

Как разделить землю между двумя собственниками, если один не согласен?

[Главная](#) » [Земля](#) » Как разделить участок между двумя собственниками, если один не согласен?



В большинстве случаев раздел земли между собственниками осуществляется в силу ряда весомых причин: необходимости провести сделку по отчуждению имущества (продать, подарить, завещать) или просто обособить свой участок, чтобы чувствовать себя полноправным хозяином.

Процедура распределения прав на земельный надел – это затратный и трудоемкий процесс. А если ситуация складывается таким образом, что второй собственник противится разделению участка, то придется затратить гораздо больше времени и сил, чем при стандартной процедуре (при обоюдном согласии собственников). Что делать, если один из собственников против процедуры раздела земли? Какие действия предпринять и куда обращаться? Рассмотрим в представленной статье.

Что значит раздел земельного участка между собственниками

Раздел прав на владение земельным наделом регулируется нормами земельного законодательства (статья 11.4 ЗК РФ). Прежде всего, собственникам единого участка необходимо провести обособление своего имущества. С этой целью организуйте мероприятия по межеванию участка и разделу его на две части.

В дальнейшем, основываясь на результатах межевого плана, поставьте получившиеся участки на кадастровый учет, а права на

них зарегистрируйте в установленном законом порядке. Основным условием беспрепятственного раздела земли является добровольное согласие собственников на проведение данной процедуры. Если подобная ситуация невозможна, и один из совладельцев против раздела участка, то этот вопрос можно решить в рамках судебного процесса.

Для юридического закрепления наличия самостоятельных частей земельного надела, пройдите процедуру межевания (установление границ вновь создаваемых наделов).

В этих целях земельный надел должен соответствовать определенным характеристикам:

- размер участка не превышает предельно допустимые значения, предусмотренные нормативными актами конкретного региона;
- вновь создаваемые территории не должны быть меньше минимальных размеров участков, определенных в данной местности;
- участок не должен затрагивать границы городских и сельских поселений;
- на землю, подлежащую разделению, не должны быть наложены ограничения (сервитуты, наличие обстоятельств, ограничивающих оборот земель);
- к вновь обособленным участкам должен быть свободный проезд или проход (каждый владелец должен иметь возможность беспрепятственного прохода или проезда на свою территорию).

Кроме того, законодательство содержит ряд запретов на раздел участков земли:

- для наделов, предназначенных для ведения сельского хозяйства;
- для территорий, преобразование которых повлечет нарушение норм градостроительного законодательства.

При определении границ вновь создаваемых земельных участков

примите во внимания положения регионального законодательства, устанавливающие предельно допустимые минимальные и максимальные размеры площадей. Вновь образованный надел не должен быть меньше или превышать параметры участков, разрешенных в конкретной местности.

Если ориентироваться на законодательство Московской области (Закон от 17 июня 2003 года №63/2003-03), то образованные территории не должны быть меньше следующих показателей:

- 2 га в отношении участков, приспособленных для организации фермерского (крестьянского) хозяйства;
- 0,06 га в отношении земель, предназначенных для садоводства;
- 0,04 га в отношении наделов, предназначенных для огородничества;
- 0,06 га в отношении дачных участков (образовывать участки под размещение дач менее 6 соток запрещается).

На территории Московской области предельно допустимые размеры участков следующие:

- 40 га – в отношении наделов для фермерских (крестьянских) хозяйств;
- 0,15 – в отношении земель, предназначенных для садоводческих целей;
- 0,10 га – в отношении наделов, используемых под огороды;
- 0,25 га – для земель, предназначенных для строительства дач.

Определить допустимый размер образованного надела необходимо, основываясь на консультациях с представителями органов местного самоуправления, регулирующих землеустроительные вопросы.

При несогласии второго совладельца земельного участка на раздел, обращайтесь за защитой своих прав в суд. Так же в судебном порядке будет решаться вопрос, если местонахождение второго собственника земли установить не удалось (уведомить

его о предстоящем разделе не представляется возможным). Разбирательство дела в судебной инстанции позволит учесть интересы обеих сторон, и предусмотреть наиболее приемлемый вариант для решения конфликтной ситуации.

Составить исковое заявление о защите своих прав при разделе участка можно самостоятельно, воспользовавшись готовыми бланками, размещенными на правовых порталах.

Исходя из судебной практики, положительные решения принимаются, когда при разделе участка земли соблюдены интересы обоих собственников (наличие обособленного прохода к своему наделу, соответствие допустимым параметрам площади и т. д.). На основании данного решения обращайтесь в кадастровую организацию для проведения работ, направленных на обособление границ создаваемых территорий. Далее, процедура разделения участка проходит в стандартном режиме.

Исковое заявление о разделе земельного участка между собственниками

Ходатайство о разделе надела земли подавайте по месту расположения оспариваемого участка. Судебная инстанция определяется исходя из размера стоимости земельного участка. В случае если стоимость земли менее 50 тысяч рублей, то дело будет передано на рассмотрение мировому судье. При иных обстоятельствах (стоимость земли более 50 тысяч рублей) рассмотрением дела займется районный суд.

В иске в обязательном порядке укажите следующую информацию:

- месторасположение земельного участка;
- обстоятельства спорного вопроса (аргументы обеих сторон);
- контактную информацию и паспортные данные сторон спора;
- обстоятельства, при которых заявителем был соблюден

обязательный порядок досудебного урегулирования конфликта;

- список прилагающихся к исковому заявлению документов (наименование, реквизиты и количество страниц).

Если составление и направление документов вы доверили вашему представителю, то его полномочия должны быть надлежащим образом удостоверены (необходимо наличие нотариальной доверенности).

Документы для подачи иска о разделе земельного участка

К исковому заявлению по вопросу отстаивания прав на раздел земельного надела приложите подтверждающую вашу позицию документы:

- справки, подтверждающие постановку земельного участка (находящегося в собственности у двух владельцев) на учет в кадастровой службе;
- доказательства, подтверждающие надлежащее уведомление другой стороны о необходимости проведения процедуры разделения общей территории;
- квитанцию об оплате государственной пошлины за судебное рассмотрение;
- подтверждение направления искового заявления второй стороне спора (квитанцию об отправке посредством почты России).

Исковое заявление составляется в нескольких экземплярах (по числу сторон спорного вопроса). Оригинал иска направьте второму собственнику земли заблаговременно (одновременно с подачей заявления в суд).

Процедура раздела земельного

участка

Алгоритм разделения земельного участка в независимости от основания (мирным путем или в судебном порядке) следующий:

- заключите договор с компанией, оказывающей услуги по землеустройству на основании соответствующей лицензии;
- представьте в геодезическую компанию правоустанавливающую, техническую и иную документацию на землю (свидетельство о собственности, документ о наследовании, выписки из ЕГРП, кадастровые документы, справку о кадастровой стоимости земли);
- проведите обособление частей земельного надела в натуре (специалист геодезической организации проводит процедуру разграничения земельного надела в присутствии заинтересованных лиц);
- подпишите заключение геодезической организации о закреплении границ за вновь созданными земельными наделами;
- получите межевой план территории;
- подавайте документы на землю (правоустанавливающие и межевые) в уполномоченный государственный орган для постановки участка на кадастровый учет;
- зарегистрируйте право собственности на вновь созданный земельный надел (как правило, постановка на кадастровый учет и регистрация права собственности происходят параллельно на основании соответствующего заявления).

Срок проведения регистрационных действий согласно требованиям законодательства не должен превышать 20 дней.

После узаконивания прав на обособленные наделы, собственники вправе установить ограждения, ограничивающие доступ на свой участок.

Что делать, если земельный участок неделим

Бывают ситуации, когда участок невозможно разделить в силу запрета, содержащегося в законодательстве. Таким образом, даже обратившись в суд, получить разрешение на разбивку земли на две обособленные территории не получится. В таком случае, суды принимают решение об установлении правил пользования участком, максимально удобных для обеих сторон.

Если данный вариант не рассматривается собственниками, и обособление своей части земли было необходимо по причине возможности совершения сделки по ее отчуждению, то суд выносит постановление о разрешении продажи участка в целом. После реализации участка собственники смогут разделить полученные деньги пропорционально своим долям.

К данному решению владельцы неделимого надела могут прийти самостоятельно, узнав, что провести процедуру по обособлению своих территорий не представляется возможным в силу требований закона. При этом, сэкономив силы, время и деньги, потраченные на судебные разбирательства.

Раздел земельного участка после развода, если один из супругов не согласен

Если владельцами общего участка являются бывшие супруги, то при разделе совместно нажитого имущества земля тоже подлежит делению. Основное правило в данном случае – это соответствие вновь образованных участков размерам установленным законодательством (соблюдение минимальных и максимальных значений). Это процедура осуществляется при стандартном мирном урегулировании бракоразводных вопросов.

Если же один из супругов противится разделу земельного

участка, то решать эту ситуацию необходимо в судебном порядке.

Подавайте исковое заявление о принудительном обособлении земельных участков, находящихся в общей собственности, в судебные органы. Как правило, проблем по доказыванию необходимости раздела имущества не возникает, достаточно подтверждения факта расторжения брака. После получения положительного решения суда заключайте договор с геодезической организацией на проведение межевания земли, ставьте новый участок на кадастровый учет и регистрируйте право собственности в службе Росреестра.

Подобная ситуация возможна, только если отсутствуют запреты на деление надела, установленные действующим законодательством. Если участок признан неделимым, то единственное решение в данном вопросе, это продать землю и разделить полученные денежные средства между бывшими супругами.

Как разделить участок с домом между двумя собственниками, если один не согласен

При несогласии второго владельца на деление участка, на котором расположен дом, обращайтесь за защитой своих интересов в судебные органы.

Подготовьте исковое заявление, в котором укажите следующую информацию:

- ФИО и контактную информацию совладельцев;
- характеристику земельного участка (месторасположение, площадь, целевое назначение, номер кадастрового учета);
- размеры наделов, образованные в результате деления;
- соблюдение досудебного порядка урегулирования спора;
- причины, по которым совладелец отказывается от обособления территорий.

Исковое заявление можно оформить самостоятельно, воспользовавшись готовыми образцами, представленными в Интернете или обратиться за помощью к юристам, специализирующимся на подобных делах.

В подтверждение своих доводов приложите к заявлению следующие документы:

- документ, подтверждающий постановку участка на учет в кадастровом органе;
- оплаченную квитанцию о внесении суммы государственной пошлины за рассмотрение дела;
- документы, подтверждающие право собственности на спорный участок.

Положительное решение по разделу участка при наличии жилого дома принимается судом, если в результате обособления частей общей территории имеется возможность беспрепятственного доступа к своей половине дома для каждого собственника.

Как зарегистрировать земельные участки после раздела

После обособления участков обратитесь в службу Росреестра о необходимости постановки земли на кадастровый учет и регистрации права собственности на нее.

Прежние документы на долевую собственность аннулируются.

Для регистрационных действий вам понадобятся следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность;
- официальное обращение в службу Росреестра о проведении регистрационных действий;
- документы, подтверждающие право собственности на долю в общем наделе земли;
- кадастровая документация;

- квитанция об оплате госпошлины;
- справка о новом адресе жилого дома (при делении земельного участка первоначально производится раздел жилого дома).

Процесс регистрации участка земли занимает не более одного месяца. По завершении процедуры заявитель получает выписку из реестра прав на недвижимое имущество, где подтверждается его право собственности на вновь образованный участок.