

Каков порядок увеличения площади земельного участка, принадлежащего гражданину, за счет государственных или муниципальных земель?

Увеличить площадь земельного участка, принадлежащего гражданину, за счет государственных или муниципальных земель при определенных условиях можно в результате перераспределения земель, а также по итогам комплексных кадастровых работ.

Увеличение площади земельного участка в результате перераспределения земель и (или) земельных участков

Увеличить площадь земельного участка, находящегося в собственности гражданина и предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд, индивидуального жилищного строительства, можно в результате перераспределения земель (земельных участков) за счет примыкающих к нему земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.7, пп. 3 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ).

В разговорной речи такое явление называют прирезкой, хотя в законодательстве этого термина не существует.

Перераспределение земельных участков возможно, в частности, при следующих условиях (п. п. 3, 4 ст. 11.2, п. 1, 3 ст. 11.7, п. п. 1, 2 ст. 11.9, пп. 3 п. 1 ст. 39.28, п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ):

- площадь земельного участка, образуемого в результате перераспределения, не превышает установленные предельные максимальные размеры;
- имеется письменное согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков;
- на земельном участке, который переходит в собственность гражданина, не расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, собственности других граждан или юридических лиц (за некоторыми исключениями);
- земельные участки не изъяты из оборота, не ограничены в обороте, не зарезервированы для государственных и муниципальных нужд;
- земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не является предметом аукциона по его продаже или аукциона на право заключения договора аренды, в его отношении не принято решение о предварительном согласовании предоставления, срок действия которого не истек, а также не подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или заявление о предоставлении земельного участка;
- целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых они образуются при перераспределении.

Порядок перераспределения земельных участков

Перераспределение земельных участков осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственником земельного участка, которое должно содержать сведения о возникновении права частной собственности на образуемый земельный участок (п. 2 ст. 39.28 ЗК РФ).

Для заключения соглашения о перераспределении земельных участков гражданину, являющемуся собственником земельного участка, необходимо обратиться в уполномоченный орган с соответствующим заявлением (п. п. 1, 2 ст. 39.29 ЗК РФ).

К заявлению следует приложить (п. 3 ст. 39.29 ЗК РФ):

- 1) копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на принадлежащий гражданину

земельный участок (если право собственности не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН));

- 2) схему расположения земельного участка (если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение);
- 3) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель).

Заявление с необходимыми документами можно подать в уполномоченный орган лично, направить на бумажном носителе по почте либо в форме электронных документов посредством сети Интернет (п. п. 5, 6 ст. 39.29 ЗК РФ).

Уполномоченный орган должен рассмотреть заявление в срок не более 30 дней со дня его поступления. Указанный срок может быть продлен, но не более чем до 45 дней, если схема расположения земельного участка, в соответствии с которой его предстоит образовать, подлежит согласованию.

При отсутствии оснований для отказа принимается и направляется заявителю решение об утверждении схемы расположения земельного участка либо заявителю направляется согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (п. п. 8 - 9 ст. 39.29 ЗК РФ).

Заявитель обеспечивает выполнение необходимых кадастровых работ и обращается в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете образованных в результате перераспределения земельных участков (п. п. 11, 12 ст. 39.29 ЗК РФ; ч. 1 ст. 3, ч. 1 ст. 3.1, ч. 1, п. 10 ч. 5 ст. 14, ч. 1 ст. 18 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457).

В течение 30 дней после получения документов, подтверждающих государственный кадастровый учет образованных земельных участков, уполномоченный орган направляет заявителю подписанные экземпляры проекта соглашения о перераспределении земельных участков для подписания. Указанное соглашение необходимо подписать не позднее 30 дней со дня его получения (п. 13 ст. 39.29 ЗК РФ; ч. 1 ст. 28 Закона N 218-ФЗ).

Увеличение площади земельного участка осуществляется за плату, размер которой определяется в установленном порядке (п. 5 ст. 39.28 ЗК РФ).

После заключения соглашения необходимо зарегистрировать право собственности на вновь образованный земельный участок (п. 2 ст. 11.2 ЗК РФ; ч. 1, 2 ст. 14 Закона N 218-ФЗ).

Увеличение площади земельного участка при выполнении комплексных кадастровых работ

Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются за счет бюджетных средств одновременно в отношении, в частности, всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, либо кадастровые работы, выполняемые за счет внебюджетных средств независимо от кадастрового деления, в частности, на территории СНТ или ГСК, если сведения ЕГРН о таких участках не соответствуют установленным требованиям к описанию местоположения границ (ч. 1 ст. 42.1, ч. 1 ст. 42.2, ч. 1, 2 ст. 42.11 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

В результате выполнения комплексных кадастровых работ, в частности, уточняется местоположение границ земельных участков (п. 1 ч. 2 ст. 42.1 Закона N 221-ФЗ).

При этом местоположение границ земельного участка определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на этот участок, или в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах соответствующих сведений границами земельного участка считаются границы, существующие на местности 15 и более лет (ч. 1 ст. 42.8 Закона N 221-ФЗ; ч. 1.1 ст. 43 Закона N 218-ФЗ).

Если площадь земельного участка в результате уточнения местоположения его границ увеличивается, то она не должна быть больше площади этого участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН (п. п. 2, 3 ч. 3 ст. 42.8 Закона N 221-ФЗ):

- более чем на величину установленного предельного минимального размера земельного участка;
- более чем на 10%, если предельный минимальный размер не установлен.

Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ осуществляется согласительной комиссией. Границы земельного участка считаются согласованными, если в установленные сроки не представлены возражения владельцами смежных земельных участков, а также если местоположение таких границ или частей границ установлено на основании вступившего в законную силу судебного акта (ст. 42.10, ч. 6 - 8 ст. 42.11 Закона N 221-ФЗ).

В результате комплексных кадастровых работ составляется карта-план территории, которая является основанием внесения в ЕГРН соответствующих сведений (п. 7.2 ч. 2 ст. 14, ч. 1 ст. 24.1, ч. 3 ст. 43 Закона N 218-ФЗ; ст. 42.4, ч. 1 ст. 42.6 Закона N 221-ФЗ).