

Ибрагимов Айрат Валерьевич

аспирант

ФГБОУ ВО «Самарский государственный

экономический университет»

г. Самара, Самарская область

**ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,
С МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЛЯМИ**

Аннотация: в статье исследованы практические проблемы, связанные с реализацией органами публичной власти норм о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. Автором сформулировано предложение, направленное на совершенствование правового регулирования в соответствующей сфере земельных отношений.

Ключевые слова: перераспределение земельных участков, кадастровые работы, схема расположения земельных участков, кадастровый учет.

Правовым основанием перераспределения земель является соглашение, сторонами которого выступают собственник земельного участка, находящего в государственной (муниципальной) собственности в лице уполномоченного органа, с одной стороны, и собственник земельного участка, находящегося в частной собственности – с другой стороны [2].

Важным условием соглашения является указание на форму собственности земельного участка, образуемого в результате перераспределения. В судебной практике достаточно примеров, свидетельствующих об оспаривании отказа в заключении соглашения о перераспределении земель. При этом зачастую суды становятся на сторону государства (муниципалитетов). Отказ в заключении соглашений зачастую мотивирован несоответствием условиям перераспределения [3].

Рассмотрим процедуру перераспределения земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050115:679 с землями муниципальной собственности (рис. 1).

Земельный участок 50:11:0050115:679	
Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Грибаново, земельный участок 2.	
для индивидуального жилищного строительства (2.1)	
План ЗУ → План КК →	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:11:0050115:679
Кадастровый квартал:	50:11:0050115
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Грибаново
Площадь уточненная:	811 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства (2.1)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	4 046 379,24 руб.
дата определения:	15.08.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	08.09.2020
дата применения:	15.08.2020

Рис. 1. Земельный участок 50:11:0050115:679, подлежащий перераспределению

Данный земельный участок расположен в деревне Грибаново г.о. Красногорск Московской области.

Земельный участок площадью 811 кв.м. расположен на землях населенных пунктов и имеет вид разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства.

Правилами землепользования и застройки территории городского округа Красногорск Московской области, утвержденных Решением Совета депутатов г.о. Красногорск Московской области №322/20 от 17.05.2017 г., рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж-2 – зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (рис. 2).

Для данной зоны предельные размеры земельных участков, используемых для индивидуального жилищного строительства, установлены в размере $P_{min}=500$ кв.м. и $P_{max}=3000$ кв.м.



Рис. 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования
г.о. Красногорск Московской области

Площадь земельного участка по сведениям ЕГРН составляет 801 ± 10 кв.м.

Однако площадь, рассчитанная по координатам, указанным в сведениях ЕГРН составляет 811 кв.м., что соответствует фактической площади и не превышает допустимую погрешность.

На основании проведенного натурного обследования было установлено, что путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050115:679 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, возможно сформировать земельный участок площадью 926 кв.м.

Таким образом, образуемый путем перераспределения земельный участок площадью 926 кв.м. не превышает максимально допустимого размера в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Красногорска. При этом, формирование самостоятельного земельного участка невозможно, так как общая площадь территории до границы благоустройства меньше допустимого минимального размера земельного участка, установленного для зоны Ж-2.

На основании натурного обследования установлено, что с северной, южной и западной стороны образуемого путем перераспределения земельного участка, проходит асфальтированная автомобильная дорога, а также произведена посадка древесно-кустарниковой растительности, что подтверждено фотоматериалами.

С восточной стороны образуемого путем перераспределения земельного участка, расположен земельный участок с кадастровым номером 50:11:0050115:657, сведения о местоположении границ которого имеются в ЕГРН (рис. 3).

Вновь образованные границы указаны на схеме красным цветом, синей штриховкой отображена «прирезка» из государственной или муниципальной собственности. Данная территория должна войти в состав вновь образованного земельного участка, увеличить его площадь и сделать конфигурацию более правильной.

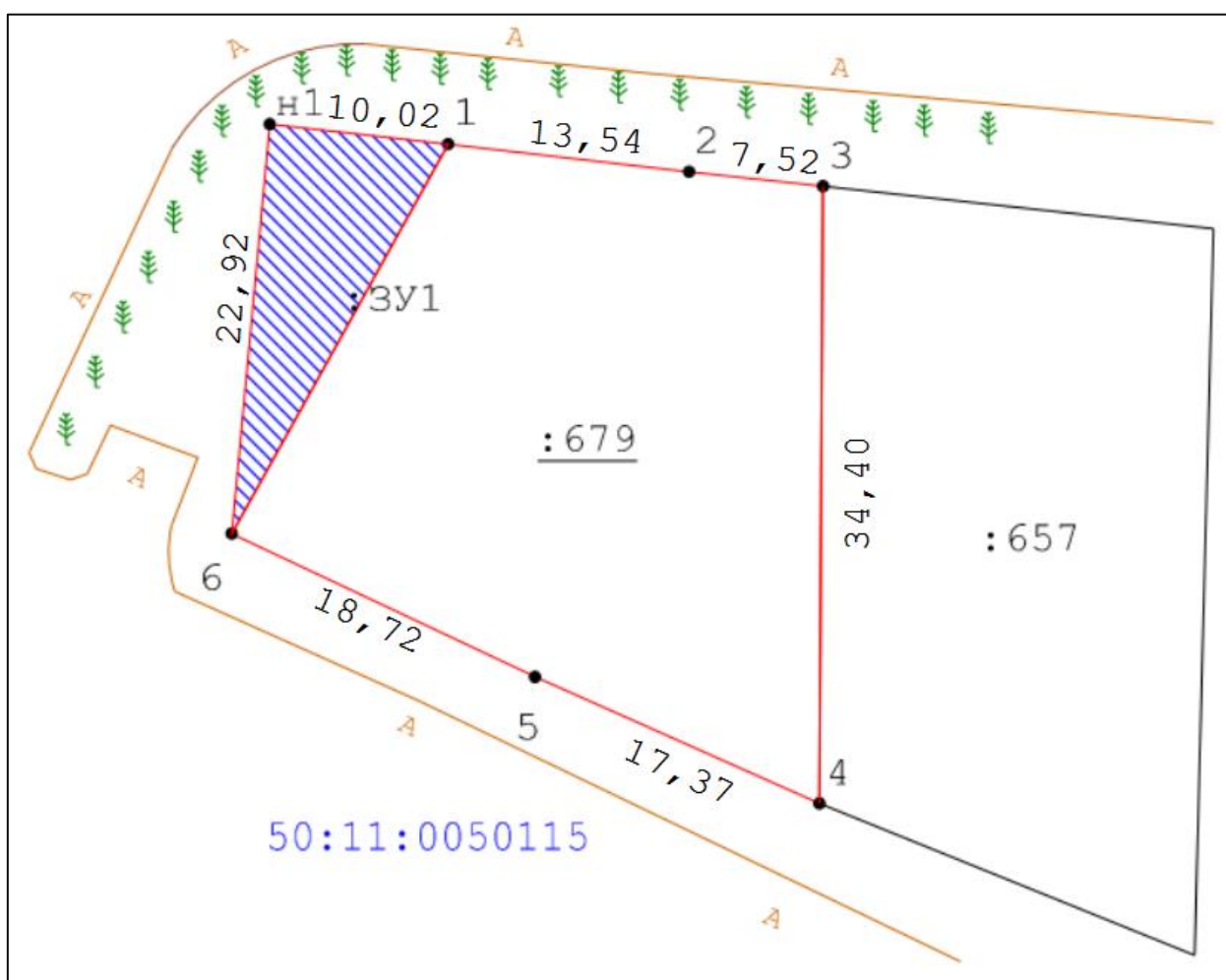


Рис. 3. Схема перераспределения земельного участка с кадастровым номером 50:11:0050115:679 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности

Рассматриваемый земельный участок находится в собственности физического лица. Причиной проведения кадастровых работ является необходимость

приведения земельного участка к более правильной форме и использование части земель государственной собственности под застройку.

В связи с этим по инициативе собственника были проведены кадастровые работы по определению границ исходного земельного участка и части земель государственной собственности, а также была выполнена топографическая (плановая) съемка для целей дальнейшей застройки.

Для перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями государственной и муниципальной собственности, основанием является утвержденная местной Администрацией схема.

Таким образом, до начала подготовки межевого плана на основании полевых работ, кадастровым инженером была сформирована схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Однако, после подачи документов в Администрацию г.о. Красногорск, был получен отказ.

В результате услуги по перераспределению земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в государственной собственности, было получено решение об отказе. В решение было указано, что присоединяемый земельный участок расположен на землях, из которых возможно сформировать самостоятельный земельный участок и перераспределение невозможно.

Также в решении было указано, что Администрацией был осуществлён выезд на место расположения формируемого земельного участка. В ходе осмотра было установлено, что в границах земельного участка расположен проект к существующим домовладениям, территория земельного участка благоустроена.

После чего потребовалась экспертиза инженера. Был осуществлен повторный выезд на местность с фотофиксацией земельного участка.

На основании натурного обследования было установлено, что с северной, южной и западной стороны образуемого путем перераспределения земельного участка, проходит асфальтированная автомобильная дорога, а также произведена посадка древесно-кустарниковой растительности.

Только после повторной подачи заявления на утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории с приложенным заключением кадастрового инженера, было получено положительное решение. На основании этого документа был составлен межевой план.

В настоящий момент в отношении образуемого земельного участка уже осуществлен государственный кадастровый учет – присвоен кадастровый номер 50:11:0050115:997.

Однако в рассматриваемом случае на этапе постановки земельного участка на государственный кадастровый учет процедура перераспределения не заканчивалась.

После того как Росреестр вносит в ЕГРН сведения о кадастровой стоимости вновь образованного земельного участка, собственник исходного объекта недвижимости может заключить договор купли-продажи в Администрации о приобретении «прирезанной» части в частную собственность.

Таким образом, после выкупа у Администрации г.о. Красногорск 125 кв.м., собственник вместе с представителем Администрации вновь подавали документы в Росреестр уже для регистрации права собственности на образованный земельный участок.

Анализ содержания норм, регулирующих перераспределение земель и (или) земельных участков (частных и публичных), позволяет сделать следующий вывод.

При обращении физического или юридического лица с заявлением о перераспределении в соответствии с проектом межевания территории (на основании подп. 1 или 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ), уполномоченный орган (если есть правовое основание для перераспределения и отсутствуют основания для отказа) обязан направить заявителю согласие на заключение соглашения о перераспределении, причём, согласие – это и есть действие органа, его юридически значимое решение по заявлению [1]. И прежде, чем направить согласие заявителю, уполномоченный орган обязан убедиться, что предполагаемое перераспределение удовлетворяет одной из целей, указанных в подп. 1 и 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ, а также

отсутствуют законные «противопоказания» к перераспределению, перечень которых установлен законодателем в п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ. В противном случае орган власти изначально должен принять решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147.
2. Иванова М.В. Образование земельного участка путем перераспределения земель / М.В. Иванова // Еромен. Global. – 2022. – №28. – С. 162–168. EDN VGJOVQ
3. Каленов С. Е. Проблемные вопросы перераспределения земель и (или) земельных участков / С.Е. Каленов // Перспективы развития институтов права и государства: сборник научных трудов 3-й Международной научной конференции (Курск, 15 мая 2020 года) / отв. ред. А.А. Горохов. – Курск: Юго-Западный государственный университет, 2020. – С. 84–93. EDN TBDDEZ