

**Способы образования земельных участков с учетом требований
Земельного кодекса Российской Федерации, вступившими в силу с
01.03.2015 г.**

В соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ), земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ были внесены изменения:

- **ст. 11.3** Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена [статьей 11.10](#) настоящего Кодекса.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных [пунктом 3](#) настоящей статьи.

Дополнительно хотелось бы отметить, что раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, находящегося, как правило, в аренде у гаражных кооперативов также осуществляется на основании утвержденной схемы.

3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам. Вместе с тем, согласно сложившейся практики при отсутствии проекта межевания территории, а также проекта организации и застройки садоводческих объединений, орган кадастрового учета

осуществляет учет указанных земельных участков при наличии в межевом плане схемы расположения земельного участка, утвержденную председателем СНТ (ДНТ)

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения. В соответствии с письмом Минэкономразвития России от 21.07.2015 №10-2348-КЛ, данный пункт распространяется на формирование земельных участков, предназначенных для размещения вновь создаваемых линейных объектов. В случае, если земельный участок формируется под уже созданными (существующими) линейными объектами местного, регионального или федерального значения, образование земельного участка может осуществляться в соответствии с утвержденной схемой, или проектом межевания территории.

- введена Глава V.4 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.

ст. 39.27 Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой

1. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующих случаях:

1) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, не предоставлены гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута;

2) земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута;

3) все земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и перераспределение между которыми осуществляется, предоставлены на одном виде права одному и тому же лицу.

Межевой план на образование таких земельных участков должен быть подготовлен на основании проекта межевания территории или при его отсутствии на основании утвержденной схемы.

ст. 39.28 **Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности**

1. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков 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 таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных [статьей 49](#) настоящего Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

(в ред. Федерального [закона](#) от 08.03.2015 N 48-ФЗ)

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

- Уточнение местоположения границ земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 25 Требований, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 №412, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения

границ земельного участка или в результате кадастровых работ по образованию земельных участков уточнено местоположение границ смежных с ними земельных участков, в состав Приложения включаются решение об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории либо решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случаях, установленных федеральным законодательством.

Указанные документы включаются в межевой план в случае, уточнения местоположения границ земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые в дальнейшем будут предоставляться в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, без проведения торгов.

Начальник отдела учета земельных участков

А.Н.Земляк