

Аралбаева Айлина Фаизовна

студентка

Кагарманов Дияз Иделевич

студент

Сафаров Владислав Раильевич

старший преподаватель

Сибайский институт (филиал) ФГБОУ ВО «Уфимский

университет науки и технологий»

г. Сибай, Республика Башкортостан

НОВЫЙ ПОРЯДОК ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ: САНАЦИЯ ГРАНИЦ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ

***Аннотация:** в статье анализируются изменения законодательства о перераспределении земельных участков, вступившие в силу в 2025–2026 годах. Рассматриваются понятие «санации» границ, основания для перераспределения, предельные параметры изменения площади участков, а также вопросы соблюдения баланса между публичными интересами и правами частных собственников. Авторы приходят к выводу, что новый порядок является инструментом реестровой «санации», который при правильном применении не нарушает, а защищает права добросовестных владельцев.*

***Ключевые слова:** перераспределение земель, санация границ, ограничение прав собственников, земельный участок, границы населенных пунктов, ЕГРН, реестровая ошибка, межевание.*

Земельное законодательство в последние годы меняется быстро. Главная цель – навести порядок в учёте земельных участков. Весь этот массив недвижимости, который десятилетиями оформлялся по упрощённой схеме, теперь надо привести к единому стандарту. Один из главных инструментов – перераспределение земель. С 2025–2026 годов порядок этой процедуры серьёзно обновился [1; 2].

Федеральный закон от 30 января 2026 года №12-ФЗ внёс изменения в статьи 39.28 и 39.29 Земельного кодекса. Появилось новое основание для перераспределения – случаи, когда форма или расположение участка делают его эксплуатацию затруднительной. Например, если границы участка имеют «изломанную» конфигурацию, которую невозможно нормально использовать, или если участок пересекается с соседними земельными полосами. Раньше собственник в такой ситуации мог только идти в суд. Теперь есть административный путь – через соглашение о перераспределении. Но есть важное условие: перераспределение по этому основанию допускается только один раз в отношении одного участка [1].

Закон также установил пределы увеличения площади участка – не более чем на 1000 квадратных метров. Это сделано для того, чтобы собственники не пытались отхватить лишние гектары под видом исправления границ. Если участок увеличивается, собственник доплачивает разницу в стоимости. Регионы могут устанавливать льготы – например, освобождать от платы многодетные семьи или пенсионеров [2].

Помимо перераспределения, законодательство ввело меры по «санации» – оздоровлению – реестра недвижимости. С 1 марта 2025 года действует Федеральный закон №487-ФЗ. Если у участка нет учтённых границ в ЕГРН, его нельзя продать, подарить или передать по наследству. Также нельзя зарегистрировать право на дом, построенный на таком участке. Регистратор обязан приостановить сделку, пока не будет проведено межевание. Это жёсткая мера, но она заставляет собственников наконец-то определить границы своих участков. Сколько споров возникает из-за того, что сосед передвинул забор на метр? Если бы границы были чёткими и внесёнными в реестр, этих проблем бы не было [3].

С 1 февраля 2024 года работают поправки, внесённые законом №438-ФЗ. Они касаются ситуаций, когда границы частного участка пересекаются с границами населённого пункта или лесного фонда. Раньше это был тупик: собственник не мог ничего сделать, чиновники разводили руками, а суды были завалены исками. Теперь процедура есть. Если на этапе межевания обнаружилось такое пе-

ресечение, правообладатель пишет заявление в орган, который принимал документы, и тот обязан исправить неточность. Изменения в правила землепользования и застройки для таких случаев вносятся без публичных слушаний, которые раньше занимали до полугода. Это серьёзное ускорение процедуры [4].

Многие собственники беспокоятся: не ущемляет ли новый порядок их права? Действительно, отказ от межевания теперь блокирует сделки. Установлен лимит увеличения площади – всего 1000 метров. Перераспределение возможно только один раз. В некоторых случаях участок даже может уменьшиться. Всё это вызывает тревогу. Но давайте посмотрим правде в глаза. Эти ограничения направлены не против добросовестных владельцев, а против тех, кто привык пользоваться чужой землёй без документов. У кого границы уже уточнены и внесены в реестр, тот ничего не теряет. Напротив, его права становятся более защищёнными, потому что границы становятся юридически бесспорными [1; 3].

Важно понимать, что перераспределение – это не изъятие земли. При изъятии для государственных нужд собственнику платят компенсацию или дают другой участок, и процесс идёт через суд. При перераспределении же собственник сам подписывает соглашение. Он добровольно соглашается на то, чтобы его участок поменял форму или чуть-чуть уменьшился в обмен на удобные границы. Никто с полицией не приходит. Это добровольная процедура, и в этом её ключевое отличие от изъятия [2].

Судебная практика по этим вопросам только складывается. Чаще всего споры возникают из-за размера платы за увеличение участка или отказа чиновников. Верховный Суд разъяснил: перераспределение не должно ухудшать положение собственника. Если участок становится меньше, собственник вправе требовать компенсации [1; 4].

Есть и практические проблемы. Процедура перераспределения на деле занимает от нескольких месяцев до года. Причина – долгие согласования, загруженность чиновников, необходимость проводить кадастровые работы. В некоторых регионах электронный документооборот работает плохо, документы теря-

ются, сроки затягиваются. Для решения этой проблемы нужно внедрять современные информационные системы и устанавливать чёткие сроки для каждого этапа. Также стоит расширить список случаев, когда плата за перераспределение не взимается. Например, если реестровая ошибка возникла не по вине собственника, а из-за ошибки кадастрового инженера или чиновника, то почему собственник должен за это платить? Логично, что такие расходы должно брать на себя государство [3; 5].

Стоит сказать и о защите прав смежных землепользователей. При перераспределении затрагиваются интересы не только заявителя, но и его соседей. Если изменение границ одного участка влечёт изменение границ другого, необходимо согласие соседнего собственника. Закон это требование сохраняет. Однако на практике бывает, что сосед не даёт согласия без выкупа или просто из вредности. В таких случаях перераспределение невозможно, и собственнику остаётся только суд. Это слабое место нового порядка, которое требует дополнительной проработки [2; 4].

Что в итоге? Новый порядок перераспределения земель – это сбалансированный механизм. Он наводит порядок в реестре недвижимости. С одной стороны, он требует от собственников определённых затрат и действий. С другой – даёт им инструменты для исправления ошибок и защиты своих прав. Разговоры о том, что этот порядок ограничивает права собственников, сильно преувеличены. Скорее, он ограничивает возможности для злоупотреблений. Добросовестный владелец от такой «санации» только выигрывает: его границы становятся бесспорными, а споры с соседями уходят в прошлое [1; 2].

Дальнейшее развитие этого механизма должно идти по пути упрощения процедур. Нужно сделать так, чтобы исправить реестровую ошибку можно было быстро и без суда. Нужно расширять гарантии для добросовестных собственников, особенно для тех, кто пострадал от ошибок чиновников. Нужно наладить электронное взаимодействие между Росреестром, кадастровыми инженерами и муниципалитетами. Россия движется от эпохи «дачной амнистии» к эпохе точ-

ного и прозрачного учёта земли. Перераспределение – один из ключевых инструментов этого перехода, и от того, как он будет работать на практике, зависит доверие граждан к земельной реформе [3; 5].

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ред. от 30 января 2026 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147.

2. Федеральный закон от 30 января 2026 г. №12-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.28 и 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2026. – №5. – Ст. 782.

3. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон №487-ФЗ: принят Государственной Думой 17 декабря 2024 года: одобрен Советом Федерации 20 декабря 2024 года / Российская Федерация // Собрание законодательства РФ. – 2024. – №53, ч. 1. – Ст. 8497.

4. Федеральный закон от 4 августа 2023 г. №438-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2023. – №32. – Ст. 6170.

5. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 31 декабря 2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – №29. – Ст. 4344.