

А. К. Кравцова^{1}, А. С. Цыганкова¹, А. В. Бабушкина¹, М. А. Губанищева¹*

Подготовка межевого плана в связи с образованием земельного участка путем перераспределения

¹ Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск, Российская Федерация
* e-mail: alishka_1998@list.ru

Аннотации. В данной статье рассматривается порядок подготовки межевого плана в связи с образованием земельного участка путем перераспределения. Авторами представлен порядок образования земельного участка путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности. Также рассмотрен порядок подготовки межевого плана в результате выполнения кадастровых работ по образованию 2 земельных участков путем перераспределения в программном комплексе АРГО.

Ключевые слова: образование, перераспределение, земельный участок, межевой план, государственный кадастровый учет

А. К. Kravtsova^{1}, А. S. Tsygankova¹, А. V. Babushkina¹, М. А. Gubanischeva¹*

Preparation of a boundary plan in connection with the formation of a land plot through redistribution

¹ Tomsk State University of Architecture and Building, Tomsk, Russian Federation
* e-mail: alishka_1998@list.ru

Abstract. This article discusses the procedure for preparing a boundary plan in connection with the formation of a land plot through redistribution. The authors present the procedure for the formation of a land plot by redistributing land plots that are in private ownership. Also, the procedure for preparing a boundary plan as a result of cadastral work on the formation of 2 land plots by redistribution in the ARGO software package was considered.

Keywords: formation, redistribution, land plot, boundary plan, state cadastral registration

Введение

В Земельном кодексе закреплены способы образования земельных участков, в том числе перераспределение, в результате которого образуется несколько других смежных участков, а существование исходных смежных участков прекращается [1].

Актуальность темы перераспределения заключается в том, что данная процедура может решать некоторые проблемы и споры, возникающие при использовании земельных участков. Например, изломанность границ, несоответствие требований градостроительного регламента, неудобная конфигурация земельного участка. В связи с этим данной процедуре уделяется большое внимание. Так, например, В.А. Васильева, А.А. Слипец, Л.А. Соколова, И.И. Празян в своей работе рассматривают этапы осуществления мероприятий по перераспределению земельного участка [2].

Подразделяется перераспределение на три вида, в зависимости от того в чьей собственности находятся земельные участки. Каждый вид перераспределения имеет свои особенности. Например, особенности перераспределения земельных участков с землями государственной или муниципальной собственности и земельными участками частной собственности в своих работах рассматривают А.П. Андрющенков и А.А. Слипец [3].

Методы и материалы

К перераспределяемым земельным участкам, предъявляется ряд требований: участки должны быть смежными, не иметь обременений, участки должны относиться к одной категории земель и иметь один вид разрешенного использования. Также в ходе процедуры перераспределения не должны нарушаться интересы третьих лиц. В том числе к образованным земельным участкам предъявляются требования, которые закреплены в Земельном кодексе РФ (рис. 1).

Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице.

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Соответствие требованиям градостроительного регламента.

Рис. 1. Требования к образуемым земельным участкам [1]

Государственный кадастровый учет и регистрация прав на образованный земельный участок путем перераспределения происходит в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ [4].

Существует необходимый пакет документов при перераспределении. Это выписки из Единого государственного реестра недвижимости, или иные правоустанавливающие документы на собственность, утвержденный проект межевания территории, или при его отсутствии схема расположения земельного участка

на кадастровом плане территории. Также неотъемлемой частью данной процедуры является соглашение о перераспределении, в целях которого подается заявление о перераспределении. В зависимости от обстоятельств и ситуации, могут понадобиться дополнительные уточняющие документы. На рисунке 2 представлена общая схема образования земельного участка путем перераспределения.



Рис. 2. Порядок образования земельного участка путем перераспределения

Результаты

В ходе перераспределения земельных участков необходимо руководствоваться следующими аспектами:

- определение целей и задач перераспределения земельных участков;
- проведение анализа различных факторов, таких как сведения об исходных земельных участках, градостроительные регламенты, установленные на соответствующую территорию, интересы собственников и др.;
- определение правовых основ исходных земельных участков;
- определение финансовых и налоговых аспектов перераспределения земельных участков. Это могут быть расходы на проведение процедуры перераспределения, возможные налоговые обязательства для собственников;
- проведение процедуры перераспределения земельных участков, которая может в том числе определяться местными правилами и нормативами;
- реализация и контроль выполнения перераспределения земельных участков.

Подготовка межевого плана осуществлялась в программном обеспечении «АРГО» в соответствии с требованиями приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 [5]. «АРГО» – это программный пакет, состоящий из двух связанных между собой продуктов: АРГО Чертёж и АРГО Учёт. В данной программе можно подготовить, как текстовую часть межевого плана, так и графическую.

В нашем случае межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ по образованию 2 земельных участков путем перераспределения земельных участков (рис. 3).

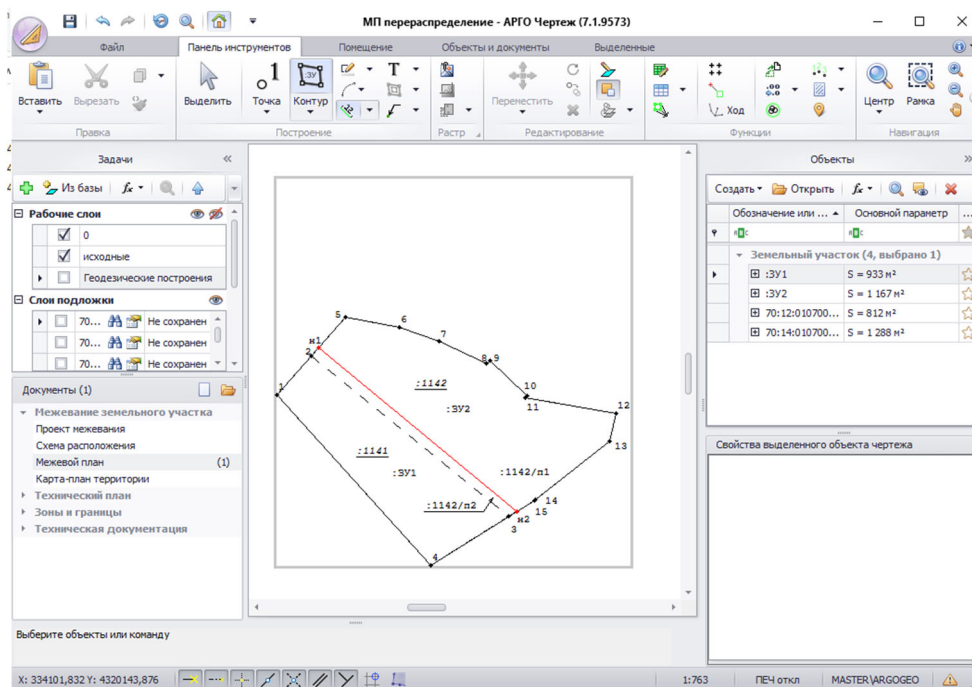


Рис. 3. Подготовка межевого плана в «Арго»

В отношении каждого земельного участка заполняются сведения об образуемых земельных участках (рис.4).

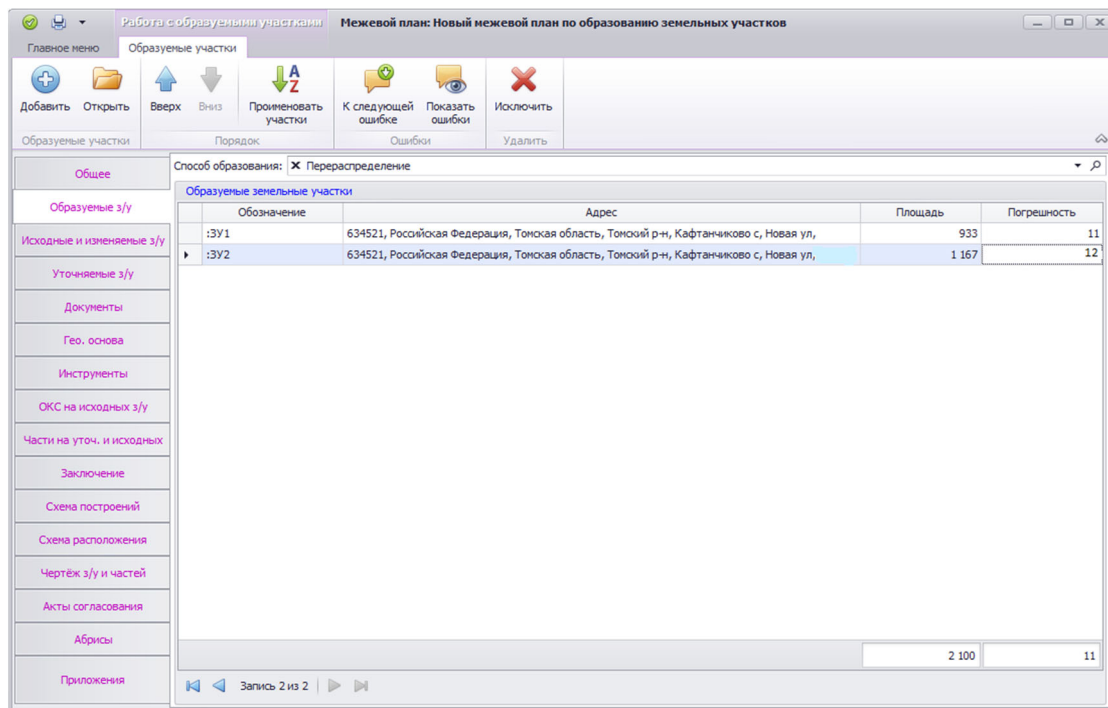


Рис. 4. Сведения об образуемых земельных участках

В текстовой части заполняются следующие разделы: «Общие сведения», «Образуемые земельные участки», «Исходные земельные участки», «Документы», «Гео.основа», «Инструменты», «Заключение», «Приложение» (рис. 5). Заключение заполняется автоматически после внесения всех необходимых разделов.

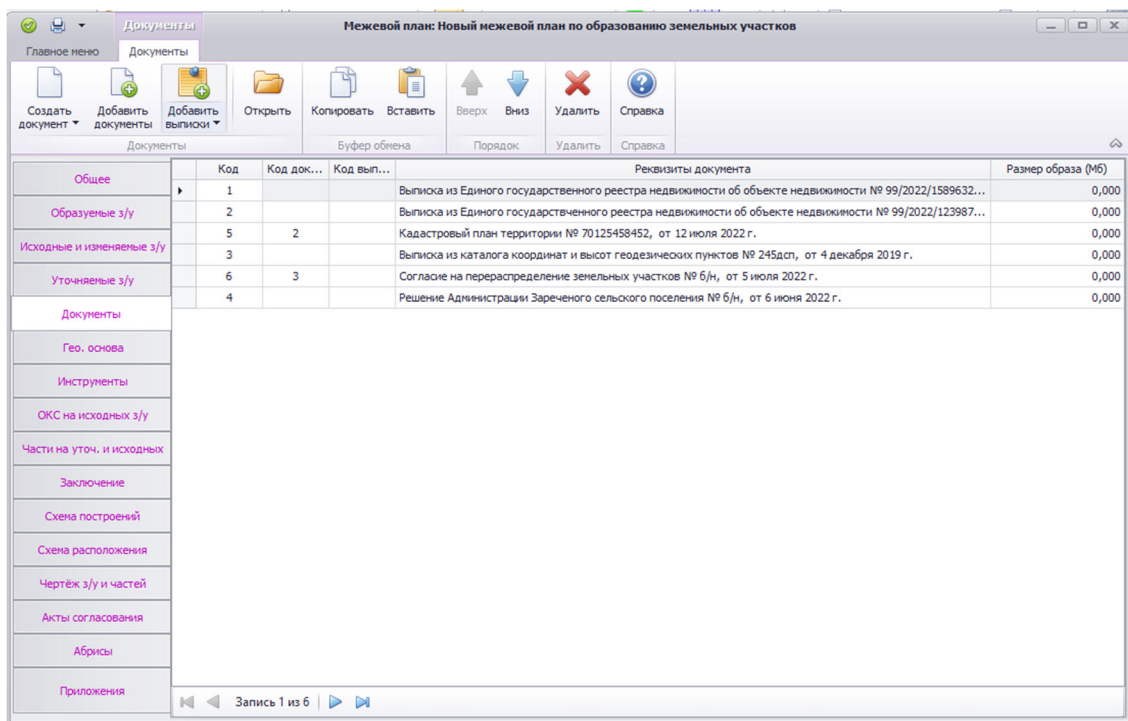


Рис. 5. Разделы межевого плана при формировании в ПО «Арго»

Также в программе «АРГО» есть возможность сформировать графическую часть межевого плана (рис. 6).

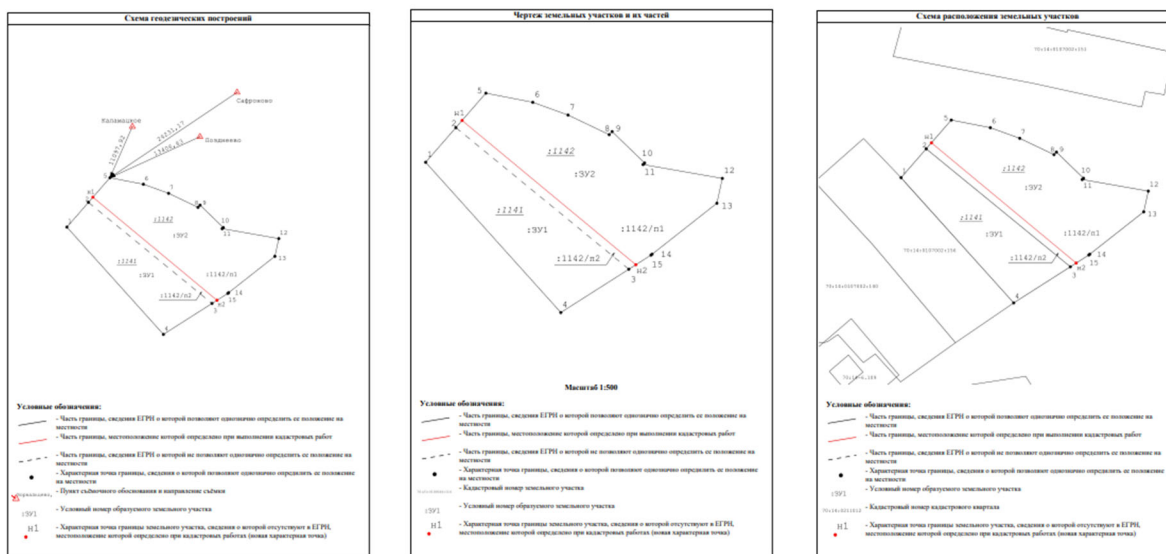


Рис. 6. Графическая часть межевого плана

При выгрузке межевого плана возможно произвести дополнительную проверку и контроль правильности заполнения информации. Если обнаружены ошибки или предупреждения, они будут отображены на экране в окне «Просмотр журнала», в таком случае потребуется их исправление (рис. 7).

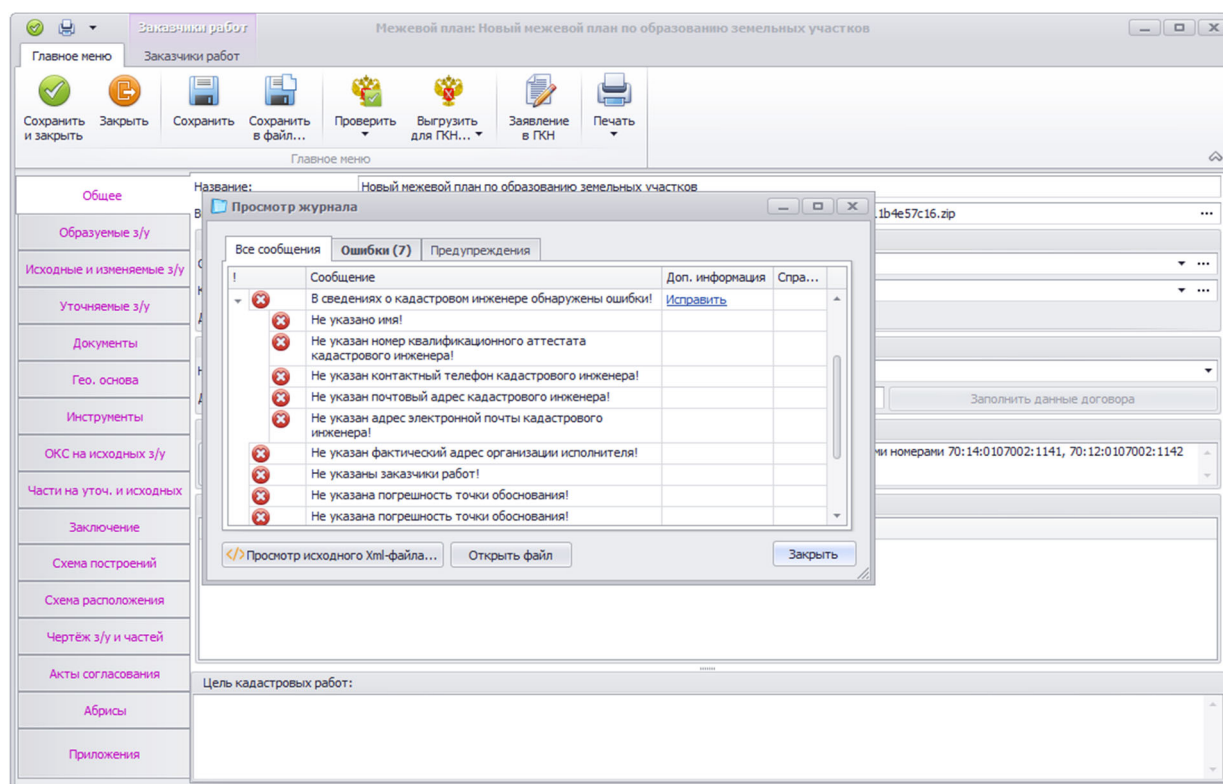


Рис. 7. Ошибки при выгрузке межевого плана

После формирования межевого плана, выгружаем его в XML-файл для государственного кадастрового учета и регистрации прав.

Таким образом, перераспределение земельных участков проводится с целью рационального использования земельных ресурсов, повышения эффективности их использования, укрепления земельных прав. Также перераспределение земельных участков может быть проведено для устранения нарушений, связанных с незаконным строительством, недобросовестным использованием земли и пр.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Васильева В.А., Слипец А.А., Соколова Л.А., Празян И.И. Этапы осуществления мероприятий по перераспределению земельного участка. // Сборник статей по материалам II Всероссийской (национальной) научно-практической конференции. – 2018. – С.16-20.
3. Андрющенков А.П., Слипец А.А. Особенности перераспределения земельных участков с землями государственной или муниципальной собственности и земельными участками частной собственности // Инновационный подход к развитию аграрной науки. – 2023. – С. 12- 16.

4. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. 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».

© А. К. Крацова, А. С. Цыганкова, А. В. Бабушкина, М. А. Губанищева, 2023