

Лекция

«Образование земельных участков»

Земельный участок (ч.3 ст. 6 ЗК РФ)

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ПРАВ
НА ЗЕМЛЮ **ЯВЛЯЕТСЯ НЕДВИЖИМОЙ**
ВЕЩЬЮ, КОТОРАЯ ПРЕДСТАВЛЯЕТ
СОБОЙ **ЧАСТЬ ЗЕМНОЙ ПОВЕРХНОСТИ** И
ИМЕЕТ ХАРАКТЕРИСТИКИ,
ПОЗВОЛЯЮЩИЕ ОПРЕДЕЛИТЬ ЕЕ В
КАЧЕСТВЕ **ИНДИВИДУАЛЬНО**
ОПРЕДЕЛЕННОЙ ВЕЩИ.

Понятие «образование земельного участка» в ЗК РФ не раскрывается

**ТИХОМИРОВ М.Ю. :
«ОБРАЗОВАНИЕ ЗУ
ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ
СОЗДАНИЕ НОВОГО
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА»**

речь о создании
природного объекта или
ресурса

**ОБРАЗОВАНИЕ ЗУ –
УСТАНОВЛЕНИЕ (ИЗМЕНЕНИЕ)
МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗУ,
В РЕЗУЛЬТАТЕ ЧЕГО ТАКОЙ ЗУ
СТАНОВИТСЯ ОБЪЕКТОМ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И
ОБЪЕКТОМ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

Ч.2 ст. 8 ФЗ «О государственной
регистрации недвижимости»
(218-ФЗ)

**... В РЕЗУЛЬТАТЕ
ОБРАЗОВАНИЯ ЗУ
ПРИБРЕТАЕТ СВОИ
ОСНОВНЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Способы образования ЗУ

1. Образование земельного участка

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации земельные участки образуются путем раздела, объединения, перераспределения или выдела:

- **из земельных участков, находящихся в частной собственности**

По соглашению между собственниками об образовании участка (в случае принадлежности участков нескольким собственникам), за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Результат: Соглашение об образовании земельного участка.

- **из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

На основании решений ИОГВ или ОМСУ.

Решения об образовании земельных участков могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

Результат: Решение об образовании земельного участка

Земельные участки образуются:

из неразграниченных государственных или муниципальных земель, то есть образуются впервые.

А) из уже существующих. При этом происходит объединение, разделение или перераспределение прежних участков.

существующие участки могут быть:

частными,

государственными,

муниципальными.

Б) из земель лесного фонда, если они передаются в пользование.

Правила и особенности образования участков регулируются Земельным кодексом (статьями 11.2-11.7), а также федеральными законами № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года и № 221-ФЗ от 3 июля 2016 г.

В некоторых случаях учитываются Градостроительный кодекс и другие федеральные законы.

Образование ЗУ имеет место во всех случаях, когда требуется установить новые границы ЗУ, ЗУ-ков

Порядок образования участков возможен в двух случаях

первичное образование, когда земля ранее не была разграничена

образование при разделе, объединении, перераспределении или выделе уже действующих земельных участков

При образовании земельного участка необходимо соблюдать следующее:

каждый из совладельцев должен дать свое согласие на проведение изменения границ в письменной форме;

необходимо определить категорию целевого назначения, если собственник не готов принять исходное назначение, которое присваивалось для первоначальной площади;

участок должен соблюдать максимальные и минимальные размеры, установленные местным самоуправлением;

земельные участки не должны мешать эксплуатации и застройки смежных территории.

Точно определены **способы образования земельных участков**:

Выдел - проводится при необходимости отделить долю собственника от целой площади, из чего могут появиться несколько участков. При проведении операции также меняются границы и площади, от которой произошло отделение.

Объединение - процесс, при котором две смежные площади могут объединиться в один земельный участок. Это можно организовать как с землями, у которых разные собственники, так и с площадями, у которых один собственник. После проведения операции, участки перестают существовать по отдельности.

Перераспределение - процедура, при которой смежные участки изменяют свои границы.

Раздел - когда из целого участка создаются несколько небольших.

Ч.3 ст. 41 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (основания - ч.8,10,11 ст. 41 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)

Исходные земельные участки
прекращают свое существование с даты
государственной регистрации на все
образуемые из них ЗУ.

Согласно ч.3 и ч.3.1 ст. 24 ФЗ «О
государственном кадастре
недвижимости» исходные ЗУ снимаются с
кадастрового учета.

Исключения: ч.3 ст. 24 ФЗ «О
государственном кадастре
недвижимости»

Выдел

Когда проводится выдел земельного участка, то все права на полный объем собственности теряется у предыдущего владельца земли.

Если же земля имела более двух собственников, один из которых решил произвести выдел, то остальные сохранят свои права на оставшуюся площадь после образования новой площади.

Результатом выдела являются несколько территорий, на каждую из которых имеет право определенный собственник.

Выдел доли ЗУ



Выдел участка могут осуществлять только участники общей долевой собственности и разделяются на два вида в зависимости от того что произойдет с исходным объектом недвижимости.

1) исходный объект прекращает свое существование и возникают два и более новых участков и процедура становится по сути похожей на раздел

2) выдел с сохранением исходного. Ярким примером сохранения исходного является выдел из приватизированных земель колхозов на основании пая

Участники выделов:

физические лица у кого есть долевая собственность

участники конфликта

владельцы пая в колхозных землях

собственники юридических лиц владеющих объектами

недвижимости

Общее: объединяет право на общую долевую собственность и желание быть хозяином своей доли в недвижимом имуществе и осуществлять все доступные действия в виде распоряжения им,

такие как:

дарение

залог

продажа

раздел

смена категории

изменение разрешённого использования

аренда

Выдел участка может потребоваться по различным причинам

Пример

Инициатор владеет лишь одной третьей участка. Для того чтобы что-то выстроить на нем, ему требуется получить согласие остальных двух владельцев. Возможно участники долевой не согласны, тогда придется осуществить **выдел участка**. Имея право собственности на свою долю участка, больше не придется искать и упрашивать других совладельцев земли.

Выдел открывает множество возможностей инициатору. К примеру, отдать свою долю в аренду, заложить в банке, продать и сделать все что угодно, без согласования с владельцами остальной земли.

Работа перед выделом доли

Прежде чем осуществить выдел, нужно определить следующее:

- возможно ли выделить ЗУ с постройками во дворе и земельным участком?

- предложить возможные варианты деления жилого дома и участка

- какие потребуется провести работы на участке, чтобы выдел стал возможен

- определить, возможно ли технически

выполнить **выдел в натуре**

- выявить, насколько сильно физически износились строения

в случае, когда раздел равными долями невозможен,

- установить размер денежной компенсации

- установить рыночную стоимость владений

Одним из ключевых
моментов при выделе –
это согласие
собственников.

Отсутствие согласия
неминуемо ведет к
судебному процессу

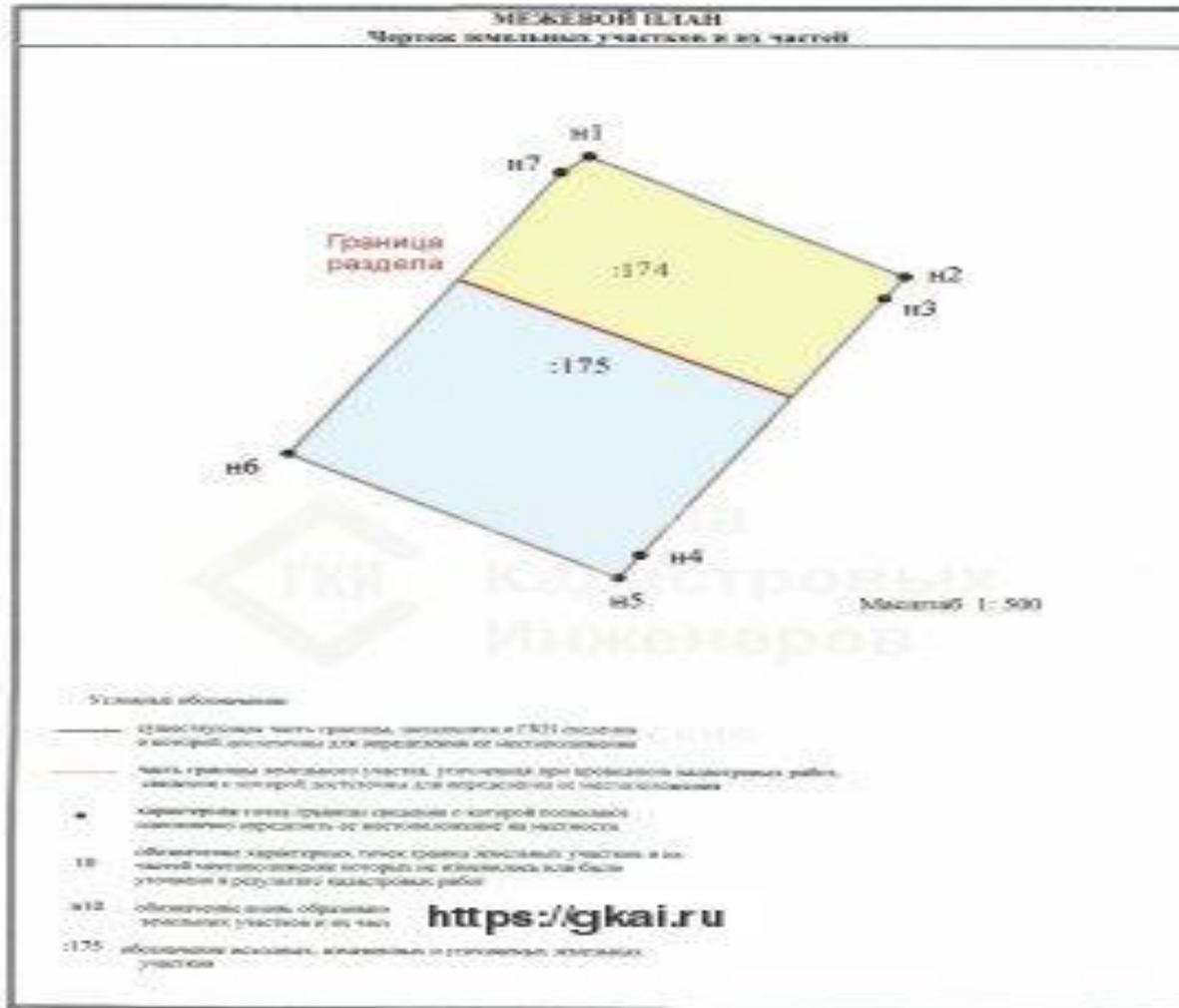
Выдел не существенно отличается от раздела, при котором исходный участок прекращает существование, по причине возникновения на его месте двух или более новых участков. Законом не предусмотрен выдел участка, если его размеры меньше, чем минимально установленные в конкретном субъекте РФ.

Искомый участок не утрачивает своего существования, он остается на кадастровом учете, но уже в преобразованных границах.

Полученному участку по установленной процедуре присваивается кадастровый номер.

Изменения закрепляются документально и на местности, вносятся в кадастровый учет.

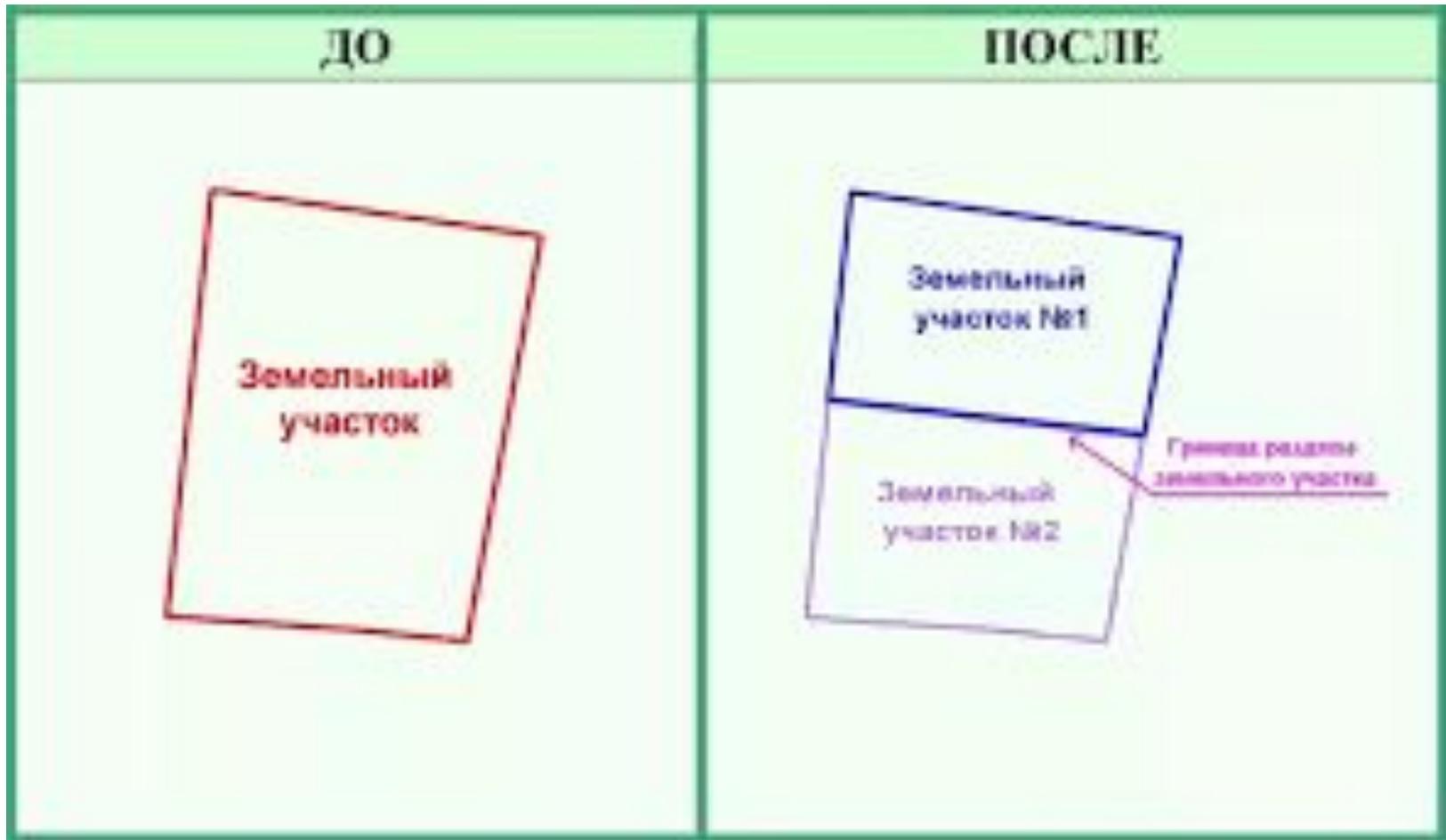
Раздел 3У



Некоторые правила

- Если разделяемая территория принадлежит одному собственнику, то он получит прав на каждую из образованных площадей.
- Если разделяемая территория является собственностью нескольких лиц, то каждый из них получит свои права на каждый разделившийся земельный участок. Противное можно указать в соглашении, составляемом сторонами. Если территория будет использовать в некоммерческих целях, то процесс раздела будет происходить в соответствии с проектом межевания. Земельный участок будет сохранять измененные границы.
- Если территория предназначена для комплексного освоения, то разделение будет проводиться в соответствии с проектом межевания, действующим на территории площади. Операция должна соответствовать акту о градостроительной деятельности многоквартирных домов, который действует в данном населенном пункте.
- Если разделяемая территория является государственной или муниципальной собственностью, то органы местного самоуправления должны в течение одного месяца со дня поступления заявки от заинтересованного лица принять решение об утверждении или отставке предложенной схемы. При отрицательном ответе должны быть даны полноценные объяснения с указанием оснований. Заявитель должен будет предоставить схему расположения

Раздел ЗУ 2018



Основанием для раздела земельного участка является заверенное нотариально заявление собственника земельного участка, а также разработанная землеустроительной организацией техническая документация на раздел земельного участка.

Если собственников земельного участка несколько (общая долевая собственность), то в таком случае заключается нотариальный договор на раздел земельного участка между сособственниками.

Целевое назначение земельных участков, образованных в результате раздела первоначального земельного участка, не может измениться и остается таким, как и у первоначального земельного участка (до раздела).

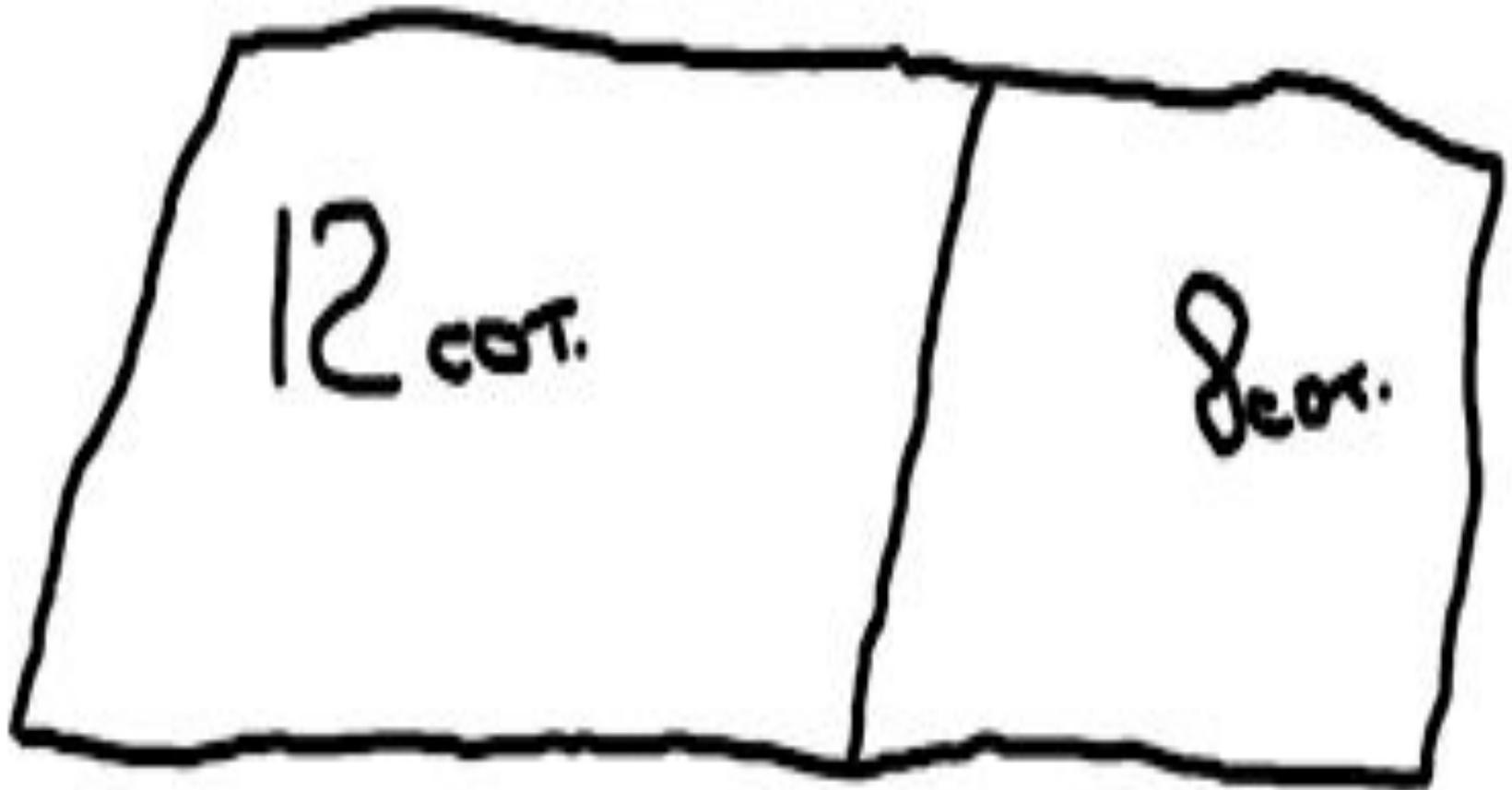
Изменение целевого назначения земли



Вопрос...



Размер ЗУ при разделе –
предельные размеры ЗУ



В соответствии с п.2 ст. 39.20 ЗК РФ неделимым является ЗУ, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным ЗУ, предусмотренных ст. 11.9 ЗК РФ.

Все иные ЗУ являются делимыми.

Аналогия ст. 133 (п1) ГК РФ.

Пример невозможности деления ЗУ – п.2 ст. 258 ГК РФ, п.1 ст.9 ФЗ «О крестьянском (фермерском хозяйстве)» (при выходе одного из членов КФК ЗУ и средства производства не делятся).

Вывод – не всегда только технические возможности являются препятствием для раздела ЗУ, но и установленные законом правила.

Объединение ЗУ



Объединение - образование нового ЗУ путем слияния нескольких СМЕЖНЫХ ЗУ.

Существование исходных ЗУ прекращает свое существование.

В результате объединения одного или двух ЗУ возникает право общей собственности на образованный ЗУ.

Общая собственность – п.4 ст. **244** ГК РФ.

Запрещается:

Объединение ЗУ, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения.

Цель – завершить процесс переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения.

Концепция развития гражданского законодательства РФ, подготовленная в соответствии с Указом Президента РФ от 18.07.2008 №1108 «О совершенствовании ГК РФ» указывает, что такие права должны быть сохранены без установления какого-либо срока и без изменения их содержания. Однако такие права не должны возникать в будущем.

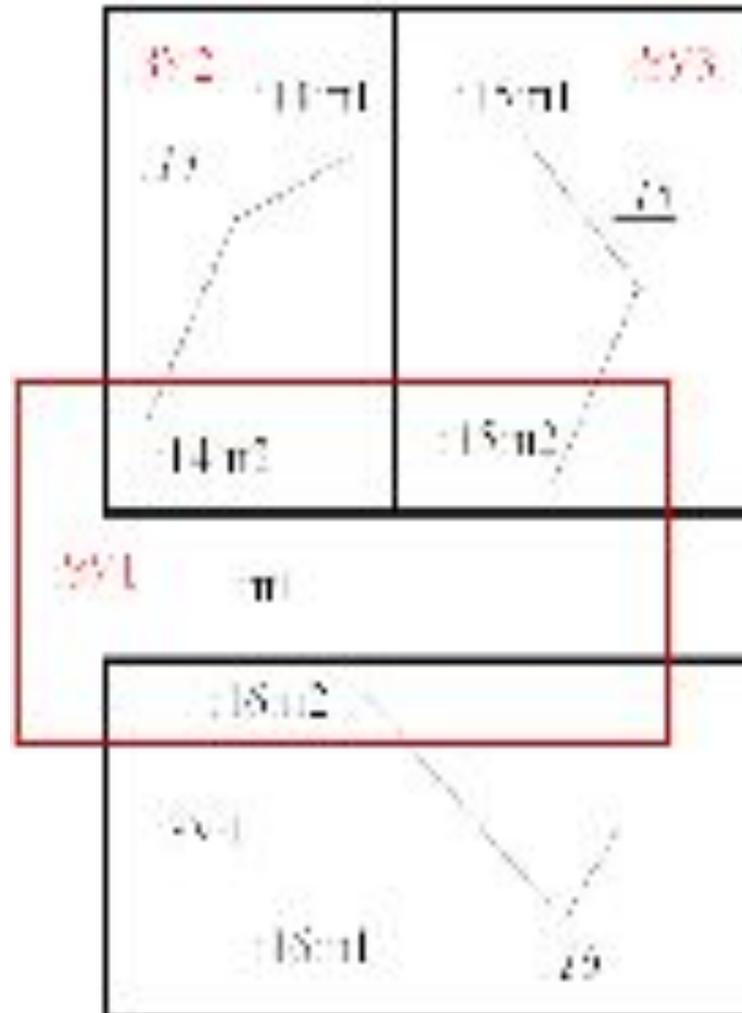
В соответствии с п.2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» – ЮЛ обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования, на право аренды или приобрести в собственность (ответственность ст. 7.34 КоАП РФ).

Не объединяются и ЗУ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (ст. 39.10 ЗК РФ)

Однако вызывает спор следующее законодательное утверждение(ч.2 ст. **11.8** ЗК РФ):

у лица, которому предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного пользования земельный участок, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, возникает соответственно право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного пользования на образуемые земельные участки.

Общие правила перераспределения ЗУ



1. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

2. При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

3. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены [главой V.4](#) настоящего Кодекса.

Важно

ОБЪЕКТЫ, УЧАСТВУЮЩИЕ В ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИИ

- ✓ земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- ✓ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- ✓ земельные участки, право государственной собственности на которые не разграничено.

Термин «перераспределение ЗУ» не использовался в законодательстве применительно к образованию ЗУ

**УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РФ ОТ
27.12.1991Г. №323 «О
НЕОТЛОЖНЫХ МЕРАХ ПО
ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОЙ
РЕФОРМЫ В РСФСР» - ФОНД
ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ
(В НАСТ. ВРЕМЯ СТ. 80 ЗК РФ)**

Перераспределение ЗУ – несколько смежных ЗУ прекращают свое существование и образуются др. смежные ЗУ. Относится ли это к сделке? Спорно

**ПРЕДУСМОТРЕНА
ВОЗМОЖНОСТЬ
ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬ И ЗУ, ГДЕ ПЕРВОЕ
НЕ ЯВЛЯЕТСЯ
ИНДИВИДУАЛЬНО**

ОБЪЕКТОМ СДЕЛКИ

Смежный ЗУ – ЗУ, имеющие хотя бы одну смежную границу

**Ч.2 СТ.43 ФЗ «О
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ»**

Согласно ч.2 ст.41 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в случае образования двух и более ЗУ в результате перераспределения ЗУ кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех образуемых ЗУ

**ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ – ИНСТИТУТ
В СТАДИИ РАЗВИТИЯ (11.7 ЗК РФ
ПОЛУЧАЮТ СВОЕ РАЗВИТИЕ В СТ.
СТ. 39.27-39.29, НО ЭТО НЕ
ОКОНЧАТЕЛЬНЫЙ ШАГ
ЗАКОНОДАТЕЛЯ**

Все споры, возникающие
при образовании ЗУ
разрешаются в судебном
порядке

СТ. 64 ЗК РФ

Требования к образуемым и измененным земельным участкам

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов [не распространяется](#) или в отношении которых градостроительные регламенты [не устанавливаются](#), определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.