****

Разбираемся в вопросах перераспределения земельных участков

14 июля на образовательном канале в социальной сети «Instagram» состоялась очередная онлайн лекция «Школы Росреестра».

В прямом эфире эксперты обсудили вопросы перераспределения земельных участков, получения прав собственности на земельный участок, образованный в результате перераспределения, а также привели примеры отказа в государственной регистрации и судебной практики.

Что такое перераспределение земельных участков? Это изменение границ смежных наделов с согласия двух собственников, с установлением новых границ. Процедура регламентируется [статьей 11.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/21b30dd9d0b41e0915d5f82a4ea0a08cb7aa503a/) Земельного кодекса Российской Федерации. Закон о перераспределении земельных участков определяет упрощенную процедуру — достаточно заключить соглашение между собственниками смежных наделов и зарегистрировать сделку в местном муниципальном органе, а также поставить новые участки на кадастровый учет.

**Елена Николаева, первый заместитель министра по управлению государственным имуществом Свердловской области*:*** *«Перераспределить значит переформатировать границы земельного участка по определенным правилам. Правила эти заложены в Земельном кодексе РФ в статьях 39.27–39:29».*

Согласно классификации, предложенной законодательством, есть три типа возможных изменений границ — с участием собственников:

📍 **Юридических и физических лиц.** В этом случае нужно заключить соглашение между собственниками наделов и получить разрешение государственных органов.

📍 **Муниципальных структур.** Этот тип сделок используют только для передачи надела от одного государственного учреждения к другому.

📍 **Муниципальных структур и физических лиц.** Здесь действует особо жесткий регламент размежевания, а к наделам предъявляется ряд дополнительных требований.

*«Наибольший интерес представляют собой земельные участки, образуемые в результате перераспределения частной земли и государственной»*, - **отметила Елена Павловна.**

На практике часто встречается ситуация: земельный участок проходит под индивидуальным жилым домом и необходимо прирезать палисадник, который уже в пользовании собственников, или прирезать земельный участок, который находится позади огорода. В таком случае возникает вопрос: что нужно делать, чтобы провести перераспределение? как увеличить земельный участок?

Поясняем, в таком случае необходимо учитывать определенные правила при оформлении «прирезки» к своему земельному участку для индивидуального жилищного строительства:

 - убедиться, что земельный участок отмежеван;

- убедиться, что из прирезаемой территории невозможно сформировать самостоятельный участок;

- убедиться, что отсутствует проект межевания территории или перераспределять в соответствии с ним;

- посмотреть в Правилах землепользования и застройки на сайте муниципалитета «прирезаемая» территория и свой участок находится в одной территориальной зоне;

- проверить на публичной кадастровой карте, что представляет собой та территория, которую землепользователь желает прирезать.

**Основные отказы в перераспределении земельных участков:**

 - нет согласия землепользователей, арендодателей, залогодержателей;

- здание на прирезаемом земельном участке будет находиться в собственности третьих лиц;

- при перераспределении с тем земельным участком, где утвержден проект межевания территории и схема (ознакомиться можно на официальном сайте - екатеринбург.рф, в разделе Официально – Департамент архитектуры ).

О порядке постановки на кадастровый учет (ГКУ) и регистрации права на земельный участок, образованный в результате перераспределения, рассказалаЛюбовь Павловна Жучкова, заместитель начальника отдела гос.регистрации недвижимости УправленияРосреестра по Свердловской области: «Для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка, образуемого из земельного участка, принадлежащего физическому лицу и используемого для эксплуатации жилого дома, и неразграниченных земель заинтересованное лицо подает в орган регистрации права (Росреестр) заявление и межевой план.Заявление может быть подано органом, осуществляющим распоряжение земельными участками через портал Росреестра в электронном виде. Также заявление может быть подано заинтересованным лицом через многофункциональный центр (МФЦ), если в акте органа указано, что оно может обратиться или должно обеспечить постановку на кадастровый учет земельного участка».

Отдельно было отмечено, что межевой план готовится в электронном виде на диске. Он может быть подготовлен на основании схемы расположения земельного участка, либо на основании проекта межевания территории.

Если кадастровый инженер готовит межевой план на основании проекта межевания территории, тонеобходимо проверить узаявителя наличие согласия органа на перераспределение, чтобы в дальнейшем этот земельный участок мог быть поставлен на кадастровый учет и могло быть зарегистрировано право заинтересованного лица. Срок постановки на кадастровый учет 5 рабочих дней.

Для регистрации права собственности заинтересованное лицо подписывает соглашение с органом, осуществляющим распоряжение землями (на территории города Екатеринбурга - Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, на территории Свердловской области - администрации муниципальных образований) и подает его в орган регистрации права через МФЦ. Если нет замечаний к документам осуществляется регистрация права. По результатам регистрации права заявителю через МФЦ выдается выписка из ЕГРН, в которой отражен собственник земельного участка. В данном случае постановка на кадастровый учет и регистрация права осуществляется не одновременно, так как задействованы земли государственной собственности, которые относятся к исключению.

Если же в перераспределении задействованы земельные участки, находящиеся в собственности, права на которые зарегистрированы в ЕГРН (собственность и собственность), то в данном случае будет одновременно осуществляться постановка на кадастровый учет и регистрация права на образованные земельные участки, прекращение права на исходные земельные участки.

**На практике чаще всего регистратор приостанавливает гос. регистрацию:**

 - если при подаче документов на перераспределение земельных участков заявитель не подаёт заявление на регистрацию права;

- еслив межевомплане, подготовленном кадастровым инженером, содержатся ошибки (неправильно заполнены разделы, отсутствуют согласия арендаторов, нет утвержденной схемы, или схема представлена, но при проверке регистратор видит, что утвержден проект межевании территории).

Подтверждением актуальности данной темы стало количествовопросов,поступивших от слушателей во время онлайн лекции.

Напоминаем, что на странице «Школы Росреестра в «Instagram»в открытом доступе регулярно проводятся трансляции, в ходе которых можно задать вопросы специалистам.Принять участие может любой желающий. Для этого необходимо стать гостем или подписчиком аккаунта @66rosreestr или перейти по ссылке <https://www.instagram.com/66rosreestr/>

Ждем вас в «Школе Росреестра»!

**Контакты для СМИ:** пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области
Галина Зилалова, тел. 8(343) 375-40-81 эл. почта: pressa@frs66.ru, press66\_rosreestr@mail.ru