

DOI 10.58351/2949-2041.2026.36.7.016

Джабарова Виктория Ренатовна,
магистрант 1 курса, СГУГИТ

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ЗЕМЛЯХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Аннотация. В статье исследуется многоуровневая система правового регулирования процесса формирования земельных участков в Российской Федерации. Автор анализирует соотношение и иерархию нормативных правовых актов – от кодифицированного федерального законодательства до подзаконных ведомственных приказов.

Ключевые слова: Земельный участок, межевание, Земельный кодекс Российской Федерации, градостроительное зонирование, нормативы градостроительного проектирования.

Юридическая регламентация формирования земельных участков играет ключевую роль в системе создания объектов недвижимости. Нормативная база определяет их технические параметры, способы и этапы образования, порядок кадастрового учета, а также правила оформления межевых планов и проектов межевания.

Основным актом в данной сфере выступает Земельный кодекс Российской Федерации [1] (далее – ЗК РФ). Его глава I.1 регламентирует механизмы образования участков и требования к ним, а также порядок утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории. Статья 105 ЗК РФ закрепляет перечень зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), чей правовой режим ограничивает формирование новых объектов. Специфика отдельных ЗОУИТ раскрывается в смежных кодексах: Водный кодекс Российской Федерации [2] (далее – ВК РФ) определяет статус водоохранных зон и береговых защитных полос. Лесной кодекс Российской Федерации [3] (далее – ЛК РФ) регулирует режим лесопарковых пространств и городских лесов. Образование участков здесь осуществляется не на основании схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, а на основании проектной документации лесных участков. В границах населенных пунктов исключительное значение имеет Градостроительный кодекс Российской Федерации [4] (далее – ГрК РФ). Он регламентирует содержание и порядок утверждения документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территорий (включая проекты межевания). Процесс государственной регистрации земельных участков регулирует Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [5]. Его статья 26 содержит масштабный перечень оснований для приостановления кадастрового учета, который необходимо строго учитывать при проектировании границ земельных участков.

Подзаконные акты конкретизируют нормы законов. В продолжение ст. 106 ЗК РФ Правительство РФ утверждает регламенты для конкретных видов ЗОУИТ. Среди них: Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» [6], Постановление Правительства РФ от 21.08.2019 № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети» [7]. Также Постановление Правительства РФ от 21.12.2019 № 1755 «Об утверждении Правил изменения границ земель, на которых располагаются леса, указанные в пунктах 3 и 4 части 1 статьи 114 Лесного кодекса Российской Федерации, и определения функциональных зон в лесах, расположенных в лесопарковых зонах» [8] детализирует ст. 114 ЛК РФ, определяя правила изменения границ лесных земель и функциональных зон в лесопарках.

Ведомственные приказы стандартизируют форму и правила подготовки документов. Например, Приказ Минприроды России от 03.02.2017 № 54 «Об утверждении Требований к составу и к содержанию проектной документации лесного участка, порядка ее подготовки» [9] устанавливает требования к проектной документации лесного участка, Приказ Росреестра от



14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [10] устанавливает форму и состав сведений межевого плана, Приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе» [11] устанавливает требования к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [12] закрепляет классификатор видов разрешенного использования, определяющий допустимую деятельность на участке.

Правовое регулирование образования земельных участков носит комплексный и межотраслевой характер. ЗК РФ выступает основополагающим актом, содержащим общие положения, в то время как подзаконные, ведомственные и муниципальные акты конкретизируют и развивают смысл законодательных норм на практике

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 29.09.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147; 2025. – № 40. – Ст. 5818.
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 23. – Ст. 2380-2381; 2025. – № 31. – Ст. 4707.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 29.09.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 50. – Ст. 5278; 2025. – № 40. – Ст. 5818.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть I). – Ст. 16; 2025. – № 31. – Ст. 4658.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344; 2025. – № 31. – Ст. 4707.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 30.12.2025) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 10. – Ст. 1220; Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 20.07.2026.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.08.2019 № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети» (ред. от 19.02.2025) // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 23.08.2019; 20.07.2026.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2019 № 1755 «Об утверждении Правил изменения границ земель, на которых располагаются леса, указанные в пунктах 3 и 4 части 1 статьи 114 Лесного кодекса Российской Федерации, и определения функциональных зон в лесах, расположенных в лесопарковых зонах» // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 25.12.2019.
9. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 03.02.2017 № 54 «Об утверждении Требований к составу и к содержанию проектной документации лесного участка, порядка ее подготовки» (ред. от 15.08.2022) // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 23.06.2017; 20.07.2026.



10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (ред. от 24.07.2025) // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 31.03.2022; 20.07.2026.

11. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 19.04.2022 № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе» (ред. от 22.10.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 02.06.2022; 20.07.2026.

12. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (ред. от 24.12.2024) // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 16.12.2020; 20.07.2026.

