

УДК 332

## КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПРИ ОБРАЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Изиллянова Виктория Александровна, студент гр. ЗК-421, IV курс  
Научный руководитель: Шафеева Элина Ильгизовна, доцент Башкирского  
государственного аграрного университета  
ФГБОУ ВО Башкирский государственный аграрный университет  
г. Уфа

**Аннотация.** Проведение кадастровых работ в настоящее время является одной из возможностей, которые предусмотрены российским законодательством, по образованию новых или подтверждению существующих границ земельных участков как объектов владения, пользования и распоряжения. При этом подготовительная процедура и фиксирование имеющихся сведений относительно объекта недвижимости, в том числе и его структурных элементов, имеют важнейшее значение, поскольку они определяют индивидуализирующие характеристики в сфере правоотношений и должны быть зарегистрированы и поставлены на кадастровый учёт.

**Ключевые слова:** земельный участок; объект недвижимости; кадастровые работы; перераспределение; учёт; Росреестр.

Земельный участок определяется как объект недвижимости, который неразрывно связан с земной поверхностью, а также имеющий специфические индивидуализирующие признаки, определяющие его как определенную вещь. В связи с этим выделяется особенность оснований, по которым могут возникнуть новые объекты недвижимости, а именно земельные участки. В законодательстве определены способы, которыми можно воспользоваться для образования новых земельных участков. Выделяются следующие способы: объединение смежных участков, позволяющие получить большую площадь; перераспределение из нескольких участков или земель, путем изменения их местоположения характерных точек границ; раздел одного участка, на несколько новых земельных участков с прекращением существования исходного; выдел из участка одного или нескольких других с соответствующей регистрацией выделившихся; формирование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, путём создания характерных точек границ такого участка, которые позволят поставить его на учёт.

В данной статье будет подробнее рассмотрен способ образования земельного участка путем перераспределения земельного участка и земель,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, находящихся по адресу РБ, Бирский район, деревня Чишма.

В качестве актуального аспекта изучаемой темы определено, что участились действия, направленные на перераспределение земель и земельных участков, которые в соответствии с законом отнесены к государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, обладателями которых являются физические лица и имеющие предназначения для ведения личного подсобного хозяйства. В особенности отмечается, что размер земельного участка по некоторым причинам владельца участка может не устраивать и к этим причинам можно отнести форму определенного участка, площадь объекта, и его местоположение. Такие проблемы могут быть решены согласно статье 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации с помощью перераспределения при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В нынешнее время перераспределение объекта земельного участка определяется развитием экономики, а именно увеличивается потребность в услугах кадастровых работ. Так, деятельность по оформлению объектов земельного участка, может состоять из проведения нескольких этапов процедур, которые касаются деятельности кадастровых работников.

Гражданин обращается в соответствующую организацию, подает заявление и все документы, в виде личных данных и сведений об объектах недвижимости, либо об их частях, необходимых для дальнейшего их кадастрового учета с последующей государственной регистрацией прав на объект недвижимости<sup>1</sup>. Определенным образом деятельность по внесению сведений в базу Росреестра, отражает все идентифицирующие особенности объекта кадастрового учета, а именно земельного участка. В перечень необходимой документации для осуществления перераспределения включается выписка, содержащая сведения относительно земельного участка, полученная из Росреестра, а также надлежащим образом оформленный копии документов в отношении собственности.

В соответствии с пунктом 8 статьи 39.29 Земельного кодекса срок рассмотрения заявления о перераспределении земельных участков составляет 25 рабочих дней<sup>2</sup>. Этот срок может быть увеличен до 35 рабочих дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков в случае, если схема расположения земельного участка, в соответствии с которой предстоит образовать земельный участок, подлежит согласованию. Однако может быть принято решение о неудовлетворении соглашения о перераспределении, основания, которые прописаны в кодексе.

<sup>1</sup> Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/)

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)

Таким образом следующим этапом является заключение Соглашения о перераспределении земельных участков.

Соглашение о перераспределении земельных объектов происходит только в письменном виде так как является добровольным соглашением сторон с полным описанием условий для перераспределения участка. Сторонами такого соглашения являются владельцы земельного участка. Ими могут быть как физические лица, являющиеся собственниками, а также публично-правовые образования в виде государства, государственных органов или же муниципалитета.

Далее проводятся геодезические работы, на этом этапе принимает участие зарегистрированный надлежащим образом кадастровый инженер, для осуществления деятельности по кадастровым работам и созданию измененных границ земельного объекта, а также изготовления желаемого расположения на межевом плане с видоизменёнными границами.

На рисунке 1 приведена схема расположения земельных участков, красным цветом выделен участок, обладателем которого хочет стать физическое лицо.



Рисунок 1 – Схема расположения земельных участков

Кадастровый инженер подписывает конечный план перераспределения, а также имеет право давать консультации на разных этапах, в том числе и после подписания соглашения. Геодезические работы заключаются в измерении границ и площади имеющегося участка в целях проверки и

будущего земельного объекта, на котором устанавливаются знаки межевания для определения точек границ участка.

На последующих этапах предполагается начертание вариации перераспределения земельного объекта, а собственники объекта в свою очередь заблаговременно заключают оформленный договор.

После всех соответствующих геодезическим работам действий составляется межевой план. Под межевым планом понимается документ, составленный на основе предоставленного кадастрового плана определенной территории или же полученной кадастровой выписки в отношении интересующего земельного участка, в котором закрепляются внесенные в уполномоченный орган данные и сведения отражающие сформированный участок или участки, в том числе конкретные части такого участка, либо же определяет новую информацию, которая необходима для осуществления регистрационных действий в отношении земельного участка или участков [1, с. 322]. В соответствии с требованиями межевой план должен состоять как из текстовой части, так и графической. Текстовая часть включает в себя следующее: общие сведения о кадастровых работах; исходные данные; о пунктах геодезической сети; сведения об образуемых земельных участках; кадастрового инженера. В графической части содержится: схема геодезических построений; схема расположения земельных участков; чертеж земельных участков; приложение [2, с. 20].

Заключительным этапом после проделанных работ являются следующие действия. Так, собственники объекта обязуются своевременно обратиться с заявлением в надлежащий орган для осуществления государственного кадастрового учета, а также государственной регистрации прав на появившийся в связи с перераспределением участок, с обязательным приложением документов в виде межевого плана и соглашения о перераспределении. В последующем собственники участков получают от регистрирующих органов выписку относительно земельного участка, полученного в связи с перераспределением. А полученный документ является подтверждением произведенных действий.

По итогам исследования определены этапы кадастровых работ, которые направлены на деятельность, связанной с очерчиванием, измерением и определением точек границ будущего земельного участка, а также регистрационный этап, который связан с заключением необходимого договора или соглашения, составлением и регистрацией межевого плана в государственном органе. В настоящее время земельный участок выглядит так и имеет новый кадастровый номер.



Рисунок 2 – Снимок с публичной кадастровой карты

## **Список литературы:**

1. Маркова, Н. А. Определение оптимального сезона при уточнении границ и площади земельного участка / Н. А. Маркова // Научные достижения и открытия 2019: сборник статей XII Международного научно-исследовательского конкурса, Пенза, 15 ноября 2019 года. – Пенза: "Наука и Просвещение" (ИП Гуляев Г.Ю.), 2019. – С. 321-324.
  2. Мурзабулатова З.Х., Мурзабулатов Б.С., Минниахметов И.С. Кадастровые работы в связи с образованием земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов: Международная научно-техническая интернет-конференция / под общей редакцией И.А.Басовой. В 2 т. Т.1: сборник научных трудов. - Тула: Изд-во ТулГУ, 2016 г. – С. 20.