



# **Тема 2.**

# **Образование земельных участков**

# Образование земельных участков

Из гос. /  
муниц.  
земель  
(ст. 11.3  
ЗК РФ)

Раздел ЗУ  
(ст. 11.4  
ЗК РФ)

Выдел ЗУ  
(ст. 11.5  
ЗК РФ)

Объединение  
ЗУ  
(ст. 11.6  
ЗК РФ)

Перерас-  
пределение  
ЗУ  
(ст. 11.7  
ЗК РФ)

Документы:  
- проект  
межевания  
территории  
(ст. 43 ГрК РФ)  
или  
- проектная  
документация  
лесных  
участков или  
- утвержденная  
схема  
расположения  
ЗУ на  
кадастровом  
плане  
территории  
(ст. 11.10)

- Образуется  
несколько ЗУ  
- Невозможен  
в отношении  
неделимого  
ЗУ (ч.2 ст.  
39.20 ЗК РФ)  
- У  
собственника  
возникает  
право собств.  
на все  
образуемые  
ЗУ

- Возможен в  
случае выдела  
доли из ЗУ,  
находящего в  
долевой  
собственности  
- У  
выделившегося  
участника  
долевой  
собственности  
возникает  
право  
собственности  
на новый ЗУ

- Возможно  
в отношении  
смежных ЗУ  
- Не  
допускается  
объединение  
ЗУ на праве  
ПБП, ПНВ  
или БезВП

- Возможно  
в  
отношении  
смежных ЗУ  
- Право  
собств. на  
новые ЗУ  
возникает  
по  
соглашению  
между  
собствени-  
ками

# Раздел ЗУ (ст. 11.4 ЗК РФ)

Исходный земельный участок  
прекращает свое существование

**25:20:050101:182**

**25:20:050101:569**

**25:20:050101:54**

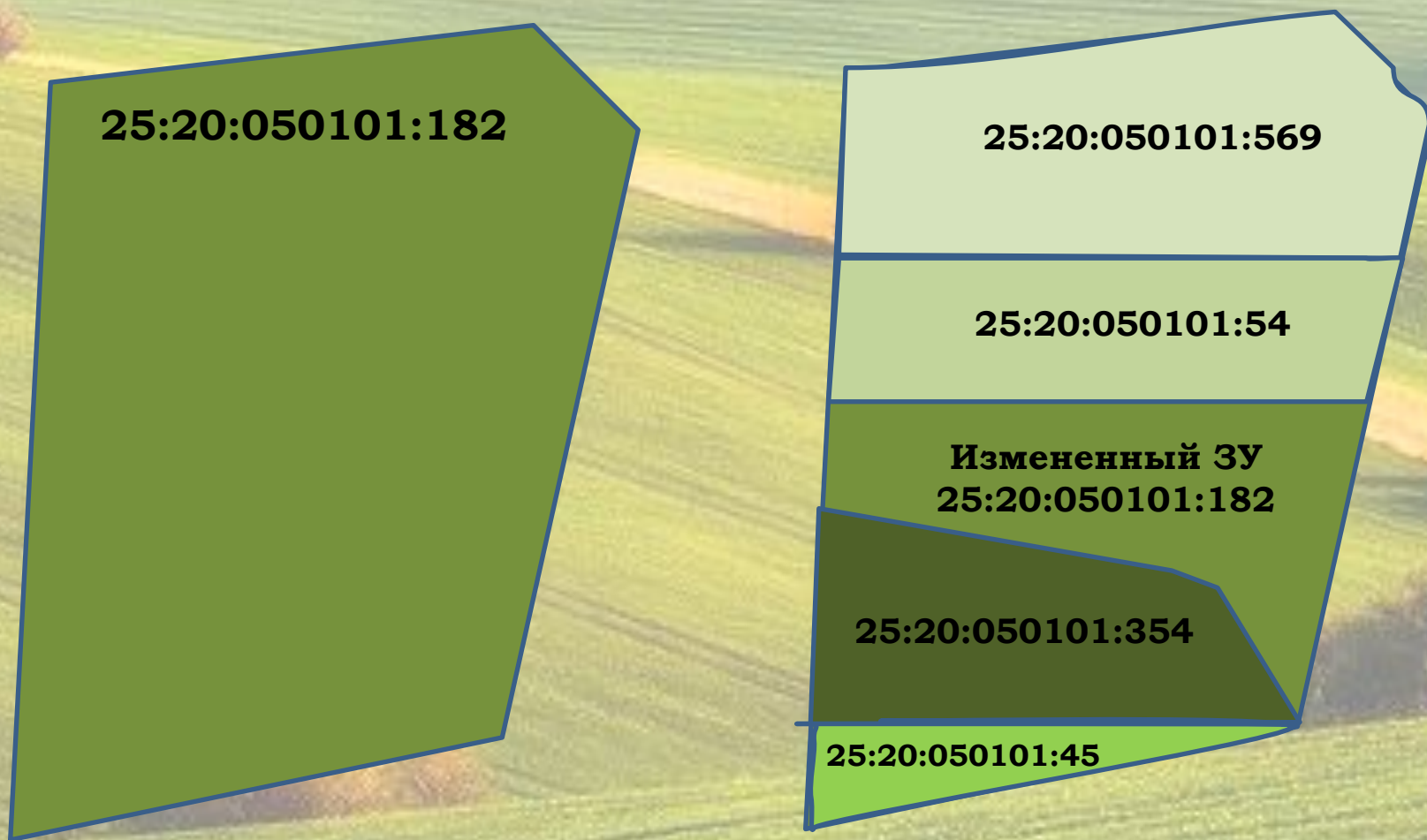
**25:20:050101:876**

**25:20:050101:354**

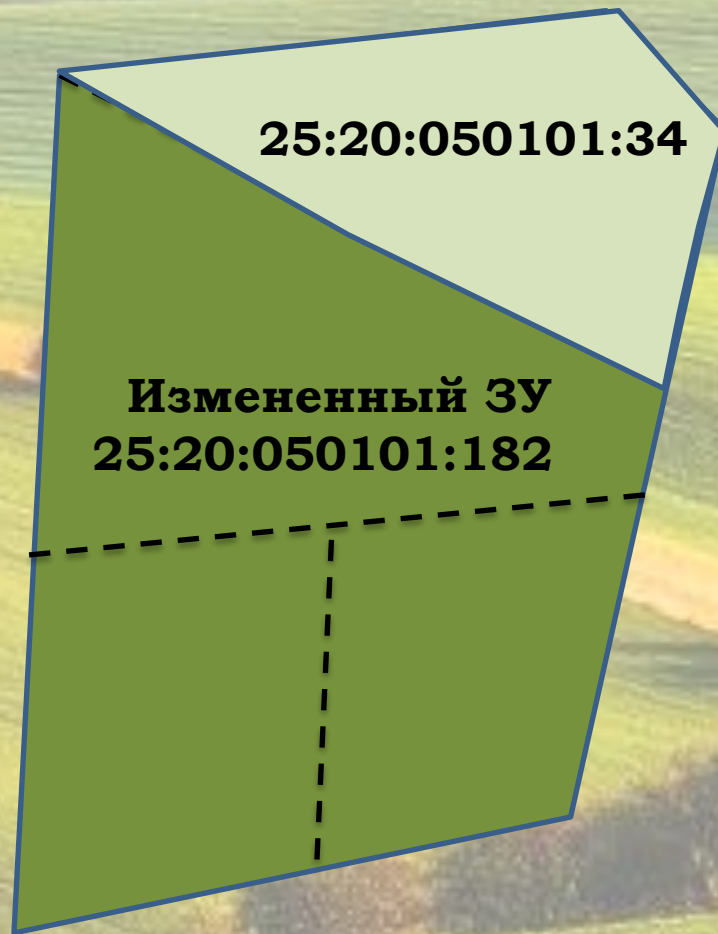
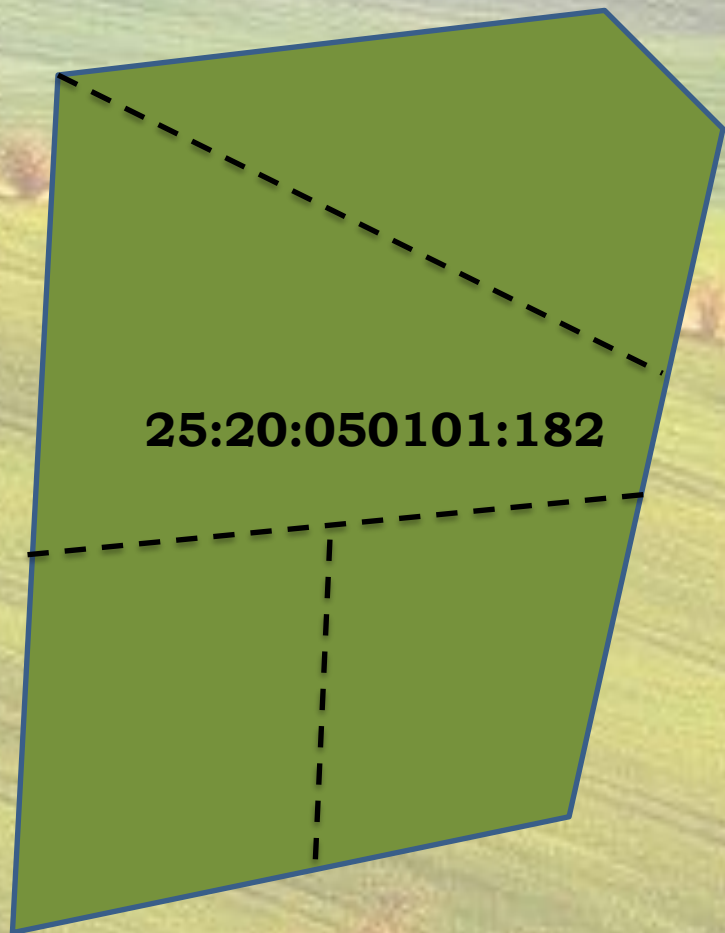
**25:20:050101:45**

# Раздел ЗУ (п. 4, 6 ст. 11.4 [ЗК РФ](#))


Исходный земельный участок  
сохраняется в измененных границах



# Выдел ЗУ (ст. 11.5 [ЗК РФ](#))



# Объединение ЗУ (ст. 11.6 [ЗК РФ](#))



20:456:343:0887

The diagram shows two land parcels outlined in blue. The left parcel is divided into two parts: a white upper part and a dark green lower part. The right parcel is a single light green shape. The background is a blurred landscape of green fields and trees.

20:456:343:5456

20:456:343:32

# Перераспределение ЗУ (ст. 11.7 ЗК РФ)



## **Обременения и ограничения на вновь образуемые и измененные ЗУ (ст. 11.8 ЗК РФ)**

- Сервитуты сохраняются в прежних границах (ч. 5 ст. 11.8 ЗК РФ)
- Право залога распространяется на весь образуемый ЗУ (ч. 6 ст. 11.6 ЗК РФ + п. 10 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 г. № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге»)
- Сохраняются особые условия использования ЗУ и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах (ст. 56 ЗК РФ)
- Сохраняются особые условия ООС (ст. 56 ЗК РФ)
- Сохраняются условия начала и завершения застройки или освоения ЗУ в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) (ст. 56 ЗК РФ)



# Ограничения оборотоспособности земельных участков (ст. 27 ЗК РФ)

*ЗУ, изъятые из оборота*

ЗУ, занятые объектами:

- государственными природными заповедниками и национальными парками
- зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, другие войска, воинские формирования и органы
- зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;
- объектами организаций ФСБ
- объектами организаций органов государственной охраны;
- объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ
- объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы ЗАТО
- объектами учреждений и органов ФСИН
- воинскими и гражданскими захоронениями
- инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

# Ограничения оборотоспособности земельных участков (ст. 27 ЗК РФ)

## *ЗУ, ограниченные в обороте*

- в пределах ООПТ (за исключением заповедников и нац. парков)
- из состава земель лесного фонда
- в пределах которых расположены гос /муниц водные объекты
- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов РФ
- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не изъятыми из оборота
- не изъяты из оборота ЗУ в границах ЗАТО
- предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации объектов транспорта
- занятые объектами космической инфраструктуры
- расположенные под объектами гидротехнических сооружений
- предоставленные для производства ядовитых веществ
- загрязненные опасными отходами, подвергшиеся деградации земли
- расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд
- в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

## Требования к образуемым и измененным ЗУ (ст. 11.9 ЗК РФ)

- Должны соблюдаться предельные (максимальные и минимальные) *размеры ЗУ*
- Границы ЗУ не должны пересекать *границы муниципальных образований* и (или) границы населенных пунктов; границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков.
- Соблюдение возможности *разрешенного использования ЗУ* и расположенных на таких ЗУ объектов недвижимости.
- Образование ЗУ не должно приводить к *вклиниванию, вкрапливанию, изломанности* границ, *чересполосице,* *невозможности* размещения объектов недвижимости.