

Перераспределение земельных участков. Случаи и основания перераспределения

Перераспределение земельных участков – это один из установленных Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) способов образования земельных участков¹. Понятие перераспределению земельных участков дано в статье 11.7 ЗК РФ, согласно пункту 1 которой при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование исходных земельных участков прекращается, а при перераспределении земель² и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

В каких же случаях чаще всего возникает необходимость перераспределения земельных участков? Назовем самые распространенные из них:

при проведении кадастровых работ, либо если в рамках осуществления мероприятий муниципального или государственного земельного надзора установлено, что здание частично расположено за границами принадлежащего собственнику земельного участка;

границы смежных земельных участков не соответствуют их фактическому использованию. Например, на земельном участке полностью или частично расположена хозяйственная постройка соседей, а собственник занятого чужой постройкой земельного участка ежегодно уплачивает земельный налог за фактически неиспользуемую и не нужную ему площадь земельного участка;

площади земельного участка недостаточно для соблюдения его собственником требований градостроительных норм и правил, необходимых при уведомительном порядке строительства жилого или садового дома (например, для соблюдения 3-метрового разрыва между постройкой и забором), а у собственника смежного земельного участка есть желание увеличить свой земельный участок в другом месте смежной границы;

в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

В зависимости от вида собственности земельных участков статьей 11.7 ЗК РФ установлены различные подходы к их перераспределению.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, право собственности на соответствующие образуемые

¹Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.2 ЗК РФ).

²Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. (ст.16 ЗК РФ).

земельные участки возникает у собственников на основании соглашений, заключенных между ними (ч.2 ст. 11.7 ЗК РФ).

Таким образом, если оба смежных земельных участка находятся в частной собственности и у собственников таких земельных участков возникла необходимость их перераспределить (изменить их границы), то основным условием такого перераспределения является добрая воля собственников смежных земельных участков, которые в целях начала процедуры перераспределения должны достигнуть соглашения об условиях такого перераспределения и обратиться к кадастровому инженеру для осуществления кадастровых работ по образованию новых земельных участков, образуемых в результате перераспределения исходных, и подготовки межевого плана земельных участков в измененных границах.

После заключения соглашения о перераспределении земельных участков и подготовки кадастровым инженером межевого плана все собственники земельных участков должны одновременно обратиться с заявлениями о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на вновь образованные путем перераспределения земельные участки, приложив к ним межевой план и соглашение о перераспределении. Процедура перераспределения земельных участков завершается осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на вновь образованные путем перераспределения земельные участки, прекращением прав и снятием с кадастрового учета исходных земельных участков и выдачей органом регистрации прав выписок из Единого государственного реестра недвижимости на вновь образованные путем перераспределения земельные участки.

Обратим внимание, что процедура перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, существенно отличается от процедуры перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой. Такому перераспределению посвящена глава V.4 ЗК РФ, в которой определены случаи и основания для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой (ст. 39.27 ЗК РФ), земельных участков, находящихся в частной собственности с государственными или муниципальными землями и (или) земельными участками (ст. 39.28 ЗК РФ), а также регламентируется порядок заключения соглашений о перераспределении таких земельных участков (ст. 39.29 ЗК РФ).

Говоря о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой, следует отметить новеллы законодательства, установленные

Федеральным законом от 02.08.2019 № 283-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", после вступления в силу которого стало возможным перераспределение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданам, юридическим лицам или органам государственной власти и органам местного самоуправления, и земель и земельного участка, которые не предоставлены таким лицам, – в случае приведения в соответствие с утвержденным проектом межевания территории границ такого земельного участка.

К примеру, до вступления в силу Закона № 283-ФЗ перераспределение земельного участка, предоставленного в аренду, с земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленным этому же лицу в аренду, было невозможным. Указанный барьер делал невозможным приведение границ арендованного земельного участка в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения недостатков его землепользования, в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Со 2 августа 2019 года, после вступления в силу Закона № 283-ФЗ, такое перераспределение стало возможным, но при условии, что площадь арендованного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в результате этого перераспределения увеличится не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Аналогичные ограничительные условия содержат и положения ст. 39.28 ЗК РФ, согласно которым площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, также не может увеличиваться в результате перераспределения более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Представляется, что барьер, установленный законодателем для значительного увеличения площадей земельных участков, находящихся в частной собственности или предоставленных на ином праве, при их перераспределении с землями и (или) с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, обусловлен тем, что значительное увеличение площади земельного участка при его перераспределении с государственными или муниципальными земельными участками не согласуется с процедурой предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которая осуществляется исключительно на торгах, проводимых в форме аукциона (ст. ст. 39.3, 39.6 ЗК РФ). Указанные процедуры (предоставление и перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности) отличаются между собой и регламентированы разными главами ЗК РФ.

Таким образом, значительное увеличение площади земельного участка не может являться целью перераспределения земельных участков, оно, перераспределение, призвано устранить недостатки землепользования.

В целях заключения соглашения о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, собственники земельных участков должны обратиться с соответствующим заявлением в уполномоченный орган. На территории города Омска органом, уполномоченным на заключение соглашений о перераспределении земельных участков, а также на выдачу согласия на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, является департамент имущественных отношений Администрации города Омска. Органом, уполномоченным на утверждение схемы расположения земельного участка, является департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска. Заявления о перераспределении земельных участков собственниками земельных участков либо лицами, которым предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденного проекта межевания территории представляются в службу одного окна Администрации города Омска.

В случае, если земельный участок, с которым планируется перераспределение, находится в собственности Омской области, заявление о перераспределении представляется в Министерство имущественных отношений Омской области. В случае, если земельный участок, с которым планируется перераспределение, находится в собственности Российской Федерации, заявление о перераспределении представляется в Территориальное управление Росимущества в Омской области.

Порядок заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в том числе перечень необходимых документов, регламентирован ст. 39.29 ЗК РФ.

Обращаем внимание, что возможность перераспределения с землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, имеется не у всех собственников земельных участков. Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, установлены ст. 39.28 ЗК РФ и являются исчерпывающими.

Таким образом, прежде, чем начать процедуру перераспределения земельных участков, рекомендуем ознакомиться с указанными нормами ЗК РФ, в том числе с п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ, которым определены основания, при

наличии которых уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

**Юлия Швецова,
заместитель начальника отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра по
Омской области,
государственный регистратор.**