

Порядок перераспределения земельных участков с 1 января 2018 года



Процедура перераспределения земель между несколькими владельцами происходит в соответствии с нормами земельного законодательства, которые регулируют указанный вопрос. В процессе перераспределения можно как увеличить размер участка путем принятия дополнительной площади, так и уменьшить его при помощи изменения земельных границ посредством передачи другому лицу.

С 01.01.2018 правовые нормы, регламентирующие порядок такой корректировки и аспекты, влияющие на возможность ее осуществления, претерпели некоторые изменения.

Что такое перераспределение земельных участков

Какова суть перераспределения землевладений?

Она характеризуется следующими моментами:

- смена установленных ранее границ соседних земель (такие изменения возможны в отношении двух объектов и более);
- формирование новых участков с обновленными границами, зафиксированными надлежащей кадастровой документацией;
- изменение ранее установленных земельных границ и их эксплуатация согласно новому назначению (при его изменении).

Нормами статьи 11.7 Земельного кодекса РФ устанавливается следующее:

- в случае перераспределения нескольких соседних землевладений создается несколько других соседних участков, а первоначально образованные земли перестают существовать. Если перераспределение происходит в отношении землевладений и участка, изначально сформированные землевладения прекращают существовать, и формируется новое землевладение;
- если перераспределению подвергаются земли, оформленные на частного землевладельца, их собственники получают соответствующие правомочия на создаваемые землевладения на основании заключенных соглашений между этими владельцами об формировании новых участков земли;
- при перераспределении землевладений и участков, владельцами которых выступают государство или муниципалитет, между собой либо с частными землевладениями и земельными участками, применяется глава V.4 Земельного кодекса РФ;
- если вышеуказанный вид перераспределения происходит между частными землевладельцами и органами исполнительной власти государства либо местными органами власти, процедура осуществляется посредством заключения соответствующих соглашений, в соответствии с условиями которых возникает право частной, государственной, либо муниципальной собственности на формируемые землевладения.

После вступления в силу Федерального закона от 03 июля 2016 года № 334, существенные изменения коснулись компетентных органов, выдающих разрешительную документацию по вопросу перераспределения земель. Подобные корректировки относятся к участкам с неразграниченной государственной собственностью.

Суть их состоит в таких положениях:

- любые вопросы касаются земель сельских поселений рассматриваются местной властью;
- в случае, если необходимо уточнение границ земельного участка сельскохозяйственного поселения, подавайте

соответствующее заявление в администрацию по месту нахождения данного объекта недвижимости;

- после того, как перераспределение завершится, установленные законодателем правомочия по эксплуатации таких земель, предоставляются их собственнику.

На сегодняшний день Земельный кодекс РФ претерпел еще ряд существенных изменений по вопросу перераспределения участков земли. Чаще всего заявители высказывают желание о прирезке какой-либо части муниципального участка к своей земле. Такие части, передающиеся частным собственникам, называются «прирезки».

Законодательно разрешенное мероприятие такого рода дает возможность увеличения территории принадлежащей вам земли. Также произошло фактическое узаконение самозахватов соседних земель некоторыми гражданами. Однако существуют и другие основания, ввиду которых может потребоваться такая процедура.

В целях исполнения указанной процедуры придерживайтесь таких условий:

- землеуладения должны быть соседними, то есть соприкасаться минимум в одной точке;
- такие земли не должны иметь ограничений и арестов;
- заранее обратитесь к собственникам смежных земель и договоритесь с ними об указанной процедуре;
- соберите необходимый пакет документации;
- представьте в территориальное отделение Росреестра заявление в отношении процедуры перераспределения;
- закажите услуги по исполнению требуемых работ кадастровым инженером.

Классификация перераспределения земель

Сегодня законодатель предусматривает такие типы возможной

смены земельных границ, которые определяются исходя из их владельцев:

- при перераспределении участков, собственниками которых являются граждане и организации. В подобных обстоятельствах изменения границ регулируются посредством оформления специального соглашения о перераспределении земель между их владельцами. В это же время государственными органами подготавливается соответствующая разрешительная документация;
- перераспределение касается только землевладений, находящихся в собственности муниципалитета. Такое возможно в случаях, когда государственные земли переходят от одного ведомства к другому;
- корректировка границ двух соседних землевладений, когда одним из них владеет частное лицо, а второй является собственностью государства. Этот момент четко регулируется законодателем, предусматривающим возможность проведения необходимых межевых работ. Также важное значение несет назначение муниципальных земель и вид целевого использования земли владельца.

Запрет на перераспределение земельных участков с 1 января 2018 года

С обновлением положений российского законодательства поменялись также главные условия, наличие которых может привести к отказу в исполнении вышеуказанной процедуры:

- при выставлении земли, находящейся в собственности государства и рассматриваемой в качестве объекта межевых работ, на аукционные торги;
- если участки земли, которые нужно перераспределить, не являются соседними (на графической схеме их местонахождения они должны соприкасаться хотя бы в одной

- точке);
- участки, требующие смены имеющихся границ путем перераспределения не были отмежеваны. В таком случае обязательно проведите предварительное установление земельных границ;
 - когда участки, требующие перераспределения, имеют различные виды разрешенного использования. Например, один из них относится к сельскохозяйственным землям, а другой отведен под жилую застройку. В таких обстоятельствах попробуйте сменить назначение участка посредством получения надлежащего распоряжения уполномоченного органа. Но помните, что это займет определенное время и вам потребуется собрать пакет необходимой документации;
 - когда землевладения располагаются в пределах различных территориальных образований.

Порядок процедуры перераспределения земельных участков с 1 января 2018 года

Если перераспределяемые земли не относятся к категориям, в отношении которых процедура перераспределения запрещена, совершите следующие действия:

- заранее в устной форме договоритесь с собственниками смежных земель;
- посетите компетентный орган муниципалитета и подайте заявление о выдаче разрешения;
- пригласите кадастрового инженера для изменения земельных границ;
- составьте и подпишите соответствующее соглашение и представьте его в муниципальный орган;
- при положительном исходе получите решение по утверждению плана землевладений с зафиксированными изменениями;
- поставьте землю с измененными границами на кадастровый

учет;

- обратитесь за получением кадастрового паспорта с новыми утвержденными границами.

Обратитесь в геодезическую компанию или к компетентному кадастровому инженеру и закажите необходимые кадастровые работы. Геодезическая компания должна обладать соответствующей лицензией, разрешающей проведение межевых работ, а для кадастрового инженера предусмотрено специальное правило, в соответствии с которым он обязан числиться в федеральном списке соответствующих специалистов, который содержит официальный сайт Росреестра.

Утверждение кадастровых планов новообразованных земель входит в компетенцию Земельного департамента. Это возможно лишь в том случае, если не нарушаются требования сервитутов для всех перераспределяемых объектов, и при соответствии установлений в отношении предельно допустимых размеров землевладений, которые установлены в конкретном субъекте государства.

Чтобы зарегистрировать свое право на участок, предоставьте имеющуюся документацию, подтверждающую ваше право собственности на данное имущество, кадастровый паспорт на новые земельные участки, документы, удостоверяющие ваши личности, а также платежную бумагу по госпошлине.

Документы, необходимые для перераспределения земельных участков

Для того, чтобы подать заявление на перераспределение, соберите надлежащий пакет документации, состоящий из:

- заявления, составленное от вашего имени либо от имени организации;
- приобщите к указанному заявлению такие бумаги:
- копии документации, являющейся подтверждением права

собственности на ваше землевладение, если она не регистрировалась в ЕГРН;

- карту местоположения объекта недвижимости при отсутствии проекта по его межеванию, согласно которому происходит процедура перераспределения;
- доверенность, подтверждающую ваши полномочия, в случае, если вы подаете документы от имени собственника земли;
- нотариально удостоверенный перевод документации, подтверждающие проведенную государственную регистрацию, если это заграничная организация.

Заявление о перераспределении земельных участков

Согласно пункту 2 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ, текст заявления о перераспределении земли должен включать информацию в отношении:

- заявителя (ФИО, данные паспорта, место проживания);
- кадастрового номера землевладения, который будет увеличен;
- кадастрового номера участка, который будут прирезать;
- проекта межевого дела на землевладение.

Проект межевого дела для участков, входящих в садовые либо дачные товарищества, хранит правление объединения либо исполнительный орган, выделивший объекты недвижимости указанным товариществам.

Соглашение о перераспределении земельных участков

Оформление соглашения требует оформления в письменном виде. В качестве субъектов данной процедуры выступает компетентный в земельных правоотношениях орган и заявитель.

Процедура перераспределения земель, принадлежащих муниципалитету либо частным собственникам, осуществляется согласно межеванию. Иногда землевладельцем и заинтересованным лицом является один и тот же субъект. В таком случае принятие решения возлагается на уполномоченный орган.

Содержание соглашения о перераспределении подразумевает указание таких сведений:

- личной информации в отношении собственников соответствующих землевладений;
- подробного описания перераспределяемой недвижимости;
- обоснования необходимости перераспределения территорий.

В качестве основания для проведения регистрации Земельной палатой созданных землевладений выступает подписанный сторонами процедуры договор, а также выдел соответствующих территорий. Землевладения, которые не прошли процедуру регистрации в органах Росреестра, не относятся к кадастровым, и, соответственно, не могут эксплуатироваться в соответствии с назначением.

Стоимость перераспределения земельных участков

Расширение изначально установленных размеров частных землевладений, в итоге проведения мероприятий по перераспределению данных объектов и участков, являющихся собственностью государства или муниципалитета, происходит на возмездной основе.

Размер оплаты при этом устанавливается:

- согласно предписаниям Правительства нашего государства, относительно землевладений, являющихся федеральной собственностью;
- согласно установлениям государственных органов субъекта Российской Федерации, касаясь земель, являющихся

собственностью субъекта государства, участков с неразграниченной собственностью;

- в соответствии с указаниями муниципальных органов, касаемо территорий, являющихся собственностью муниципалитета.

Данные о стоимости прирезаемой земли определяются исходя из ее оценки по кадастру.

Сумма будет равна:

- 15%, если габариты вашего участка не выходят за пределы установленных нормами законодательства нормативов;
- кадастровой стоимости, если размер земли выше норматива более, чем на 10%.