

### С МИРУ ПО КЛИКУ

Как оценить  
эффективность интернет-  
рекламы

34

### ЗЕМЛЯ БЕЗ ГРАНИЦ

Спорные вопросы определения  
границ земельных участков

40

### НЕВЫПЛАТЫ ПО ГОСКОНТРАКТАМ

Что делать в ситуации неопла-  
ты долгов государственными  
и муниципальными заказчи-  
ками

48

### НЕ СТОЯТЬ НА МЕСТЕ

Предприниматели  
Сыктывкара - об успехах  
и промахах кампаний  
продвижения

60



ТЕМА НОМЕРА:

# ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОДУКТА

Рецепты хорошего маркетинга — 20

Презентация: как сделать ее правильно? — 25

Бизнес со вкусом — 50

Республика Коми: уникальные места — 54



КОНСУЛЬТАНТ  
КОМИ



## Земля без границ

Границы земельного участка - четкое и конкретное понятие, они устанавливаются в процессе межевания, и все данные фиксируются в документах. Но, несмотря на это, определение границ участка зачастую вызывает трудности и даже споры между соседями. Что делать в конкретных ситуациях, рассказывает адвокат Сыктывкарской коллегии адвокатов, член квалификационной комиссии Адвокатской палаты РК Владислав Яковлев.

— *Есть ли возможность узаконить фактический размер дачного участка, если он увеличен в сторону оврага (самозахват)?*

— Такая возможность в ряде случаев имеется и предоставлена с 01.03.2015 на законодательном уровне (Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), при этом это относится не только к земельным участкам, предоставляемым гражданам для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, но и ведения личного

подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

Присоединение (прирезка) дополнительных квадратных метров земли к своему земельному участку законодательно называется перераспределение земельного участка, чему посвящена отдельная глава Земельного кодекса РФ (глава V.4), при этом, прежде чем приступить к таким мероприятиям, необходимо проанализировать возможности положительного разрешения вопроса, дабы исключить неоправданные финансовые расходы (например, затраты на составление схемы расположения земельного участка).

Первым и основным этапом будет выяснение принадлежности земельного участка, подлежащего присоединению, поскольку на основании закона расширяться можно будет только за счет участков, которые находятся в муниципальной, региональной или федеральной собственности.

Далее обратим внимание на категорию земель, в частности, существуют законодательные ограничения в обороте находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, таких как из состава земель лесного фонда, в пределах водных объектов и т.п. (полный список земель приведен в п. 5 ст. 27 Земельного кодекса РФ), а также территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ), например, линий, обозначающих границы коммуникаций, автомобильных дорог, каких-либо иных линейных объектов (красных линий).

И третий момент - площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, в результате перераспределения (расширения) не может превышать установленных предельных максимальных размеров земельных участков (п.п. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ).

Процедура перераспределения земель регламентирована упомянутой выше главой Земельного кодекса РФ и осуществляется на основании соглашения заявителя (собственника земельного участка) с уполномоченным органом, в компетенцию которого входит распоряжение государственными или муниципальными землями. Собственник, желающий расширить границы своего земельного участка, наряду с заявлением о перераспределении земельных участков, должен подать копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, принадлежащий заявителю, в случае, если право собственности не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; схему расположения земельного участка в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков (ст. 39.29 Земельного кодекса РФ). Таким образом, при отсутствии проекта межевания собственнику придется за свой счет изготовить схему расположения земельного участка, которая может быть оформлена кадастровым инженером.

Заявление с принятием конкретного решения должно быть рассмотрено в срок не более чем тридцать дней и при положительном решении уполномоченного органа гражданин должен организовать и оплатить проведение работ по постановке на кадастровый учет всех земельных участков, которые образуются в результате перераспределения (п. 11 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ). Далее заинтересованное лицо предоставляет кадастровый паспорт в уполномоченный орган, который подписывает проект соглашения о перераспределении земельных участков и направляет его заявителю для подписания, при этом гражданин обязан



подписать это соглашение в 30-дневный срок со дня его получения.

Увеличение площади земельного участка осуществляется на возмездной основе (п. 5 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ), например, Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1308 утверждены Правила определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в федеральной собственности. Размер платы определяется как 15% кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в федеральной собственности, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности.

— Какую процедуру необходимо пройти, чтобы разделить доставшийся двум наследникам земельный участок на две равные части?

— Наследованию земельных участков посвящена специальная норма гражданского законодательства, отраженная в ст. 1181 Гражданского кодекса РФ, из новеллы которой следует, что принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного

наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, при этом на принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специального разрешения не требуется.

При наследовании земельного участка, оный переходит в общую долевую собственность наследников, которые в соответствии со ст. 252 Гражданского кодекса РФ вправе разделить его между собой на основании соглашения. При этом, если такое соглашение достигнуто не было, данный вопрос придется урегулировать в судебном порядке.

Вместе с тем, необходимо иметь в виду, что в соответствии со ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельных участков, если оно приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Кроме того, законодатель акцентировал внимание на ряде особенностей (ст. 1182 ГК РФ), в частности, раздел земельного участка, принадлежащего наследникам, осуществляется с учетом его минимального размера, установленного для участков соответствующего целевого назначения. При невозможности соблюдения этих требований земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка, с предоставлением компенсации остальным наследникам в порядке ст. 1170 Гражданского кодекса РФ. Если же никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры образуемых земельных участков определяются градостроительными регламентами, Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами (ст. 11.9 Земельного кодекса РФ), а для земель сельскохозяйственного назначения - законами субъектов РФ.

Раздел земельного участка представляет собой одну из форм образования новых земельных участков, каждый из которых относится к объекту недвижимого имущества и как следствие этого, должен пройти процедуру государственного кадастрового учета в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», с последующим оформлением (регистрацией) на них права собственности в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, для того чтобы заинтересованным лицам (наследникам) разделить земельный участок, им необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения

кадастровых работ по образованию земельных участков в результате раздела исходного земельного участка.

Все условия раздела (возможности, ограничения, согласования и т.п.) должны проверяться и реализовываться именно в процессе кадастровых работ, результатом которого будет являться документ - межевой план.

Далее заинтересованным лицам следует обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о постановке на кадастровый учет этих земельных участков, с приложением межевого плана, а в дальнейшем на каждый вновь созданный земельный участок зарегистрировать право собственности.



— Что делать, если сосед не подписывает акт согласования земельного участка?

— Подобные факты встречаются достаточно часто, поэтому без судебных разбирательств в этом случае не обойтись, поскольку одним из оснований отказа в постановке на учет земельного участка органом кадастрового учета в силу ст. 27 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» является отсутствие согласования границ земельного участка.

Местоположение границ земельного участка считается

согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Такое согласование проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

- 1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);
- 2) пожизненного наследуемого владения;
- 3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);
- 4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Исключением в этом случае будет являться ситуация, когда надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием. В этом случае местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись, при этом к межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного порядка извещения указанного лица, и являются неотъемлемой частью межевого плана.

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, очевиден факт спорной ситуации, которая, как уже указывалось выше, может быть разрешена только в судебном порядке (ст. 64 Земельного кодекса РФ).

Спорные вопросы между смежными землевладельцами о местоположении границ их земельных участков в силу Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» относятся к спорам о праве на недвижимое имущество и должны разрешаться путем предъявления иска об установлении

границ земельного участка. В рамках заявленных исковых требований подлежит установлению смежная граница между земельными участками в соответствии с установленными координатами поворотных точек.

Нередки случаи выявления ошибок в определении координат местоположения границ участка соседа, которые уже внесены в государственный кадастр недвижимости. В этом случае наряду с требованием установления границ земельного участка целесообразно заявить дополнительные требования о признании недействительным и исключении из сведений государственного кадастра недвижимости описания местоположения границ земельного участка соседа.

