земельных участков при отсутствии межевого плана. Позиция Верховного Суда РФ по данному вопросу отражена в Определении от 20 октября 2015 г. № 14-КГ15-7.

В соответствии со статьей 45 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 настоящего Федерального закона особенностей, признается юридически действительным, **и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с настоящим Федеральным законом.**

При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», **также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.**

В силу положений части 9 статьи 38 названного Федерального закона при уточнении границ земельного участка его местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определяющих местоположение границ земельного участка при его образовании. **В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.**

Исходя из приведенных выше законоположений, земельные участки, кадастровый учет которых был проведен до вступления в силу указанного Федерального закона, и земельные участки, кадастровый учет которых не проводился, но на которые право собственности зарегистрировано, **считаются учтенными, а их границы считаются определенными в соответствии с требованиями действовавшего на момент их образования законодательства.**

Конечно, в данной статье невозможно рассмотреть все ситуации, возникающие при владении, пользовании и распоряжении земельными участками. Каждый вопрос нами рассматривается индивидуально, после ознакомления с правоустанавливающими документами.

**Александр КОВАЛЁВ,**  
председатель правления МПО ВО  
«Союз Достижения»,  
руководитель юридического бюро  
«Ковалёв и партнёры».

**Если у вас возникнут вопросы по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а так же другие вопросы, требующие ответа юристов, можете обращаться к нам по адресу: г. Калуга, ул. Театральная, д. 14, оф. 32, или через наши сайты: [www.юрист-ковалев.рф](http://www.юрист-ковалев.рф), [www.семейный-правовед.рф](http://www.семейный-правовед.рф).**

## Для защиты добросовестных заёмщиков

**Вступили в силу поправки к Федеральному закону «О микрофинансировании и микрофинансовых организациях».**

Банк России намерен пристально следить за рынком микрофинансирования, контролировать ситуацию в этой сфере и защищать добросовестных заёмщиков. Проблемы у них начинаются, когда человек, взяв такой заём, не может его вовремя вернуть, и у него возникает просрочка. И когда он по факту пользуется этим займом уже не несколько дней или даже недель, а месяцы или годы, то действительно, размер его долга может очень сильно увеличиться и стать непосильным.

Для того чтобы избежать такой ситуации, с 29 марта 2016 года поправки к Закону 151-ФЗ «О микрофинансировании и микрофинансовых организациях» устанавливаются ограничения предельного размера долга. Совокупный размер процента не может быть более чем в четыре раза превышать сумму основного долга займа.

Мера, связанная с ограничением предельного размера долга, не только защищает потребителя от чрезмерного роста просроченной задолженности, но и сообщает кредиторам, что бизнес-модели, в которых просрочка даёт большой вклад в доход, являются неприемлемыми с точки зрения регулятора. Компании, которые пытаются на этом зарабатывать, с 29 марта не смогут этого делать. Им придётся либо перестраивать бизнес в пользу более социального подхода, либо, возможно, уходить с этого рынка. У Банка России нет задачи развивать рынок ради рынка – регулятор стоит на защите интересов потребителя финансовой услуги.

Что касается онлайн-кредитования, то прежде всего необходимо отметить, что займы, предоставляемые гражданам через Интернет, и займы, выдаваемые в офисе микрофинансовой компании, регулируются едиными нормами законодательства о потребительском кредитовании. В том числе на них будут распространяться и все ограничения по предельному размеру долга, о которых уже было сказано. Различие состоит в форме обслуживания клиентов.

У всего, что связано с удаленным обслуживанием, в том числе и через интернет, есть свои риски, и главным из них является риск неправомерной идентификации клиента, когда один человек выдает себя за другого и пытается получить деньги займы. Сейчас выдача онлайн-займов производится компаниями в меру собственного понимания о том, как это делать. Одни идентифицируют заёмщиков по банковской карте, другие – по номеру счета, третьи – по каким-то еще признакам. Но риски существуют, и есть жалобы, когда потребитель заявляет, что он не брал оформленный на него заем. И выяснить, действительно ли он его брал или нет, очень сложно.

С 29 марта законодательство устанавливает единые правила для всех участников онлайн кредитования. Во-первых, право выдавать онлайн-займы будет дано только крупным микрофинансовым организациям, которые смогут получить статус микрофинансовой компании. Для этого у них должен быть капитал не менее 70 млн рублей, и они должны соответствовать ряду других требований.

Во-вторых, сумма онлайн-займов будет ограничена 15 тысячами рублей, чтобы не создавать больших рисков для всех сторон.

И, в-третьих, для идентификации клиентов микрофинансовые компании будут привлекать банки, имеющие генеральную лицензию и удовлетворяющие жестким требованиям.

В свою очередь банк может проводить упрощенную идентификацию с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия или единой системы идентификации и аутентификации Минкомсвязи. Эти системы запрашивают соответствующие базы данных, в том числе базы Пенсионного фонда России, Федерального фонда обязательного медицинского страхования, чтобы проверить, действительно ли этот человек тот, за кого он себя выдает.

Там довольно сложная процедура подтверждения подлинности, не только проверка достоверности паспорта, но и обязательно второй верификатор, которым может служить, например, номер мобильного телефона. И человек должен подтвердить, что это он, с помощью отправленного кода, как это происходит, например, при оплате в интернете с банковской карты. То есть для идентификации используется как минимум два, а иногда и три независимых признака. Если они все совпадают, можно считать идентификацию достаточной. Если один из этих признаков не совпадает, она считается несовершенной, и выдавать такому потребителю заем будет нельзя.

**Отделение по Калужской области  
Главного управления Центрального  
банка Российской Федерации  
по Центральному федеральному округу.**