



Тарасевич Даниела Сергеевна
*студент кафедры инженерно-экономической подготовки,
Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Россия
e-mail: daniela008@yandex.ru*

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С НЕРАЗГРАНИЧЕННЫМИ ЗЕМЛЯМИ

Аннотация. Проблема перераспределения земельных участков с землями, принадлежащими государству, в настоящее время актуальна для всей территории Российской Федерации. Ключевым моментом в решении данной проблемы является реализация интересов собственников, возникающих по поводу земельно-имущественных отношений. Решение проблемы перераспределения земель и разграничения земельных участков требует применения правовых и технических методов, позволяющих в результате осуществлять эффективный кадастровый и налоговый учет таких земельных участков.

Ключевые слова: перераспределение земельных участков; разграничение земель; земельные споры; интересы собственников земельных участков.

Daniela S. Tarasevich
*Student, Departament of Engineering and Economic Training
Baikal State University,
Irkutsk, Russia*

PROBLEMS OF REDISTRIBUTION OF LAND PLOTS WITH UNDEFINED LANDS

Abstract. The problem of redistribution of land plots with state-owned land is currently relevant for the entire territory of the Russian Federation. The key point in solving this problem is the implementation of the interests of owners arising from land and property relations. Solving the problem of land redistribution and land division requires the use of legal and technical methods. This allows effective cadastral and tax accounting of such land plots as a result

Keywords: redistribution of land plots; land division; land dispute; interests of land owners.

Перераспределение земельных участков является одной из процедур, которую приходится проводить собственникам в ряде случаев. Это необходимо в ситуациях, когда существующая конфигурация не устраивает владельцев смежных земельных участков, либо когда собственник участка фактически

использует большую площадь, чем это подтверждено документально. Если участок не оформлен соответствующим образом, действие может расцениваться как самозахват земли, за которое законом предусматриваются санкции.

В процессе перераспределения земель появляется возможность реализации экономических интересов собственников земельных участков. Реализация интересов собственников в сфере земельно-имущественных отношений приводит к возникновению споров по поводу права собственности, поскольку в основе любого интереса к деятельности субъекта является собственность, что показано в работах Асаула А.Н., Ковалевской Н.Ю. и других авторов [1, 2].

Поскольку неразграниченные земли принадлежат государству, оно материально заинтересовано в предоставлении таких земель собственникам земельных участков за определенную плату. После перераспределения площадь земельного участка может увеличиться, при этом, соответственно, возрастут и налоговые обязательства, что для государства также является положительным моментом.

До внесения изменений в Земельный кодекс Российской Федерации в 2017 г., земельным законодательством не предусматривалось перераспределение земель, находящихся в собственности граждан и в государственной или муниципальной собственности⁴. После изменений в законодательстве появилась гарантированная возможность оформить уже свободные или используемые территории, которые до этого расценивались административными органами как самовольно захваченные⁵. Перераспределение земельных участков может осуществляться с землями государственной или муниципальной собственности, либо с теми земельными участками, которые принадлежат гражданам и юридическим лицам [1].

Законодательство предусматривает следующие основания для перераспределения земель (ст. 11 Земельного кодекса)⁶:

- исключение ломаных границ: предполагает сохранение первоначальной ширины участка и выравнивание границ;
- выделение смежных границ: земельные участки включаются в земли под застройку с учетом расположения границ застройки территории и выполнения установленных нормативами требований;
- перераспределение земельных наделов: определяются четкие смежные границы или урегулируются требования владельцев земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, земельных участков, используемых для ведения садоводства и огородничества;
- расширение границ земельных участков: перераспределение земельных участков выполняется методом присоединения земель, находящихся на данный момент в публичной собственности.

⁴ О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. N 137-ФЗ (ред. от 27 дек. 2019 г.) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения 26.04.2020).

⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 27 дек. 2019 г.) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 24.04.2020).

⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 23 мая 2016 г.) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 24.04.2020).

В зависимости от того, кто является собственником перераспределяемых земельных участков, условно можно выделить три вида изменения границ путем перераспределения участков: находящихся в частной собственности, принадлежащих государству или находящихся в государственной или муниципальной собственности⁷. Для проведения процедуры перераспределения земельного участка с неразграниченной землей, собственнику земельного участка необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки законодательно установленной документации⁸. Результатом проведения кадастровых работ является межевой план, который представляет собой официальный документ, разработанный на основе существующего кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о рассматриваемом земельном участке или земельных участках⁹. В качестве примера приведем результат разработки межевого плана и схемы расположения при помощи программных продуктов «AutoCAD», «ПроГео» и «ГИС Панорама» [3] (рис. 1).

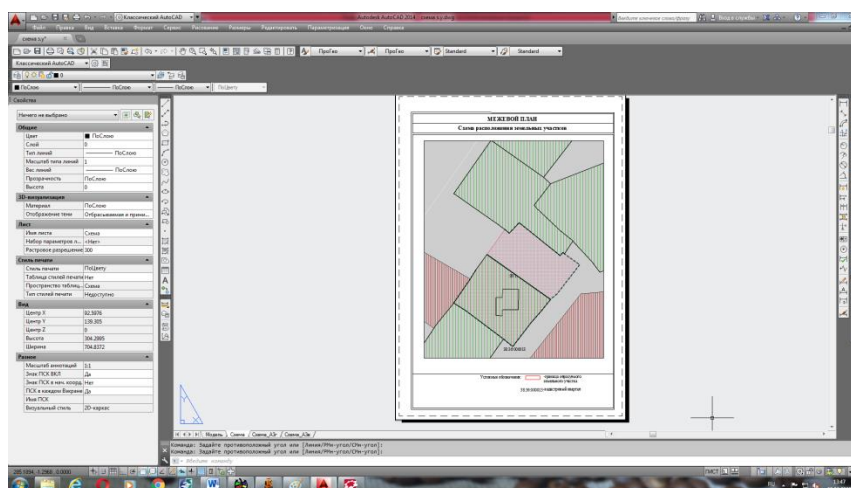


Рис. 1. Схема расположения земельного участка в программе «AutoCAD»

В программе «Технокад–Экспресс» был сформирован межевой план земельного участка, образованного в результате перераспределения земельных участков [4]. Используя картометрический метод, была вычислена погрешность для категории земель и для площади образуемого земельного участка по следующей формуле (1) [5]:

$$\Delta P = 3,5 * Mt * \sqrt{S} \quad (1),$$

где: ΔP — искомая погрешность; 3,5 — постоянная величина, Mt — допустимая погрешность для категории земель населенных пунктов, S — площадь образуемого земельного участка.

В соответствии с формулой (2) искомая погрешность составит 10 м²:

⁷ Там же.

⁸ О кадастровой деятельности : Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 16 сент. 2019 г.) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 29.04.2020).

⁹ О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 02 авг.2019 г.) // СПС «Консультант Плюс» (Дата обращения: 29.04.2020).

