

Технология работ по проверке и утверждению схем перераспределения земель

О. В. Мурина¹, А. В. Дубровский^{2}*

¹ МКУ «Центр муниципальных услуг», г. Новосибирск, Российская Федерация

² Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: avd5@ssga.ru

Аннотация. Выполнение работ по проверке схем перераспределения земельных участков является важной и трудоемкой задачей. На каждом этапе работ необходимо выполнять соответствующие проверки, необходимость которых регламентируется действующим земельным законодательством. Вместе с тем, процесс перераспределения земельных участков, является одним из основных в системе организации рационального землепользования и повышения эффективности использования земель. В статье рассматривается Технология работ по проверке и утверждению схем перераспределения земель. Приведены примеры выявленных нарушений при составлении схем перераспределения. Даны рекомендации по оптимизации рабочих процессов связанных с подготовкой схем перераспределения, а также с их проверкой.

Ключевые слова: земельные участки, земли, перераспределение, схема расположения земельного участка, нарушения земельного законодательства, рациональное землепользование

Technology of work on verification and approval of land redistribution schemes

O. V. Murina¹, A. V. Dubrovsky^{2}*

¹ MCU «Center of Municipal Services», Novosibirsk, Russian Federation

² Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: avd5@ssga.ru

Abstract. Performing work to verify the schemes of land redistribution is an important and time-consuming task. At each stage of the work, it is necessary to carry out appropriate checks, the need for which is regulated by the current land legislation. At the same time, the process of redistribution of land plots is one of the main ones in the system of organizing rational land use and improving the efficiency of land use. The article discusses the technology of work on the verification and approval of land redistribution schemes. Examples of identified violations in the preparation of redistribution schemes are given. Recommendations on optimization of work processes related to the preparation of redistribution schemes, as well as their verification are given.

Keywords: land plots, land, redistribution, layout of the land plot, violations of land legislation, rational land use

Утверждение схемы перераспределения земель и земельных участков находящихся в частной собственности осуществляется в рамках процедуры заключения соглашения о перераспределении земельных участков и земель государственной неразграниченной собственности. Порядок заключения соглашения о

перераспределении установлен в соответствии со статьей 39.29 Земельного Кодекса (ЗК) Российской Федерации. При поступлении заявления о заключении соглашения о перераспределении проводится проверка заявления и прилагаемых к нему документов на соответствие норм земельного законодательства. В случае если в границах территории, в которой осуществляется перераспределение, отсутствует утвержденный проект межевания территории, к заявлению прикладывается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории [1, 2]. Проверка схемы расположения земельного участка осуществляется в соответствии с п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ.

На первом этапе работ проверяется земельный участок, указанный в заявлении на предмет необходимости уточнения границ земельного участка, соответствие личности собственника земельного участка и заявителя, обратившегося за перераспределением. После успешной проверки этого пункта проверяется соответствие образуемого земельного участка требованиям к образуемым земельным участкам, установленных ст. 11.9 ЗК РФ. Согласно этим требованиям образуемые земельные участки должны соответствовать:

- градостроительным регламентам, установленными для данной территории;

- границы образуемого земельного участка не должны пересекать границы населенных пунктов, муниципальных образований;

- образование земельного участка не должно препятствовать рациональному использованию земель и не должно повлечь появление вклинивания, вкрапливания, чересполосицы;

- границы образуемого земельного участка не пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков;

- установленные обременения сохраняемые в отношении земельного участка в случае заключения соглашения о перераспределении не позволят использовать земельный участок в соответствии с разрешенным использованием.

Не соблюдение этих требований является самыми распространенными ошибками при подготовке схемы расположения земельного участка для осуществления процедуры перераспределения земельных участков [3].

Рассмотрим пример, рис. 1. образуемый земельный участок в результате перераспределения будет пересекать границы территориальных зон. В соответствии с действующим земельным законодательством утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории в таком случае невозможно.

На следующем этапе выполняется проверка соответствия схемы ее нормам, установленным п. 16 ст. 11.10 ЗК РФ, а именно:

- требованиям установленным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.04.2022 г. №П/0148;

- границы образуемого земельного участка не должно совпадать полностью или частично с местоположением земельного участка образование которого предусмотрено в соответствии с ранее принятым решением об утверждении схемы расположения земельного участка.

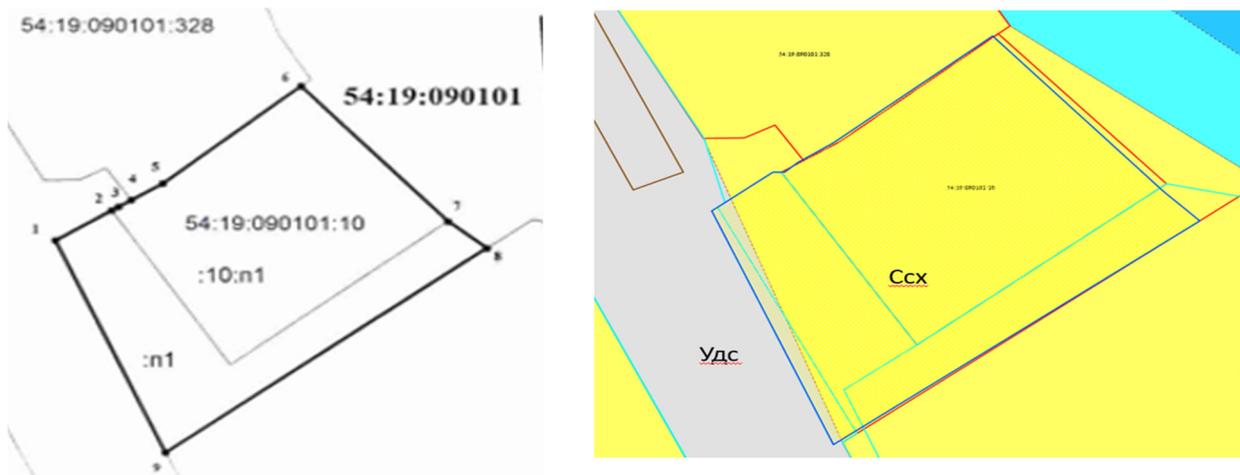


Рис. 1. Пример ошибки при перераспределении земель

На следующем этапе проверки определяется, возможно ли образовать на данной территории самостоятельный земельный участок, без нарушений вышеуказанных требований к образуемым земельным участкам и не будет ли превышать площадь образованного путем перераспределения земельного участка предельный максимальный размер, установленный в градостроительных регламентах. Пример схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории иллюстрирующий ошибки по этому этапу проверки представлен на рис. 2.



Рис. 2. Пример ошибки перераспределения земельных участков, с превышением значений минимальной разрешенной площади

При образовании земельного участка путем перераспределения в таком случае площадь земельного участка увеличится на 950 кв. м, на данной территории в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами минимальная площадь земельного участка соответствует 600 кв. м. Таким образом, на испрашиваемой территории возможно образовать самостоятельный земельный

участок. Исходя из этого, невозможно утвердить схему расположения земельного участка, предоставленную для заключения соглашения о перераспределении.

Далее, проверяется наличие на испрашиваемой территории объектов недвижимости, находящихся в государственной, муниципальной или частной собственности других лиц. На рис. 3, представлен пример несоответствия схемы вышеизложенному этапу проверки. На ортофотоплане видно, что на перераспределяемой территории располагается объект капитального строительства, правоустанавливающие документы на который не приложены к заявлению о заключении соглашения о перераспределении земельного участка и земель государственная собственность на которые не разграничена. Несмотря на то, что схема расположения земельного участка составлена верно, утвердить ее не представляется возможным.



Рис. 3. Пример ошибки в схеме перераспределения, которая заключается в наличие на перераспределяемом земельном участке объекта недвижимости

Последним этапом проверки схемы является выявление наличия поданных заявлений о предварительном согласовании предоставления земельного участка, наличие решений о проведении аукциона или резервировании земель для государственных или муниципальных нужд. В случае несоответствий выявленных в результате проведения проверки не позволяющих заключить соглашение о перераспределении земельных участков подготавливается решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков со ссылками на действующее земельное законодательство.

Если проверка прошла успешно и схема соответствует всем требованиям, а также приложены все необходимые документы и заявление соответствует установленным требованиям, то уполномоченный орган принимает решение об утверждении схемы расположения земельного участка и подготавливает согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков, которое направляет заявителю.

Таким образом, выполнение работ по проверке схем перераспределения земельных участков является важной и трудоемкой задачей. На каждом этапе работ необходимо выполнять соответствующие проверки, необходимость которых

регламентируется действующим земельным законодательством. Вместе с тем, процесс перераспределения земельных участков, выполняемый без нарушений является одним из основных в системе организации рационального землепользования и повышения эффективности использования земель [4, 5].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Волгина, А. С. Разработка схем землеустройства как основной механизм планирования использования земельных ресурсов в России / А. С. Волгина, Н. О. Бороздина // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2022. – № 1. – С. 181-188. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-1-181-188.

2. Сердега, Д. Д. Кадастровые работы в отношении земельного участка / Д. Д. Сердега // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2022. – № 3. – С. 84-91. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-3-84-91.

3. Бакулина, А. Е. Проблемы правового обеспечения земельно-имущественных отношений в России / А. Е. Бакулина, А. С. Логинова, Т. В. Межуева // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2022. – № 2. – С. 143-146. – DOI 10.33764/2687-041X-2022-2-143-146.

4. Дубровский А. В. Критерии рационального использования земельных ресурсов [Текст] / А.В. Дубровский //Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XVI Междунар. науч. конгр., 18 июня – 8 июля 2020 г., Новосибирск [Текст] : сб. материалов в 8 т. Т. 3 : Национальная науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2020. № 2. – С. 50 – 56. – DOI: 10.33764/2618-981X-2020-3-2-50-56

5. Дубровский А.В., Федорчук А.С. Применение коэффициента инвестиционной привлекательности проекта для организации эффективной системы землепользования. – Естественные и технические науки № 8 (171) 2022 г. – М.: ООО «Издательство «Спутник+». – С. 105–112.

© О. В. Мурина, А. В. Дубровский, 2023