

Как разделить земельный участок на два участка между родственниками?



Нередко обстоятельства вынуждают членов семьи, владеющих сообща одним участком, произвести его раздел. Какими бы ни были причины для этого, следует отметить, что им придется пройти достаточно сложную и затяжную процедуру, сопровождаемую сбором многочисленных бумаг.

Рассмотрим, как произвести раздел общего земельного участка между родственниками: последовательность их действий и сумма предстоящих затрат.

Как разделить земельный участок на два между родственниками

В каких случаях возможен раздел родственниками принадлежащего им земельного участка?

Основания для этого предусмотрены законом:

- обоюдное желание его владельцев. Достаточно согласия всех собственников и наличия между ними договоренности о разделе участка, если кто-либо из них планирует совершить сделку с принадлежащей ему долей или построить отдельный дом;
- судебное решение. Обычно оно выносится при разделе имущества супругов в результате их развода или по требованию любого участника долевой собственности;
- раздел наследства. Оно возможно при получении по наследству одного земельного участка несколькими наследниками неважно по какому основанию (по завещанию

или по закону).

При наличии всех указанных выше предпосылок разделение участка возможно только при соблюдении следующих условий:

- обязательное внесение каждого вновь образованного самостоятельного участка в Госреестр;
- сохранение целевого назначения разделенного участка. Если он был выдан фермерскому хозяйству, то построить на нем жилой дом для проживания не представится возможным;
- площади новых участков должны быть не меньше минимальных размеров, определенных в каждом регионе местными органами власти;
- при разделе к каждому новому участку должен быть самостоятельный проход;
- при разделе земли, находящейся в долевой собственности, соблюдается принцип равенства их долей. Отклонение от него допускается только при наличии их согласия.

Прежде чем приступать к разделению земли, подготовьте соглашение и подпишите его всеми участниками общей совместности собственности или добейтесь получения решения суда. Принудительный раздел земли возможен при отсутствии согласия между собственниками или при отказе одного из них выделять свою долю.

Не будет препятствием для решения вопроса и неизвестность местонахождения одного из его владельцев. Судом его доля будет учтена при разделе.

Законом предусмотрена определенная последовательность действий родственников, решившихся произвести раздел земельного участка.

Она состоит из таких шагов:

- проведение работ по межеванию земельного участка. Она может быть осуществлена только специалистами. Поручите ее кадастровому инженеру. Поскольку речь идет об

определении границ участков стоит известить всех собственников и лиц, владеющих соседними землями. Во избежание недоразумений желательно их присутствие при межевании участка. Многих интересует вопрос: можно ли обойтись без процедуры межевания? Поскольку новые участки подлежат регистрации, то установление их новых границ обязательно;

- оформление договоренности между собственниками земельного участка об его разделе в виде договора. Соглашение должно содержать подробное описание участка, его уникальный кадастровый номер и месторасположение, площадь, информацию обо всех собственниках и размерах их долей. Оно подписывается собственниками и подлежит нотариальному удостоверению. Допускается представление интересов любого из них представителем на основании нотариальной доверенности. Если родственники не смогли прийти к единому мнению и между ними существуют серьезные разногласия, то они будут разрешены судом;
- присвоение каждому участку нового адреса. Данный вопрос решается местными органами власти на основании заявления владельцев участков, к которому приложите решение суда или договор, на основании которого земля была разделена. При невозможности подачи заявления в уполномоченные органы, отправьте его почтой или через МФЦ. Через 18 дней после получения заявления новым участкам будут присвоены отдельные почтовые адреса. Тщательно подойдите к оформлению документов на данном этапе. При обнаружении недочетов в них, в удовлетворении просьбы будет отказано и придется начинать все сначала;
- подача заявлений в Росреестр о постановке участков на кадастровый учет и закреплении прав собственности на них. Подготовьте следующие документы: паспорт, документы с указанием новых адресов, копию решения суда или письменного договора о разделе земли, межевой план, квитанцию об оплате госпошлины. Данное заявление подайте любым удобным для вас способом (почтой, в режиме онлайн на портале государственных услуг или лично). После

регистрации новых участков сведения о прежнем земельном наделе автоматически выводятся из кадастра;

- получение документов о праве собственности на новые участки. На их подготовку предоставляется 10 дней. В случае подачи заявления электронным способом срок увеличивается до 12 суток. Помимо этих документов получите дополнительно выписку из ЕГРН.

При рассмотрении гражданских дел по земельным вопросам лучше воспользуйтесь помощью адвокатов, которые специализируются на данных категориях дел. Помимо грамотной и исчерпывающей консультации, они помогут собрать все нужные документы, благодаря которым будет вынесено положительное решение суда.

Бывает, что собственниками одного земельного участка в силу обстоятельств становятся люди, которым трудно найти общий язык. Обычно, такое происходит при получении ее по наследству. Они не могут договориться о порядке пользования участком. Не могут мирно поделить его. Чтобы разрешить все вопросы, стоит обратиться в судебные органы.

Рассмотрением таких дел занимается суд по месту нахождения земельного участка. В какой суд следует подать заявление? Все зависит от стоимости предмета спора. Если земельный участок оценен в сумму более 50 000 рублей, подготовьте иск в районный суд. при меньшей его стоимости разрешение данного вопроса войдет в компетенцию мирового судьи. Правом на обращение в суд обладает любой из наследников участка.

Начинайте с подготовки искового заявления, в котором обязательно указываются следующие данные:

- наименование суда, который будет рассматривать дело;
- сведения об истце и ответчиках (адреса, телефоны);
- описание обстоятельств дела: как возникло право собственности, в чем причина раздора, какие требования предъявляются истцом;
- о принятых мерах по мирному разрешению вопроса;

- перечень приложенных к иску документов;
- дата написания иска и подпись истца.

Заявление подается в суд в нескольких экземплярах: по количеству ответчиков и один экземпляр для суда.

Чтобы суд не вернул иск или не приостановил его рассмотрение соберите полный пакет нужных документов, а именно:

- копию паспорта истца;
- подтверждение оплаты госпошлины;
- документы на спорный участок.

Исход гражданского дела зависит от делимости участка. Если в правоустанавливающих документах указано, что он неделимый, то суду придется отказать в удовлетворении исковых требований. Он просто определит порядок пользования земельным участком и доли каждого его владельца. При этом сам участок сохранит свою целостность.

Если речь идет о делимом участке, то суд примет соответствующее решение и каждый его собственник станет владеть самостоятельным наделом.

Подготовленные документы по разделу одного земельного участка на два самостоятельных направляются в органы Росреестра для их регистрации.

Подготовьте два заявления:

- об исключении из реестра старого участка в связи с его разделом;
- о постановке на учет вновь образованных наделов.

Сопроводите заявления следующими документами:

- соглашением о добровольном разделе земли или решением суда;
- согласием всех владельцев;
- правоустанавливающими документами на разделяемый

участок;

- копиями паспортов всех собственников;
- при участии представителя потребуются его паспорт и нотариально удостоверенная доверенность.

Это примерный перечень документов. Он не является исчерпывающим. Так, если владельцем доли оказывается несовершеннолетний, то вопрос не будет разрешен без согласия органов опеки и попечительства. При достижении ребенком 14 лет потребуются согласие его родителей, если он вступил сам в процесс раздела.

Регистрация каждого вновь образованного участка обойдется ее владельцу в 2 000 рублей. К документам не забудьте приложить квитанцию об оплате этой пошлины.

Полный пакет документов принимается сотрудниками Росреестра под расписку. По истечении установленного срока на каждый новый участок подготавливается свидетельство о праве собственности на него. Каждый участок получает свой самостоятельный адрес. Если ранее участок был выделен для строительства и обслуживания жилого дома и он был разделен на несколько, то название улицы и основной номер дома остаются прежними.

Новым участкам присваивается этот же номер через дробь с прибавлением к нему цифры или буквы:

- улица Луговая, дома под номерами 7, 7/1, 7/2, 7/3;
- улица Луговая, дома под номерами 7, 7 а, 7 б, 7 в.

Если разделенный участок располагался в конце улицы и имел последний порядковый номер (улица Лесная, дом 210), то новому участку присваивается следующий (улица Лесная, дом 211).

Если речь идет о землях сельскохозяйственного назначения, не имеющих почтовых адресов, то различать их придется только по уникальным кадастровым номерам.