

## **Образование земельного участка: понятие, правила, способы, правовые последствия (правовое значение).**

**Аннотация:** Целью данной статьи, является раскрытия понятия образования земельного участка, формулирования правил и способов его образования, в том числе и правовые последствия, наступающие как до, так и после его образования. Актуальность данной статьи обусловлена тем, что, механизм образования земельного участка является инструментом соблюдения конституционных прав человека и гражданина.

**Ключевые слова:** Образование земельного участка, земельный кодекс, участок, окружающая среда, городские и сельские поселения.

**Annotation:** The purpose of this article is to disclose the concept of the formation of a land plot, the formulation of rules and methods of its formation, including the legal consequences that occur both before and after its formation. The relevance of this article is due to the fact that the mechanism of formation of a land plot is an instrument of respect for the constitutional rights of man and citizen.

**Keywords:** Land plot formation, land code, land plot, environment, urban and rural settlements.

### **Введение**

Согласно статье 36 Конституции Российской Федерации граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю[1]. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Таким образом, механизм образования земельного участка имеет огромное правовое значение, так как позволяет юридически оформить право собственности на земельный участок и получить на него права на использование.

Это важно для того, чтобы владелец земельного участка мог свободно распоряжаться своим имуществом, охранять его от посягательств со стороны третьих лиц, а также использовать земельный участок в соответствии с целями, которые заложены при его образовании.

Также стоит отметить, что, образование земельного участка регулирует порядок регистрации прав на него и способствует защите прав собственника в случае возникновения споров. Таким образом, можно сказать, что данный механизм, является важным инструментом защиты конституционных прав граждан на земельные ресурсы.

### **1. Понятие, правила и способы образования земельного участка.**

Основные положения по образованию земельного участка указаны в Главе 1 «Образования земельного участка» Земельного Кодекса Российской Федерации [2]. Согласно ч.1 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а

также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом раскрывая понятие «образование земельного участка» - можно сказать, что, это процесс выделения определенной части земельного участка из общей массы земель, который проводится с целью установления его правового статуса и возможности использования в соответствии с законодательством.

Согласно ст. 11.2 ЗК РФ. Образование земельного участка происходит в результате выдела из земельного массива определенной площади и формы с целью его использования в определенных целях, например, для жилой застройки, культурных и спортивных целей, для хозяйственных нужд и т.д.. Образование земельного участка может осуществляться как на основе права собственности на соответствующий земельный участок, так и на основе аренды, пользования или иных форм права на землю.

Для образования земельного участка необходимо выполнение определенных условий, включая наличие документов на право собственности на земельный участок, технических условий на возможность присоединения к инженерным и транспортным коммуникациям, согласование с органами власти и другие.

В зависимости от целей, для которых планируется использовать земельный участок, он может образовываться различными способами:

1. Распределение земли наследникам. Если умерший имел земельный участок, то его наследникам может быть предоставлено право на распределение этого участка между собой [3].

2. Оформление свидетельства о праве на земельный участок. Свидетельство о праве на земельный участок может быть оформлено в случае наличия свободного земельного участка, который не занят ни одним лицом. (согласно ст.49 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" [4]).

3. Приобретение земельного участка на аукционе. Если земельный участок не занят ни одним лицом, он может быть выставлен на аукционе для продажи. Лицо, предложившее наибольшую цену за участок, получает право его приобрести (ст. 39.11 ЗК РФ).

4. Выделение земельных участков из общей площади. В случае, когда земельный участок находится на территории общего земельного участка, его можно выделить из общего участка путем раздела на части (ст. 13 Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" [5]).

5. Резервирование земельного участка. Лицо может забронировать земельный участок, который ему понравился, до того момента, пока не будут решены все юридические вопросы и не будут выполнены необходимые работы по выделению и подготовке участка к использованию (ст. 70.1 ЗК РФ).

Образование земельного участка может быть произведено только в соответствии с законодательством и в отношении участков, на которых разрешено строительство.

Обычно для образования земельного участка необходимо выполнить следующие шаги:

1. Выбрать участок земли, который соответствует требованиям по назначению (например, для жилищного строительства, сельского хозяйства или коммерческого использования).
2. Получить право собственности на земельный участок. Для этого необходимо оформить документы на покупку или аренду земли.
3. Обратиться в органы местного самоуправления по месту расположения земельного участка с заявлением на выдачу разрешения на строительство. В заявлении следует указать подробную информацию о проекте строительства и использования земли.
4. Пройти оценку воздействия на окружающую среду, если требуется по законодательству (ст. 32 Федерального закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды").
5. Получить разрешение на строительство от соответствующих органов власти.
6. Зарегистрировать земельный участок и получить правоустанавливающие документы (ст. 26 ЗК РФ).

Образование земельного участка может занять некоторое время и требует выполнения ряда формальностей и процедур, но после регистрации земельного участка его владелец имеет все необходимые права на использование и обслуживание участка в соответствии с законодательством.

Образование земельного участка —является процессом, который включает в себя отчуждение, раздел и образование новых земельных участков с целью использования их в сельском, градостроительном или промышленном хозяйстве.

Правила образования земельного участка различны в зависимости от его назначения (сельскохозяйственное, лесное, природоохранный, жилой и т. д.) и установлены соответствующим законодательством. Однако на общем основании можно отметить, что выделение земельного участка осуществляется на основании заявления в установленном порядке, после проведения соответствующих изысканий и согласования с заинтересованными органами и лицами.

Правила образования земельного участка также могут различаться в зависимости от законодательства каждой страны. Однако, обычно они предусматривают:

- необходимость наличия земельного участка в собственности или аренде;

- наличие заявления на участок от собственника или землепользователя;
- проведение геодезических и топографических работ;
- проведение землеустройства и кадастровых работ;
- получение разрешительных документов.

Способы образования земельного участка могут быть различными: выделение из общего земельного участка, слияние нескольких участков в один, разделение земельных участков и другие. Способы образования новых земельных участков могут быть следующими:

- раздел: крупного участка на несколько мелких;
- объединение: нескольких мелких участков в один большой;
- выделение: на большом участке выделяются маленькие участки;
- отчуждение: продажа или передача участка в собственность другому лицу.

## **2. Правовые последствия образования земельного участка**

Правовые последствия образования земельного участка заключаются в получении нового земельного участка в собственность или аренду, а также в возможности его использования в соответствии с установленными правилами и ограничениями. Кроме того, образование земельного участка может повлиять на изменение налоговых обязательств и на другие права и обязанности владельца земельного участка.

Помимо появления права собственности на земельный участок. В случае его приобретения (например, через сделку купли-продажи) или выделения из земельного участка. Появляются следующие правовые последствия:

1. Изменение правового статуса земельного участка. Например, если участок был ранее землей лесного фонда или землей сельскохозяйственного назначения, то после его выделения из указанных категорий он приобретает новый статус – земля населенных пунктов (ст. 60.2 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").
2. Установление ограничений на использование земельного участка. В некоторых случаях при выделении земельного участка на нем могут быть установлены ограничения.
3. Наложение обременений на земельный участок. Обременения могут быть установлены для обеспечения выполнения определенных обязательств (например, выплаты задолженности по кредиту).
4. Изменение налоговой обязанности. После приобретения земельного участка может возникнуть налоговая обязанность по уплате земельного налога и других налогов, связанных с использованием имущества.

5. Изменение правового статуса объектов, находящихся на земельном участке. В случае изменения статуса земельного участка могут измениться правовые нормы, регулирующие использование находящихся на нем объектов.
6. Изменение правового статуса разрешительной документации. В случае изменения статуса земельного участка могут измениться требования к соответствующим разрешительным документам.

Правовые последствия образования земельного участка заключаются в его установлении как самостоятельного объекта недвижимости с правом собственности на него. Выделенный земельный участок получает свой уникальный кадастровый номер и вносится в Единый государственный реестр недвижимости. Владелец земельного участка получает право на использование данного участка в соответствии с назначением, установленным законодательством, а также право на отчуждение и залог данного участка.

### **Вывод**

В заключении стоит отметить, что система земельных отношений в стране должна быть устроена таким образом, чтобы любой человек, желающий воспользоваться своим правом на землю, имел возможность выполнять необходимые процедуры и получать земельный участок на законных основаниях.

Механизм образования земельного участка также должен соблюдать конституционные принципы равенства и справедливости, что означает, что каждый человек должен иметь равные возможности при получении земельного участка. Кроме того, процессы выдачи земли и наделения ее правами должны быть четкими и прозрачными, а принятые решения должны быть обоснованными и доказуемыми.

Таким образом, механизм образования земельного участка играет важную роль в защите конституционных прав граждан на землю и должен осуществляться в соответствии с законодательством и принципами справедливости.

### Список использованной литературы:

1. Конституция Российской Федерации//  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/521d00a99406a75eb913f7336d02b6ff378f3e7a/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/521d00a99406a75eb913f7336d02b6ff378f3e7a/)
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ//  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/5f9badda79bd7b7d14e8df0d19f8c5089f78d032/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/5f9badda79bd7b7d14e8df0d19f8c5089f78d032/)
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 (ред. от 24.12.2020) "О судебной практике по делам о наследовании"//  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_130453/240afa6f6ee54ba9bb4d49fd7083105f8f933ffe/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_130453/240afa6f6ee54ba9bb4d49fd7083105f8f933ffe/)
4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ//  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)
5. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ//  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37816/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/)
6. «Анализ понятия и способов образования земельных участков» // Текст научной статьи по специальности «Право»// Соболева Ольга Николаевна, Колошина Галина Викторовна. // <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-ponyatiya-i-sposobov-obrazovaniya-zemelnyh-uchastkov>