

Перераспределение земельных участков с муниципальной землей

[Главная](#) » [Земля](#) » Перераспределение земельного участка с землями муниципальной собственности



Вы являетесь собственником земельного участка, но вас не устраивают его границы? Подъезд к вашему участку крайне затруднителен? Данные проблемы нередко встречаются на практике.

Исправление данной ситуации возможно посредством перераспределения смежных участков земли, находящихся в собственности вашего муниципального образования. Такой процесс имеет свои особенности, подробная информация о которых содержится в данной статье.

Что такое перераспределение земельных участков с муниципальной землей

Перераспределение земель – это изменение участка, результатом которого является присоединение к участку какой-либо иной территории для достижения определенной цели. Основными способами осуществления данной процедуры являются присоединение земли, находящейся в муниципальной собственности, и покупка части смежного участка у его собственника.

Самое распространенное основание перераспределения – выделение участка из муниципальной или же государственной собственности

для передачи гражданам в целях ИЖС, ведения подсобного хозяйства, а также выращивания сельскохозяйственных культур и т. д.

Под прирезкой понимается расширение установленных границ участка посредством присоединения земель, которые уже используются на протяжении определенного времени без документального оформления. Соответственно, в отношении данных земель был осуществлен самовольный захват. Как правило, собственником таких земель является государство.

Не забывайте, что все измерения на местности должен осуществлять исключительно специалист – кадастровый инженер, а перераспределение должно осуществляться фирмой, которая специализируется на геодезической деятельности и имеет на это лицензию.

В соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, к основаниям для процедуры перераспределения земель относятся следующие:

- Если целью перераспределения является приведение в соответствие межевым планам территорий с особым планом развития, установленном на местном уровне;
- Если целью данной процедуры является исключение чересполосицы или искривлений границ участков. При этом увеличение площади участков не должно превышать определенные величины;
- Если участки, участвующие в перераспределении, могут быть использованы в целях ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, ИЖС. При этом участок должен достигнуть минимального размера по площади;
- Если участок, участвующий в перераспределении, подлежит использованию в целях капитального строительства, в частности, для строительства тех или иных объектов в соответствии с государственными или муниципальными нуждами.

Следует отметить, что приведенный перечень оснований является исчерпывающим и расширен иными основаниями уже быть не может.

Для осуществления процедуры по изменению границ участка должны в обязательном порядке соответствовать следующим требованиям:

- должны иметь общую границу;
- должны относиться к одному административному округу;
- должны иметь одинаковую земельную категорию и одинаковый вид допустимого использования;
- их границы должны быть четко определены;
- они должны в обязательном порядке состоять на кадастровом учете.

Основанием для осуществления процедуры является соглашение о перераспределении земельных участков с муниципальной землей. В субъектах Российской Федерации требования к образцу бланка могут существенно различаться.

В соответствии с пунктом 4 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае если участок, участвующий в перераспределении, является дачным участком или же относится к садовому товариществу, при перераспределении в обязательном порядке должен учитываться проект межевания территории.

Если предметом перераспределения являются участки, в отношении которых установлено право постоянного бессрочного пользования, направьте запрос в соответствующий орган, который является их непосредственным собственником.

В соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации срок, установленный для вынесения администрацией решения по данному вопросу (согласия или отказа, содержащего определенную мотивировку) составляет 30 дней.

Стоит отметить, что в соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации те участки земли, с помощью которых были сформированы участки новые, прекращают существовать после регистрации участков новых.

Однако в соответствии с положением статьи 11.5 Земельного кодекса Российской Федерации при осуществлении выдела территории тот участок, из которого была выделена земля, продолжает существовать с новыми границами, что является неким исключением из общего правила.

Как оформить перераспределение земельных участков с муниципальной землей

Чтобы оформить увеличение вашего участка за счет государственных и муниципальных земель, осуществите следующие действия:

- Подайте соответствующее заявление в администрацию вашего района;
- Дождитесь рассмотрения вашего заявления комитетом по земельным вопросам. Установленный срок для рассмотрения составляет тридцать дней;
- Организуйте кадастровые работы на вашем участке;
- Оформите предварительный межевой план на новый участок;
- Представьте результаты кадастровых работ в комитет по земельным вопросам;
- Подпишите соглашение о перераспределении в исполнительном органе;
- Оплатите перераспределение территории (срок оплаты – тридцать дней с момента подписания соглашения);
- Оформите право собственности на ваш новый участок.

Образец заявления о перераспределении земельных участков

В заявлении с просьбой о перераспределении участков должна в соответствии с пунктом 2 статьи 39.29 Земельного кодекса

Российской Федерации в обязательном порядке содержаться следующая информация:

- Сведения о заявителе (паспортные данные, ФИО, адрес);
- Кадастровый номер участка, который будет в дальнейшем перераспределен;
- Кадастровый номер участка, за счет которого будет осуществляться увеличение;
- Реквизиты проекта межевания территории.

Если ваш участок относится к садовому или дачному объединению, сам проект межевания находится в правлении данного объединения или же непосредственно в исполнительном органе, который ранее предоставил землю объединению.

Соглашение о перераспределении земельного участка с муниципальной землей

Следует отметить, что при отсутствии соглашения заключить сделку будет невозможно. Чтобы осуществить перераспределение земельного участка с землей муниципальной, необходим договор между собственником участка и местной администрацией.

Соглашение должно быть составлено письменно и содержать следующие сведения:

- технические характеристики участков;
- информацию о собственниках каждого из участков;
- сведения о правах собственности каждой из сторон на соответствующие участки;
- цель перераспределения.

Документы для перераспределения

земельных участков

Приложите к заявлению следующие документы:

- Свидетельство, подтверждающее ваше право собственности на участок;
- Копию вашего паспорта;
- Схему расположения вашего участка;
- Кадастровые документы на ваш участок;
- Документы, на основании которых было установлено ваше право на участок (например, это может быть договор купли-продажи и др.)

С момента осуществления геодезических работ, в результате которых был составлен представляемый вами кадастровый документ, до момента подачи заявления должно пройти не более двух лет.

Схема перераспределения земельного участка с муниципальной землей

Ряд требований предъявляется к оформлению схемы:

- Она должна быть изготовлена на основе топографической съемки. В ней должны быть указаны сведения из кадастрового плана, а также площадь вашего участка;
- Можно изготовить только одну схему для двух и более земельных участков.

Основой для изготовления схемы перераспределения являются следующие документы:

- Кадастровый план;
- Данные из градостроительного органа;
- Документы, устанавливающие права на участок;
- Иные документы.

Документ должен в обязательном порядке содержать сведения о

допустимом использовании участка, категории земли, площади и основании перераспределения.

В схему должны быть в обязательном порядке включены следующие части:

- Титульный лист;
- Графическая часть;
- Каталог координат для границ участка.

Если схема подлежит представлению вместе с заявлением об ее утверждении, она должна содержать следующие документы:

- Данные ЕГРН;
- Пояснительную записку;
- Обзорную схему границ участка, на которой указаны все объекты недвижимости;
- Документ, подтверждающий право собственности на участок;
- Согласие иных владельцев земли.

Следует отметить, что все документы должны содержать подпись исполнителя. Обратная сторона должна содержать штамп «Согласовано», сведения о вас как о заказчике и вашу подпись. Представьте документы в электронном виде.

Общие требования, которые предъявляются к представляемым материалам:

- Текст может быть как написанным от руки, так и напечатанным на компьютере. В первом случае необходимо писать максимально разборчиво и понятно;
- Документ не должен содержать исправления;
- Запрещается наличие карандашных записей в документах;
- Материалы не должны быть тем или иным образом повреждены, все должно быть максимально аккуратно;
- Проверяйте сроки действия каждого документа, они не должны быть истекшими;
- Каждый лист документа должен иметь свой порядковый номер;

- Разделы схемы и иные документы должны содержаться в папке;
- Разделы схемы должны быть оформлены на листах формата А4, а графическая часть может быть представлена на листах формата А3;
- Документы должны быть заверены нотариусом, если это требуется.

Существует ряд требований, предъявляемых к оформлению титульного листа.

Реквизиты:

- Гриф утверждения;
- Название документа;
- Номер листа, содержащего схему, и количество листов данного документа;
- Категория и расположение вашего участка;
- Сведения о заказчике;
- Сведения о лице, осуществлявшем кадастровые работы;
- Площадь участка, а также его допустимое использование;
- Кадастровый номер того участка, который граничит с вашим участком;
- Причина перераспределения территории;
- Расположение участка (обязательно обратите внимание на изменения, внесенные в адресную схему).

В графической части должна содержаться следующая информация:

- Гриф утверждения;
- Название документа;
- Количество листов;
- Номер кадастрового квартала;
- План участков из одного квартала;
- Выписка из ЕГРН;
- Условные обозначения;
- Сведения об исполнителе, его печать и подпись.

В Каталог координат для границ участка должна входить

следующая информация:

- Название документа;
- Расположение участка и его наименование;
- Геодезические данные участка, а также его площадь;
- Сведения об исполнителе.

Стоимость перераспределения земельного участка с муниципальной землей

Стоит отметить, что процедура перераспределения земель, в результате которой увеличивается площадь участков, находящихся в собственности у граждан, бесплатной не является.

Размер платы зависит от того, в чьей собственности находится земельный участок, за счет которого площадь вашего участка будет увеличена, и определяется следующим образом:

- В утвержденном Правительством РФ порядке, если участки относятся к собственности Российской Федерации;
- В утвержденном государственным органом субъекта Российской Федерации порядке, если участки находятся в собственности данного субъекта или же собственность на них не разграничена;
- В утвержденном органами местного самоуправления порядке, если имеет место муниципальная собственность на земельный участок.

Например, в Тюменской области Постановлением Правительства «Об установлении порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков» было установлено, что размер платы за процедуру перераспределения, посредством которой будет увеличена площадь частного участка за счет земель, принадлежащих Тюменской области или же тех земель, в отношении которых собственность не разграничена, должен быть определен как разница между кадастровыми стоимостями вновь

образованного участка и участка, который находился в частной собственности изначально.

Отказ в перераспределении земельного участка с муниципальной землей

В соответствии с пунктом 9 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации причинами для отказа в перераспределении являются следующие:

- Расположение на участке, который подлежит присоединению, строений, находящихся в государственной или же муниципальной собственности;
- Нарушения в схеме расположения участка;
- Участок заявителя имеет не уточненные границы;
- Участок, который подлежит присоединению, относится к зарезервированным для государственных нужд землям;
- Площадь вновь образованного участка превышает максимально допустимую величину;
- Новый участок выходит за красные линии границ;
- Отсутствует согласие лиц, которые обладают правами на земельные участки, подлежащие перераспределению;
- Наличие достигнутого ранее соглашения о том, что подлежащий присоединению участок из муниципальной собственности предоставляется в собственность физическому или же юридическому лицу;
- Если участок, подлежащий присоединению, изъят из гражданского оборота или в обороте ограничен.

Следует отметить, что максимальная площадь участка для ведения садоводства или подсобного хозяйства регламентируется на региональном уровне соответствующими актами. В соответствии с пунктом 10 статьи 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации отказ должен в обязательном порядке содержать письменную мотивировку.

После устранения данных причин допускается повторная подача заявления.

Пример перераспределения земельного участка с муниципальной землей

Гражданка Мария, проживающая в Тюменской области, заказала в межевой компании геодезическую съемку и план своего участка земли, не указав при этом, что в дальнейшем территория будет перераспределяться вместе с участком земли, который находится в муниципальной собственности. После оплаты услуг и получения дела Мария подала заявление в Росреестр для последующей государственной регистрации участка.

Однако через некоторое время она получила отказ в осуществлении регистрации. Причем отказ был мотивирован тем, что имеет место несоответствие нового участка нормам земельного законодательства и отсутствует предварительное согласование о выделении земли из муниципальной собственности в качестве прирезка.

Проблема заключается в том, что после распределения участок, принадлежащий Марии, увеличивался в площади довольно существенно, а для этого ей необходимо было составить соответствующее соглашение с органом местного самоуправления.

После получения данного решения гражданка снова обратилась в межевую компанию с требованием возврата денежных средств или же осуществления повторной геодезической съемки земли, но в этот раз уже после оформления прирезки.

Исполнителями была осуществлена новая съемка, при которой были учтены данные требования. По истечении двух месяцев заявительницей были получены новые документы на ее участок.