

Перераспределение земельных участков между двумя собственниками



Иногда у собственников земельных участков возникает необходимость осуществить перераспределение и установить новые граничные точки принадлежащих им территорий. В ходе процедуры может произойти увеличение размеров владения или формирование нескольких участков из одного.

Результаты данного мероприятия должны быть оформлены в полном соответствии с действующими законами, и изменения вносятся в план межевания участка.

Что такое перераспределение земель

Одним из вариантов получения новых территорий является перераспределение земель. Все требования к данной процедуре, а также порядок проведения мероприятия, четко прописаны в Земельном кодексе РФ. Данная информация содержится в статье 117. Однако стоит учесть, что данный способ могут использовать только собственники земельных участков, прилегающих друг к другу.

Результатом проведенного мероприятия по перераспределению является образование смежных земельных участков, имеющих другие граничные точки. Старые земельные участки, по факту, перестают существовать.

Если на владение было оформлено право собственности, то оно автоматически будет перенесено на образованный в ходе процедуры объект недвижимости.

Территории, принадлежащие государственным или муниципальным властям, могут быть перераспределены в соответствии с

правилами, установленными жилищным законодательством.

Необходимость перераспределения земель возникает при некоторых обстоятельствах:

- При проведении коммуникационных систем по территории прилегающего владения;
- Чтобы соблюсти между границами и возведенным на территории участка сооружением минимальное расстояние, закрепленное в законодательстве;
- В случае, если в ходе судебного разбирательства было принято решение о перенесении граничных точек;
- Если нужно произвести разделение территории между несколькими владельцами;
- Для увеличения размеров землевладения за счет площади соседнего;
- Чтобы избавиться от чересполосицы или исправить геометрически неправильные границы;
- При планировании возведения здания на границе землевладений.

В случае, когда необходимые коммуникации, такие как водопровод или линии электропередач нужно вести через территорию прилегающего землевладения, лучше всего воспользоваться правом на перераспределение и произвести выкуп необходимой для проведения работ части земель у собственника участка, находящегося по-соседству.

В нормативных правовых актах зафиксировано положение, устанавливающее минимальное расстояние между возведенным жилым помещением и граничными точками землевладения. Если данное указание не выполнено, а строительство уже началось, нужно задуматься о возможности перенесения границ.

Перераспределение можно применить также в случае, когда земля должна быть разделена между наследниками, каждый из которых оставил собственные планы на ее использование и не собирается отказываться от причитающейся ему части. Распределению долей

крестьянско-фермерского хозяйства также предшествует процедура изменения границ: только после нее участники могут получить причитающийся им земельный участок из общего владения.

Если использовать землевание для определенных целей довольно трудно, вследствие его неправильной формы (ломаных границ или острых углов), или расположенных полос земли, принадлежащей другому владельцу (чересполосицы), то на помощь также придет перераспределение, позволяющее установить более ровные границы владения.

Произвести перераспределение земель можно только между смежными землеваниями. Обязательно перед этим удостовериться, что земля не арестована и на нее не наложены какие-либо санкции.

Помимо этого, к территориям выдвигаются и другие требования:

- Обязательная регистрация в кадастровом реестре;
- Находится на территории одного и того же административного округа – нарушать границы данных образований даже при перераспределении запрещено;
- Имеют одинаковые категории целевого землепользования.

На самом деле, перераспределение применяется довольно редко. В основном, оно требуется в тех случаях, когда собственников не удовлетворяет состояние границ (например, присутствие острых углов, препятствующих запланированному использованию земель). Если заключить договоренность, то можно провести перераспределение земель без лишних проволочек.

Данную задачу можно решить и по-другому. Всегда существует вариант объединения землеваний и их последующее разделение на участки, которые размером и формой будут полностью удовлетворять их владельцев. Но для проведения данного мероприятия потребуются немалые денежные и временные затраты, которые может позволить себе далеко не каждый. Перераспределение – менее длительное мероприятие, не требующее финансовых влияний.

Но иногда сделать перераспределение не представляется возможным. Запрещена данная процедура в том случае, если в ходе ее проведения будет нарушен действующий закон РФ или любой из его пунктов.

К подобным случаям можно отнести формирование участков с увеличением или уменьшением их площади, а также перекрытие доступа владений к дороге в проделанных изменения владений, наложение земель. К запрещенным действиям также относится перераспределение землевладений, находящихся в собственности государства или муниципалитета, причем как друг с другом, так и с частными территориями, если только данная процедура не требуется для внесения исправлений в план кадастра, которых требует, например, застройка.

В некоторых случаях осуществление подобных действий требует разрешения некоторых граждан: арендаторов, собственников, землепользователей и держателей залога.

Для того чтобы провести перераспределение выполните следующие действия:

- Подумайте, есть ли надежда на получение нужного результата. Перед тем, как заключать соглашение, владельцам участков следует тщательно просмотреть все бумаги на собственность, которая будет участвовать в запланированной процедуре. Лучше сделать запрос в органы государственного кадастра, где можно получить все важные сведения. Начинать проведение процедуры можно только в том случае, если территории прилегают друг к другу и находятся в одном административном округе;
- Оформите соглашение между сторонами. Так как в сделки принимает участие несколько сторон, то вся процедура должна начинаться с заключения соглашения. При его отсутствии процедура становится судебной. В законодательстве не указано, сколько участников может быть задействовано в перераспределении.

При заключении договора в нем обязательно прописывается:

- Информация о владельцах земель – ФИО, паспортные сведения, адрес фактического проживания;
- Корректные данные о землевладениях, в отношении которых проводится перераспределение (размеры территории, номер участка в реестре кадастра, адрес местоположения, вид разрешенного пользования, дата, когда было оформлено право собственности и место регистрации, реквизиты бумаги, подтверждающей право на владение);
- Сведения указывается о каждом землевладении, участвующем в процедуре;
- Рассчитайте возможную выгоду и определите имеющиеся риски. Если поле перераспределения владелец одного из участков получит в свое распоряжение меньшую территорию, то он вправе претендовать на возмещение стоимости утраченной земли. Компенсационная денежная сумма должна быть прописана в отдельном пункте соглашений, который лучше всего оговорить заранее.

Образец соглашения о перераспределении земельных участков

Владельцы прилегающих земельных участков, которые хотят произвести изменение граничных точек, заключают соответствующее соглашение и оформляют его в простой письменной форме.

В нем прописываются:

- Данные о лицах, имеющих право собственности;
- Информация об участках, относящаяся к разряду технической;
- Указание на права лиц, задумавших перераспределение, на участвующие в нем зоны;

- Цель проведения процедуры.

Оформленная бумага направляется ответственному за геодезическую съемку кадастровому инженеру. Она также необходима для подачи запроса в органы государственной власти и используется для оформления получившихся в результате перераспределения владений, а также документации на них, например паспорта кадастра.

Порядок перераспределения земельных участков

Для проведения данной процедуры предусмотрен определенный порядок действий, зафиксированный в нормативных правовых актах.

Перераспределение проводится в несколько этапов:

- Собственники земель оформляют письменное соглашение, включающее в себя все сведения, нужные для предстоящего мероприятия. Также проводится сбор документов;
- Пишется ходатайство, которое в дальнейшем направляется в отделение Росреестра и в организацию, которая будет выполнять землеустроительные работы;
- Орган гос. власти, имеющий соответствующие полномочия, принимает решение по возникшему по поводу перераспределения земель вопросу;
- Кадастровый инженер выполняет все необходимые работы по межеванию территории: производит геодезическую съемку и оформляет результаты в виде межевого дела, согласующегося с общим планом кадастра;
- Полученные в ходе перераспределения участки проходят процедуру регистрации в Росреестре. Это означает, что созданным владениям присваивается собственный номер кадастра, площади заносятся в ГКН, оформляется протокол, где указывается факт образования новых землевладений, их собственникам выдается кадастровый паспорт;

- В последнюю очередь производится оформления участков земель в собственность каждого из граждан, принимающих участие в данной процедуре.

В различных этапах перераспределения принимают участие собственники владений, работники геодезических организаций и должностные лица, работающие в Росреестре. Данная процедура, как и другие подобные мероприятия по образованию новых владений, занимает некоторое количество времени – примерно 2 месяца.

Заявление о перераспределении земельных участков

Ходатайство является документом, который выступает основой проведения запланированной процедуры. Оно заполняется по соответствующему образцу, который можно получить в органах власти.

Заявление содержит в себе следующую информацию:

- Название органа власти, уполномоченного принимать решения по данным вопросам, куда подается прошение и прилагаемые к нему бумаги;
- Информация о гражданине, подавшем запрос, и об основаниях, которые дают ему право принимать решения по поводу проведения запланированного мероприятия – о праве собственности;
- Сведения о землевладении, участвующем в перераспределении;
- Основания, по которым возникла необходимость в проведении перераспределения. При необходимости нужно также предоставить расшифровку причин;
- Перечень бумаг, подаваемых вместе с прошением (документы кадастрового учета, свидетельства, на основании которых владелец обладает правом собственности, бумаги, которые помогут удостовериться в необходимости проведения

подобной процедуры);

- Подпись лица, оставившего ходатайство и дата его написания. Если подача документа производится доверенным лицом владельца, то он обязан предоставить данные документа, подтверждающий его полномочия в решении подобных вопросов, которыми наделил его собственник.

Документы для перераспределения земельных участков

Чтобы начать запланированное перераспределение, соберите комплект бумаг:

- Паспорта собственников земельных участков;
- Соглашение, заключенное участниками планируемого мероприятия;
- Ходатайство в органы Росреестра, указывающие на необходимость перераспределения;
- Документы технического плана на все занятые в перераспределении участки;
- Свидетельства, подтверждающие установление права собственности;
- По требованию сотрудников Кадастровой палаты в список могут быть включены и другие бумаги.

Стоимость перераспределения земельных участков

Чтобы иметь представление о полной стоимости процедуры, необходимо учитывать, что она состоит из некоторого количества составляющих:

- Стоимость земель, которые будут присоединены. Денежная сумма, которую необходимо будет внести, зависит от непосредственного собственника участка – им может быть как государство, так и частное лицо. В последнем случае

за основу будет взята рыночная цена участка, а при присоединении федеральной земли, величина взноса будет рассчитана исходя из стоимости, прописанной в кадастре;

- Оплата работы сотрудника геодезической фирмы и стоимость межевания новообразованных земель. Придется заплатить примерно 15-50 тысяч рублей – денежная сумма напрямую зависит от субъекта РФ, где находятся перераспределяемые территории;
- Государственная пошлина, которая взимается как за снятие земель с учета (2 тыс. р.), так и за регистрацию новых землевладений (2 тыс. рублей собственника-гражданина и 22 –с организации).

Что делать после получения схемы перераспределения земельных участков

После формирования нового плана землевладений и регистрации всех изменений в органах кадастра, зарегистрируйте получившийся участок в собственность. Данную процедуру проводит Росреестр, который принимает ответствующие заявления от граждан, проводящих перераспределение земель. К ходатайству прикрепляются в виде приложения документы, которые отображают внесенные изменения, а также бумаги, удостоверяющие в наличии права собственности на землю, соглашение участников процедуры перераспределения и заключение должностного лица, проводящего землеустроительные работы.

Цель перераспределения – формирования удобного для использования владения, и иногда для этого требуется произвести присоединение смежных территорий.

Но все требования к проведению процедуры четко определены законами РФ, и возможность получения отказа в ее реализации крайне мала. Однако если все же получен неудовлетворительный ответ, устраните нарушения, которые послужили основанием для

отказа и подавайте ходатайство снова.

Отказ в перераспределении земельных участков

Обычно отказать в перераспределении могут по следующим причинам:

- Владелец одного из участков не дал своего разрешения на процедуру;
- На земли, которые планируется использовать при перераспределении, имеют свои планы муниципалитет или государство;
- На территории имеются постройки, находящиеся в собственности муниципальных или государственных органов власти;
- В данном месте ограничен землеоборот;
- Земли подлежат передаче физическому или юридическому лицу, имеющему приоритетное право на их получение и воспользовавшемуся им;
- При присоединении территории площадь участка превысит максимально разрешенную.

Составить соответствующее ходатайство владелец участка, в отношении которого запланировано перераспределение может только в том случае, если нарушения, повлекшие отказ, были устранены.

Пример перераспределения земельных участков между двумя собственниками

Две женщины, которые являются владельцами смежных территорий – Анна и Дарья, подали запрос в геодезическую фирму на проведение работ по межеванию и геосъемке на своих участках. При этом окончательная цель – перераспределение земель – нигде упомянута не была. Заплатив необходимую денежную сумму и

получив на руки результаты работ, женщины подали запрос в Ростреестр, содержащий просьбу о регистрации земель.

По прошествии некоторого времени Дарья и Анна получают отказ. Основанием для него явился тот факт, что вновь образованные владения не соответствовали требованиям, предъявляемым земельным законодательством и нормам локальных законодательных актов (городских).

Нарушения выразилось в том, что владение Дарьи в результате проведенной процедуры уменьшилось и перестало соответствовать размерам, которые по закону должен иметь участок, где располагается жилое строение – 0,6 гектара.

После получения отказа, соседки подали запрос в организацию, занимающуюся межеванием, где содержалась просьба о повторном проведении землеустроительных работ или возврате уплаченных за них денежных средств. Сотрудники пошли навстречу женщинам и провели межевание заново, уже с учетом новых требований. По прошествии двух месяцев обе соседки получили новые документы на землю.