

Как размежевать земельный участок на два участка?



Иногда случается так, что при осуществлении юридически значимых операций в отношении земельных владений, требуется разделение их на две части или даже больше.

В силу того, что нормами действующего законодательства под объектами земельных правоотношений подразумеваются лишь самостоятельные наделы, для разделения земель особо важным представляется их межевание и регистрация в качестве независимых друг от друга объектов.

Как разделить земельный участок на два

Разделение земли заключается в комплексе мероприятий геодезической и кадастровой деятельности, посредством которых из одного надела формируется два или более.

Произведите разделение земельного объекта при наличии таких обстоятельств:

- Землевладение с большой площадью необходимо поделить для продажи участков, превышающих требующийся владельцу размер;
- Земля удовлетворяет определенным пожеланиям, но необходимо произвести ее раздел при разводе супругов;
- Некоторая часть объекта недвижимости арендуется у владельца;
- Надел разделяется для применения его составляющих в различных целях. Это означает, что некоторая доля участка предполагает смену целевого назначения;
- Несколькими совладельцами принято решение о делении

совместного участка и регистрации выделенного имущества каждым в отдельности, для осуществления дальнейшего пользования своей долей.

Участок может быть разделен только по собственному желанию единственного или всех имеющих земельные участки. Деление земель происходит в несколько шагов.

При необходимости указанной процедуры, последовательно выполните такие действия:

- подпишите договор с организацией, лицензированной в отношении проведения земельных работ по межеванию (установлению границ имущества);
- получите письменное одобрение, составленное в форме согласия от остальных собственников на выполнение межевых работ;
- если договориться мирным путем с совладельцами не удастся, то обратитесь в судебные органы и получите соответствующее постановление;
- предъявите специалисту по проведению кадастровых работ документы-основания, подтверждающие права на земельный участок;
- ожидайте итогов определения границ землепользования кадастровым инженером. Границы должны устанавливаться при участии совладельцев или их доверенных лиц, уполномоченных на подобные действия. Далее происходит установка специалистом границ делимого объекта и новообразованных наделов. Пределы границ отмечаются при помощи особых знаков. Кроме того, инженер устанавливает сведения о площади первоначального объекта и двух новых. В итоге им схематично отображаются границы земель и формируются межевые дела (акты, определяющие границы, чертежи, ведомости по исчислению масштаба имущества);
- адресуйте органам архитектуры и градостроительства заявление о присвоении адресов образованным земельным участкам, и приобщите к нему надлежащую документацию (дела, сформированные в результате

межевания, правоустанавливающие бумаги, кадастровый паспорт исходного участка, одобрение собственников или судебный акт);

- поставьте новообразованные наделы на кадастровый учет. Для этого обратитесь в Росреестр, имея при себе написанное заявление, паспорт, межевое дело и постановление об адресе.

Направьте заявление почтой, предоставьте на личном приеме либо воспользуйтесь порталом госуслуг. Органами, уполномоченными на проведение государственного учета после получения бумаг будет исполнена процедура постановки объектов на учет. По окончании процесса получите кадастровые паспорта на образованные участки.

После выполнения вышеуказанных действий по разделению зарегистрируйте права на новое имущество вместе с остальными собственниками.

Чтобы заключить договор подряда с кадастровым инженером, предоставьте в соответствующую фирму следующее:

- составленное в произвольной форме заявление;
- копию своего паспорта;
- правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на недвижимость;
- план участка;
- выписку из ЕГРН;
- бумагу, полученную в БТИ, о наличии или отсутствии на территории участка построек.

Инженеру могут понадобиться и другие документы. Например, в некоторых случаях требуется справка об отсутствии в пределах объекта кабеля или мест, предназначенных для общего использования.

Для обращения в орган Росреестра заранее подготовьте:

- свой документ об удостоверении личности;

- подлинник доверенности, в случае если вы являетесь представителем собственника земли;
- документ о присвоении адресов участкам (либо адресе первоначального землевладения);
- согласие, выраженное совладельцами или постановление суда о разделе недвижимости;
- межевой план.

Представьте документы, выбрав наиболее оптимальный способ:

- лично, явившись в надлежащее отделение компетентного органа;
- почтовым отправлением в виде заказного письма;
- посредством интернета (на официальном сайте госуслуг).

Специалисты Росреестра обязаны принять представленный пакет документов, отказать в его осуществлении они не правомочны.

Деление земельных участков на несколько частей регулируется положениями законодательства. Так, статьями 11.2 и 11.4 Земельного кодекса РФ, закреплены возможности выполнения раздела путем проведения кадастровых работ (прибегнув к процедуре межевания).

При разделении участков имейте в виду данные о минимальной площади земли, установленной для конкретной территории. Размеры новообразованного надела не должны оказаться ниже установленного показателя. При несоблюдении законных требований, это грозит отказом в проведении регистрации права собственности.

Для землевладений с разными видами разрешенного использования норма может расходиться. К примеру, в Москве и Московской области предусмотрены такие показатели:

- если участок предоставлен для фермерского хозяйства – не меньше, чем 2 га;
- земли, отведенные под садоводство – 0,06 га;
- наделы, выделенные под огороды – 0,04 га.

Помимо сказанного, во время межевых работ, помните о таких моментах:

- образуемые земли должны соответствовать изначальному целевому назначению;
- каждый образованный участок должен обеспечиваться отдельным проходом и подъездным путем;
- размежевание земли должно быть разрешено законодателем.

Смысл последнего пункта отображается статьей 258 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой запрещается деление наделов, отведенных под крестьянское хозяйство. Если у объекта несколько владельцев, его допустимо поделить заключением соглашения между участниками такой собственности или судебным решением.

Компании, оказывающие частные услуги, как правило, самостоятельно определяют сумму оплаты за выполненную работу. То же самое действует и в отношении предприятий, работающих при согласии Росреестра.

Госорган имеет специальную формулу, применяемую для исчисления вознаграждения за оказываемую помощь.

При этом берется во внимание:

- цена проведения мероприятия (за час) – изменяется исходя из уровня квалификации специалиста;
- какова сложность услуги (где располагается земля, ее особенности и прочее).

Утвержденных расценок на сегодняшний день не предусмотрено. Поэтому выясните, каковы суммы вознаграждения за требуемый вид работ, заблаговременно – при заключении договора с конкретной фирмой.

Помимо оплаты инженерных работ, последуют и другие затраты – госпошлина за экспертизу документации (верно ли они оформлены), за проведение регистрации прав на землевание. В

этом случае ограничений по сумме также нет. Она устанавливается каждым субъектом государства самостоятельно.

Таким образом, траты приблизительно составят:

- за труд инженера – от 2000 до 5000 рублей;
- уплата госпошлины за регистрацию права собственности – от 350 до 2000 рублей.

При одновременном проведении размежевания двух земельных владений, затраты будут меньше. Также можно сократить их в отношении государственной пошлины, заказав документацию в электронной форме.