

Научная статья

Original article

УДК 349.412.3

DOI 10.55186/25876740_2023_7_3_31

**ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ИЖС
ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ**

**PROCEDURE FOR FORMATION OF A LAND PLOT UNDER IZHS BY
REDISTRIBUTION**



Симаков Антон Васильевич, доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО «Государственный аграрный университет Северного Зауралья» (625041 Россия, г. Тюмень, ул. Рощинское шоссе, д. 18), тел. 8(3452) 29-01-25, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5974-7449>, simakovav.22@ati.gausz.ru

Гришечко Анна Викторовна, магистрант кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО «Государственный аграрный университет Северного Зауралья» (625041 Россия, г. Тюмень, ул. Рощинское шоссе, д. 18), тел. 8(3452) 29-01-25, ORCID: <http://orcid.org/0009-0004-6057-5292>, burashnikova.av@edu.gausz.ru

Anton V. Simakov, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastres, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Northern Trans-Ural State Agricultural University», (Russia, Tyumen, st. Roshchinskoe highway, 18), tel. 8(3452) 29-01-25, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5974-7449>, simakovav.22@ati.gausz.ru

Anna V. Grishechko, undergraduate of the Department of Land Management and Cadastres, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Northern Trans-Ural State Agricultural University», (Russia, Tyumen, st. Roshchinskoe highway, 18), tel. 8(3452) 29-01-25, ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-6057-5292>, burashnikova.av@edu.gausz.ru

Аннотация. В работе представлен порядок образования земельного участка под индивидуальное жилищное строительство путем перераспределения из земель муниципальной собственности. Перераспределение, в результате которого происходит образование и/или разделение участков, является одним из механизмов рационального использования земельных ресурсов, что в свою очередь приводит к экономической, экологической и социальной выгоде.

Методика включила в себя основные нормативно-правовые документы, регламентирующие проведение процедуры перераспределения. Комплекс кадастровых работ включает в себя три основных этапа – подготовительный, основной и камеральный. Представлена специфика подготовки и формирования документов и информация, содержащаяся в заявлении о перераспределении земельных участков. В работе рассмотрен порядок образования земельного участка под индивидуальное жилищное строительство путем перераспределения из земель муниципальной собственности на конкретном объекте. Логическим завершением формирования земельного участка является оформление документов для будущей эксплуатации сформированного земельного участка, а именно разработка проекта элементов застройки территории для получения разрешения на строительство и последующего оформления построенных объектов недвижимости и внесение в систему единого государственного реестра недвижимости.

Abstract. The paper presents the procedure for the formation of a land plot for individual housing construction by redistribution from municipal land. Redistribution, which results in the formation and / or division of plots, is one of the

mechanisms for the rational use of land resources, which in turn leads to economic, environmental and social benefits.

The methodology included the main legal documents regulating the redistribution procedure. The complex of cadastral works includes three main stages - preparatory, main and cameral. The specifics of the preparation and formation of documents and the information contained in the application for the redistribution of land plots are presented. The paper considers the procedure for the formation of a land plot for individual housing construction by redistribution from municipal property lands at a specific facility. The logical conclusion of the formation of a land plot is the execution of documents for the future operation of the formed land plot, namely the development of a project of elements of the development of the territory for obtaining a building permit and subsequent registration of the constructed real estate objects and entering into the unified state register of real estate.

Ключевые слова: *земельный участок, муниципальная собственность, перераспределение земель, нежилое строение, кадастровые работы, кадастровый учет, межевой план.*

Keywords: *land plot, municipal property, redistribution of land, non-residential building, cadastral works, cadastral registration, boundary plan.*

Введение. В современных условиях развития современного использования земель населенных пунктов, образование земельных участков путем перераспределения направлено на эффективное использование земельных ресурсов в условиях возрастающей потребности в различных видах объектов [4-7]. В некоторых регионах страны наблюдается недостаток земельных участков для строительства новых объектов, тогда как в других регионах есть достаточно свободных земельных участков, которые не используются эффективно [1-3].

Актуальность работы заключается в том, что перераспределение, в результате которого происходит образование и/или разделение участков, является одним из механизмов рационального использования земельных ресурсов, что в свою очередь приводит к экономической, экологической и социальной выгоде. Через перераспределение решаются вопросы кривых,

изломанных границ, приведения участка к прямоугольному виду, изменение трансфигурации участков [8-12].

Целью исследования анализ процедуры образования земельных участков, путем перераспределения земель государственной собственности под индивидуальное жилищное строительство.

Объект исследования земельный участок, расположенный в поселке Винзили Тюменского района.

Методика исследования. Согласно ст. 39.28 ЗК РФ, существует несколько случаев, в результате которых допускается перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности (рисунок 1) [14].

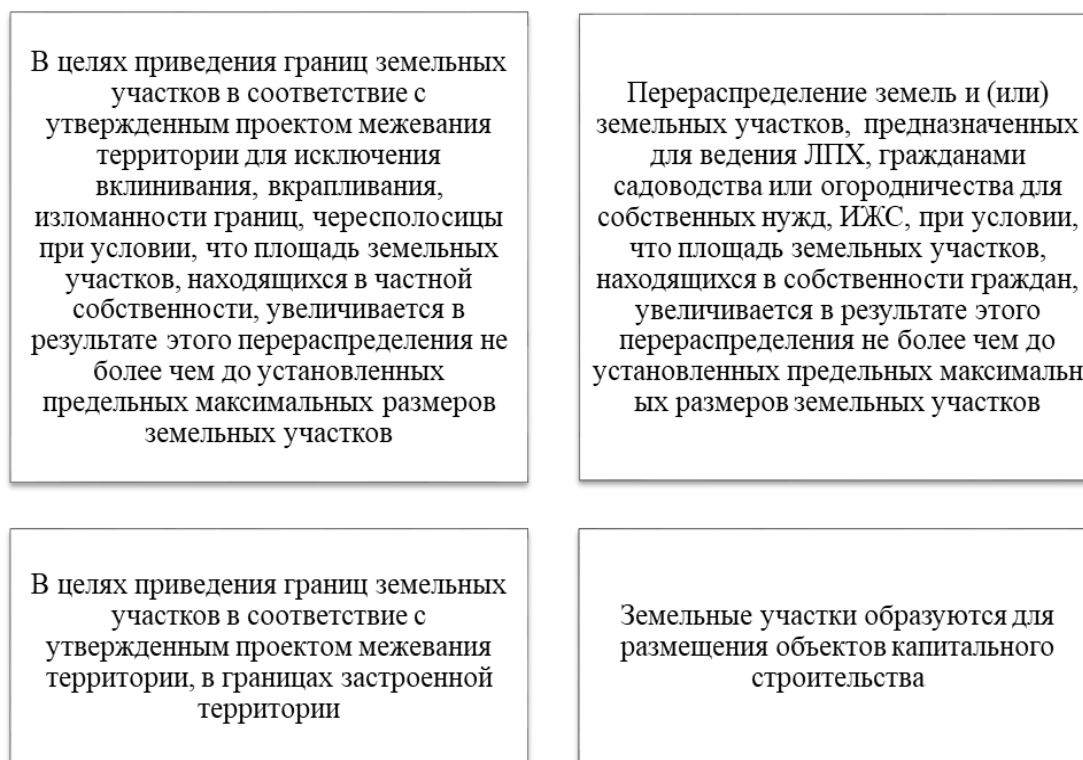


Рисунок 1 – Случаи, в результате которых допускается образование земельных участков путем перераспределения

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться на торгах, проводимых в форме аукционов, и без торгов [13,16].

На аукционе земельный участок покупают или получают в аренду. Как правило, земельный участок, выставленный на аукцион, уже сформирован, имеет границы и даже может быть поставлен на кадастровый учет.

Комплекс кадастровых работ по образованию земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, путем перераспределения происходит в несколько этапов (рисунок 2).

Таблица 2 – Комплекс кадастровых работ

Виды работ	Описание
Подготовительные работы	- выписка из ЕГРН; - кадастровый план соответствующей территории; - картографические материалы; - материалы дистанционного зондирования и инвентаризации земель; - сведения о правообладателях смежных земельных участков и инженерных коммуникаций.
Полевые работы	- изучение и определение фактической ситуации; - составление предварительной схемы расположения земельного участка; - уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении кадастровых работ; - согласование местоположения границ земельного участка с заинтересованными лицами; - съемка границ земельного участка; - определение местоположения границ объектов недвижимости, находящихся на земельном участке.
Камеральные работы	- вычисление площади земельного участка целиком и его отдельных частей, ограниченных в использовании; - отражение границ частей земельного участка, ограниченных в использовании или обремененных сервитутами в межевом плане; - подготовка межевого плана на земельный участок.

На первом этапе кадастровым инженером для осуществления процедуры образования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, путем перераспределения подготавливает проект межевания территории, а в случае его отсутствия схема расположения земельного участка на кадастровый план территории.

После получения документа-основания, утвержденного органом исполнительной власти, подается заявление о перераспределении земельных участков (рисунок 2).

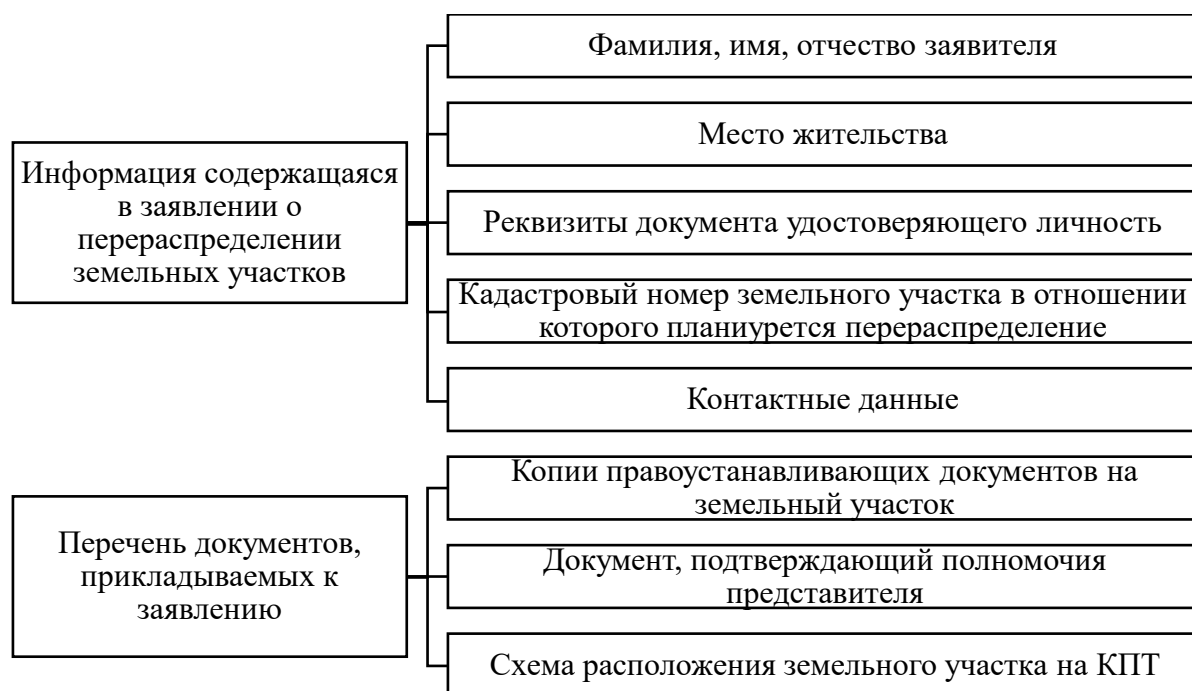


Рисунок 2 – Информация, содержащаяся в заявлении о перераспределении земельных участков

На заключительном этапе кадастровый инженер осуществляет подготовку межевого плана земельного участка и постановку земельного участка на государственный кадастровый учет и регистрацию права, после которой собственник получает выписку из ЕГРН на вновь образованный земельный участок [15].

Результаты исследования.

В качестве объекта исследования выступает земельный участок, расположенный на территории р.п. Винзили Винзилинского муниципального образования Тюменского района, образуемый в результате перераспределения земельного участка, который находится в частной собственности и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (рисунок 3).



Рисунок 3 – Местоположение объекта исследования

Земельный имеет статус – учтенный, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка – для индивидуальной жилой застройки, общая площадь – 1895 кв.м., дата постановки на государственный кадастровый учет – 06.10.2020 г.

Согласно правилам землепользования и застройки Винзилинского муниципального образования земельный участок относится к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

В границах земельного участка расположено два объекта капитального строительства: жилой дом, нежилое строение (гараж). Кроме перечисленных на земельном участке также расположено еще одно нежилое строение, которое не стоит на государственном кадастровом учете – баня (рисунок 4).

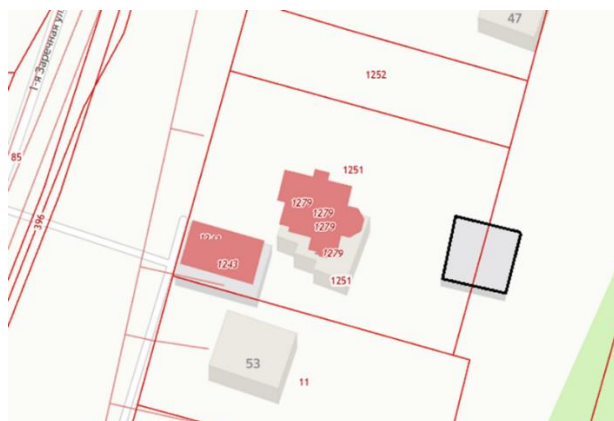


Рисунок 4 – Местоположение объекта капитального строительства на земельном участке, не стоящего на государственном кадастровом учете

В связи с нарушением положений существующего земельного законодательства, постройка такого нежилого строения (баня) на данном земельном участке невозможна, поэтому было принято решение перераспределить земельный участок и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, тем самым увеличить площадь земельного участка на 295 кв.м. (рисунок 5).

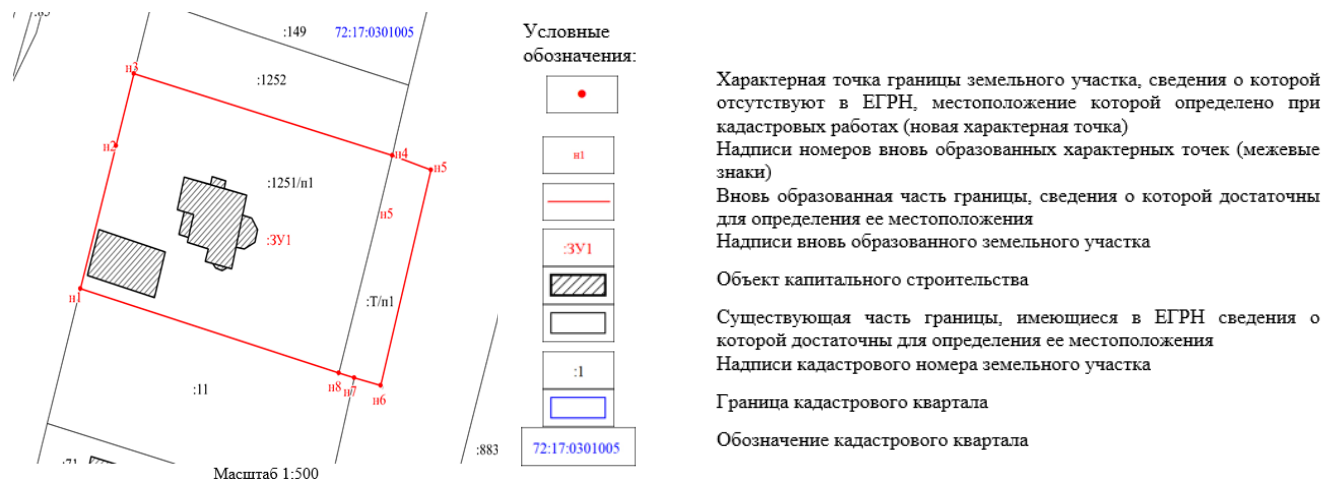


Рисунок 5 – Схема расположения земельного участка

Оформление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов.

Собственник земельного участка обратился для выполнения данных работ в компанию, имеющую права на осуществление кадастровых работ, где имеется в штате сотрудников кадастровый инженер, для подготовки схемы расположения на кадастровом плане территории, которая в обязательном порядке утверждается в Администрации Винзилинского муниципального образования.

Со схемой расположения земельного участка и правоустанавливающими документами на земельный участок заявитель обращалась в Департамент имущественных отношений Тюменской области с заявлением о перераспределении. В заявлении указана информация, о том, что земельный участок, расположен в частной собственности, и земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, относятся к одной

категории земель, расположены в одной территориальной зоне и имеют один вид разрешенного использования.

На основании Решения Департамента имущественных отношений Тюменской области утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

С решением об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории заявитель снова обращается к кадастровому инженеру, и подготавливает межевой план земельного участка площадью 2190 кв.м. в связи с образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 72:17:0301005:1251 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В ходе процедуры перераспределения земельного участка происходит следующая трансформация, представленная на рисунке 6.

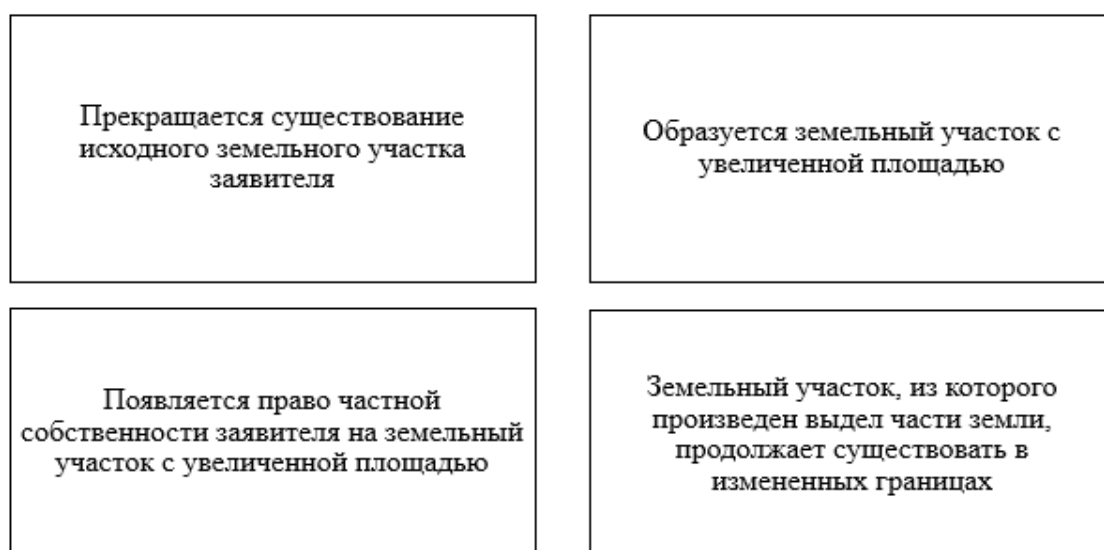


Рисунок 6 – Методика образования земельного участка

Не более чем через 30 дней, собственник снова обратился в Департамент имущественных отношений Тюменской области, где заключил проект соглашения о перераспределении земельного участка, находящегося в собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставив межевой план и выписку из ЕГРН об объекте недвижимости на земельный участок.

Заключение. Логическим завершением формирования земельного участка является оформление документов для будущей эксплуатации сформированного земельного участка, а именно разработка проекта элементов застройки территории для получения разрешения на строительство и последующего оформления построенных объектов недвижимости и внесение в систему ЕГРН.

Литература

1. Абдуллин Д.Н. Совершенствование технологий создания цифровой кадастровой карты для целей ведения государственного кадастра недвижимости на примере съёмок города Тюмени / Д.Н. Абдуллин, Т.В. Симакова // Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения: Сборник материалов I Международной студенческой научно-практической конференции, Тюмень, 17 марта 2016 года. – Тюмень: федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный аграрный университет Северного Зауралья», 2016. – С. 583-586.

2. Гореванова В.И. Проведение кадастровых работ при формировании земельного участка путем выдела / В.И. Гореванова, А.В. Симаков // Достижения молодежной науки для агропромышленного комплекса: Сборник трудов LVII научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных, Тюмень, 27 февраля – 03 2023 года. Том Часть 5. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2023. – С. 92-99.

3. Зорина К.М. Совершенствование кадастровой деятельности в городе Тюмень / К.М. Зорина, Т.В. Симакова // Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения: Сборник материалов LIV Студенческой научно-практической конференции, посвящённой 75-летию Победы в Великой Отечественной войне, Тюмень, 19–20 марта 2020 года. Том Часть 3. – Тюмень, 2020. – С. 277-282.

4. Савина Е. С. Особенности организации использования земель населенных пунктов в Тюменском районе / Е. С. Савина, Т. В. Симакова //

Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения: Сборник материалов LIV Студенческой научно-практической конференции, посвящённой 75-летию Победы в Великой Отечественной войне, Тюмень, 19–20 марта 2020 года. Том Часть 3. – Тюмень, 2020. – С. 312-316.

5. Симакова Т.В. Особенности осуществления кадастровой деятельности на землях садоводства и огородничества города Тюмени / Т.В. Симакова, С.С. Рацен // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64, № 5. – DOI 10.24412/2588-0209-2021-10373.

6. Симакова Т.В. Формирование земельного участка с особыми условиями использования территории (на примере приаэродромной территории гражданского аэродрома «Плеханово») / Т.В. Симакова // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64, № 5. – DOI 10.24412/2588-0209-2021-10375.

7. Симакова Т.В. Особенности установления и исправления реестровых ошибок / Т.В. Симакова, С.С. Рацен // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. – 2022. – № 4. – DOI 10.55186/02357801_2022_7_4_12.

8. Симаков А.В. Анализ кадастрового деления территории Исетского сельского поселения Тюменской области / А.В. Симаков // Интеграция науки и образования в аграрных вузах для обеспечения продовольственной безопасности России: сборник трудов национальной научно-практической конференции, Тюмень, 01–03 ноября 2022 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2022. – С. 81-93.

9. Тельманов А.С. Применение ортофотопланов в кадастровой деятельности / А.С. Тельманов, Т.В. Симакова // Перспективные разработки и прорывные технологии в АПК: Сборник материалов национальной научно-практической конференции, Тюмень, 21–23 октября 2020 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2020. – С. 72-78.

10. Тельманов А.С. Особенности образования земельного участка под ИЖС из земель муниципальной собственности / А.С. Тельманов, Т.В. Симакова // Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения: Сборник

материалов LIV Студенческой научно-практической конференции, посвящённой 75-летию Победы в Великой Отечественной войне, Тюмень, 19–20 марта 2020 года. Том Часть 3. – Тюмень, 2020. – С. 327-332.

11. Тельманов А.С. Применение картометрического метода при определении координат характерных точек земельных участков, отнесенным к различным категориям земель / А.С. Тельманов, Т.В. Симакова, А.В. Симаков // Сборник трудов LVI Студенческой научно-практической конференции «Успехи молодежной науки в агропромышленном комплексе», Тюмень, 12 октября 2021 года. Том Часть 1. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – С. 635-643.

12. Телицын В.Л. Геоинформационные технологии в кадастровой деятельности города Тюмени / В.Л. Телицын, Т.В. Симакова // АПК: инновационные технологии. – 2018. – № 2(41). – С. 55-64.

13. Тельманов А.С. Формирование земельного участка с особыми условиями использования (на примере села Аксарка Приуральского района ЯНАО) / А.С. Тельманов, А.В. Симаков // Достижения молодежной науки для агропромышленного комплекса: Сборник трудов LVII научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных, Тюмень, 27 февраля – 03 2023 года. Том Часть 5. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2023. – С. 257-262.

14. Танишев Р.М. Анализ методов определения границ земельных участков / Р.М. Танишев, А.В. Симаков // Достижения молодежной науки для агропромышленного комплекса: Сборник трудов LVII научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных, Тюмень, 27 февраля – 03 2023 года. Том Часть 5. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2023. – С. 251-256.

15. Симакова Т.В. Методические подходы оформления и постановка на государственный кадастровый учет объектов недвижимости под гаражи / Т.В. Симакова, А.А. Таловикова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: проблемы и перспективы развития: сборник трудов Всероссийской научно-

практической конференции, посвященной 20-летию кафедры Землеустройства и кадастров, Тюмень, 13 апреля 2023 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2023. – С. 96-102.

16. Симакова Т.В. Методические подходы кадастрового деления территории / Т.В. Симакова // Интеграция науки и образования в аграрных вузах для обеспечения продовольственной безопасности России: сборник трудов национальной научно-практической конференции, Тюмень, 01–03 ноября 2022 года. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2022. – С. 105-113.

References

1. Abdullin D.N. Improving the technologies for creating a digital cadastral map for the purposes of maintaining the state real estate cadastre on the example of shooting the city of Tyumen / D.N. Abdullin, T.V. Simakova // Topical issues of science and economy: new challenges and solutions: Collection of materials of the L International Student Scientific and Practical Conference, Tyumen, March 17, 2016. - Tyumen: Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Professional Education «State Agrarian University of the Northern Trans-Urals», 2016. - P. 583-586.

2. Gorevanova V.I. Carrying out cadastral work in the formation of a land plot by allotment / V.I. Gorevanova, A.V. Simakov // Achievements of youth science for the agro-industrial complex: Proceedings of the LVII scientific-practical conference of students, graduate students and young scientists, Tyumen, February 27 - 03, 2023. Volume Part 5. - Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2023. - P. 92-99.

3. Zorina K.M. Improvement of cadastral activity in the city of Tyumen / K.M. Zorina, T.V. Simakova // Actual issues of science and economy: new challenges and solutions: Collection of materials of the LIV Student Scientific and Practical Conference dedicated to the 75th anniversary of the Victory in the Great Patriotic War, Tyumen, March 19–20, 2020. Volume Part 3. - Tyumen, 2020. - S. 277-282.

4. Savina E. S. Features of the organization of land use of settlements in the Tyumen region / E. S. Savina, T. V. Simakova // Topical issues of science and economy: new challenges and solutions: Collection of materials LIV Student scientific and practical conference, dedicated to the 75th anniversary of the Victory in the Great Patriotic War, Tyumen, March 19–20, 2020. Volume Part 3. - Tyumen, 2020. - S. 312-316.

5. Simakova T.V. Features of the implementation of cadastral activities on the lands of horticulture and horticulture of the city of Tyumen / T.V. Simakova, S.S. Ratsen // International Agricultural Journal. – 2021. – V. 64, No. 5. – DOI 10.24412/2588-0209-2021-10373.

6. Simakova T.V. Formation of a land plot with special conditions for the use of the territory (on the example of the near-aerodrome territory of the Plekhanovo civil airfield) / T.V. Simakova // International Agricultural Journal. – 2021. – V. 64, No. 5. – DOI 10.24412/2588-0209-2021-10375.

7. Simakova T.V. Features of establishing and correcting registry errors / T.V. Simakova, S.S. Ratsen // International Journal of Applied Sciences and Technologies Integral. - 2022. - No. 4. - DOI 10.55186/02357801_2022_7_4_12.

8. Simakov A.V. Analysis of the cadastral division of the territory of the Iset rural settlement of the Tyumen region / A.V. Simakov // Integration of science and education in agricultural universities to ensure food security in Russia: Proceedings of the National Scientific and Practical Conference, Tyumen, November 01–03, 2022. - Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2022. - P. 81-93.

9. Telmanov A.S. The use of orthophotomaps in cadastral activities / A.S. Telmanov, T.V. Simakova // Promising developments and breakthrough technologies in the agro-industrial complex: Proceedings of the national scientific and practical conference, Tyumen, October 21–23, 2020. - Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2020. - P. 72-78.

10. Telmanov A.S. Features of the formation of a land plot for individual housing construction from the lands of municipal property / A.S. Telmanov, T.V.

Simakova // Actual issues of science and economy: new challenges and solutions: Collection of materials of the LIV Student Scientific and Practical Conference dedicated to the 75th anniversary of the Victory in the Great Patriotic War, Tyumen, March 19–20, 2020. Volume Part 3. - Tyumen, 2020. - S. 327-332.

11. Telmanov A.S. Application of the cartometric method in determining the coordinates of the characteristic points of land plots assigned to different categories of land / A.S. Telmanov, T.V. Simakova, A.V. Simakov // Proceedings of the LVI Student Scientific and Practical Conference «Successes of youth science in the agro-industrial complex», Tyumen, October 12, 2021. Volume Part 1. - Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2021. - P. 635-643.

12. Telitsyn V.L. Geoinformation technologies in the cadastral activity of the city of Tyumen / V.L. Telitsyn, T.V. Simakova // APK: innovative technologies. - 2018. - No. 2 (41). - S. 55-64.

13. Telmanov A.S. Formation of a land plot with special conditions of use (on the example of the village of Aksarka, Priuralsky district, YNAO) / A.S. Telmanov, A.V. Simakov // Achievements of youth science for the agro-industrial complex: Proceedings of the LVII scientific-practical conference of students, graduate students and young scientists, Tyumen, February 27 - 03, 2023. Volume Part 5. - Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2023. - P. 257-262.

14. Tanishev R.M. Analysis of methods for determining the boundaries of land plots / R.M. Tanishev, A.V. Simakov // Achievements of youth science for the agro-industrial complex: Proceedings of the LVII scientific-practical conference of students, graduate students and young scientists, Tyumen, February 27 - 03, 2023. Volume Part 5. - Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2023. - P. 251-256.

15. Simakova T.V. Methodical approaches to registration and setting up for state cadastral registration of real estate objects for garages / T.V. Simakova, A.A. Talovikova // Land management, cadastre and land monitoring: problems and development prospects: Proceedings of the All-Russian Scientific and Practical Conference dedicated to the 20th anniversary of the Department of Land

Management and Cadastre, Tyumen, April 13, 2023. - Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2023. - P. 96-102.

16. Simakova T.V. Methodological approaches to the cadastral division of the territory / T.V. Simakova // Integration of science and education in agricultural universities to ensure food security in Russia: Proceedings of the National Scientific and Practical Conference, Tyumen, November 01–03, 2022. - Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2022. - P. 105-113.

© Симаков А.В., Гришечко А.В. 2023. *International agricultural journal*, 2023, № 3, 952-967.

Для цитирования: Симаков А.В., Гришечко А.В. ПОРЯДОК ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ИЖС ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ //International agricultural journal. 2023. № 3, 952-967.