

## ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПУТЕМ РАЗДЕЛА НА ТЕРРИТОРИИ ЧЕЛЯБИНСКА

**А.В. Печерских, студент**  
**Южно-Уральский технологический университет**  
**(Россия, г. Челябинск)**

DOI: 10.24412/2500-1000-2024-11-3-128-132

**Аннотация.** В статье рассматривается общая практика образования земельных участков, расположенных на территории г. Челябинска, путем раздела исходного земельного участка, анализируются основные проблемы, правовые аспекты и перспективы развития данной процедуры государственными органами местного самоуправления в г. Челябинске. Особое внимание уделяется механизмам регулирования и процедурам, связанным с разделом земельных участков, что позволяет выявить существующие недостатки, и практическим примерам из опыта г. Челябинска, где наблюдаются проблемные ситуации, требующие комплексного решения. Статья подчеркивает важность интеграции современных технологий и подходов в процесс образования земельных участков для обеспечения устойчивого развития городской инфраструктуры и повышения качества жизни жителей. Рекомендуется внедрение новых подходов и законодательных инициатив, направленных на оптимизацию процесса раздела земельных участков.

**Ключевые слова:** формирование земельного участка, земельный кодекс, раздел, государственный кадастровый учет, земельный участок.

В условиях современного общества, где земельные ресурсы становятся всё более ценными и ограниченными, вопросы их эффективного использования и необходимости внедрения рационального механизма управления земельным фондом становятся все более актуальным. Одним из ключевых аспектов обозначенных реалий является процедура образования земельных участков путём раздела. Этот способ образования земельных участков представляет собой инструмент, способствующий рациональному землепользованию и в итоге влияющий на развитие инфраструктуры и улучшения качества жизни населения. Отметим, что при разделе земельных участков могут возникать трудности, которые решаются в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

Земельный участок представляет собой определённую область земной поверхности, обладающую установленными границами, местоположением, площадью и правовым режимом.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также формируются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Основные виды образования земельных участков:

- Раздел. Образуется два и более участка, а исходный земельный участок прекращает существовать и снимается с государственного кадастрового учета (ГКУ) после регистрации прав на вновь образованные участки;

- Объединение. Образуется один новый земельный участок и существование исходных земельных участков прекращается;

- Перераспределение. Образуется два и более новых смежных участка, при этом исходные перестают существовать как фактически, так и юридически;

- Выдел. Осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности;

- Формирование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, например, в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Под разделом земельного участка, находящегося в собственности физического или юридического лица, понимается прекращение существования исходного земельного участка и образование из него более двух самостоятельных земельных участков, право собствен-

ности на которые возникает у владельца на все образованные участки. Если разделенный земельный участок был в долевой собственности, то права можно разделить с помощью соглашения всех собственников или с помощью суда (ст.11.2, 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) [2].

При разделе земельного участка, находящегося в государственной собственности, любое заинтересованное лицо, которому предоставлен земельный участок в любой из видов пользования, может подать заявление об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Указанная схема подготавливается кадастровым инженером согласно Приказу Росреестра от 19.04.2022 года №П/0148 и утверждаться соответствующими органами власти [2].

В г. Челябинске органом, занимающимся утверждением Схемы является Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска (КУИиЗО) [5].

Существуют следующие случаи, когда при образовании земельного участка в результате раздела исходный земельный участок сохраняется в изменённых границах:

- исходный земельный участок предоставлен садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;
- исходный земельный участок, предоставлен гаражному кооперативу и прочее.

Особенности участков, сформированных путем раздела:

- наследуют категорию и вид разрешенного использования (ВРИ) исходного участка;
- границы образованных земельных участков не выходят за границы исходного земельного участка.

Одним из нюансов при проведении кадастровых работ по формированию земельных участков путем раздела является обязательное соблюдение установленных предельных (максимальных и минимальных) значений размеров разделяемых участков, которые установлены градостроительным регламентом.

Правила землепользования и застройки – это нормативный документ, разрабатывающийся с учетом Генерального плана, в котором отображены территориальные зоны города и градостроительные регламенты для них, а также руководство для проектировщиков и девелоперов при планировании застройки, которое определяет качество городской среды. В Челябинске Правила землепользования и застройки утверждены решением Челябинской городской Думы от 29.08.2023 №41/23 (ПЗиЗ) [8].

Кроме того, раздел земельного участка может быть предусмотрен в проектной документации.

Документация по планировке территории представляет собой разновидность градостроительной документации (проект межевания территории, проект планировки территории), связанной с застройкой населенных пунктов. Цели такой документации представлены на рисунке 1.



Рис. 1. Основные цели разработки проекта межевания (планировки) территории

Приведем пример образования земельного участка путем раздела, который расположен в границах территории, на которую утверждена документация по планировке территории.

Земельный участок площадью 350 кв. м с кадастровым номером 74:36:0308023:448, расположенный по улице Сочинской 2-й, 8 в Ленинском районе г. Челябинска, имеет ВРИ

– «для строительства индивидуального жилого дома», статус учтенный.

Согласно ПЗиЗ земельный участок расположен в зоне В.1.2 – зона индивидуальной и

блокированной жилой застройки в зонах стабилизации, минимальный размер участка в которой 300 кв. м, что указано на рисунке 2.

В.1.2 Зона индивидуальной и блокированной жилой застройки в зонах стабилизации

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ красных линий, территорий общего пользования, м	Минимальный процент застройки	Максимальный процент застройки	Минимальный процент озеленения	Коэффициент строительного использования	Предельная этажность/ Максимальная высота ОКС, м
<b>Основной вид разрешенного использования</b>								
(2.1) для индивидуального жилищного строительства	300	2000	НУ	10	50	НУ	НУ	3/НУ

Рис. 2. Информация о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства в соответствии с ПЗиЗ

На территории, в границах которой расположен данный земельный участок, постановлением Администрации г. Челябинска от 06.07.2021 № 206-п «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Чистопольской, Тихорецкой 2-й, Дербентской, Сочинской 2-й в Ленинском районе города Челябинска» утверждена проектная докумен-

тация (ДПТ), на которой испрашиваемый земельный участок на основном чертеже обозначен № 6.1 площадью 350 кв. м [3].

Документацией по планировке территории предусмотрено образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 74:36:0308023:448 с сохранением исходного в измененных границах, что отображается на рисунке 3.

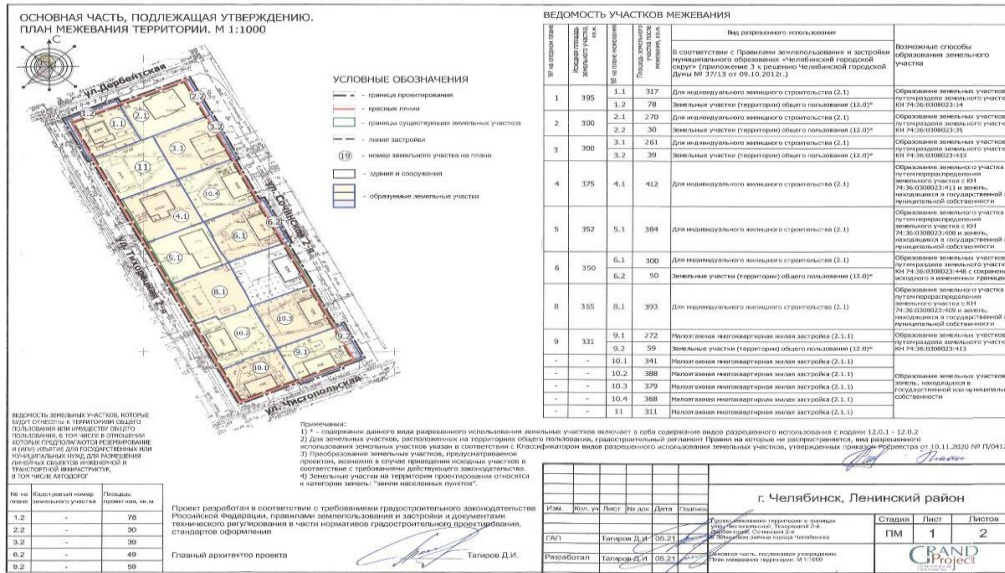


Рис. 3. Основной чертеж плана межевания территории

В ходе проведения кадастровых работ и направления сведений в Росреестр с просьбой поставить земельный участок на ГКУ Росреестром направлено уведомление в адрес КУ-ИиЗО о невозможности реализации ГКУ в связи с тем, что не соблюдены параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в соответствии с

ПЗиЗ: при переводе координат, указанных в ДПТ, площадь земельного участка составляла 269 кв. м., в то время как установленные минимальные размеры земельного участка равны 300 кв. м.

Согласно подпункту 42 пункта 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимо-

сти» площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации лесных участков, более чем на десять процентов.

На основании вышесказанного следует, что реализация и дальнейшее предоставление земельного участка не представляется возможным, в связи с чем КУИиЗО было принято решение о снятии с ГКУ земельного участка с кадастровым номером 74:36:0308023:448.

Проблемой в данном случае является отсутствие в геоинформационных системах единства системы координат, которая приводит к расхождениям.

Решением установленной проблемы будет являться создание единой системы координат на примере г. Челябинска, которая в дальнейшем может послужить опытом для использования единой системы координат на территории Российской Федерации.

Использование данной практики поможет исключить основания для отказа в осуществлении ГКУ, а также поможет выявить изъяны в системе земельных отношений на территории нашей страны.

Второй проблематичный аспект заключается в актуализации сведений между органами власти, занимающимися земельными вопросами.

При поступлении заявления об утверждении Схемы в Комитет, специалистами вносятся

координаты из Схемы, приложенной к заявлению, на Дежурную карту г. Челябинска «ArcMap».

При переводе координат из системы «МСК74» в «Городскую» возможно совпадение со Схемой земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН. Кроме того, не исключается пересечение Схемой границ красных линий территории общего пользования.

Перечисленные выше проблемы возникали в процессе производства в разные периоды при осуществлении кадастровых работ по формированию земельных участков из земель, принадлежащих муниципалитетам или государству. Из всего сказанного можно сделать вывод, что, несмотря на наличие четкой регламентации на уровне государственного права, процесс образования земельного участка путем раздела сталкивается с множеством трудностей, которые мешают регистрации новообразованного земельного участка в ЕГРН. Для улучшения ситуации необходимо устранить все упомянутые сложности, прежде всего, путем обновления информации о государственных и муниципальных землях.

Таким образом, раздел земельных участков является важным инструментом для оптимизации использования земельных ресурсов и развития инфраструктуры. Практика раздела в г. Челябинске показывает, что этот процесс может быть эффективным при соблюдении определенных условий и требований. Для дальнейшего развития практики раздела необходимо совершенствовать нормативно-правовую базу, развивать инфраструктуру и повышать квалификацию специалистов.

#### Библиографический список

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // КонсультантПлюс. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/) (дата обращения 05.11.2024).
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // КонсультантПлюс. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения 05.11.2024).
3. Администрация города Челябинска // официальный сайт. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cheladmin.ru/> (дата обращения: 06.11.2024).
4. Городская Дума Челябинской области // официальный сайт. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.chelduma.ru/> (дата обращения: 07.11.2024).
5. Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска // официальный сайт. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kuizo.ru/> (дата обращения: 06.11.2024).

6. Консультант Плюс. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.11.2024).

7. Росреестр // официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 06.11.2024).

8. Управление по архитектурно-градостроительному проектированию города Челябинска. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://arch74.ru/> (дата обращения: 07.11.2024).

## FORMATION OF LAND PLOTS BY DIVISION ON THE TERRITORY OF CHELYABINSK

**A.V. Pechersky, Student**  
**South Ural Technological University**  
**(Russia, Chelyabinsk)**

**Abstract.** *The article examines the general practice of forming land plots located on the territory of Chelyabinsk by dividing the original land plot, analyzes the main problems, legal aspects and prospects for the development of this procedure by state local governments in Chelyabinsk. Special attention is paid to the regulatory mechanisms and procedures related to the division of land plots, which allows us to identify existing shortcomings, and practical examples from the experience of Chelyabinsk, where there are problematic situations that require a comprehensive solution. The article emphasizes the importance of integrating modern technologies and approaches into the process of land formation to ensure the sustainable development of urban infrastructure and improve the quality of life of residents. It is recommended to introduce new approaches and legislative initiatives aimed at optimizing the process of land division.*

**Keywords:** *formation of a land plot, land code, section, state cadastral registration, land plot.*