



*Правительство Санкт-Петербурга*

*Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга*

**ПАМЯТКА**

**порядок перераспределения земельных участков, находящихся в частной и государственной собственности**

Земельным кодексом РФ предусмотрена возможность перераспределения смежных земельных участков (земель, земельных участков находящихся в государственной собственности и смежных с земельными участками, находящимися в частной/общей долевой собственности).

Это необходимо, в первую очередь, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ участков, чересполосицы .

В целом, перераспределение направлено на преобразование границ смежных земельных участков.

Перераспределение возможно между государственными/муниципальными земельными участками и земельными участками, находящимися в частной собственности.

На территории Санкт-Петербурга перераспределение участков регламентировано следующими нормативно-правовыми актами:

- **Земельным кодексом Российской Федерации (ЗК РФ);**
- **Приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762** «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе» (**Приказ Минэкономразвития России от 02.11.2014 № 762**);
- **Законом Санкт-Петербурга от 25.12.2015 № 879-174** «О перечне оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории» (**Закон Санкт-Петербурга от 25.12.2015 № 879-174**);
- **Законом Санкт-Петербурга от 11.11.2015 № 673-130** «О мерах по реализации Федерального закона от 23 июня 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- **Распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 03.06.2016 № 50-р** «Об утверждении Административного регламента Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по заключению соглашения о перераспределении земельных участков, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, земель и(или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности».

**Случаи и основания перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности определены статьей 39.28 ЗК РФ:**

1) перераспределение в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории - осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории - для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

(\*) Условие: площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения может быть увеличена не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение государственных земельных участков и участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства.

(\*) Условие: площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения может быть увеличена не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

### **ВАЖНО!**

**Перераспределение государственных земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется на основании соглашения.**

Соглашение заключается между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО) и собственником частного земельного участка.

Перераспределение осуществляется **в соответствии с утвержденным проектом межевания территории** либо при отсутствии такого проекта **в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.**

### **Что необходимо сделать, чтобы осуществить перераспределение:**

**1 шаг – подать заявление.**

**Заявление можно подать через:**

- почтовый ящик Управления по работе с заявителями СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» по адресу: пр. Стачек, д. 18, литера А;
- лично на приеме в Управлении по работе с заявителями СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» по адресу: пр. Стачек, д. 18, литера А, режим работы: с понедельника по четверг с **09.30 до 17.00** без перерыва на обед.

(\*) **В заявлении указываются:**

1) ФИО, место жительства, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика (за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо);

3) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, перераспределение которых планируется осуществить;

4) реквизиты утвержденного проекта межевания территории, если перераспределение земельных участков планируется осуществить в соответствии с данным проектом;

5) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

**(\*\*) К заявлению прилагаются следующие документы:**

- копии правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок, принадлежащий заявителю (если право собственности не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости);
- схема расположения земельного участка (если отсутствует проект межевания территории, в границах которой осуществляется перераспределение земельных участков);
- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением о предоставлении земельного участка обращается представитель заявителя);
- заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица (если заявителем является иностранное юридическое лицо).

### **ВНИМАНИЕ!**

Схема расположения земельного на кадастровом плане территории должна быть выполнена в соответствии с:

- требованиями статьи 11.10 ЗК РФ;
- требованиями пункта 4 статьи 1 Закона Санкт-Петербурга от 25.12.2015 № 879-174;

а также

- требованиями, установленными Приказом Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762.

**(!) По результатам рассмотрения заявления при отсутствии оснований для отказа КИО:**

- при отсутствии утвержденного проекта межевания территории - издается распоряжение «О перераспределении земель, находящихся в государственной собственности и земельного участка, находящегося в частной собственности»

либо

- при наличии утвержденного проекта межевания территории - подписывается согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков.

**2 шаг** – поставить вновь образованные земельные участки на кадастровый учет.

Лицо, подавшее заявление на перераспределение, обеспечивает выполнение кадастровых работ в отношении земельных участков, которые образуются в результате перераспределения. По результатам кадастровых работ заявитель обеспечивает постановку участков на государственный кадастровый учет.

**(\*)** Проведение государственного кадастрового учета осуществляет филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

**3 шаг** – заключить соглашение о перераспределении.

Соглашение заключается после проведения государственного кадастрового учета в отношении вновь образованных земельных участков.

Уведомление об образовании участков направляется в СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

**(\*)** Способы направления уведомления аналогичны способам подачи заявления о перераспределении.

**(\*\*)** Обязательными приложениями к соглашению являются Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, в отношении земельного участка, который образуется в результате перераспределения.

### **ВАЖНО!**

Увеличение площади земельного участка, находящегося в частной собственности, в результате его перераспределения с землями, находящимися в государственной собственности, осуществляется за плату.

Размер платы за увеличение площади частного участка в результате перераспределения определяется в соответствии со статьей 1 Закона Санкт-Петербурга от 11.11.2015 № 673-130.

Так, размер платы за увеличение площади будет основываться на величине кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в частной собственности, и зависеть от площади, на которую участок увеличивается.

**(!)** Плата за площадь, на которую увеличивается земельный участок, составляет 100 % от кадастровой стоимости.

**(!)(!)** Исключением являются участки под индивидуальными жилыми домами, дачными домами и участки, используемые для ведения садоводства. Для них установлен льготный корректирующий коэффициент, на основании которого плата составляет половину кадастровой стоимости.