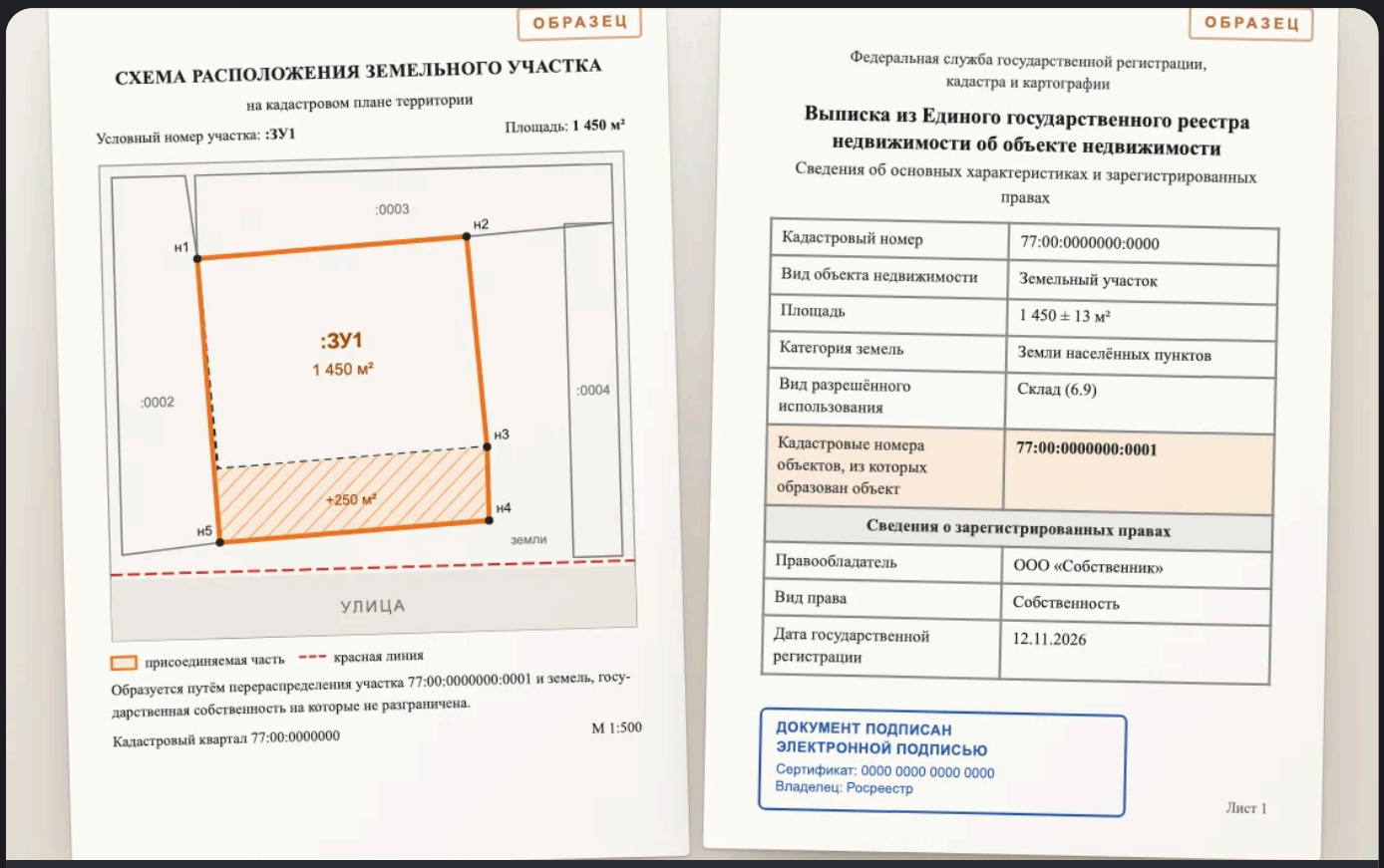
ГИД ДЛЯ КЛИЕНТОВ · НОЯБРЬ 2026

Перераспределение, раздел и объединение земельных участков

Для владельцев земли в Москве и области: как присоединить городскую полосу, получить из одного объекта два или собрать несколько в один.



Образцы: схема расположения участка на кадастровом плане и выписка из ЕГРН на новый участок

01 Три способа изменить границы

02 Путь с землёй города

03 Почему отказывают

04 Как мы работаем

400+
объектов зарегистрировали

онлайн
электронная подача без вашего визита

одна команда
юристы и кадастровые инженеры

01 Три способа изменить границы

Первое, что смотрим: примыкают ли участки друг к другу.

При разделе, объединении и перераспределении образуются новые участки. Исходные, как правило, прекращают существование с даты регистрации прав на все образованные.

п. 1, 2 ст. 11.2 ЗК РФ

Четыре сценария

Прирезка земли города
Только в случаях из п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ. Нужны решение органа, соглашение и плата за прирост площади.

Раздел
Из одного участка выходит несколько. Собственник получает право на все новые объекты.

Объединение
Из смежных участков получается один. Если владельцы разные, участок становится их общей собственностью.

Обмен с соседом
Два частных участка меняют общую границу по соглашению владельцев.

Что должно выполняться

Смежность
Объединять и перераспределять можно только участки с общей границей.

п. 1 ст. 11.6, п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ

Ровные границы
Без вклинивания, изломов и чересполосицы, без пересечения территориальных зон.

пп. 6, 7 ст. 11.9 ЗК РФ

Третьи лица
Письменное согласие арендаторов, залогодержателей и землепользователей.

п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ

Предельная площадь
Новые участки укладываются в размеры из правил землепользования и застройки.

п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ

Госпошлина в 2026 году

Действие	Организации	Физические лица
Учёт и регистрация права на новый участок	**66 000 ₽**	**6 000 ₽**
Только учёт участка при прирезке земли города	**22 000 ₽**	**2 000 ₽**
Регистрация права по соглашению после учёта	**от 44 000 ₽**	**от 4 000 ₽**

Подп. 22, 22.2, 22.4 п. 1 ст. 333.33 НК РФ. При кадастровой стоимости выше 22 млн ₽ у организаций и 20 млн ₽ у граждан пошлину за регистрацию считают в процентах. Для участка гражданина под дом, сад или подсобное хозяйство 1 000 ₽ (подп. 24.1).

02 Путь с землёй города

Пять шагов от первого письма до выписки на участок в новых границах.

ШАГ 1
Разбор документов
1–2 дня
Смотрим выписку, карту и правила. Говорим, есть ли основание для прирезки.

ШАГ 2
Схема и заявление
до 20 дней
Подаём в ДГИ Москвы или администрацию округа в области. Орган утверждает схему, даёт согласие или отказывает.

ШАГ 3
Межевой план
5–10 дней
Кадастровый инженер снимает координаты и готовит план нового участка для учёта.

ШАГ 4
Соглашение
до 30 дней
Орган присылает проект с расчётом платы. Сверяем площадь и сумму.

ШАГ 5
Регистрация права
7 рабочих дней
Подаём соглашение (через МФЦ срок 9 дней). Исходный участок снимают с учёта.

РЕШЕНИЕ ПО СХЕМЕ
20
дней по закону

→

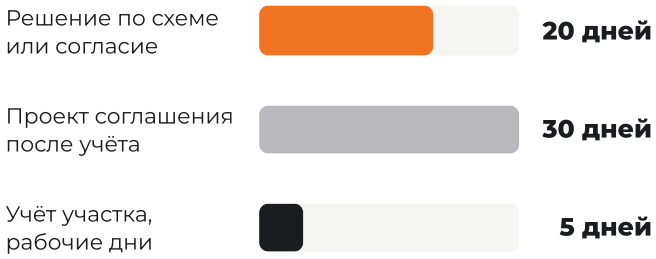
ПРОЕКТ СОГЛАШЕНИЯ
30
дней после учёта

→

РЕГИСТРАЦИЯ
7
рабочих дней

сроки органа по ст. 39.29 ЗК РФ, Росреестра по ст. 16 закона 218-ФЗ

Как считает закон



п. 8, 8.1, 13 ст. 39.29 ЗК РФ, пп. 1, 3 ч. 1 ст. 16 218-ФЗ. Если схему согласуют по ст. 3.5 закона № 137-ФЗ, срок до 35 дней. Подписать соглашение нужно в течение 30 дней после получения проекта. В Москве ДГИ принимает заявления только электронно на mos.ru, в области через портал госуслуг или МФЦ

Три факта о прирезке

Сначала учёт
Новый участок ставят на учёт без записи права. Её делают потом, по соглашению.
п. 10 ч. 5 ст. 14 218-ФЗ

Плата за прирост
Порядок задаёт собственник земли: для федеральной это 15% кадастровой стоимости части, для территорий Москвы и области правила региона.
п. 5, 5.1 ст. 39.28 ЗК РФ, постановление № 1308

Схема на 2 года
Решение действует два года. Если подать на учёт позже, его приостановят.
п. 15 ст. 11.10 ЗК РФ

Подтверждение: выписка из ЕГРН на новый участок
ч. 1 ст. 28 218-ФЗ

03 Почему отказывают

Большую часть причин видно до подачи, по выписке, карте и правилам.

01

Участок больше нормы

После прирезки площадь выйдет за предельный размер

→ считаем её до подачи

02

Постройки или резерв

На земле стоит здание другого владельца или она зарезервирована

→ проверяем карту и ЕГРН

03

Хватит на отдельный участок

Из свободной полосы можно сформировать самостоятельный объект

→ оцениваем размер и форму

Все основания отказа перечислены в п. 9 ст. 39.29 ЗК РФ. Кроме трёх выше: случай не входит в перечень п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ; нет согласия арендатора или банка; границы вашего участка надо сначала уточнить; схема расходится с планировкой территории или для неё утверждён проект межевания; по новому подп. 3.1 прирост больше 1 000 м² или участок уже перераспределяли.

Проверьте до подачи

- **Участки смежные** — У них общая граница, между ними нет дороги или полосы другого владельца.
- **Права в ЕГРН** — Все участки есть в реестре или есть документы о правах.
- **Границы уточнены** — Координаты участка внесены в ЕГРН.
- **Арендатор и банк** — Письменное согласие получено, если участок в аренде, залоге или пользовании.
- **Правила землепользования** — Новый участок в одной территориальной зоне и в пределах размеров.
- **Постройки и резерв** — На прирезке нет зданий других владельцев, зарезервированных, изъятых или ограниченных в обороте земель.
- **Проект межевания** — Узнали, утверждён ли он на территорию: от этого зависит путь.
- **Бюджет** — Заложены госпошлина и плата за прирост площади.

Пришлите выписку: за один рабочий день скажем, можно ли изменить границы и каким путём.

t.me/keogroup_ru

04 Как работает KEO GROUP

Ведём участок от проверки документов до выписок из ЕГРН.

	Самостоятельно	С KEO GROUP
Правила и границы	Ошибку в схеме увидит орган и откажет	Проверяем по карте и правилам до подачи
Межевой план	Ищете кадастрового инженера отдельно	Его делает наш кадастровый инженер
Заявление и соглашение	Сами проверяете площадь и расчёт платы	Готовим заявление, сверяем площадь и сумму
Если отказали или приостановили	Сами разбираете решение, сроки сдвигаются	Разбираем причину, устраняем её или готовим обжалование

Что входит в работу

- **Проверка участка**
- **Схема границ**
- **Заявление в орган**
- **Межевой план**
- **Соглашения**
- **Учёт и регистрация**

Старт работы

Что прислать

Достаточно сканов или фото

- Выписку из ЕГРН на каждый участок
- Документы о правах, если права нет в ЕГРН
- Согласие арендатора или банка, если они есть
- Схему или фото участка с нужной границей

Что вы получите

Последний пункт после ответа Росреестра

- Утверждённую схему, если нужна земля города
- Межевой план в формате XML
- Соглашение о перераспределении или решение собственника
- Выписки из ЕГРН на новые участки

Перераспределение, раздел или объединение участков

от 50 000 ₽

Госпошлина и плата за прирост оплачиваются отдельно. Точную цену называем после разбора документов и фиксируем до начала работ.

Ответственность: отвечаем за нашу работу по договору, условия фиксируем до начала работ.

Пришлите выписку. За один рабочий день изучим документы и карту

Скажем, можно ли изменить границы и что для этого нужно.

+7 499 647-75-66
будни с 9 до 18

t.me/keogroup_ru
Telegram

info@keogroup.ru
keogroup.ru

ООО «КЕО ГРУПП», ИНН 7726450531, ОГРН 1197746217052. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, 20А, стр. 4. Гид носит информационный характер: порядок действий зависит от участка и определяется после разбора документов. Нормы приведены по состоянию на ноябрь 2026 года.