

Как прирезать землю к существующему земельному участку?



Прирезка участка земли представляет собой процедуру увеличения границ имеющегося объекта при помощи самовольного приобщения к нему наделов, находящихся в непосредственной близости. Ввиду возрастания земельных владений, приобретенных самовольным путем, правительством было решено регламентировать и упорядочить указанную процедуру.

Чтобы упорядочить процесс прирезки земель, Правительство РФ внесло в земельное законодательство ряд поправок, вступивших в законную силу 01 марта 2015 года. В итоге Земельный кодекс РФ был дополнен главой, контролирующей процесс прирезки земли, называемой перераспределением, и дающей возможность узаконения наделов, занятых самовольным путем. В силу сказанного, под перераспределением земельных владений понимается прирезка участка законным способом.

Как прирезать землю к своему участку

Производя прирезку земли к наделу соблюдайте следующую последовательность:

- напишите заявление. Эта бумага формирует основание для осуществления прирезки земли и оформления договора по перераспределению наделов. Согласно пункту 2 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ заявление подразумевает наличие:
 - паспортных данных (серия и номер, прописка, ФИО) для физических лиц и наименование, ИНН, ОГРН для

- юридических лиц;
- уникальных номеров землевладений, принимающих участие в процедуре прирезки;
- почтового или электронного адреса для того, чтобы с вами могли связаться;
- подготовьте требуемый пакет документации;
- на основании пункта 5 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ, представьте заявление и комплект документов уполномоченному органу. Подача бумаг возможна как на бумажном носителе, так и в электронном виде;
- заявление будет рассмотрено в десятидневный срок после его предъявления. При наличии в документе ошибок либо обнаружении несоответствия положениям земельного законодательства, компетентный орган его вернет;
- в течение тридцати дней с момента представления бумаг, уполномоченным органом принимается решение, и исполняется один из возможных вариантов:
 - вынесение решения, утверждающего схему размещения землевладения и направление итогов заявителю;
 - направление заявителю документа, выражающего одобрение на заключение договора в отношении прирезки участка, исходя из действующего проекта межевания землевладений;
 - отказ в оформлении договора прирезки участка (при наличии оснований, указанных в Земельном кодексе РФ);
 - если ваша просьба будет удовлетворена, уполномоченным органом обеспечивается процесс кадастровых работ для учета государством землевладений, образованных в итоге прирезки. В этих целях подайте надлежащее заявление и заранее позаботьтесь о наличии кадастрового паспорта на землю для кадастровой службы;
- в месячный срок после предъявления обращения, кадастровый орган подготовит договор в отношении процедуры прирезки надела и направит его вам на подписание. Помните, что сделать это необходимо в

месячный период после получения документа;

- после того, как бумаги подписаны, обратитесь в Росреестр для регистрации права собственности на образованный земельный участок. Регистрация при этом происходит так же, как при покупке земли или получении ее в дар.

Комплект необходимой документации включает:

- копии правоустанавливающих или правоподтверждающих документов на ваш земельный участок. Подача их необходима тогда, когда право собственности на землевладение не регистрировалось в органах Росреестра;
- подлинник и копию нотариально удостоверенной доверенности, если вы представляете интересы другого лица;
- перевод документа, подлинность которого засвидетельствована нотариусом, о регистрации организации, если заявитель – иностранное юридическое лицо.

Каждая конкретная ситуация является уникальной, поэтому компетентные органы могут потребовать и другую документацию, так как вышеуказанный перечень считается лишь основным.

Приблизительно через месяц после направления заявления и комплекта документации, кадастровой палатой выносится соответствующий акт о разрешении либо отказе в процедуре перераспределения.

На рассмотрение заявление по перераспределению земель законодателем отведен тридцатидневный срок.

В течение указанного времени администрацией исполняются такие мероприятия:

- рассмотрение заявления и принятие решения по утверждению плана размещения землевладения;
- направление решения в отношении утверждения плана с ее предоставлением обратившемуся;

- направление согласия на оформление договора по перераспределению наделов, с учетом утвержденного межевого плана объекта.

Разрешайте вопрос в отношении прирезки к землевладению только тогда, когда ваше право собственности на землю зарегистрировано и участок подвергался межеванию, а значит он характеризуется четкими границами, площадью и поставлен на кадастровый учет. Имейте в виду, что созданный путем прирезки надел должен находиться в границах конкретного поселения и не относиться к территории общего пользования. Также он не должен выходить за красную линию (границу застройки), которая устанавливает пределы разнообразных линейных объектов.

Прибавить к имеющемуся землевладению неограниченную площадь возможно не в каждом случае. Так как это довольно важно при возникновении необходимости осуществить прирезку, этот момент стоит рассмотреть более детально.

Разрешение вопроса происходит быстро в случаях, если площадь увеличивается не более, чем на 10 процентов от зарегистрированной государственным кадастром, однако узаконить участки, относящиеся к лесному фонду или береговой полосе, сегодня не представляется возможным.

Размеры земельных наделов регулируются специальными нормативами, которые определяются правилами застройки и землепользования на муниципальном уровне. Ими устанавливается минимальный и максимальный размер землевладения, отведенного под индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, дачное хозяйство или строительство, разведение садов или содержание огородов, в том числе и для наделов, которые будут прирезаны.

Согласно пункту 1 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ, площадь полученного участка с учетом прирезки должна находиться в установленных пределах.

Если допустимый размер надела превышает, неизбежно

разрешение ситуации в отношении образования нового объекта либо объектов в установленных законодательством габаритах, и их последующий выкуп. Стоимость будет не очень высока, но аналогична кадастровой оценке, определенной в пределах конкретной территории.

Допустимые размеры земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования фиксируются в принимаемых населенными пунктами Правилах землеустройства и застройки. Для этого воспользуйтесь официальным сайтом администрации вашего населенного пункта или лично явитесь в комитет по земельным ресурсам либо отдел землепользования местной администрации.

Перед тем, как приступить к разрешению вопроса о прибавлении земли к собственному наделу, удостоверьтесь, что прирезаемая земля входит в такую же территориальную зону, как и принадлежащий вам объект. Карты-схемы Правил землеустройства и застройки отображают границы каждой зоны различным цветом.

Если же земельный участок, который необходимо прирезать, относится к территориальной функциональной зоне, к примеру, общественно-деловой или прочей, вместо необходимой для ИЖС или, например, садоводства, такая процедура не представляется возможной. Допускается подобное только в случаях, если изменяется генеральный план населенного пункта и его Правила, путем внесения требуемых изменений, а это частным владельцам нецелесообразно и поэтому практически недоступно.

Если в конкретном населенном пункте Правила еще не приняли, допустимые параметры различных земельных участков утверждают путем вынесения самостоятельных решений местными депутатами либо вопрос контролируется законодательством регионального уровня.

Отказ в оформлении прирезки к

земельному участку

Для отрицательного решения по просьбе о прирезке земли существует больше десятка оснований. По этой причине заранее проконсультируйтесь с квалифицированными специалистами и уточните, каковы шансы на удовлетворение обращения об узаконении процедуры перераспределения участков.

В качестве причин для отказа в оформлении договора по перераспределению землевладений могут выступать следующие:

- предоставленное заявление не соответствует предусмотренным обстоятельствам перераспределения земель, установленным положениями российского законодательства;
- отсутствует письменное одобрение процедуры прирезки надела, выраженное третьими лицами, в обременении которых находится землевладение (например, если имущество выступает предметом залога по кредитным обязательствам и требует согласия финансовой организации);
- на участке, который нужно прирезать, возведены постройки и сооружения, объекты незавершенного строительства, собственниками которых являются муниципальные или государственные органы, а также физические лица и организации;
- надел, который необходимо прирезать, входит в число земель, изъятых из оборота либо их оборот ограничен;
- прирезаемая земля причислена к участкам, которые зарезервированы под государственные и муниципальные нужды;
- в отношении прирезаемой земли вынесено решение о проведении торгов с размещением результатов, а также ее предоставление согласовано, и обозначенный в документах период времени еще не окончен;
- в отношении, надела, который необходимо прирезать, уже было направлено обращение с просьбой предварительного

согласования его предоставления, однако итоги рассмотрения еще не подведены, и согласование и утверждение схемы размещения не произошло, равно как и отказ в заявленной просьбе;

- габариты прирезаемой земли увеличат размер создаваемого при обобщении с основным участком, который более чем на десять процентов превышает допустимые параметры максимальных площадей землевладений;
- надел, который нужно прирезать, нельзя называть добавочным, и он должен быть оформлен как самостоятельный объект;
- необходимо уточнение границ основной земли, к которому нужно прирезать участок (имеется в виду, что основной надел не подвергался процедуре межевания);
- схема размещения землевладения характеризуется следующим:
 - не отвечает предписаниям относительно надлежащей формы или подготовки;
 - полностью или в части совпадает с расположением планируемого землевладения с расположением основной земли;
 - допущена существенная ошибка при оформлении схемы;
 - расходится с имеющимся проектом по планированию территорий, документами по землеустройству, положениями, разработанными в отношении особо охраняемых природных территорий;
 - отлична от границ определенной местности, которая имеет проект по межеванию территории.

Отказ в прирезке государственных и муниципальных земель в связи с отсутствием информации о прибавляемой земле в ГКН о размещении границ землевладения законодательством не предусматривается. Однако в подобной ситуации в первую очередь начните с проведения кадастровых работ и обратитесь в компетентные органы для постановки прирезаемого участка на кадастровый учет, ведь только после этого присоединение становится возможным.

Помните, что если по результатам поданного заявления вы получили отказ, в нем должны быть четко изложены обоснованные причины на его вынесение.

Сколько стоит оформить прирезку земли

Прирезка, выкупаемая у муниципальных властей, оценивается исходя из того, какова кадастровая оценка землевладения, и равна 15% от ее размера, в тех случаях, когда надел причислен к федеральной собственности и прирезаемая площадь составляет не более, чем установлено конкретными нормативами о максимальном пределе, а если площадь превышает больше, чем на 10% от максимально допустимого размера, сумма оплаты вычисляется согласно полной кадастровой оценке, в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1308 от 03 декабря 2014 года.

Для территорий, которые являются областными владениями либо неразграниченными землями государственной собственности, сумма определяется муниципальными органами, в зависимости от местоположения, однако обычно она аналогична оценке землевладений, находящихся в федеральной собственности, и составляет 15% от оценки по кадастру (если объект соответствует предписаниям о допустимых пределах размера земель).

Если данные о площади землевладения известны, размер будущих затрат рассчитать несложно. Информация о стоимости по кадастру содержится в кадастровом паспорте недвижимости. Если его на руках нет, воспользуйтесь публичной кадастровой картой на сайте Росреестра или посетите местную администрацию.

Произведение расчета за осуществление прирезки к землевладению в рассрочку либо с предоставлением отсрочки не допускается. При этом помните, что расходы по исполнению указанной процедуры существенно уступают рыночной цене продаваемых

наделов, соразмерных по площади.