

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://studservis.ru/glava-diploma/382294>

Тип работы: Глава диплома

Предмет: Кадастр и землеустройство

-

3. Образование земельного участка путем перераспределения в Гатчинском районе Ленинградской области

3.1. Перераспределение как один из способов образования земельных участков

Земельным законодательством установлена вариативность образования земельного участка, допускающая выбор одного из них исходя из сложившихся условий землепользования. В ст. 11.2. данного кодекса[2] закреплено пять способов образования земельных участков:

- ☐ раздел;
- ☐ объединение;
- ☐ перераспределение земельных участков;
- ☐ выдел из земельных участков,
- ☐ образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Анализ действующих правовых норм отечественного законодательства, установившего процедурные мероприятия по образованию земельных участков позволяет сделать вывод о наличии двух главных принципов их образования, на которых основываются имеющиеся пять вариантных способов. К этим двум принципам относятся:

«1) образование нового земельного участка, подразумевающее первоначальное установление границ для предоставления земельного участка физическому или юридическому лицу для последующего использования;

2) преобразование (изменение) исходного земельного участка путем раздела, объединения, и(или) перераспределения, нацеленное на создание земельного участка из уже существующих.»[15, с.100].

Базовые процедурные новеллы перераспределения земельных участков закреплены в ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту — ЗК РФ), случаи и основания данного действия — статьями главы V.4 ЗК РФ.

Если перераспределяют несколько рядом расположенных земельных участков, то образуются несколько других смежных участков, а существование исходных объектов прекращается. При перераспределении земельного участка и сопредельной территории - исходный земельный участок прекращает свое существование и образуется новый земельный участок.

Наглядно указанные варианты перераспределения представлены на рисунках 1 и 2.

Вариант перераспределения с участием нескольких смежных участков выглядит следующим образом:

Рис. 1 — Перераспределение соседних земельных участков, находящихся в частной собственности

На рисунке 1 видно, что в процессе перераспределения двух сопредельных земельных участков (:ЗУ1 и :ЗУ2) изменяется конфигурация их смежной границы в связи с тем, что от каждого из участков уходит определенная часть с одновременным присоединением части соседнего участка. По итогам перераспределения территория ЗУ1 будет (:14:п1+:15:п2), а территория ЗУ2 (:15:п1+:14:п2). Таким образом

образуются два новых земельных участка с новой измененной границей.

При перераспределении земельного участка в частной собственности с государственными землями происходит немного иная ситуация:

Рис. 2. - Перераспределение земельного участка с территорией земель, находящихся в государственной собственности

При втором варианте перераспределения площадь частного земельного участка увеличивается за счет присоединения смежных государственных земель. Причем такое увеличение возможно только в одной территориальной зоне, в которой находятся объекты перераспределения и оно ограничивается установленными градостроительным регламентом предельными размерами для земельных участков в данной зоне. В результате такой процедуры образуется новый земельный участок с новой площадью и новым расположением границ, а исходный участок прекращает свое существование а также и права на него. На рисунке 2 видно, что частный земельный участок увеличил свою территорию до красной линии своей территориальной зоны.

На сайте Росреестра заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Омской области Юлия Швецова привела перечень самых распространенных случаи, когда требуется перераспределение земельных участков:

«– при проведении кадастровых работ либо если в рамках осуществления мероприятий муниципального 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.»[6].

Основополагающими правилами для образования участка путем перераспределения (второй принцип его формирования), являются наличие подтвержденных прав использования исходного объекта землепользования, в соответствии с нормами федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации)[4]. Эта процедура возникла в результате многолетней работы по становлению и развитию законодательного регулирования права собственности на земельный участок[15, 16].

Таким образом, особенностью преобразования исходного участка для образования нового является прекращение его существования и прав на него после государственной регистрации вещного права на вновь сформированный участок в порядке, определенном законом о регистрации, за исключением отдельных случаев, указанных в п. 4 и 6 ст. 11.4 Земельного кодекса (далее — ЗК РФ), и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. А также обязательно наличие смежной границы между перераспределяемыми объектами, ну и соответствие предельных размерам, установленным правилами землепользования и застройки.

По процедуре перераспределения образование нового земельного участка возможно осуществить лишь при участии смежных территорий, на которые распространяются те же градостроительные регламенты, что и на земельный участок, исходный для перераспределения.

При сравнительно новой для отечественной земельной практики процедуре перераспределения[12] смежных участков образуются новые также смежные земельные участки, которые будут отличаться от исходных только размерами и конфигурацией. Обращает на себя внимание то, что выполнение перераспределения содержит в себе и раздел и объединение в качестве последовательно производимых мер. Сначала исходные участки разделяются, а затем объединяются в новых конфигурациях площадей. В отношении образования земельных участков через перераспределение с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности особенно много внимания необходимо уделить

предварительному сбору сведений о территории, на которой планируется образовать участки.

Нужно знать:

- ☐ о наличии (отсутствии) прав третьих лиц на территорию;
- ☐ обременений и ограничений использования;
- ☐ о характере землепользования и его параметрах.

Для этого изучаются сведения из правил землепользования и застройки, генерального плана муниципального образования, информация из ЕГРН, сведения похозяйственного учета.

Исходя из полученных данных образование земельных участков осуществляется с учетом режима использования территориальной зоны, устанавливающего виды разрешенного использования, и ее функционального назначения, требований к предельным размерам участков, площади застройки (в случае необходимости возведения зданий, сооружений на участке), особенностей использования при наличии ограничений и (или) обременений на территории. Это необходимо для дальнейшего эффективного и правомочного использования без обращения в суды, о чем свидетельствует весьма обширная практика обзоров судебных решений [7, 8].

Образование новых участков путем преобразования исходных сопровождается распространением на них вида разрешенного использования исходных участков, категории земель и порядка их использования. В дальнейшем возможно изменение вида разрешенного использования исходя из перечня возможных для территориальной зоны нахождения новых участков и категориальности — исходя из местоположения и законодательных допущений.

По закону, основанному на конституционных принципах права гражданина в отношении земли [1] собственник сам может выбрать необходимый ему вид разрешенного использования земельного участка (далее - ВРИ земельного участка) при наличии утвержденных на данной территории правил землепользования и застройки, при их отсутствии — эта процедура проводится уполномоченным органом государственной власти или

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – № 31. – ст. 4398.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 №136-ФЗ // Кодекс. - [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004?marker=7DA0K5§ion=text> (дата обращения 09.11.2023).
3. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в ред. на 01.05.2022) // Кодекс. [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/902053803> (дата обращения 09.11.2023).
4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218 // Кодекс. - [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/420287404> (дата обращения 09.11.2023).
5. Федеральный закон «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2015 №431-ФЗ // Кодекс. - [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/420327081> (дата обращения 09.11.2023).
6. В каких случаях проводится перераспределение земельных участков? // Официальный сайт Росреестра. - URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/v-kakikh-sluchayakh-provoditsya-pereraspredelenie-zemelnykh-uchastkov/#:~:text=Перераспределение%20земельных%20участков%20-%20это,и%20образуется%20новый%20земельный%20участок&context=press> (дата обращения 09.11.2023).
7. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации по делам, связанным с изменением вида разрешенного использования земельного участка. Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 14 ноября 2018 года. // Тематические обзоры — Верховный Суд Российской Федерации. - [Электронный ресурс] URL: <https://supcourt.ru/documents/thematics/?year=2018> (дата обращения 09.11.2023).
8. Обзор судебной практики по спорам, связанным с возведением зданий и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов. Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23 июня 2021 года // Тематические обзоры — Верховный Суд Российской Федерации. - [Электронный ресурс] URL: <https://supcourt.ru/documents/thematics/?year=2021> (дата обращения 09.11.2023).
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8.12.2015 г. № 921 «Об

утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» // Кодекс. - [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/420327081> (дата обращения 09.11.2023).

10. Приказ Росреестра «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» от 23.10.2020 № П/0393 // Кодекс. - [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/566321344> (дата обращения 09.11.2023).

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 8.09. 2010 г. № 697 «О единой системе межведомственного электронного взаимодействия» // Кодекс. - [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/351176881> (дата обращения 09.11.2023).

12. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 августа 2018 года N Д23и-4640 «О перераспределении земель и нескольких земельных участков» от 24 августа 2018 // Кодекс. - [Электронный ресурс] URL: [docs.cntd.ruhttps://docs.cntd.ru/document/551248794](https://docs.cntd.ru/document/551248794) (дата обращения 09.11.2023).

13. Приказ Росреестра от 19.04.2022 N П/0148 “Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе. - URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=424145> (дата обращения 09.11.2023).

14. Валиев Д.С. Определение стоимости проведения топографо-геодезических и кадастровых работ в отношении объекта недвижимости / Д.С. Валиев, И.А. Хабарова, Д.А. Хабаров // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». - 2018. - № 4. - С. 52-63.

15. Курбанов Р.А. Налетов К.И. Правовой режим земельных участков как объектов гражданских прав на современном этапе реформирования законодательства // Вестник Московского университета МВД России. - 2020. - № 1. - С. 40-45.

16. Пронина Ю.О., Берлов К.Д. Становление и развитие законодательного регулирования права собственности на земельный участок // Вестник экономики, права и социологии. - 2021. - № 4. - С. 94-98.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://stuservis.ru/glava-diploma/382294>