

Как заключить соглашение о разделе земельного участка на два?



Разделение земельного участка на два самостоятельных с соблюдением всех требований законодательства представляет собой довольно сложный процесс. Это достаточно продолжительная процедура, требующая к тому же оформления многочисленных документов. При этом следует знать, что не каждый участок подлежит разделу.

Причины раздела могут быть разными. Например, желание построить на большом участке два дома упирается в запрет, гласящий, что на участке можно возвести только одно жилое строение. Или один из собственников желает продать свою долю. Без выделения его доли сделать это не представляется возможным.

Как составить соглашение о разделе земельного участка на два

Разделение самостоятельного участка на два разных связано с проведением кадастровых работ. Они допускаются только с согласия всех его собственников.

Вновь образованные земельные наделы должны соответствовать требованиям законодательства. Каждый из них должен иметь отдельные подходы и подъездные пути к нему. А его площадь не должна быть менее того минимального размера, который установлен в данном регионе.

Перед оформлением документов проведите межевание участка, поручив его организации, осуществляющей землеустроительные

работы или кадастровому инженеру. После определения границ будущих участков все заинтересованные лица переходят к составлению соглашения.

Подготовить его текст можно самостоятельно, воспользовавшись образцом договора, расположенным чуть ниже.

При наличии возможности разработку проекта такого договора стоит поручить специалистам в области земельного права. В этом случае можно быть уверенными, что все нюансы будут учтены и все частые изменения в законодательстве будут предусмотрены.

Соглашение о разделении земельного участка должно иметь структуру обычного договора и содержать:

- сведения о лицах, заинтересованных в разделе участка, данные о документах, удостоверяющих их личности;
- информацию об объекте недвижимости (место расположения земельного участка, его площадь и предусмотренное целевое назначение);
- размер доли каждого участника долевой собственности, а также основание возникновения у него права на нее;
- размеры предполагаемых долей;
- как будет производиться распределение расходов между собственниками.

Соглашение подписывается каждым участником долевой собственности. Допускается участие в подписании договора представителя любого собственника, но только при наличии у него доверенности, удостоверенной нотариусом.

По желанию сторон соглашение можно тоже нотариально заверить, но такого обязательного требования в законе не содержится. После оформления соглашения оно сдается на государственную регистрацию в уполномоченный орган.

Совершение раздела земельного надела включает в себя такие действия как:

- получение выписки из кадастра на него;
- оформление его кадастрового плана;
- представление правоустанавливающих документов на земельный участок кадастровому инженеру на ознакомление с ними;
- уточнение его границ для недопущения их пересечения с соседними;
- решение вопроса о необходимости производства полевых работ на основании заключения геодезистов.

Определение границ участка (межевание) поручите кадастровому инженеру. Это очень сложная процедура, предусмотренная Федеральным законом от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

На собственника ложится бремя оплаты всех расходов, связанных с проведением данных работ. При межевании обязательно участие собственника земли, его пользователя. При присутствии их представителей, они должны быть наделены нотариальными доверенностями. Кадастровый инженер вправе приступить к работам только после получения согласия всех собственников на них.

Затем он определяет площадь подлежащего делению участка, уточняет планируемое проведение границы и площади новых участков. Граница между ними обозначается межевыми знаками. Вся информация о проведенной работе будет содержаться в межевом деле (чертежи, ведомости расчета площадей, акты определения границ). Акт определения границ утверждается уполномоченным органом.

Основанием для начала раздела участка служит соглашение между его собственниками или же решение суда о возможности его раздела. Подобные решения суд принимает по исковому заявлению заинтересованного лица, если другие собственники препятствуют разделу земли.

Далее предстоит определить адрес каждого вновь образованного

самостоятельного участка. Решение этого вопроса входит в компетенцию местного органа градостроительства, присваивающего персональный адрес на основании следующих документов:

- оформленного межевого дела;
- правоустанавливающих документов на участок;
- достигнутого соглашения о разделении участка либо решения суда;
- кадастрового плана.

Обязательно поставьте новые земельные участки на кадастровый учет, собрав для этого:

- заявление по установленной форме;
- паспорта всех собственников;
- межевое дело со всеми документами по участкам;
- документ о присвоении новых адресов участкам.

После рассмотрения заявления органы Росреестра сообщают о принятом решении в письменном виде заявителю.

В завершение всей этой процедуры зарегистрируйте права собственности на вновь образованные участки. Для этого понадобятся заявления собственников, их соглашение (или судебное решение), кадастровые планы на наделы и квитанции об уплате госпошлины в подлиннике.

Процесс регистрации права собственности занимает 18 дней. И завершается вынесением решения о внесении в государственный реестр информации об этих вновь образованных участках.

По окончании всей процедуры заявители получают выписку из ЕГРН по новым участкам. В результате всех действий происходит упразднение одного большого участка и возникновение двух меньших по площади. Целевое назначение новых земельных участков соответствует целевому назначению упраздненной земли.

Не каждый участок может быть поделен на два самостоятельных надела.

Делимый участок должен соответствовать определенным требованиям, которые определяются в каждом регионе самостоятельно:

- он должен обладать площадью, позволяющей производить его раздел с учетом норм законодательства. Новые участки должны соответствовать установленным минимальным размерам в данной местности согласно их целевому назначению;
- на него не должно быть наложено никаких обременений или ограничений в праве пользования;
- отсутствие прямого запрета на его раздел;
- границы данного участка не должны пересекаться с границами иных объектов.

При решении вопроса о разделе участка учитывайте, что при этом не должны нарушаться градостроительные или иные нормы. Земли, предназначенные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, разделу не подлежат.

Для каждой категории земель установлен минимальный размер, которому должен соответствовать земельный участок. При разделении земли вновь созданные наделы не должны быть по площади менее этих показателей. Данный вопрос относится к компетенции региональных властных органов.

Так, для Московской области законом N 63/2003-03 от 17.06.2003 года установлены минимальные и максимальные пределы размеров участков:

- для земель, предназначенных для ведения фермерской деятельности, – 2 и 40 га соответственно;
- для земель, выделенных для ведения садоводческой деятельности, – 0,06 и 0,15 га;
- для земель, отведенных под дачное строительство, – 0,06 и 0,25 га;
- для земель под огороды – 0,04 и 0,10 га.

Для уточнения сведений, применяемых к конкретному случаю,

обратитесь в местную администрацию.