****

**«Вопрос – ответ»**

Управление Росреестра по Республике Алтай запускает рубрику «Вопрос – ответ».

Еженедельно в рамках рубрики будут публиковаться материалы, посвященные разъяснению самых актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости. Повышение уровня правовой грамотности сделает процесс получения государственных услуг понятным и эффективным, позволит гражданам обезопасить себя от мошенничества при сделках с недвижимостью.

*У меня в собственности есть земельный участок, который я хочу разделить на два земельных участка. Могу ли я самостоятельно определить размеры земельных участков, которые будут образованы из моего земельного участка или есть ограничения?*

Права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику (ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации). Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Требования к образуемым и измененным земельным участкам установлены ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ).

Так, согласно п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В соответствии с ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) в градостроительном регламенте, являющемся частью правил землепользования и застройки, в отношении земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются, в том числе виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом согласно п. 8 ст. 1 ГрК РФ правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Таким образом, предельные размеры образуемых земельных участков устанавливаются правилами землепользования и застройки и зависят от вида разрешенного использования земельного участка, а также вида территориальной зоны, в которой такие земельные участки расположены.
Оформление межевого плана, необходимого для постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права на образуемые земельные участки осуществляет кадастровый инженер в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Приказ № 921).

В соответствии с п.п. 22, 52, 76 Приказа № 921 кадастровый инженер указывает в межевом плане вид и границы территориальной зоны, вид разрешенного использования образуемого земельного участка (земельных участков), а также сведения о реквизитах документов, устанавливающих предельные минимальный и максимальный размеры, соответствующие виду разрешенного использования земельного участка.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай