

**ДОКЛАД**  
**на аппаратную учебу 28.05.2025 по вопросу 3:**

**Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности**

Перераспределение земельных участков – это один из установленных Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) способов образования земельных участков.

Понятие перераспределению земельных участков дано в статье 11.7 ЗК РФ, согласно пункту 1 которой при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование исходных земельных участков прекращается, а при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

В каких же случаях чаще всего возникает необходимость перераспределения земельных участков? Назовем самые распространенные из них:

- при проведении кадастровых работ, либо если в рамках осуществления мероприятий муниципального земельного контроля или государственного земельного надзора установлено, что здание частично расположено за границами принадлежащего собственнику земельного участка;

- границы смежных земельных участков не соответствуют их фактическому использованию. Например, на земельном участке полностью или частично расположена хозяйственная постройка соседей, а собственник занятого чужой постройкой земельного участка ежегодно уплачивает земельный налог за фактически неиспользуемую и не нужную ему площадь земельного участка;

- площади земельного участка недостаточно для соблюдения его собственником требований градостроительных норм и правил, необходимых при уведомительном порядке строительства жилого или садового дома (например, для соблюдения 3-метрового разрыва между постройкой и забором), а у собственника смежного земельного участка есть желание увеличить свой земельный участок в другом месте смежной границы;

в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

В зависимости от вида собственности земельных участков, статьей 11.7 ЗК РФ установлены различные подходы к их перераспределению.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, право собственности на соответствующие образуемые земельные участки возникает у собственников на основании соглашений, заключенных между ними (ч.2 ст. 11.7 ЗК РФ).

Таким образом, если оба смежных земельных участка находятся в частной собственности и у собственников таких земельных участков возникла необходимость их перераспределить (изменить их границы), то основным условием такого перераспределения является добрая воля собственников смежных земельных участков, которые в целях начала процедуры перераспределения должны достигнуть соглашения об условиях такого перераспределения и обратиться к кадастровому инженеру для осуществления кадастровых работ по образованию новых земельных участков, образуемых в результате перераспределения исходных, и подготовки межевого плана земельных участков в измененных границах.

После заключения соглашения о перераспределении земельных участков и подготовки кадастровым инженером межевого плана все собственники земельных участков должны одновременно обратиться с заявлениями о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на вновь образованные путем перераспределения земельные участки, приложив к ним межевой план и соглашение о перераспределении.

Процедура перераспределения земельных участков завершается осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на вновь образованные путем перераспределения земельные участки, прекращением прав и снятием с кадастрового учета исходных земельных участков и выдачей органом регистрации прав выписок из Единого государственного реестра недвижимости на вновь образованные путем перераспределения земельные участки.

Обратим внимание, что процедура перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, существенно отличается от процедуры перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой.

Такому перераспределению посвящена глава V.4 ЗК РФ, в которой определены случаи и основания для перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой (ст. 39.27 ЗК РФ), земельных участков, находящихся в частной собственности с государственными или муниципальными землями и (или) земельными участками (ст. 39.28 ЗК РФ), а также регламентируется порядок заключения соглашений о перераспределении таких земельных участков (ст. 39.29 ЗК РФ).

Говоря о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности между собой, следует отметить новеллы законодательства, установленные Федеральным законом от 02.08.2019 № 283-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», после вступления в силу которого стало возможным перераспределение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного гражданам, юридическим лицам или органам государственной власти и органам местного самоуправления, и земель и земельного участка, которые не предоставлены таким лицам, – в случае приведения в соответствие с утвержденным проектом межевания территории границ такого земельного участка.

К примеру, до вступления в силу Закона № 283-ФЗ перераспределение земельного участка, предоставленного в аренду, с земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленным этому же лицу в аренду, было невозможным.

Указанный барьер делал невозможным приведение границ арендованного земельного участка в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения недостатков его землепользования, в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Со 2 августа 2019 года, после вступления в силу Закона № 283-ФЗ, такое перераспределение стало возможным, но при условии, что площадь арендованного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в результате этого перераспределения увеличится не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Аналогичные ограничительные условия содержат и положения ст. 39.28 ЗК РФ, согласно которым, площадь земельных участков, находящихся в частной собственности,

также не может увеличиваться в результате перераспределения более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Представляется, что барьер, установленный законодателем для значительного увеличения площадей земельных участков, находящихся в частной собственности или предоставленных на ином праве, при их перераспределении с землями и (или) с земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, обусловлен тем, что значительное увеличение площади земельного участка при его перераспределении с государственными или муниципальными земельными участками не согласуется с процедурой предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которая осуществляется исключительно на торгах, проводимых в форме аукциона (ст. ст. 39.3, 39.6 ЗК РФ). Указанные процедуры (предоставление и перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности) отличаются между собой и регламентированы разными главами ЗК РФ.

Таким образом, значительное увеличение площади земельного участка не может являться целью перераспределения земельных участков, оно, перераспределение, призвано устранить недостатки землепользования.

В целях заключения соглашения о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель и (или) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, собственники земельных участков должны обратиться с соответствующим заявлением в уполномоченный орган.

На территории Кондинского района такими уполномоченными органами являются администрация Кондинского района и администрации поселений.

Порядок заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в том числе перечень необходимых документов, регламентирован ст. 39.29 ЗК РФ.

Обращаем внимание, что возможность перераспределения с землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, имеется не у всех собственников земельных участков. Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, установлены ст. 39.28 ЗК РФ и являются исчерпывающими.

Таким образом, прежде, чем начать процедуру перераспределения земельных участков, необходимо ознакомиться с указанными нормами ЗК РФ, в том числе с п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ, которым определены основания, при наличии которых уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

На практике, наиболее частые отказы в заключении соглашения о перераспределении принимаются по следующим основаниям:

пп.8 п.9 ст.39.29 ЗК РФ – в результате перераспределения земельных участков площадь земельного участка, на который возникает право частной собственности, будет превышать установленные предельные максимальные размеры земельных участков;

пп.9 п.9 ст.39.29 ЗК РФ – образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных ст.11.9 ЗК РФ.

Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

На территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры такой порядок установлен постановлением Правительства ХМАО – Югры от 14.08.2015 №258-п «О Порядке определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, и землями или земельными участками, расположенными в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, государственная собственность на которые не разграничена».

Размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в государственной собственности, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности.