

УДК 711.143

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РОССИИ: НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ И ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ С 2026 ГОДА

Вазетдинова А. П., старший преподаватель
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Перераспределение земельных участков — это образование новых смежных участков из нескольких существующих, при котором исходные участки прекращают существование. Процедура позволяет изменить границы, устранить чересполосицу или увеличить частный участок за счет государственных/муниципальных земель («прирезка») до 10% от общей площади или до установленных максимумов.

Перераспределение земельных участков — важный инструмент оптимизации землепользования, позволяющий устранять недостатки границ, обеспечивать рациональное использование земель и учитывать интересы как частных, так и публичных собственников. С 2026 года в России вступают в силу существенные изменения в регулировании этого процесса, направленные на повышение его прозрачности, эффективности и доступности для граждан и юридических лиц (Рисунок 1).



Рисунок 1 - Основные участники перераспределения

Как было до внесения изменений?

1. Обязательность проекта межевания территории. Перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности, в случаях чересполосицы, вклинивания, изломанности границ и т. д. допускалось только при наличии утверждённого проекта межевания территории. Без этого документа процедура была невозможна.

2. Отсутствие ограничений на многократность перераспределения. До реформы не было запрета на многократное перераспределение одного и того же участка. Это позволяло некоторым собственникам увеличивать площадь своего участка за счёт публичных земель путём последовательных «каскадных» перераспределений.

3. Ограниченные основания для перераспределения публичных и частных участков. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускалось в строго определённых случаях, например:

- в границах территории, в отношении которой заключён договор о комплексном развитии территории (КРТ) или принято решение о её комплексном развитии;

- для приведения границ земельных участков в соответствие с утверждённым проектом межевания территории с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;

- если земельные участки находятся в собственности граждан и предназначены для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства;

- в целях образования участков для размещения объектов капитального строительства, в связи с размещением которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

4. Не было чётких количественных ограничений на увеличение площади частного участка в результате перераспределения с публичными землями.

Таким образом, до 2026 года процедура перераспределения была более жёстко регламентирована в части документации (требовался проект межевания), не имела ограничений на многократность и не включала некоторых современных ограничений по площади и категориям участков. Реформа 2026 года направлена на упрощение процедуры для некоторых случаев, но при этом вводит новые ограничения для предотвращения злоупотреблений (Рисунок 2).

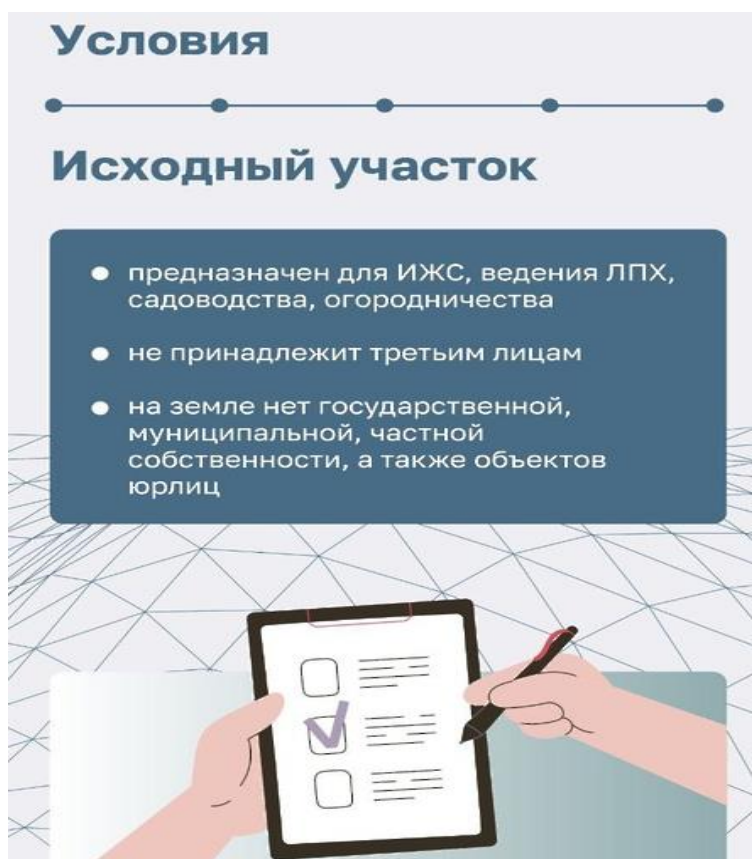


Рисунок 2 - Условия перераспределения

Что изменилось после внесения изменений?

1. Федеральный закон от 30.01.2026 № 12-ФЗ вводит дополнительный случай перераспределения земель и (или) земельных участков — для обеспечения соблюдения требований статьи 11.9 Земельного кодекса РФ. Это необходимо для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы и других недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель. Такое перераспределение допускается однократно для каждого участка.

2. Перераспределение осуществляется на основании утверждённого проекта межевания территории либо, при его отсутствии, утверждённой схемы расположения земельного участка.

3. Размер платы за увеличение площади частных участков теперь может определяться на основании кадастровой стоимости исходного или образуемого участка пропорционально увеличению площади. Органы власти вправе освободить определённые категории граждан от платы, если участки предназначены для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или индивидуального жилищного строительства и не превышают предельные размеры.

4. Расширен перечень оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении. В частности, отказ возможен, если площадь исходного участка увеличивается более чем на 1000 кв. м (за исключением отдельных случаев), если ранее уже проводилось перераспределение по тому же ос-

нованию, или если участок образован в результате раздела или объединения ранее перераспределённого участка.

5. При перераспределении допускается уменьшение площади частных земельных участков при условии соблюдения требований к образуемым участкам.

6. Внесённые изменения направлены на совершенствование правового регулирования перераспределения земельных участков, повышение прозрачности процедур и защиту интересов собственников. Новые требования способствуют более рациональному использованию земель, предотвращают злоупотребления и упрощают оформление документов для граждан и юридических лиц.

В каких случаях в перераспределении земельных участков будет отказано?

1. Отсутствие законных оснований для перераспределения. Заявление подано в случаях, не предусмотренных пунктом 1 статьи 39.28 ЗК РФ. Например, если нет оснований, предусмотренных для перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2. Размер образуемого земельного участка больше максимального или «прирезка» больше 1000 кв.м.

3. В ряде случаев, предусмотренных частью 9 статьи 19.29 Земельного кодекса РФ.

Перераспределение земельных участков в 2026 году будет осуществляться по новым, более чётко регламентированным правилам. Это позволит повысить эффективность землепользования и обеспечить баланс интересов частных и публичных собственников. Собственникам земельных участков рекомендуется заблаговременно ознакомиться с новыми требованиями и при необходимости обращаться за консультацией к специалистам.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 27.02.2025) "О государственной регистрации недвижимости".

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026).