

УДК 711.143

## ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПРИМЕРЕ КЕМЕРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Вазетдинова А.П., старший преподаватель кафедры автомобильных дорог и  
городского кадастра  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Человеком используется земля для достижения различных целей. Земля может быть использована для населенных пунктов, сельскохозяйственных угодий, водных и лесных объектов, под промышленные объекты. В современном мире человек должен знать, что земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить в качестве индивидуально определенной вещи.

Земельный участок может не удовлетворять потребностям собственника по некоторым причинам, например, конфигурация участка, площадь или месторасположение. В этом случае существует возможность перераспределить земельный участок.

Процедура перераспределения земель между несколькими владельцами применяется в соответствии с нормами земельного законодательства, которые регулируют данный вопрос. В процессе перераспределения существует возможность того, как увеличить размер земельного участка за счет адаптации дополнительного пространства, а также вычитания площади при помощи изменения земельных границ посредством передачи другому лицу.

В ходе перераспределения земель и земельного участка исходный земельный участок прекращает свое существование и образуется новый земельный участок.

Процесс, позволяющий собственникам увеличить площадь земельного участка за счет земель из государственной или муниципальной собственности, называется «прирезкой». Прирезка - это увеличение фактической площади участка за счет самовольно занятых земель. В связи с этим, если собственника не устраивает форма или площадь земельного участка, он может воспользоваться процедурой перераспределения своего земельного участка с землями государственной или муниципальной собственности.

Согласно Статье 11.3. Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, реализовывается в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проект межевания территории;

- 2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
  - 3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

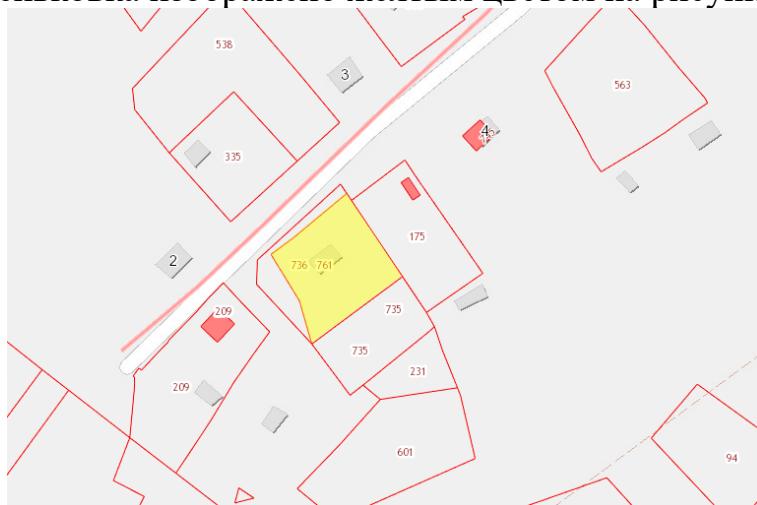
В целях достижения соглашения о перераспределении земель гражданами или юридическими лицами (т. е. собственниками земельных участков), они обращаются с заявлением о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в уполномоченный орган.

Обязательным приложением к заявлению о перераспределении земельных участков являются:

- 1) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок;
  - 2) схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, если отсутствует проект межевания территории, в пределах которой осуществляется перераспределение земельных участков;
  - 3) если представитель заявителя подает заявление на предоставление земельного участка, то документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя [2].

Кроме того, уполномоченный орган на основании результатов рассмотрения заявления, не более тридцати дней со дня его получения, принимает решение о перераспределении.

В ходе исследования были проведены кадастровые работы в Кемеровской области, Елыкаевском сельском поселении, д. Тебеньковке. Рассматриваемый в данной работе земельный участок образуется из земельного участка с кадастровым номером 42:04:0210005:736. Образуемый земельный участок имеет условный номер: 42:04:0210005:ЗУ1. Его исходная площадь составляет 1180 кв. м. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте деревни Тебеньковка изображено желтым цветом на рисунке 1.



## Рисунок 1 - Земельный участок на публичной кадастровой карте

В соответствии с тем, что разрабатывается схема перераспределения, то данная схема является обязательным приложением к соглашению или решению о перераспределение земельных участков. Схема должна быть утверждена в соответствии с указанным соглашением или решением.

Процедура перераспределения земельных участков рассмотрена на примере перераспределения земельных участков ЗУ1- земельный участок, сформированный после перераспределения, и Т/п1 – территории, образующиеся из земель государственной или муниципальной собственности. Площади этих участков составляют 1 180 кв. м. и 314 кв. м., соответственно. Подготовленная схема перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 42:04:0210005 и земельного участка предstawлена на рисунке 2.

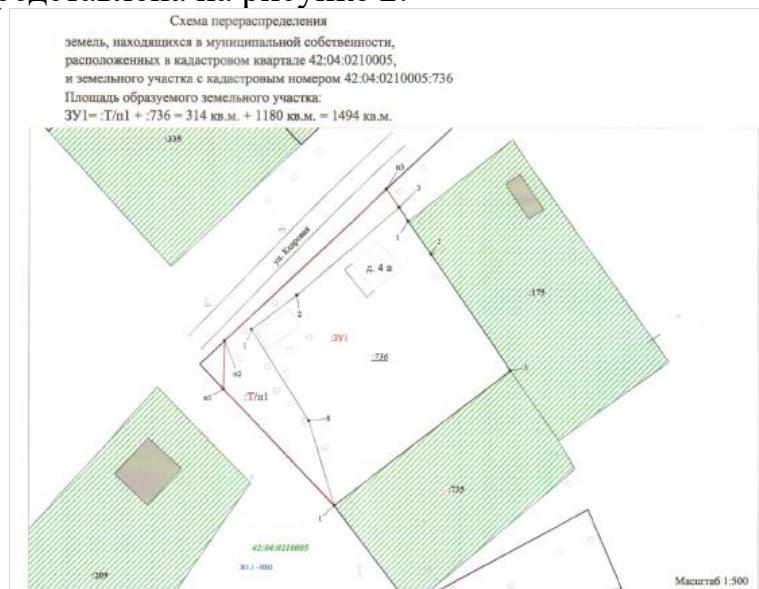


Рисунок 2 – Схема перераспределения земель, находящихся в муниципальной собственности

Лицо, по заявлению которого принято решение об утверждении схемы расположения земельного участка или которому направлено согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории выполняет следующие действия:

- обеспечение производства кадастровых работ;
- обращение с заявлением о государственном кадастровом учете этих земельных участков.

Земельные участки, которые подлежат перераспределению, должны отвечать следующим требованиям:

- законодательство и градостроительный регламент устанавливают для каждого региона предельный размер земельного участка, максимальный и минимальный. Земельные участки, образующиеся в результате перераспределения, должны отвечать установленным нормам по площади;

- категория и вид разрешенного пользования земельных участков должны быть одинаковы;
- земельные участки, которые попадающие под распределение, обязательно должны находиться на территории одного муниципального образования и субъекта РФ;
- участки должны быть поставлены на государственный кадастровый учёт в соответствии с требованиями действующего законодательства, границы их должны быть определены [3];
- земельные участки должны быть смежными;
- участки должны иметь одну категорию и одно целевое назначение;
- необходимо к новым земельным участкам предоставить доступ, через земли общего пользования или с использованием сервитута. То есть необходимо спроектировать образование новых участков так, чтобы на каждый из них был осуществлен свободный доступ.

Выполнив все условия, поставленные к земельным участкам, можно переходить к самому процессу перераспределения земельных участков. Он проходит такие этапы: полевой и кадастровый.

Полевой этап включает:

- геодезические работы по установлению границ нового земельного участка, на основании проведенных ранее исследований;
- установку межевых знаков с целью определения точных поворотных точек.

На кадастровом этапе проводят следующие работы:

- владельцы земельного участка, его арендаторы подписывают заранее составленный договор.
- вычерчивается вариант перераспределения земельных участков по результатам полевых работ, а также представлениям заказчик;
- окончательный вариант межевого плана согласовывается с мнением заинтересованного лица, то есть заказчика.
- проверка и подготовка межевого плана для предоставления в орган кадастрового учета.

Результатом работ являются:

- постановление об утверждении схемы расположения земельного участка, образованного путем перераспределения, с приложением соответствующей схемы расположения земельного участка;
- соглашение о перераспределении земельных участков;
- уведомление об отказе в предоставлении муниципальной услуги.

Таким образом, кадастровые работы при перераспределении земель включают большое количество этапов, на каждом из которых выполняется свой объем работы. Кадастровые работы по перераспределению земель как техническое действие представляет собой комплекс работ, в результате кото-

рого выполняется анализ документов, образование границ вновь созданного земельного участка, закрепление границ, оформление результатов съемки.

**Список литературы:**

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 28.02.2018) «О кадастровой деятельности» // СПС «КонсультантПлюс».
3. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 23.11.2016) «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» // СПС «КонсультантПлюс».