

Как разделить участок земли на две части, если второй собственник против?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как разделить земельный участок на две части, если второй собственник против?



Достаточно часто случаются ситуации, при которых одним участком земли владеют два лица. В таких обстоятельствах вполне может возникнуть положение, когда один из собственников собирается разделить землю, а второй решительно против такого действия. Что предпринять в данной ситуации и возможно ли осуществить раздел земли, не принимая во внимание желание второго совладельца? Ответам на эти вопросы и посвящена данная статья.

Как разделить участок на две части, если второй собственник против

Разделение земли совершают для того, чтобы разъединить участок на части. С этой целью производится ряд действий специалистами кадастрового органа, регистрационной инстанцией. Как итог, целостный участок ликвидируется, а на его месте возникают несколько меньших по площади наделов.

Эти появившиеся участки обладают всеми свойствами автономных единиц. Однако на оба надела у собственников бывшего цельного пространства создается право общей собственности.

При разделении участка на несколько фрагментов, необходимо уяснить следующие факты:

- По завершению разделения каждый отрезок станет

независимым;

- Целевое предназначение остается прежним;
- Территория каждого созданного надела обязана соответствовать минимальным нормам, принятым в этом регионе;
- У каждого из возникших наделов обязан быть собственный подъезд для автомобилей и проход для пешеходов;
- В случае целевого предназначения участка для ведения крестьянского хозяйства, дробить его запрещено (существует законодательный запрет).

Если хотя бы один владелец не желает деления участка, а также в случаях, когда отсутствует информация о местонахождении хозяина, необходимо привлечение к делу судебной инстанции. Судебное разбирательство должно основываться на принципах беспристрастности и объективности, чтобы каждый из владельцев мог рассчитывать на свою правоту без поправа чужих прав.

Для начала составьте исковое заявление в суд. Некоторые пытаются сделать это своими силами, однако это довольно трудно. Здесь необходимо знание нормативно-правовых актов. Поэтому лучше обратитесь к услугам юриста.

В исковом заявлении укажите сведения о владельцах (паспортные данные) и об участке. Также в заявлении зафиксируйте прогнозируемую после деления площадь участков, как будут располагаться границы новых наделов. Направляя в суд заявление, к нему необходимо добавить пакет документов. Точный список необходимых документов меняется в зависимости от конкретной ситуации.

Однако есть позиции, которые необходимы повсеместно:

- Копии документов, удостоверяющих личность;
- Кадастровая документация;
- Квитанция об оплате государственной пошлины.

Владелец, требующий деления участка, в данном случае

является истцом. Он должен направить свои претензии по месту жительства другого хозяина, который отказывается делить землю.

Если каждая часть участка обладает собственным проходом и проездом, отсутствуют другие препятствия для разделения, суд вынесет вердикт о разделении земли. Отказать же суд может в случаях, когда земля является неделимой по закону. В данных ситуациях, как правило, суд оставляет надел юридически целостным, однако устанавливает порядок раздельного пользования.

Тем не менее, такой итог не всегда устраивает заинтересованные стороны. Так как на разделение земли чаще всего идут, если необходимы денежные средства и участок необходимо в скором времени реализовать. Второй же хозяин отказывается продать свою часть и не может выкупить часть другого владельца.

В таком случае существует еще одна возможность: реализовать целый земельный участок, а денежные средства от продажи поделить между владельцами в соответствии с их долями. Такой вердикт может вынести суд, однако, для этого необходимы существенные аргументы истца.

Исковое заявление подавайте по месту нахождения оспариваемого участка. Если цена земли ниже 50 тысяч рублей, то разбирательство будет осуществлять мировой суд, если же выше данной суммы, то в дело вступает районный суд.

Исковое заявление, которое вправе подать любой из совладельцев, должно содержать следующие данные:

- Наименование судебного органа;
- Паспортные данные сторон;
- Изложение сущности претензий, предъявляемых истцом ответчику, обстоятельства и доказательная база требований;
- Подтверждение того, что истец соблюл порядок досудебного урегулирования разногласия;
- Список документов, прилагаемых к исковому заявлению.

В список документов, дополняющих основной перечень входят :

- Копия паспорта истца;
- Копии исковых заявлений в количестве ответчиков и других лиц, участвующих в данном судебном разбирательстве;
- Квитанция об оплате государственной пошлины;
- Документально оформленные доказательства по делу.

В отношении кого из совладельцев не были бы направлены претензии истца, остальные хозяева не избежат участия в процессе. Если судебный орган выносит решение о разделении участка на две или более частей, то данный вердикт является побудительным мотивом для осуществления стандартной процедуры раздела.

В случае достижения между сторонами мирного соглашения по вопросу раздела земли, стороны предоставляют его кадастровому инженеру.

Стороны спора, закончившегося мирным или судебным решением о разделе земли, вынуждены будут пройти следующие стадии данного процесса:

- Изберите компанию, которая осуществит межевание. Данная организация должна иметь действующую лицензию Саморегулируемой организации;
- Подпишите соглашение. Его можно скрепить подписью и с кадастровым инженером, но он обязан показать удостоверение члена Саморегулируемой организации. Стороны же обязаны предъявить или мировое соглашение, или судебное решение, а также всю присутствующую у них документацию (выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество; правоустанавливающие документы и др.);
- Кадастровый инженер произведет все нужные землеустроительные работы в присутствии сторон. Пограничная линия между двумя новыми наделами отображается на плане и в натуре. Все процедуры

фиксируются в межевом деле, в которое заносятся чертежи, акт установления границ, ведомость вычисления площади новых участков;

- Каждому новообразованному земельному участку дается новый адрес. Его предоставляют в Управлении архитектуры и градостроения, куда от имени совладельцев направляются заявление, правоустанавливающие документы, межевое дело, старый кадастровый паспорт, а также решение суда или мировое соглашение;
- Новообразованные наделы ставятся на кадастровый учет в Росреестре. Документы на каждый участок направляются его владельцами;
- После присвоения кадастровых номеров созданным участкам, можете приступать к осуществлению процесса регистрации прав собственности. Данная процедура также происходит в Росреестре и занимает не более семи дней.

На этом процедура по разделению земельного участка завершается, а стороны могут приниматься за строительные работы, например, к сооружению ограды.

Для того чтобы поставить новообразованные земельные участки на учет, обратитесь в территориальное отделение Росреестра по месту нахождения недвижимости со следующими документами:

- Документ, удостоверяющий личность;
- Заявление;
- Решение суда или мировое соглашение;
- Правоустанавливающие документы;
- Кадастровый паспорт;
- Документы о присвоении адреса;
- Квитанция о государственной пошлине;
- В случае обращения через представителя – доверенность.

После осуществления регистрации владельцы участков получают выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество о новых объектах недвижимости.