

*Кулагина Анастасия Игоревна,
Костромской государственный университет
Kulagina Anastasia Igorevna,
Kostroma State University
nastasia.kulagina@mail.ru*

**ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУРЫ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ
И (ИЛИ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ
В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ, И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**FEATURES OF PROCEDURE OF REDISTRIBUTION OF THE LANDS
AND (OR) THE PARCELS OF LAND WHICH ARE IN THE STATE
OR MUNICIPAL PROPERTY, AND THE PARCELS OF LAND WHICH
ARE IN PRIVATE PROPERTY**

Для совершенствования действующего законодательства Российской Федерации в сфере перераспределения земель и (или) земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности представляется правильным детальное изучение процедуры перераспределения земель.

To improve the current legislation of the Russian Federation in the sphere of land redistribution and (or) land plots being in state or municipal ownership and land plots in private ownership, it seems right that a detailed study of the procedures of land redistribution.

Перераспределение земель, землепользование, право собственности, земельные участки, земли, реализация прав собственника.

Redistribution of land, land use, ownership, land, land, the implementation of the rights of the owner.

Процедура перераспределения земель и (или) земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности изложена в статье 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Как показывает практика, заявители зачастую получают отказ в перераспределении земель и (или) земельных участков, поскольку, несмотря на незначительный объем правовых норм, регулирующих перераспределение земель, само перераспределение ограничено определенными условиями и требова-

ниями федерального законодательства, о которых наиболее подробно будет изложено в настоящей статье.

Сам процесс перераспределения начинается с написания и подачи заявления о перераспределении земель в соответствии с требованиями, регламентированными пунктом 2 статьи 39.29 ЗК РФ. Указанная норма указывает на следующие обязательные реквизиты:

- для физического лица: указание фамилии, имя, отчества, место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность;
- для юридического лица: наименование и место нахождения заявителя, а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- кадастровый номер или кадастровые номера земельных участков, которые заявитель желает перераспределить;
- реквизиты утвержденного проекта межевания территории, если перераспределение земельных участков планируется осуществить в соответствии с данным проектом;
- почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

Первые два требования, каждое из которых не может быть одновременно, не вызывает сложностей в понимании.

Наибольшую трудность вызывает третье требование. Несмотря на то, что в заявлении о перераспределении указание на кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков обязательно уполномоченный орган обязательно должен обратить внимание на статус земельных участков, которые указал заявитель. Это связано с проверкой уполномоченного органа необходимости в данном случае уточнения границ земельного участка, который находится в собственности заявителя. Указанная проверка строго обязательна, поскольку в случае, если границы земельного участка не установлены, уполномоченный орган принимает решение об отказе в перераспределении.

Акцентирование внимания на данный реквизит в заявлении необходимо, на наш взгляд, еще при поступлении пакета документов с заявлением в начале осуществления процедуры, дабы дать возможность заявителю добровольно забрать свое заявление с целью устранения несоответствия требованиям земельного законодательства. На примере города Костромы, указанные действия не противоречат и административным регламентам. Так, в частности, пунктом 3.2.4 Административного регламента предоставления Администрацией города Костромы муниципальной услуги по заключению соглашения о перераспределении земель, утвержденного По-

становлением Администрации города Костромы от 10 августа 2015 года № 2081 установлено, что, при наличии желания заявителя устранить выявленные недостатки, при этом прервав процедуру подачи документов, должностное лицо, ответственное за прием и регистрацию документов заявителя, возвращает заявителю представленные им документы.

К заявлению о перераспределении земель прилагается ряд документов. Первым документом выступает правоустанавливающий или правоудостоверяющий документ на земельный участок, который находится в собственности заинтересованного лица в том случае, если право на указанный земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Вторым документом выступает схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории в случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которых осуществляется перераспределение земельных участков. Способ перераспределения путем утверждения схемы расположения земельного участка на сегодняшний день является наиболее распространенным на практике¹.

Приложенная схема расположения земельного участка имеет существенное значение, поскольку именно от проекта границ образуемого земельного участка в результате перераспределения зависит решение уполномоченного органа. Связано это с тем, что утверждение схемы расположения земельного участка, а именно его границ опосредовано множеством ограничений и требований, установленных земельным законодательством и законодательством о кадастровой деятельности, в связи с чем, утверждение схемы расположения земельного участка является значимым действием в процессе перераспределения земельных участков.

После этапа подачи заявления о перераспределении, уполномоченный орган обязан рассмотреть поданное заявление. По результатам рассмотрения, уполномоченный орган принимает одно из четырех решений, а именно вернуть заявление; утвердить схему расположения земельного участка (участков); направить согласие о заключении соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории; отказать в заключении соглашения о перераспределении.

Одно из решений, которое уполномоченный орган может принять, и при этом в достаточно короткий срок (10 дней), это решение о возврате заявления. Указанное решение принимается лишь в том случае, если заявление не соответствует требованиям пункта 2 статьи 39.29 ЗК РФ, если к заявлению не приложены документы, установленные пунктом 3 статьи 39.29 ЗК РФ, или же заявление подано не в уполномоченный орган. Равно как и

¹ Некрестьянов Д. С. Юридический справочник застройщика. – СПб. : АБ «Качкин и Партнеры», 2016. – С. 55.

при принятии решения об отказе в перераспределении земельных участков, должны быть указаны все причины возврата².

Необходимо отметить, что на практике возникают некоторые сложности в случае, когда поступает заявление из которого не следует четкая воля лица на совершение перераспределения земельных участков или же само заявление не соответствует форме и формату, которые установлены органом местного самоуправления. Так, например, Постановлением Администрации города Костромы от 10 августа 2015 г. № 2081 «Об утверждении Административного регламента предоставления Администрацией города Костромы муниципальной услуги по заключению соглашения о перераспределении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности» (далее – Административный регламент) в приложении 1 к Административному регламенту утверждена форма заявления. Из формы заявления следует, что воля лица должна быть направлена на получение согласия на перераспределение земель и земельных участков. На практике же встречаются случаи, когда намерение лица на совершение определенных действий не вполне понятно. На сегодняшний день, специалисты в сфере перераспределения осуществляют разъяснения по всем спорным вопросам. Однако в некоторых ситуациях таких разъяснений просто не требуют, в связи с чем, возникают проблемы по вопросу принятия правомерного решения в такой ситуации. Решение этой проблемы нам видится в принятии решения о возврате заявления, однако, с направлением в адрес заявителя сопроводительного письма с детальными разъяснениями о процедуре перераспределения, как устранить нарушения и с обязательными ссылками на нормы федерального законодательства и нормы актов органов местного самоуправления. По нашему мнению, такой подход будет эффективнее действовать как для граждан с целью разъяснения действующего законодательства, так и для уполномоченного органа, который примет при этом полностью правомерное решение.

На сегодняшний день в пункте 7 статьи 39.29 ЗК РФ, равно как и в остальных пунктах данной статьи нет вышеизложенных оснований для возврата заявления. Между тем, административные регламенты расширительно толкуют эту норму, что, по нашему мнению, является не совсем верным. В связи с этим, с целью приведения земельного законодательства в соответствии со сформированной на сегодняшний день практикой оказа-

² Габов А. В. Право и экономическая деятельность: современные вызовы: монография. – М. : ИЗиСП ; Статут, 2015. – С. 200.

ния процедуры перераспределения земельных участков, предлагаем дополнить пункт 7 статьи 39.29 ЗК РФ требованием, предусмотренным Административным регламентом.

Полагаем, что данное изменение ликвидирует пробел в законодательстве, выразившийся в несоответствии земельного законодательства административным регламентам, утвержденным, в основном, на уровне органов местного самоуправления.

Порядок перераспределения земельных участков на практике всегда осложняется многочисленными вопросами, а сами нормы законодательства, которые регулируют процедуру, не всегда являются понятными для граждан. Так, кандидат юридических наук А. Л. Корнеев указывает, что заявитель обязан подписать соглашение о перераспределении не позднее чем в течение тридцати дней со дня его получения. При этом автор пишет, что, если даже допустить, что в ЗК РФ могут устанавливаться предельные сроки заключения гражданско-правовых договоров, то вряд ли подписание данного соглашения составляет именно обязанность названного лица³.

Например, приведем ситуацию, когда заявитель обратился в уполномоченный орган с заявлением о перераспределении земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена на основании подпункта 3 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ. В ходе процедуры уполномоченный орган утверждает схему расположения земельного участка, который образуется из земельного участка в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена; после чего заявитель осуществляет проведение межевания земельного участка и постановку на государственный кадастровый учет, согласно утвержденной схеме расположения земельного участка. Таким образом, практически вся процедура выполнена, участок получает статус «временный». Финальный этап – это подписание и регистрация соглашения о перераспределении земель.

Однако на стадии заключения соглашения о перераспределении, заявитель должен подписать соглашение в течение 30 дней. Указанный срок специально обозначен в ЗК РФ для того, чтобы не было длительное время правовой неопределенности в отношении образованного и поставленного на государственный кадастровый учет земельного участка. Иной механизм был бы неэффективен, поэтому земельное законодательство и является специальным по отношению к гражданскому законодательству, где даже

³ Корнеев А. Л. Вопросы перераспределения земель в контексте изменений земельного законодательства // Юридический мир. – 2016. – № 8. – С. 53–56.

заключение такой сделки подчинено специальным нормам, что мы в данном случае считаем разумным.

Земельным законодательством предусмотрена также возможность перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или участка, государственная собственность на который не разграничена, и в отношении которого в кадастре недвижимости имеются сведения о местоположении границ. Однако в указанных нормах не урегулирован статус земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который будет изменен в границах вследствие перераспределения.

В связи с этим, с целью приведения земельного законодательства в соответствии с законодательством о кадастровой деятельности и законодательством о государственной регистрации недвижимости, предлагаем пункт 12 статьи 39.29 ЗК РФ дополнить предложением следующего содержания: «Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в отношении которого в кадастре недвижимости имеются сведения о местоположении границ, возникших вследствие перераспределения, сохраняется в измененных границах».

Подводя итоги, необходимо отметить, что порядок перераспределения земельных участков, несмотря на незначительное по объему правовое регулирование, все же представляет собой достаточно сложный механизм. В связи с этим, внимательное прочтение и правильное толкование, позволяет верно понять алгоритм действий с целью осуществления перераспределения земельных участков. Поправки в законодательство, предложенные нами, на наш взгляд, позволяют устранить законодательные пробелы и способствуют эффективному применению института перераспределения земель.

Библиографический список

1. Габов А. В. Право и экономическая деятельность: современные вызовы: монография. – М. : ИЗиСП ; Статут, 2015. – С. 200.
2. Корнеев А. Л. Вопросы перераспределения земель в контексте изменений земельного законодательства // Юридический мир. – 2016. – № 8. – С. 53–56.
3. Некрестьянов Д. С. Юридический справочник застройщика. – СПб. : АБ «Качкин и Партнеры», 2016. – С. 55.