



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
собственни-
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

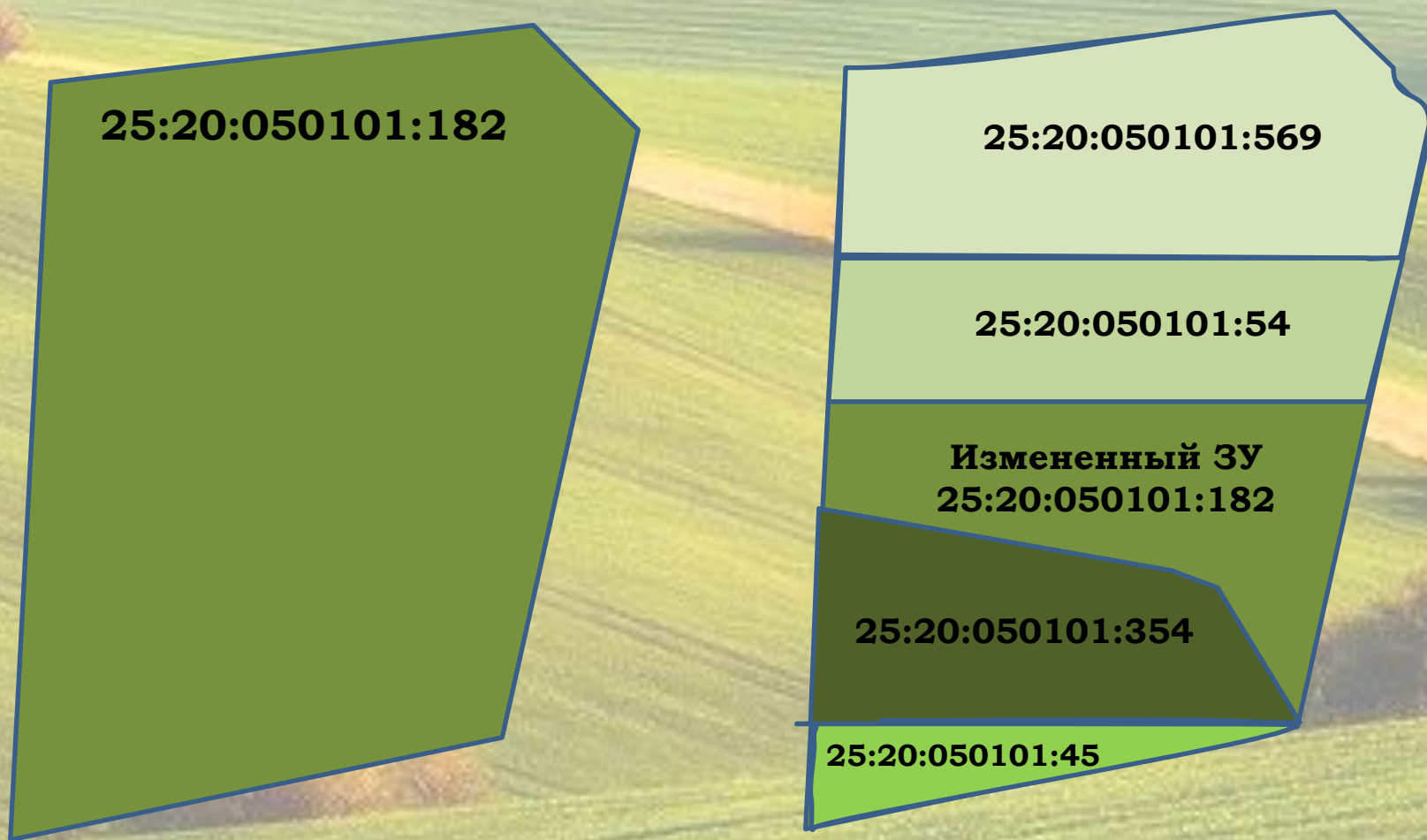
25:20:050101:876

25:20:050101:354

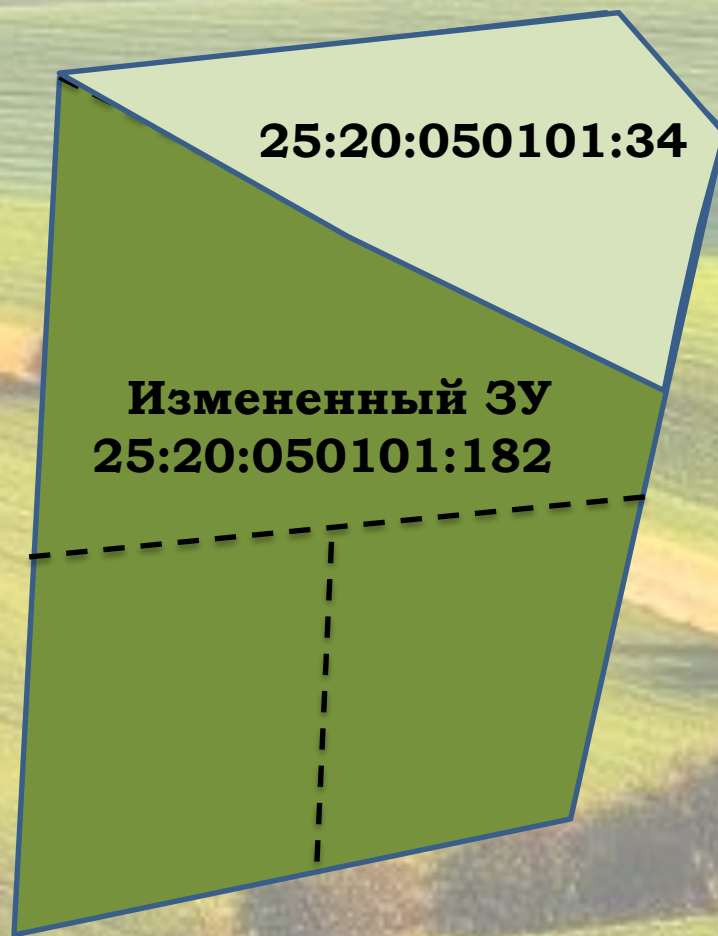
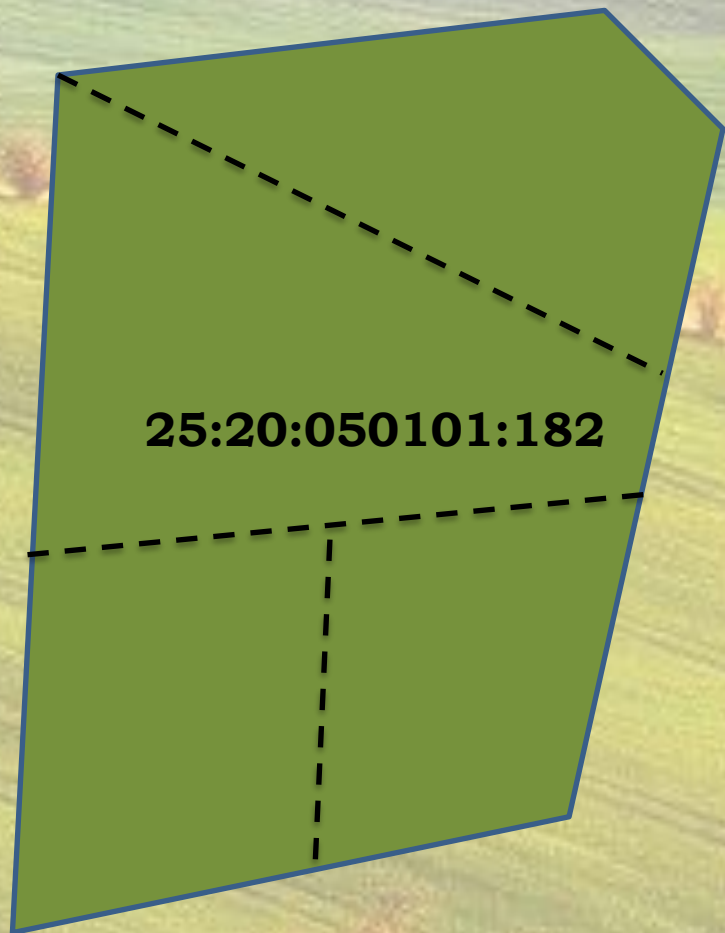
25:20:050101:45

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.