

СПОСОБЫ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

-РАЗДЕЛ (образуется несколько, исходный прекращает свое существование)

-ОБЪЕДИНЕНИЕ (только смежные земельные участки, образуется **один**,

исходные прекращают существование)

-ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ (только смежные земельные участки, образуется

несколько, существование смежных прекращается)

-ВЫДЕЛ (выдел доли или долей из участка долевой собственности, образуется

один или несколько, исходный существует в измененных границах)

- ОБРАЗОВАНИЕ ИЗ ЗЕМЕЛЬ (на основании схемы расположения земельного

участка на кадастровом плане территории, подготовка схемы ОГВ или ОМСУ)

-СОЗДАНИЕ ИСКУССТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

(Федеральный закон

-от 19.07.2011 №246-ФЗ «Об искусственных земельных участках



РАЗДЕЛ

- образуются несколько земельных участков, исходный прекращает существование

ИСКЛЮЧЕНИЕ: земельный участок государственной или муниципальной собственности;
предоставленный некоммерческой организации,
созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества,
дачного хозяйства (образование в соответствии с проектом межевания территории)

- исходный земельный участок сохраняется в изменённых границах



ОБЪЕДИНЕНИЕ

- смежные земельные участки
- образуется один земельный участок – исходные прекращают свое существование

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ОБЪЕДИНЕНИЕ:

- земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования; праве пожизненного наследуемого владения, праве безвозмездного пользования, за исключением если все земельные участки предоставлены одному лицу



Объединение смежных участков, границы которых не установлены возможно только после выполнения работ по уточнению местоположения границ исходных земельных участков (письмо Минэкономразвития РФ от 09.11.2018 №Д23и-5989)

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ

- перераспределяются несколько смежных земельных участков - образуются несколько других смежных участков;
- возможно перераспределение земель и земельного участка – образуется один земельный участок

Особенности перераспределения земель и (или) земельных участков государственной и муниципальной собственности между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности предусмотрены главой V.4 Земельного кодекса РФ



Перераспределение земель и нескольких земельных участков – не допускается (письмо Минэкономразвития РФ от 24.08.2018 №Д23и-4640)

Перераспределение земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков государственная собственность на которые разграничена – возможно (письмо Минэкономразвития РФ от 24.05.2018 №Д23и-2745)

ВЫДЕЛ

- выдел доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности
 - образуются один или несколько земельных участков
- исходный сохраняется в измененных границах (лицо, чья доля выделена, прекращает быть участником долевой собственности)

Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей установлены Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»



Площадь выделяемого в счет земельной доли (долей) земельного участка может отличаться от площади, указанной в утвержденном проекте межевания не более чем на 5 %. При это должны отсутствовать возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка и обоснована невозможность установления на местности таких границ (письмо Минэкономразвития РФ от 07.05.2018 №ОГ-Д23-4659)
При выделе доли в соответствии с п. 3 ст. 13 Закона №101-ФЗ на основании решения общего собрания может быть изменен перечень собственников образованного земельного участка и размер их долей (письмо Минэкономразвития РФ от 22.0.22018 №ОГ-Д23-1640)

ВЫДЕЛ

Вид разрешенного использования земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в случае если будет установлено, что земельный участок относится к сельскохозяйственным угодьям должен соответствовать виду разрешенного использования исходного земельного участка, т. к. градостроительные регламенты не устанавливаются для с/х угодий (ч. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ)

Выдел части земельной доли не предусмотрен действующим законодательством. При этом участник долевой собственности утрачивает право участия в общей собственности измененного земельного участка (письмо Минэкономразвития РФ от 04.10.2018 №ОГ-Д23-9845)

