

Перераспределение земель (прирезка земельного участка)

Данная процедура позволяет увеличить площадь земельного участка за счет прирезки к нему прилегающей территории. В земельном кодексе эта процедура называется – перераспределением земли. В результате данной процедуры вместо старого участка должен появиться новый, больший по площади. Другими словами, старый земельный надел перестает существовать, вместо него появляется новый.

Для проведения процедуры перераспределения участок должен находиться в собственности. В противном случае в увеличении территории будет отказано.

Перераспределение может быть двух видов:

1. Перераспределение государственных или муниципальных земель между друг другом.
2. Перераспределение государственных или муниципальных участков и частных территорий.

Для увеличения частного участка пользуются вторым вариантом.

Основания для перераспределения земель

1. Перераспределение земель в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.

В том случае, если гражданин заключил договор на развитие участка, то можно перераспределить границы участка для приведения его в соответствие с межевым проектом территории. Это основание нечасто встречается.

2. В случае размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения также возможно провести перераспределение.

Это могут быть автомобильные дороги, объекты обороны, объекты транспорта и другие. В этом случае может проводиться изъятие земельных участков для муниципальных или государственных нужд.

3. Перераспределение земель и земельных участков на территории, для которой утвержден план межевания.

В этом случае проект межевания упорядочивает расположение земельных участков, придавая им правильную единообразную форму. Это делается для исключения вклинивания, изломанных линий.

4. Перераспределение земельных участков под личное подсобное хозяйство, садоводство и ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).

Это самый распространенный вариант осуществления прирезки к своему участку части прилегающей земли. Главное условие – чтобы новый участок не превышал предельно допустимые размеры, прописанные предназначением земли. Например, в правилах землепользования вашего населенного пункта

обозначено, что участок под ИЖС не должен превышать 18 соток, у вас уже имеется 13 соток. Значит, вы можете прирезать к своему земельному наделу не больше 5 соток. В том случае, если прирезаемый участок будет превышать допустимые параметры, в запросе будет отказано. В такой ситуации целесообразнее получить рядом расположенный надел как самостоятельный участок.

Например, в Мурманской области действуют следующие нормы:

для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (кроме северного оленеводства) - соответственно 0,50 га и 50,00 га;

для садоводства - соответственно 0,03 га и 0,15 га;

для огородничества - соответственно 0,02 га и 0,20 га;

для животноводства - соответственно 0,01 га и 0,05 га;

для дачного строительства - соответственно 0,06 га и 0,20 га.

Оформление перераспределения земель

Процедура прирезки земли к участку имеет свой порядок действий.

1. Подготовка схемы расположения земельного участка.

В первую очередь потребуется выполнить схему расположения земельного участка, ее можно подготовить самостоятельно. Кроме уже имеющегося участка на схеме должен быть обозначен новый прирезаемый надел. При желании можно выполнить данную схему самостоятельно, но правильнее в этом случае обратиться в кадастровое бюро.

2. Подача заявления о перераспределении земельного участка.

В администрации обязаны предоставить уже готовый шаблон данного документа, объяснив, что именно и куда вы должны вписать.

Документы для заполнения данного заявления:

- паспорт;
- пакет правоустанавливающих бумаг на земельный участок, к которому вы собираетесь выполнить прирезку;
- если собственность зарегистрирована в ЕГРН, прикладывать копии правоустанавливающих бумаг не обязательно;
- схему расположения имеющегося земельного участка и той территории, которую вы хотели бы присоединить;
- документ, подтверждающий полномочия представителя.

3. Проверка заявления на предмет соответствия установленным требованиям.

В том случае, если заявление или собранный пакет документов не соответствует требованиям, в течение десяти дней бумаги будут возвращены на доработку. Специалист обязательно должен обозначить причину, по которой произошел возврат бумаг.

4. Принятие решения по заявлению о перераспределении земель.

После подачи документов на прирезку земли у специалистов есть месяц в запасе для принятия решения по данной ситуации. Решение может быть оформлено в виде постановления. Заявитель должен получить на руки оригинал данного постановления и утвержденную схему, только письменный документ может быть основанием для дальнейших манипуляций с участком. Далее документы направляют на заключение соглашения о перераспределении земель в соответствии с новым планом участка.

5. Выполнение кадастровых работ.

Кадастровые мероприятия собственник земельного надела должен проводить самостоятельно за собственный счет. Кадастровый инженер готовит полный пакет документов и ставит участок на учет. В результате, собственник получает на руки кадастровый паспорт нового земельного участка.

6. Заключение соглашения о перераспределении земель.

Через тридцать дней после получения паспорта специалисты администрации предоставляют Соглашение о перераспределении земельного участка. После получения этого документа у вас есть еще тридцать дней для того, чтобы подписать данный документ и направить его в администрацию. В администрации могут отказать в оформлении данного документа, но лишь в том случае, если размер нового участка по размерам больше более чем на 10%, чем это указано на схеме.

Отказ в перераспределении земель

Возможен в следующих случаях:

- заявление подано на участки, не подлежащие перераспределению;
- нет письменного согласия от землепользователей исходного земельного участка, то есть, если участок сдается в аренду, то прежде чем подавать заявление на перераспределение земли, необходимо получить письменное согласие на это со стороны арендатора. При отсутствии подобного рода обременения данной бумаги не требуется;
- на прирезаемом земельном участке находится строение или незавершенное строительство, принадлежащее третьим лицам;
- перераспределяемая земля изъята из оборота или имеет ограниченные права пользования. Узаконить такую прирезку к земельному участку точно не получится. Чтобы узнать это, потребуется ознакомиться с перечнем земель, изъятых из пользования или имеющих ограничения. Проверить это можно при помощи публичной кадастровой карты, она имеется в открытом доступе в интернете. Случаев примыкания подобных земель крайне мало, поэтому этот вариант отказа возникает крайне редко;
- перераспределение не может быть произведено за счет земельных участков и земель, зарезервированных для государственных и муниципальных нужд. Такая информация также должна быть отражена на кадастровой карте данного муниципального образования;

Все же имеет смысл сделать соответствующий запрос в администрацию населенного пункта;

- перераспределение не может быть проведено за счет земель, выставленных на аукцион или за счет участка, в отношении которого принято решение о предварительном согласовании, при этом двухлетний срок давности после принятия данного решения еще не истек. Информацию об этом можно увидеть на сайте torgi.gov.ru, либо воспользовавшись поисковыми интернет-системами;

- нельзя прирезать участки, по которым уже подано предварительное согласование и решение об отказе данной процедуры еще не принято. То есть, в том случае, если на запрашиваемый участок уже идет процедура по предоставлению в аренду;

- площадь прирезаемого участка не должна превышать допустимые пределы. Новый участок не должен быть больше, чем прописано правилами данной территории. Найти правила землепользования и застройки можно на сайте администрации. Отказ в перераспределении земель. В том случае, если новый земельный участок образуется за счет земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, прописанных в законодательстве РФ, в прирезке будет отказано. В том случае, если прирезаемый участок по своим размерам соответствует минимальным размерам самостоятельного участка, в процедуре также может быть отказано. Так как этот участок может стать самостоятельной единицей для получения в полноценное пользование. Чтобы избежать отказа по данной причине, можно увеличить земельный участок, прирезав только часть данного участка, через некоторое время процедуру можно повторить. Но прирезка не должна проводиться в виде вклинивания в новый участок;

- в том случае, если граница прирезаемого участка не уточнена, в процедуре также будет отказано. Многие неиспользуемые участки имеют статус – ранее учтенный. В этом случае перед тем, как прирезать участок потребуется провести межевание для выявления точных границ земельного надела;

- нарушение границ участка при составлении схемы;

Схема не должна быть выполнена с нарушением, иначе этот также станет причиной отказа в увеличении участка;

- в том случае, если вы планируете провести прирезку участка, на данной территории не должно быть утвержденного проекта межевания.

Стоимость перераспределения земель

Единой стоимости за проведение процедуры прирезки нет, так как в каждом муниципальном образовании существуют разные цены на эту услугу.

Чтобы примерно определить, в какую сумму выйдет прирезка участка, нужно на кадастровой карте города уточнить кадастровую стоимость данной земли. Например, за участок, находящийся в федеральной собственности придется заплатить 15% от его кадастровой стоимости.