

## **Нюансы раздела, выдела, объединения земельных участков разъясняет Кадастровая палата**

Вопрос по образованию, разделу, объединению и перераспределению земельных участков никогда не теряет своей актуальности, так как при проведении данных операций существуют определенные нюансы, которые чаще всего непонятны гражданам.

Юрисконсульт Кадастровой палаты по Иркутской области Елена Волкова разъясняет, что образование земельного участка представляет собой первичное создание земельного участка из неиспользуемых публичных земель, либо вторичное создание земельного участка из уже существующих, сведения о которых содержатся в Едином реестре недвижимости.

Тот или иной (иногда как единственно возможный) способ образования земельного участка как объекта гражданского оборота зависит либо от целей, которые ставят перед собой его участники, либо от его технических характеристик, либо от юридических свойств самого земельного участка.

Существует несколько способов образования земельных участков: раздел, объединение, перераспределение, выдел, образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков **путем раздела** исходного земельного участка может иметь место только в тех случаях, когда земельный участок является делимым. В результате раздела земельного участка образуются новые земельные участки, а исходный земельный участок прекращает свое существование, за исключением земельного участка предоставленного некоммерческой организацией, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства и земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в этих случаях земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах. Участок не может быть разделен на другие участки в случаях: если площадь образуемых из него земельных участков не соответствует предельным минимальным размерам соответствующим его целевому назначению; если земельный участок расположен под многоквартирным жилым домом.

**При объединении** смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. Необходимым условием объединения земельных участков является существование двух и более земельных участков, а также общей границы между ними.

В обобщенном виде **перераспределение** можно охарактеризовать как совокупность действий, направленных на преобразование смежных земельных участков, осуществляемых на основании соглашения между правообладателями данных объектов, в результате которых образуются один или несколько других смежных земельных участков, но с иными индивидуализирующими признаками (площадью, границами).

Перераспределение осуществляется тремя способами: 1) между земельными участками, находящимися в частной собственности; 2) между землями и (или) земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности; 3) между землями и (или) земельными участками, находящимися в

государственной или муниципальной собственности и земельными участками, находящимися в частной собственности.

**Выдел** земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом, земельный участок из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах и с измененной площадью под своим кадастровым номером.

**Образование земельных участков, из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности** может быть осуществлено в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с градостроительным кодексом Р.Ф., проектной документацией лесных участков, либо утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Получить ответы на вопросы, связанные с оформлением конкретной недвижимости можно в офисе Кадастровой палаты – г. Иркутск, ул. Софьи Перовской, д.30, каб.204. Контактные телефоны 8(3952) 28-97-77, 8(3952) 20-83-67, сайт ФГБУ «ФКП Росреестра» [www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru).

По информации Кадастровой палаты  
по Иркутской области