

# Как можно разделить земельный участок и как это правильно сделать?



Проведение различных юридических действий, касающихся участка земли, может сопровождаться его разделением на две или больше частей. Из-за того, что Земельный кодекс РФ рассматривает в качестве объекта правовых отношений только участок, находящийся в собственности, то для разделения такого участка проведите его межевание и оформляйте как независимые части данного участка.

## Как можно разделить участок земли

**Стороны, которые придут тем или иным путем к разделению участков, должны пройти стандартные процедуры:**

- Выберите компанию, которая исполняет межевание и обладает действительной лицензией СРО;
- Подпишите договор. Подписывайте с инженером по кадастру, который обладает удостоверением о членстве в СРО. Предъявите мировое или судебное решение вместе с документацией, устанавливающей право на землю, а также выпиской из Росреестра;
- Инженер выполняет все измерительные процедуры в присутствии обеих сторон. Получившаяся новая граница обозначается на плане и в реальности;
- В межевом деле будет отображен весь процесс, касающийся разделения участков, включая чертежи, акты, ведомость, где вычислена площадь заново образованных участков;
- Этим участкам присваивают новые адреса. Их получают в управлении архитектуры и градостроения. Совладельцы передают туда заявление, документацию на право владения,

дело о межевании, предыдущий паспорт кадастра, а также соглашение из суда;

- Эти участки ставят на учет в Росреестре при подаче заявления его владельцами на каждый из участков;
- После этого начинают регистрировать право собственности. Время на данную процедуру, производящуюся в Росреестре, составит 7 дней.

На этом процедура считается завершенной. Стороны приступят к строительным работам, в том числе установке ограждения.

В ходе составления заявки предоставьте паспорта, принадлежащие заявителям. Если группу лиц, относящихся к наследникам или совладельцам, представляет одна из сторон, то выдайте нотариально заверенную доверенность, которая разрешает проводить данную операцию.

Предъявите официально оформленные бумаги, свидетельствующие о наличии права на владение участком. С их помощью докажите правоустанавливающие обоснования.

**Сюда включают:**

- Акт, который свидетельствует о выделении участка;
- Оформленные на него купчая либо дарственная;
- Соглашение об обмене;
- Документ, подтверждающий право на наследование;
- Выписка, сделанная на основе решения суда.

Еще предъявите ИНН владельца, документ, дающий право собственности на землю, паспорт из кадастровой организации.

**Важно:** согласно статье 41 Федерального закона 218, в ходе раздела участка постановка нового участка на учет и снятие с него предыдущего происходит одновременно.

**В Росреестр предоставьте:**

- Паспорта, принадлежащие владельцам;
- Заявление, свидетельствующие о постановке на учет в

кадастровой организации и оформлении права собственности на заново созданные участки;

- Новое местоположение участков;
- Соглашение владельцев либо судебное решение;
- Номер идентификации участка. Его хранят в базе данных Росреестра, а именно в интернет-версии плана о размежевании.

Помимо этого внесите госпошлину.

Если отсутствует решение, согласно которому присваивают новым ЗУ адреса, то регистрацию произведут по адресу участка, какой подлежит межеванию. Новые адреса присваивают в тот момент, когда появляется информация, свидетельствующая об их присвоении.

#### **Документы предоставляйте следующими методами:**

- Непосредственно в филиал Росреестра или МФЦ вне зависимости от расположения участка;
- Через почту по заявленной цене;
- Через интернет, сайт Росреестра или иным способом в электронном виде.

Квитанция об уплате госпошлины не включена в список документов для Росреестра. Но ее отсутствие в Государственной платежной системе приводит к тому, что по истечении пяти дней свидетельство об оплате документы возвратят обратно владельцам.

#### **Получение документов**

В период до 10 дней с момента, когда получены заявления и документы, Росреестр осуществляет становление на учет и регистрацию прав собственности на новый ЗУ, в случае предоставления документов в multifunctional center срок увеличится до 12 дней.

Выписка из ЕГРН подтверждает, что участок поставлен на учет в

кадастровую организацию и на него имеется право собственности. Ее можно выслать заявителю через интернет.

Процесс межевания участка регулируется законами. В частности, статьи 11.2 и 11.4 Земельного кодекса указывают, что такую процедуру выполняют через кадастровые работы.

**При разделе земельного участка учитывайте норму минимальной величины площади земли, которая принята в соответствующем регионе и новый участок будет не меньше, чем по нормативам. В другом случае собственник получит отказ на то, чтобы произвести регистрацию права собственности.**

Земли целевого пользования имеют разные нормы.

**Для Москвы и Подмосковья установлены такие нормативы:**

- Не менее 2 гектаров для тех участков, где ведут хозяйство фермерского вида;
- Для работ с садом наименьшая площадь участка равна 0,06 гектаров;
- Для огородов наименьший размер участка равен 0,04 гектаров.

**Кроме того, при размежевании или разделении участка выполняйте условия:**

- Целевое предназначение новых ЗУ не меняется;
- У каждого нового ЗУ собственный подход и подъезд;
- Отсутствует запрет в законе на раздел земельного участка.

Примером последнего пункта служит статья 258 Гражданского кодекса, запрещающая раздел участка, какие относят к крестьянскому хозяйству. В случае, когда имеется несколько владельцев, участок делите по соглашению между собственниками либо по решению суда.

# Раздел земельного участка через суд

Зачастую возникают эпизоды, в ходе которых земля оказывается в наследовании у нескольких владельцев и они не могут договориться по ряду вопросов, в том числе владении землей. Тогда для разрешения споров привлекайте судебный орган.

Заявление передайте в суд, расположенный по месту нахождения ЗУ. При цене на землю меньше 50000 рублей рассмотрением дела ведает мировой суд, в другом случае дело передавайте районному судье.

Исковое заявление подавайте через любого из совладельцев.

**В обязательном порядке указывайте такие данные:**

- Название суда;
- Данные из паспорта истца и ответчика;
- Суть претензий, какие предъявляются от истца к ответчику, обстоятельства и доказательства того, что требования по иску правомерны;
- Доказательства того, что истец соблюдал порядок досудебного урегулирования дел;
- Прилагаемые к иску документы.

**Дополнительно к исковому заявлению прикладывайте такие документы как:**

- Копия паспорта истца;
- Копии заявления. Их столько же, сколько и участвующих в процессе человек;
- Квитанция уплаты госпошлины;
- Документы, которые являются доказательствами по делу.

**Все совладельцы участвуют в иске, даже если заявление подал один человек.**

Суд не удовлетворяет требования по иску и отказывает в разделе участка в случае, если он оказывается неделимым. В таком

случае устанавливается порядок, в котором используют участок. То есть, совладельцы получают доли в участке, при этом он остается целым.

Если же суд принимает решение по удовлетворению иска и делит участок на 2 и более части, то оно станет началом для реализации стандартного процесса межевания. При мирном решении предоставьте с обеих сторон инженеру по кадастру мировое соглашение, в другом случае передайте решение суда вместо соглашения.