

Федеральный закон

**"О внесении изменений
в отдельные
законодательные акты РФ
в части совершенствования
земельных отношений"**

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами

Варианты образования земельных участков

Раздел

Объединение

Перераспределение

Выдел

В том числе земель (ЗУ), находящихся в государственной или муниципальной собственности

4) Требуется соглашение, если исходные участки, находящиеся в частной собственности принадлежат нескольким собственникам (есть исключения – доли С/Х)

5) Образование ЗУ может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке (без согласия)

признаются целевое назначение и разрешенное использование исходных ЗУ

6) Образование ЗУ на застроенной территории, когда есть решение о ее развитии и заключен договор, осуществляется лицом, с которым заключен договор, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории

Выдел

1) Только в случае выдела доли или долей из ЗУ, находящегося в долевой собственности

2) Образуется один или несколько ЗУ.
Исходный участок сохраняется в измененных границах

3) У выделившегося дольщика возникает право собственности на образованный ЗУ (и утрачивается доля на исходный ЗУ), у оставшихся – сохраняется право долевой собственности на измененный исходный участок с учетом изменившихся размеров долей

4) Особенности выдела земельных долей устанавливаются ФЗ «Об обороте земель С/Х назначения»

Объединение

1) Существование исходных смежных земельных участков прекращается

2) У собственника исходных участков возникает право на образуемый

3) Если исходные участки находятся в собственности разных лиц –
возникает право общей собственности

4) Если исходные участки находятся в общей собственности разных лиц –
возникает право общей собственности в соответствии с гражданским законодательством

5) Не допускается объединение при ПНВ, П(б)П, БСП
(исключение: все участки на одном праве у одного правообладателя)

6) Допускается объединение участков с залогом и без залога.
Залог будет распространяться на весь образуемый ЗУ или по соглашению сторон

Перераспределение

1) Несколько исходных смежных ЗУ образуют несколько новых смежных ЗУ.
Существование исходных ЗУ прекращается

2) При частной собственности на исходные ЗУ,
право собственности на образуемые ЗУ возникает в соответствии
с соглашениями сторон

3) Перераспределение ЗУ государственной
или муниципальной собственности между их
собственниками, а также с частниками
(физическими юридическими лицами)
не допускается

Исключения:

- застроенная территория,
есть решение и
договор о развитии;
- размещение ОКС по п.1 ст.49 ЗК

4) По исключениям перераспределение осуществляется на основании соглашений.
Условия возникновения права собственности (частной, государственной
или муниципальной) определяется этим соглашением

Раздел

1) Из одного исходного ЗУ образуется несколько новых ЗУ.

Исходный ЗУ прекращает существование
(есть исключения (п.4), в т.ч. по другим ФЗ)

2) У собственника исходного ЗУ возникает право собственности на образуемые ЗУ

3) Если было право общей собственности, то оно сохраняется на все образуемые ЗУ или по соглашению

4) Сады, огороды, дачи – исходный участок сохраняется в измененных границах

5) Комплексное освоение в целях жилищного строительства – делит арендатор по утвержденному проекту межевания

Образование ЗУ из участков государственной или муниципальной собственности

1) Решение органа государственной власти или местного самоуправления

Исключения:

- раздел садов, огородов и дач, а также ПНВ и П(б)П граждан;
- комплексное освоение в целях жилищного строительства;
- на застроенной территории, есть решение о развитии территории и заключен договор;
- перераспределение земельных участков и иные случаи по ФЗ

2) Решение на основании Заявления землепользователей, землевладельцев и арендаторов. Обязателен кадастровый(е) паспорт(а) на образуемые ЗУ, правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на исходные ЗУ

3) В решении, правообладателя исходных участков могут уполномочить на регистрацию права собственности субъекта РФ или муниципальной на образуемые ЗУ. Доверенность не требуется в этом случае

Возникновение и сохранение прав

Собственность

п(б)п

ПНВ

БСП

Раздел, объединение, перераспределение

п(б)п

ПНВ

БСП

В соответствии со ст.ст. по разделу, выделу, объединению, перераспределению

! Принятия решения о предоставлении не требуется

!! Арендатор или БСП имеет преимущественное право на заключение договоров на прежних условиях, без проведения торгов и т.п., или внесение изменений в старые договора

Сервитуты исходных участков сохраняются в отношении образуемых в прежних границах

Другие (не указанные выше) ограничения (обременения) прав также сохраняются, за исключением договорных. Имеется преимущественное право заключения договора на прежних условиях

Изменения в Земельный кодекс

Требования к образуемым и измененным ЗУ

→ Предельные (max , min) размеры по градостроительным регламентам, там где они устанавливаются

→ Тоже, где не устанавливаются или не действуют градостроительные регламенты – Земельный кодекс и другие ФЗ

→ Непересечение границ муниципальных образований и населенных пунктов

→ Невозможность разрешенного использования расположенных на ЗУ объектов недвижимости

→ Сохраняемые обременения не позволяют использовать ЗУ по разрешенному использованию

→ Вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, невозможность размещения объектов недвижимости и другие недостатки и нарушения

→ Сохраняемые обременения не позволяют использовать ЗУ по разрешенному использованию