

## Порядок образования земельных участков путем перераспределения

*А. К. Кравцова<sup>1\*</sup>, А. С. Цыганкова<sup>1</sup>, А. В. Бабушкина<sup>1</sup>, М. А. Губанищева<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,  
Российская Федерация  
\*e-mail: alishka\_1998@list.ru

**Аннотация.** В данной статье рассматриваются требования и особенности перераспределения земельных участков. Авторами представлен порядок перераспределения земельных участков на примере земельного участка, который не соответствует требованиям градостроительного регламента.

**Ключевые слова:** образование, перераспределение, земельный участок, градостроительный регламент

## The procedure for the formation of land plots through redistribution

*A. K. Kravtsova<sup>1\*</sup>, A. S. Tsygankova<sup>1</sup>, A. V. Babushkina<sup>1</sup>, M. A. Gubanischeva<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation  
\*e-mail: alishka\_1998@list.ru

**Abstract.** This article discusses the requirements and features of the redistribution of land. The authors present the procedure for the redistribution of land plots on the example of a land plot that does not meet the requirements of urban planning regulations.

**Keywords:** formation, redistribution, land plot, urban planning regulations

### *Введение*

Образование земельных участков закреплено в главе I.1 Земельного кодекса РФ, согласно которой выделяют следующие способы: раздел, объединение, перераспределение, выдел, образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, создание искусственных земельных участков [1]. В данной статье рассматривается такой способ образования земельных участков, как перераспределение.

Процедуре перераспределения земельных участков уделяется большое внимание [2-5]. Так, например, вопросы правового регулирования порядка перераспределения земельных участков представлены в работах К.М. Широкова [6], Е.В. Мениса, А.А. Васильева [7], Е.А. Варламов [8] и др.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуется несколько других смежных участков, и существование исходных смежных участков прекращается [1]. Тем самым в результате перераспределения образуются новые земельные участки, имеющие новые характеристики – площадь, конфигурацию, координаты.

Необходимость проведения перераспределения земельных участков может возникать по разным основаниям. Например, изломанность границ, неудобный

подход или подъезд к участку, либо на земельном участке построен объект капитального строительства, который выходит за границы участка или не соответствует требованиям правил землепользования и застройки, что в последствии препятствует постановке на государственный кадастровый учет.

### Результаты

Земельные участки, подлежащие перераспределению, должны иметь общие границы, один вид разрешенного использования, находиться в одном административном округе, не иметь обременений и сведения о них должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

В зависимости от вида собственности на земельный участок установлен разный порядок перераспределения. Можно выделить три типа процедур перераспределения, когда:

- земельные участки находятся в частной собственности;
- земельные участки (земли) находятся в муниципальной или государственной собственности;
- один земельный участок находится в частной собственности, а другой участок – в муниципальной или государственной собственности.

При перераспределении также необходимо руководствоваться правилами землепользования и застройки, а именно градостроительными регламентами, которые устанавливают предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

Рассмотрим случай, когда собственник земельного участка :1141 построил жилой дом, но не учел правила землепользования и застройки административного поселения. То есть расстояние от дома до границы соседнего участка не соответствует нормам, в которых предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливают минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения – 3 метра (рис. 1).

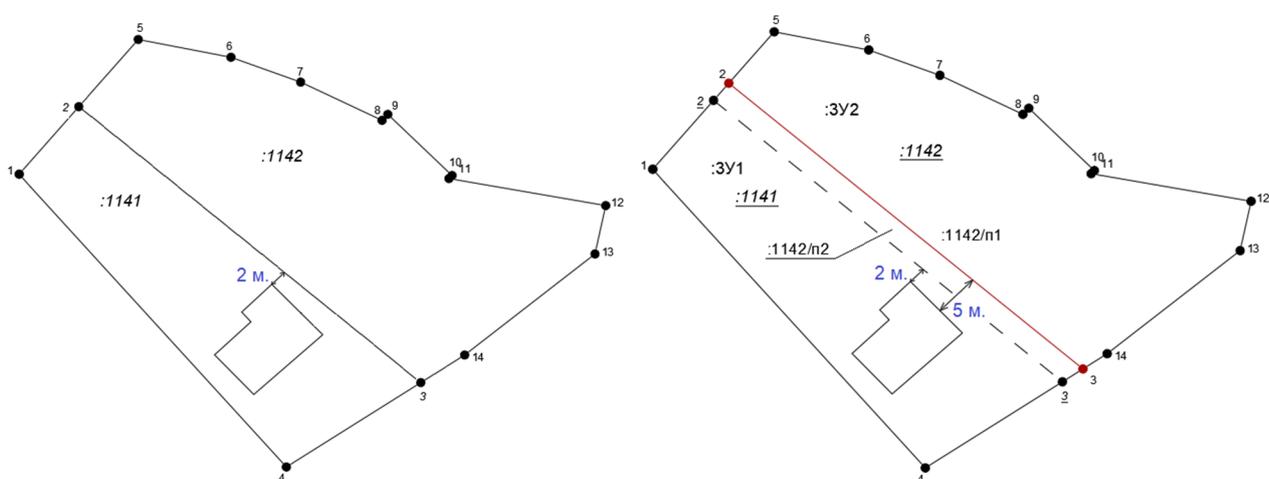


Рис. 1. Границы земельных участков до и после перераспределения



вновь образованные земельные участки путем перераспределения, прекращением прав и снятием с кадастрового учета исходных земельных участков и выдачей органом регистрации прав выписок из ЕГРН на вновь образованные участки.

### *Заключение*

Таким образом, можно сделать вывод, что перераспределение земельного участка является не только одним из способов образования земельного участка, но и позволяет решить некоторые конфликты, возникающие между собственниками смежных участков, а также позволяет изменить параметры земельного участка для обеспечения норм градостроительных регламентов.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Колоскова А.А. Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков на примере Санкт-Петербурга // Кадастр недвижимости. – 2018. – № 3 (52). – С. 106-109.
3. Иванова М.В. Образование земельного участка путем перераспределения земель // Ерopen. Global. – 2022. – № 28. – С. 162-168.
4. Лукманова А.Д., Зотова Н.А., Хаматова К.М. Кадастровые работы в связи с образованием земельных участков путем перераспределения // Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения. Материалы всероссийской (национальной) заочной научно-практической конференции. Барнаул, 2022. – С. 149-152.
5. Биганяков А.Ф. Подготовительные работы при перераспределении земельного участка // Вестник современных исследований. – 2018. – № 6.3 (21). – С. 382-384.
6. Широков К.М. Перераспределение земельных участков: особенности правового регулирования и судебная практика // Аграрное и земельное право. – 2019. – № 6 (174). – С. 117-120.
7. Менис Е.В., Васильев А.А. Проблемы правового регулирования перераспределения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) // Аграрное и земельное право. – 2022. – № 8 (212). – С. 99-102.
8. Варламов Е.А. Некоторые вопросы, связанные с перераспределением земель и (или) земельных участков // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. – 2019. – № 2 (13). – С. 39-43.
9. 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 [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0148. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Правила землепользования и застройки муниципального образования [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://www.tradm.ru/>.
12. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/>.