

Преобразование земельных участков

Будучи собственником земельного участка, вы можете преобразовать свой участок.

Под преобразованием земельных участков понимается их изменение, осуществляемое путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков, либо выдела из них вновь образуемых.

Под выделом понимается - выдел доли или долей земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуется один или несколько участков, при этом земельный участок, из которого осуществляется выдел, сохраняется в иных измененных границах.

Владелец земельной доли сельскохозяйственного назначения вправе выделиться в самостоятельный участок в счет своей земельной доли или своих земельных долей. Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

При разделе земельного участка образуются несколько участков, а земельный участок, из которого они образуются, прекращает свое существование.

При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, а их существование прекращается.

При перераспределении нескольких смежных участков образуются несколько других смежных участков, а существование первоначальных участков прекращается.

При разделе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, могут быть образованы один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, может быть сохранен в измененных границах.

Государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех «новых» земельных участков. При этом исходные земельные участки прекращают свое существование и снимаются с кадастрового учета с момента регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки.

Положения этого пункта не применяются при регистрации прав на земельные участки, образуемые из земельных участков, предоставленных для садоводства садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, а также на земельные участки, образуемые в счет земельных долей при выделе из земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящиеся в общей долевой собственности более пяти лиц; земель государственной или муниципальной собственности. Такие участки сохраняются, но в измененных границах.

Согласно ч.3 ст. 24 Закона о кадастре изменения в площадь и границы преобразуемого земельного участка («измененного») осуществляются органом кадастрового учета без заявления гражданина в течение трёх рабочих дней с даты регистрации права на «новые» земельные участки. Хотелось бы отметить, что границы исходного земельного участка могут быть изменены только при наличии установленного местоположения границ земельных участков, т.е. координат характерных точек границ.

Начальник отдела нормализации баз данных филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тамбовской области Ирина Русанова