

Минимальные и максимальные размеры земельного участка. Как о них узнать и как изменить?

Каждый владелец земельного участка при желании что-то изменить: разделить, объединить или перераспределить свой участок, должен понимать, что существует такое понятие как предельные минимальные и максимальные размеры земельного участка. Расскажем, что они значат, где найти информацию о них и как их изменить.

По определению можно догадаться, что максимальные и минимальные размеры земельного участка – это такие размеры, больше или меньше которых земельный участок образован быть не может. Сразу хотелось бы отметить, что для каждой категории и вида разрешенного использования установлены свои определенные предельные размеры земельных участков. Определены они правилами землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ), которые как мы уже знаем также устанавливаются для каждого муниципального района отдельно.

Где взять сведения?

Как уже было обозначено выше, сведения о предельных размерах содержатся в ПЗЗ. Необходимо изучить градостроительные документы муниципального района, в котором располагается участок: на карте градостроительного зонирования определить территориальную зону, в которой он находится, а после этого в ПЗЗ посмотреть допустимые размеры Вашего участка.

Все сведения можно найти на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (Далее – ФГИС ТП) <https://fgistp.economy.gov.ru/> или на сайте районной администрации.

Разберем на примере земельного участка для индивидуальной жилой застройки, находящегося в городе Оренбург, ПЗЗ которого утверждены Решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012 № 557 (Рисунок №1).

На сайте ФГИС ТП мы нашли необходимую документацию, в соответствии с которой наш участок находится в территориальной зоне Ж.1 «Жилая зона», минимальный размер участка 200 кв.м., максимальный 1500 кв.м. (Рисунок №2).

Что это значит?

Если Вы образуете новый участок, то его площадь должна быть в данных установленных пределах.

Если Вам необходимо разделить уже имеющийся у Вас участок и его размер 400 кв.м. и больше – то проблем нет, делите участок, но так, чтобы размер каждого из образуемых участков был равен или превышал 200 кв.м.

Если Ваш участок площадью, например, 300 кв.м., то разделить его у Вас не получится, так как один или оба из участков будет меньше предельно минимального размера.

Такой же принцип действует и с объединением. Если у Вас два или более смежных участков, и Вы хотите объединить их, то новый земельный участок не может превышать 1500 кв.м.

Также отметим, что встречаются случаи, когда минимальные и максимальные размеры не установлены или у подходящего для Вашего земельного участка другого вида разрешенного использования предельный размеры отличаются и вам подходят, то тогда можно изменить разрешенное использование, а потом преобразовывать земельный участок.

Помимо этого, статьями 38,40 Земельного кодекса РФ регламентирована возможность получение разрешения на отклонение от предельных размеров, получить такое разрешение можно путем внесения изменения в ПЗЗ через публичные слушания. Для этого необходимо прежде всего обратиться в районную администрацию с запросом. Как проходит процедура изменений в ПЗЗ смотрите в видео на нашем YouTube-канале: «Разработка проекта изменений в правила землепользования и застройки».

В заключении хотелось бы отметить, что в соответствии с подпунктом 28 пунктом 1 статьи 26 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ, земельные участки, которые будут сформированы с нарушением предельных размеров, не смогут быть поставлены на государственный кадастровый учёт, соответственно и государственная регистрация права также будет невозможна.

Если Вам необходимо будет оказать помощь в определении предельных размеров или появятся другие вопросы по данной теме – задайте их на нашем официальном сайте.