

УДК 349.41
ББК 67.407
Ц-67

Ципинова Бэлла Схатбиевна, кандидат биологических наук, доцент кафедры землеустройства ФГБОУ ВО «Майкопский государственный технологический университет»; e-mail: irevgsin@mail.ru;

Синельникова Ирина Евгеньевна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства ФГБОУ ВО «Майкопский государственный технологический университет»; e-mail: irevgsin@mail.ru;

Астахова Ирина Александровна, кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства ФГБОУ ВО «Майкопский государственный технологический университет»; e-mail: irevgsin@mail.ru.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ОБРАЗОВАНИЯ (ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (рецензирована)

Статья посвящена вопросам законодательной и нормативно-правовой базы образования, в частности перераспределения, земельных участков, которые являются на сегодняшний день важными и актуальными. Основные земельные преобразования в Российской Федерации, и в частности перераспределение земель в ходе земельной реформы или практически при полном отсутствии концепции и законов о землеустройстве. Необходимость в процедуре перераспределения земельных участков может возникнуть в самых различных жизненных ситуациях, когда существующая конфигурация смежных участков больше не удовлетворяет потребностям владельцев.

Ключевые слова: землепользователь, земельный участок, межевание, кадастровый учет, государственный кадастр недвижимости.

Tsipinova Bella Skhatbievna, Candidate of Biology, assistant professor of the Department of Land Management of FSBEI HE “Maikop State Technological University”, e-mail: irevgsin@mail.ru;

Sinelnikova Irina Evgenievna, Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor of the Department of Land Management of FSBEI HE “Maikop State Technological University”, e-mail: irevgsin@mail.ru;

Astakhova Irina Alexandrovna, Candidate of Economics, assistant professor of the Department of Land Management of FSBEI HE “Maikop State Technological University”, e-mail: irevgsin@mail.ru.

LEGISLATIVE AND REGULATORY FRAMEWORK FOR THE LAND PATCH FORMATION (REDISTRIBUTION) (Reviewed)

The article is devoted to the legislative and regulatory framework for formation, in particular, redistribution of lands, which are by far important and relevant. Main land reforms in the Russian Federation, and in particular the redistribution of lands in the land reform were practically complete at absence of concepts and laws on land management. The need for land redistribution process can occur in a variety of situations where the existing configuration of the adjacent areas no longer meets the needs of the owners.

Keywords: land user, land, boundary and topographic surveys, the state real estate cadastre.

Перераспределение земельных участков – это один из способов образования земельных участков, закрепленных в пункте 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

В результате перераспределения земельных участков из нескольких смежных земельных участков образуется несколько других земельных участков, а существование исходных участков прекращается.

При перераспределении участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков. Площадь образуемых земельных участков при перераспределении (по соглашению сторон) может отличаться от площади земельных участков, из которых они образованы [1].

Необходимость в процедуре перераспределения земельных участков может возникнуть в самых различных жизненных ситуациях, когда существующая конфигурация смежных участков больше не удовлетворяет потребностям владельцев (соседей). В большинстве случаев поставленную задачу можно разрешить путем объединения земельных участков и дальнейшего раздела в нужной конфигурации (трансформируя права собственников в долевую собственность и обратно). Однако процедура перераспределения земельных участков позволит избежать дополнительных временных и финансовых затрат, решая задачу изменения конфигурации смежных земельных участков значительно проще.

Перераспределение земельных участков не допускается, если образование новых участков приводит к нарушению требований к образуемым земельным участкам. Никаких иных ограничений, кроме вышеуказанных, в том числе в части изменения площадей образуемых земельных участков, законом не установлено. Как и в иных случаях образования новых земельных участков из существующих, образование земельных участков путем перераспределения допускается только при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Вместе с тем, с учетом новой редакции Требований к подготовке межевого плана, для осуществления государственного кадастрового учета такое согласие (как и соглашение собственников о перераспределении земельных участков) представлять нет необходимости. В любом случае, для осуществления перераспределения земельных участков необходимо проведение межевания, которое представляет собой целый комплекс работ, в том числе включающих выезд специалистов для осуществления геодезических измерений земельного участка с использованием современного оборудования, а также закрепление границ земельных участков временными межевыми знаками. По результатам межевания формируется межевой план в соответствии с требованиями приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 №412 [3].

После выполнения кадастровых работ и формирования межевого плана необходимым этапом юридического оформления перераспределения земельных участков является постановка вновь образованных земельных участков на кадастровый учет.

При этом необходимо учитывать следующие положения Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»:

- постановка на учет всех образуемых земельных участков осуществляется одновременно;
- внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения об образованных в результате раздела земельных участках будут носить временный характер;
- при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса земельного участка, в ГКН вносится описание его местоположения [2].

В части присвоения адреса следует отметить, что вариант его присвоения после выполнения кадастровых работ (но до процедуры кадастрового учета) является более предпочтительным, так как это сокращает временные издержки заказчика. Однако действующим законодательством не запрещается осуществление данной процедуры и после осуществления кадастрового учета образованных земельных участков.

В целях заключения соглашения о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, гражданин или юридическое лицо – собственники таких земельных участков обращаются с заявлением о перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, в уполномоченный орган.

В заявлении о перераспределении земельных участков указываются:

- фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

- наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

- кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, перераспределение которых планируется осуществить;

- реквизиты утвержденного проекта межевания территории, если перераспределение земельных участков планируется осуществить в соответствии с данным проектом;

- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К заявлению о перераспределении земельных участков прилагаются:

- 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;

- схема расположения земельного участка в случае, если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков;

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя;

- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо [4].

Заявитель вправе представить документы, которые должны быть получены уполномоченным органом посредством межведомственного информационного взаимодействия.

Заявление о перераспределении земельных участков и прилагаемые к нему документы по выбору заявителя могут быть поданы или направлены в уполномоченный орган лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Порядок и способы подачи заявлений о перераспределении земельных участков, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В течение десяти дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков уполномоченный орган возвращает заявление заявителю, если оно не соответствует требованиям, подано в иной орган или к заявлению не приложены необходимые документы. При этом должны быть указаны все причины возврата заявления о перераспределении земельных участков.

В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков уполномоченный орган по результатам его рассмотрения совершает одно из

следующих действий:

- принимает решение об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет это решение с приложением указанной схемы заявителю;
- направляет заявителю согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;
- принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии оснований [4].

Уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- заявление о перераспределении земельных участков подано в случаях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса;

- не представлено в письменной форме согласие лиц, указанных в пункте 4 статьи 11.2 Земельного Кодекса, если земельные участки, которые предлагается перераспределить, обременены правами указанных лиц;

- на земельном участке, на который возникает право частной собственности, в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будут расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в собственности других граждан или юридических лиц, за исключением сооружения (в том числе сооружения, строительство которого незавершено), которое размещается на условиях сервитута, или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 Земельного Кодекса и наличие которого не препятствует использованию земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

- проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

- образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

- проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка предусматривается перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности, и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и являющегося предметом аукциона, извещение, о проведении которого размещено в соответствии с пунктом 19 статьи 39.11 Земельного Кодекса, либо в отношении такого земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек;

- образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и в отношении которых подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявление о предоставлении земельного участка и не принято решение об отказе в этом предварительном согласовании или этом предоставлении;

- в результате перераспределения земельных участков площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, будет превышать установленные предельные максимальные размеры земельных участков;

- образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 11.9 Земельного Кодекса, за исключением случаев перераспределения земельных участков в соответствии с подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 39.28 Земельного Кодекса;

- границы земельного участка, находящегося в частной собственности, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости";
- имеются основания для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка, предусмотренные пунктом 16 статьи 11.10 Земельного Кодекса;
- приложенная к заявлению о перераспределении земельных участков схема расположения земельного участка разработана с нарушением требований к образуемым земельным участкам или не соответствует утвержденным проекту планировки территории, землеустроительной документации, положению об особо охраняемой природной территории;
- земельный участок, образование которого предусмотрено схемой расположения земельного участка, расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории [1].

Решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков должно быть обоснованным и содержать указание на все основания отказа.

Лицо, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельных участков, которые образуются в результате перераспределения, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете таких земельных участков.

В срок не более чем тридцать дней со дня представления в уполномоченный орган кадастрового паспорта земельного участка или земельных участков, образуемых в результате перераспределения, уполномоченный орган направляет подписанные экземпляры проекта соглашения о перераспределении земельных участков заявителю для подписания. Заявитель обязан подписать это соглашение не позднее чем в течение тридцати дней со дня его получения [4].

Окончательным юридическим закреплением перераспределения земельных участков следует считать государственную регистрацию прав на вновь образованные земельные участки, после получения информации о которой орган кадастрового учета присваивает сведениям в ГКН об исходных земельных участках статус «архивный» [5].

Литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/, свободный. Загл. с экрана.
2. О государственном кадастре недвижимости: федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/, свободный. Загл. с экрана.
3. Требования по оформлению межевого плана, установленные приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 г. №412 (ред. от 12.11.2015) «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82744/, свободный. Загл. с экрана.
4. Порядок образования земельных участков [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.2m.ru/content/service/Pr_formation/index.php, свободный. Загл. с экрана.
5. Блягоз 3.3. Содержание системы управления социально-экономическими взаимодействиями в муниципальном образовании // Новые технологии. 2012. Вып. 3. С. 198-200.

References:

1. *The Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 number 136-FL (ed. By 23.05.2016) [electronic resource]. Access mode: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/, free. Caps. screen.*
2. *On the State Real Estate Cadastre: the Federal Law of the Russian Federation of July 24, 2007 № 221-FZ [electronic resource]. Access: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/, free. Caps. screen.*
3. *Requirements of survey plans, defined by the Ministry of Economic Development of Russia, Order of 24.11.2008 number 412 (ed. Of 11.12.2015) "On Approval of the boundary plan and the requirements for its preparation, the approximate form of the notice of the meeting on the harmonization of the location of boundaries land" [Electronic resource]. Access: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82744/, free. Caps. screen.*
4. *The procedure of land formation [electronic resource]. Access: http://www.2m.ru/content/service/Pr_formation/index.php, free. Caps. screen.*
5. *Blyagoz Z.Z. The content of socio-economic interaction management system in the municipality // New Technologies. 2012. Vol. 3. P. 198-200.*