

Раздел земельного участка: размер имеет значение

Нередко у правообладателей земельных участков возникает необходимость в их разделе. При этом, большинство собственников уверены в том, что они могут разделить свой участок по своему усмотрению, без каких-либо ограничений, касающихся размеров образуемых в результате раздела земельных участков.

Попробуем разобраться, что же нужно знать собственнику, пожелавшему разделить свой земельный участок, чтобы не нарушить норм действующего законодательства, в частности, требований о предельных размерах образуемых земельных участков.

По общему правилу, собственник действительно по своему усмотрению может совершать любые действия с собственным имуществом. Однако, законодательством РФ установлены определенные пределы права собственности.

Согласно части 10 статьи 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» образуемые земельные участки должны соответствовать установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам.

Статьей 11.9 Земельного кодекса РФ в числе прочих установлены и требования к предельным размерам земельных участков: предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Как известно, Градостроительные регламенты содержатся в правилах землепользования и застройки муниципальных образований и утверждаются представительным органом местного самоуправления. Такими правилами устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, соответствующие ограничения их использования в зависимости от вида территориальных зон.

Важно отметить, что требование о соблюдении предельных размеров образуемых земельных участков в равной степени относится как к земельным участкам, образуемым из государственной и муниципальной собственности, так и к участкам, образуемым из земельных участков, находящихся в частной собственности.

Именно поэтому, собственнику земельного участка, принимающему решение о его разделе, предварительно необходимо убедиться, что размеры образуемых участков соответствуют требованиям действующего законодательства. Для этого необходимо выяснить в какой территориальной зоне расположен земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки и какие размеры установлены для участков с соответствующим видом разрешенного использования. Такую информацию можно получить в органах местного самоуправления.

Следует учесть, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются (перечень таких участков приведен в статье 36 Градостроительного кодекса РФ) определяются в соответствии с Земельным Кодексом, другими федеральными законами.