

Пойда Кристина Юрьевна

магистрант

Научный руководитель

Землина Ольга Михайловна

почетный работник высшего профессионального образования РФ,

канд. юрид. наук, доцент, доцент

ФГБОУ ВО «Российский государственный социальный университет»

г. Москва

DOI 10.31483/r-138252

ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВООТНОШЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С УЧЕТОМ И РЕАЛИЗАЦИЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РАСПОЛОЖЕННЫХ НА НИХ ОБЪЕКТОВ В 2025 ГОДУ

***Аннотация:** статья рассматривает практическую сторону вступивших в силу изменений земельного законодательства, а именно обязательную регистрацию границ земельных участков для проведения любых регистрационных действий.*

***Ключевые слова:** земельное право, недвижимое имущество.*

Покупая и продавая недвижимое имущество, многие надеются на русский «авось». В конце 2024 года активно обсуждался профессиональными участниками рынка сделок с недвижимым имуществом ряд изменений в земельное законодательство, которые приучают нас искоренять такую практику. В данной статье мы подробнее остановимся на рассмотрении изменений порядка регистрации сделок с земельными участками, а также постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав зданий и сооружений, расположенных на них.

Федеральный закон от 26.12.2024 №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступил в силу с 1 марта 2025 года, накладывая ряд обязательств на собственников недвижимого имущества.

Как известно, существенными условиями договора купли-продажи недвижимого имущества являются его предмет и цена. При этом переход права собственности согласно ст. 8.1 и 131 ГК РФ подлежит обязательной государственной регистрации. До момента государственной регистрации продавец, надлежаще исполнивший свои обязательства по передаче недвижимого имущества покупателю, остается собственником данного недвижимого имущества. В свою очередь, покупатель при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества до момента его регистрации становится лишь ее титульным владельцем.

Рассмотрим практическую сторону вступивших в силу изменений земельного законодательства. До 2025 года на практике возникало множество споров касемо границ купленного земельного участка с владельцами смежных участков, в том числе собственник соседнего участка нередко предъявлял претензию о захвате земли по отношению к новому собственнику или наоборот. Такие споры нередко разрешались только в судебном порядке, зачастую при этом очень затянуты. И соответственно до разрешения споров между соседями замораживался вопрос освоения земельных участков.

Есть и другие аспекты халатного поведения собственников недвижимого имущества: купив участок площадью 6 соток, «прирезая» себе еще 2–3 сотки земли, многие не стремились проводить регистрационные действия в отношении этих «излишков», чтобы не платить налоги.

Рассматривая изменения законодательства в части учетно-регистрационных действий, с 1 марта 2025 года регистрационные действия возможно провести только в отношении участков с определенными границами. Речь идёт о введении новых оснований для приостановления учетно-регистрационных действий статьей 26 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ как в отношении земельных участков, так и в отношении зданий или сооружений, расположенных на них.

В частности, регистрационные действия в отношении земельных участков будут приостановлены (а в случае неустранения причин приостановки будет вынесено решение об отказе), если в Едином государственном реестре

недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя будет поставить на кадастровый учет или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтенных границ.

Необходимо отметить, что правоприменительная практика не зависит ни от категории земельных участков, ни от вида разрешенного использования.

На наш взгляд, это положительная тенденция, хоть она и имеет ряд подводных камней для собственника, которые необходимо осознавать при проведении межевания земельного участка. К положительным моментам можно отнести прозрачность сделок купли-продажи. Покупатель легко может проверить информацию до момента заключения договора. Кроме того, учтенные границы земельного участка дают гарантию собственнику, что он сможет доказать правомерность использования своего участка, а также позволит избежать захвата территории соседями. Из подводных камней хотелось бы отметить лишь то, что проводя сделки купли-продажи участков в 2025 году и столкнувшись с необходимостью внесения в ЕГРН сведений о границах, продавец должен осознавать, что в выписке из ЕГРН отразится дата межевания участка. Что это значит для продавца? А только то, что для ФНС в системе будет отражена дата межевания как дата приобретения участка. Таким образом, если продавец приобрел участок более пяти лет назад, а границы привел в соответствие только перед продажей, он столкнется с тем, что ему будет выставлен налог на доходы физических лиц после продажи земельного участка. Например: реализуя участок, приобретенный в 1998 году, продавец провел перед продажей в 2025 году определение границ участка. Продав участок за два миллиона рублей, в 2026 году он получит требование от налогового органа об уплате налога в сумме сто тридцать тысяч рублей, исходя из того, что будет учтен налоговый вычет в 1 миллион рублей, а на «остаток» будет начислен налог. И для разрешения данного вопроса ему потребуются либо самостоятельно обращаться в налоговый орган, инициируя камеральную проверку, либо привлекать юристов для урегулирования данного вопроса.

Подводя итог, можно сделать вывод: земельное право защищает собственников от многих проблем в том случае, если собственник земельного участка – законопослушный гражданин. Регистрируя свой участок, необходимо проводить все действия, предусмотренные действующим законодательством, а не надеяться на авось.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 20.03.2025).
2. Федеральный закон от 26.12.2024 №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Федеральный закон от 26.12.2024 №487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
4. Гражданское право: учебник / отв. ред. д-р юрид. наук., проф. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – В 4 т. Т. III. Общие положения об обязательствах и договорах. Договорные обязательства по передаче вещей в собственность или в пользование. – М.: Статут, 2023.– С. 360–371.