

## **Перераспределение государственных земель и земельных участков в частной собственности: об отдельных вопросах правоприменения**

**Индисова Т. В.**

*Индисова Татьяна Викторовна / Indisova Tatiana Viktorovna - юрист,  
частная практика,  
г. Москва*

**Аннотация:** *в статье анализируются проблемы, возникающие в правоприменительной практике в связи с перераспределением земель в публичной и частной собственности.*

**Abstract:** *the article focuses on practical law enforcement issues arising in connection with the repartitioning between public and private land.*

**Ключевые слова:** *Земельный кодекс, перераспределение, образование земельных участков, предоставление земель из государственной собственности.*

**Keywords:** *Land code, repartitioning, formation of land plots, allocation of public land.*

С вступлением в силу с 01.03.2015 г. Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ обозначился новый этап реформы земельного права России. В то время как основное внимание исследователей было направлено на изменение процедур предоставления участков, иные институты также претерпели изменения, и теперь, при появлении первой судебной практики по новым нормам ЗК РФ [1], могут быть проанализированы с позиции правоприменения. Так, с 01.03.2015 г. стало возможным осуществлять перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и участков в частной собственности (напомним, до 01.03.2015 г. перераспределение допускалось лишь в отношении частных земель). Пункт 1 статьи 39.28 ЗК РФ содержит исчерпывающий перечень четырех оснований, при которых допускается перераспределение земель в государственной и частной собственности, при этом для целей настоящей статьи мы бы хотели остановиться на основании, предусмотренном подпунктом 2 пункта 1, который допускает такое перераспределение *в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы* при условии, что площадь участков в частной собственности увеличивается в результате перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров участков.

Общая процедура перераспределения предусмотрена ЗК РФ: так, собственник, заинтересованный в устранении вкрапливания или вклинивания публичной земли в границы своего участка, подает заявление о перераспределении в уполномоченный орган с приложением документов, указанных в ЗК РФ. По итогам рассмотрения заявления уполномоченный орган принимает решение о формировании нового участка с устранением вкрапливания и заключает с частным собственником соглашение о перераспределении, по которому собственник вносит плату пропорционально площади земель в публичной собственности, которые по итогам перераспределения и постановки на кадастровый учет нового земельного участка перейдут в частную собственность. Представляется, что основное преимущество соблюдения указанной процедуры – возможность получения публичных земель на более выгодных условиях без торгов.

Анализ судебной практики по спорам о перераспределении дает основания утверждать о существовании правовой неопределенности в отношении перераспределения по основанию наличия вкрапливания или вклинивания публичной земли в границы участков в частной собственности. Так, частные собственники ссылаются на пункт 3 статьи 39.28 ЗК РФ, по которому перераспределение осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории *либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка*. Пользуясь указанной нормой, в отсутствие распустранивающего свое действие на участок проекта межевания территории собственники оформляют схему расположения участка через уполномоченные органы местного самоуправления (при этом, в отличие от проекта межевания территории, схема расположения участка не требует проведения публичных слушаний, и, в целом, процедура не предполагает больших затрат) и подают заявление на перераспределение по основанию, предусмотренному подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ [2]. Между тем, ЗК РФ содержит прямое указание на цель перераспределения в таких случаях – *приведение границ в соответствие с утвержденным проектом межевания территории*; А. Л. Корнеев верно указывает на необходимость наличия особых обстоятельств для перераспределения участков в государственной и частной

собственности [3]. Из комплексного прочтения норм о перераспределении следует, что подпункт 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ в части установления специальной цели перераспределения должен рассматриваться как обладающий преимущественной силой перед нормой, изложенной в пункте 3 статьи 39.28 ЗК РФ. Иное прочтение повлекло бы за собой допущение обхода закона, прежде всего, порядка предоставления земель из публичной собственности.

На текущий момент формируется судебная практика, признающая указанное перераспределение в отсутствие утвержденного проекта межевания территории незаконным [4] [5]. Хотя в открытом доступе отсутствуют судебные решения, которые бы легитимизировали такое перераспределение, учитывая немногочисленное количество решений за полтора года применения новых норм ЗК РФ, возникает вопрос о том, сколько публичных земель на практике было успешно перераспределено с использованием возможного двусмысленного толкования ЗК РФ в этой части. Представляется, что в целях дополнительной защиты и информирования инвесторов целесообразно инициировать издание официальных разъяснений Министерства экономического развития либо Росреестра (для предотвращения злоупотреблений на этапе регистрации права собственности на новый участок) для формирования единообразной практики, исключая возможность обхода закона при проведении перераспределения.

### *Литература*

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 сентября 2016 г. по делу № А13-1488/2016.
3. *Корнеев А. Л.* Вопросы перераспределения земель в контексте изменений земельного законодательства // *Юридический мир*, 2016. № 8. С. 53 - 56.
4. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 8 сентября 2016 г. по делу № А13-13229/2015.
5. Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 17 марта 2016 г. № 33а-1791/2016.