

# Как разделить земельный участок с домом на два хозяина?



Зачастую жилым домом на праве собственности владеют одновременно два и более хозяина. Подобная ситуация может сложиться в результате оформления долевой приватизации, передачи части дома в порядке наследования или при разводе супругов.

Разделение земли на части и последующее оформление в данных случаях существенно отличается от стандартных ситуаций. Особенности оформления земельного участка с домом, принадлежащим двум хозяевам, рассмотрим далее.

## Как разделить участок с домом на два хозяина

Следует отличать понятия юридического раздела имущества и его фактического деления. Прежде чем осуществлять разграничение имущества в натуре, необходимо осуществить юридически значимые действия.

В случае с земельным участком, судьба по его разделению будет зависеть от оформления прав на дом, принадлежащий двум собственникам. Процедура узаконивания объекта строения более сложная, чем операции с землей.

**Поэтому процесс разграничения участка следует начать с оформления дома. В дальнейшем участок земли будет разделен по тому же принципу, что и строение.**

Оборот земельных наделов регулируется нормами Федерального

закона от 22.06.2008 №141-ФЗ.

**Согласно требованиям действующего законодательства для разграничения земельного участка и жилого дома вам потребуются следующие документы:**

- заявление по унифицированной форме, адресованное в территориальное подразделение регистрационной службы (образцы заявлений представлены на сайте государственных услуг, готовые бланки можно взять в Росреестре или многофункциональном центре);
- документы, подтверждающие право собственности на участок земли (если данный документ отсутствует, необходимо сначала зарегистрировать земельный участок в территориальном органе службы Росреестра);
- кадастровый план;
- план межевания земельного участка (обязательный документ при любых сделках с земельными участками. Суть межевания заключается в установление границ надела и обособление его от соседских территорий. Срок проведения процедуры межевания и утверждение соответствующего плана занимает не менее месяца);
- документ об оплате государственной пошлины;
- документ, удостоверяющий личность или нотариально оформленная доверенность (если подаете документы через представителя);
- соглашение всех владельцев жилого дома о необходимости проведения регистрационных действий (прописываются условия и порядок разделения дома и территории под ним).

Стандартный срок на проведение процедуры разграничения земельного участка и жилого дома установить сложно. Период оформления разделения земли зависит от конкретных обстоятельств дела (наличие спорных вопросов между собственниками дома, оформлялась ли земля в собственность, было ли проведено межевание и т. д.).

**Таким образом, данный процесс может занять от 2 месяцев до**

**полугода. Основное условие для беспрепятственного обособления частей земельного участка является добровольное согласие хозяев дома.**

При оформлении обособленных прав владельцев дома на земельный участок, также учитывайте, что земельные участки, как и другие виды недвижимого имущества, подразделяются на делимые и неделимые. К землям, не подлежащим делению, относятся участки, на которых расположены неделимые строительные объекты. Соответственно, если на земельном наделе находятся дачный дом или индивидуальный коттедж, который возможно разделить пополам, то и с разделом участка проблем не возникнет.

Зачастую собственники жилого дома не могут найти общий язык между собой и принять согласованное решение по вопросу разделения своих прав на недвижимое имущество.

**Основания для подобных ситуаций могут быть следующие:**

- дом, принадлежит двум хозяевам в равных долях, и один из собственников против официального раздела имущества;
- супруг собственника, настаивающего на разделение прав на землю, не дает своего согласия на проведение юридически значимых действий (даже если несогласный супруг не имеет отношения к праву собственности на дом и участок);
- при расторжении брака не достигнута договоренность между супругами о разделе совместно нажитого имущества;
- споры между наследниками дома по вопросам размеров доли жилого дома и соответственно земельного надела под ним.

В случае возникновения подобных обстоятельств, когда к согласию прийти не удалось, обращайтесь с ходатайством о принудительном разделе недвижимости в судебные инстанции. Заявление направляется в районный суд, расположенный по территориальной близости от оспариваемого земельного участка. Процедура составления и подача искового заявления регулируется нормами статьи 35 Кодекса административного судопроизводства.

**В содержании искового заявления укажите следующую информацию:**

- характеристика земельного участка (номер кадастрового учета, сведения из межевого дела и кадастрового паспорта, результаты оценки стоимости надела);
- характеристика жилого дома (статус владельцев, наличие долевой собственности, возможные обременения и т. д.);
- перечисление обстоятельств, доказывающих отсутствие возможности мирного урегулирования спора между сторонами (игнорирование официального обращения по вопросу раздела жилплощади, письменный отказ второго собственника от выделения обособленных частей дома и земли);
- аргументы, доказывающие, что при разделе недвижимости не пострадают имущественные интересы ни одной из сторон (установление границ обособленных территорий земли принимается из расчета размера доли каждого владельца).

**В резолютивной части искового заявления четко изложите свои требования относительно раздела земельного участка (на сколько частей планируется разделение земли, возможность установки ограждения на своей территории от посягательств соседа или необходимость предусмотреть порядок пользования и прохода через разделенный участок и т. д.).**

Прежде чем произвести раздел жилого дома необходимо прекратить право собственности на него в рамках совместного владения. Таким образом, после процедуры прекращения долевых прав на дом, он перестанет существовать как единый неделимый комплекс. Возможность и варианты раздела жилья в натуре должны основываться на данных технической экспертизы.

**Определение обособленных частей дома зависит от нескольких факторов:**

- два и более выхода из дома (соответственно каждая половина земельного надела должна обладать размерами, позволяющими беспрепятственно пройти каждому собственнику в свою часть дома, не используя при этом территорию соседа);
- автономная система электроснабжения в каждой части дома

(при разделе каждая половина дома должна бесперебойно снабжаться электроэнергией, у собственников должен быть свой изолированный друг друга электрощиток);

- наличие отопительной системы на обособленной территории (оба владельца должны иметь отдельные отопительные коммуникации);
- несколько окон (чтобы можно было при разделе дома обеспечить естественным освещением каждую его часть).

Кроме того, экспертные действия будут включать в себя и проверку соответствия частей дома нормам санитарных правил, исходя из специфики каждого региона (площадь, возможность прохода или проезда к обособленной части дома, вентиляционное оборудование, наличие газоснабжающих систем и т. д.).

**Размеры частей жилого дома будут выделены пропорционально долям собственников. В случае невозможности по техническим причинам соблюсти данное правило, пострадавшему владельцу (площадь которого в результате раздела уменьшилась) будет выплачена соразмерная, ущемленным правам, денежная компенсация.**

После разделения жилого дома в натуре получите соответствующие документы в службе Росреестра. Каждому собственнику недвижимости предоставляется свой пакет документов на дом и на землю. В результате установления новых объектов недвижимости (2 обособленных частей дома) меняется и адрес строения. В зависимости от обстоятельств отдельным частям индивидуального коттеджа могут быть присвоены разные номера или дополнены нумерациями квартир, в рамках уже существующего номера дома.

Порядок и условия добровольного разделения земельного участка указываются в соглашении собственников жилого дома. Для того чтобы этот документ обрел юридическую силу его необходимо заверить у нотариуса.

При разделе земли учитывайте особенности действующего законодательства конкретного региона, где расположен земельный

участок, минимально допустимую площадь, наличие целевого использования, возможность разграничения наделов и т. д.

**При соблюдении всех требований законодательства каждая вновь образованная половина земельного участка становится самостоятельной частью.**

Параметры и размеры наделов установлены, исходя из принципов деления дома, поскольку первичным юридически значимым действием в данном случае, будет являться установление обособленных частей строения, а затем уже будет произведен раздел земли.

Установить границы земельного участка необходимо таким образом, чтобы каждый собственник имел возможность пройти в свою часть дома, не затрагивая территорию соседа.

**Если земельный участок является неделимым, то в судебном порядке назначается определенный алгоритм его использования, чтобы владельцы дома могли проживать максимально обособленно друг от друга.**

Однако при таких обстоятельствах земля будет являться единым объектом недвижимости и сохранит прежний кадастровый номер. Таким образом, право общего владения участком продолжит существовать.

Исходя из конкретной ситуации, при не достижении согласия хозяев земли, суд вправе вынести решение о реализации участка и разделении, полученных в результате данной сделки денежных средств. Эта мера является крайней, когда все способы урегулирования конфликта между собственниками исчерпаны, и проживать под одной крышей они уже не в состоянии.

**Соблюдайте следующие обязательные требования для раздела земельного участка:**

- целевое назначение земельных наделов при разделе должно быть сохранено (земли, предназначенные для ведения

сельского хозяйства нельзя преобразовать в участки для строительства жилья);

- должны быть выдержаны минимально и максимально допустимые размеры наделов (допустимые разделы устанавливаются нормативными актами муниципального образования);
- неукоснительное следование строительным нормативам (требование касается земель, целевое использование которых связано со строительством объектов);
- учитывать, что действующим законодательством предусмотрено наличие неделимых земельных участков (принадлежащие фермерским хозяйствам на правах собственности или аренды) разделению не подлежат.