

# Можно ли продать часть земельного участка, если один кадастровый номер?

[Главная](#) » [Земля](#) » Продажа части земельного участка, имеющего один кадастровый номер



С проблемой реализации объекта земельных отношений, имеющего двух и более собственников, достаточно часто сталкиваются обычные граждане, например, после принятия объекта недвижимости в наследство. Как поступить, если ваша собственность общая, а потребность в денежных средствах приобрела критический характер?

Решение данной проблемы во многом зависит от количества собственников и площади земельного объекта. Существует законный способ, позволяющий избавиться от общей собственности и получить часть своей доли в денежном выражении.

## Можно ли продать часть земельного участка, имеющего один кадастровый номер

Согласно статье 6 Земельного кодекса Российской Федерации, объектами земельных отношений выступают следующие: земля как целостный объект, отдельные земельные участки и выделенные из этих участков земельные части.

Все объекты недвижимости, включая земельные участки, являются объектами гражданских прав и принадлежат к материальным благам гражданина. Любая вещь, принадлежащая к категории недвижимых вещей, в соответствии с нормами гражданского права должна

пройти обязательную государственную регистрацию.

**В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, объектом недвижимого имущества является земельный участок, как единое целое. Отдельные части общего участка земли, не имеющие обозначенных границ, в соответствии с положениями закона объектами гражданских прав не являются и не могут участвовать в подобных сделках.**

**Согласно статье 37 Земельного кодекса Российской Федерации объектом продажи может выступать только тот участок земли, который прошел процедуру постановки на кадастровый учет и, следовательно, обладает определенными характеристиками, кадастровой стоимостью и присвоенным ему индивидуальным кодом.**

Регистрация права осуществляется при наличии документов, подтверждающих проведение межевых работ в отношении конкретного земельного объекта.

Прежде чем обратиться с частью земельного участка в объект товарооборота, необходимо выделить ее из общей площади земли путем межевания (проведения новых границ) и зарегистрировать выделенный объект согласно требованиям закона (поставить на учет в кадастровой палате и зарегистрировать право на выделенный из исходного участок).

**Российским законодательством предусмотрены следующие возможности, позволяющие выставить на продажу часть земельного участка:**

- Раздел общего земельного объекта на части;
- Выделение доли из общего участка.

В первом случае раздел основан на проведении границ новообразованных участков в рамках исходного.

**Для этого вам необходимо совершить действия по разграничению и выделению новообразованных участков:**

- Проведите межевание. Межевание участка предполагает

определение новых границ, которые разделят исходный объект на несколько новых;

- Внесите полученные сведения о новых объектах в государственный реестр путем поставки на кадастровый учет каждого вновь образованного надела земли;
- Зарегистрируйте права на образованные после межевания земельные наделы в соответствии с количеством собственников, претендующих на каждый из объектов.

**Только после получения официального правоустанавливающего документа на выделенный объект недвижимости его можно выставить на продажу.**

**Если у вновь образованных земельных участков предполагается два и более собственника, то зарегистрировать право возможно следующими способами:**

- У каждого выделенного объекта будет свой собственник;
- Каждым отдельным объектом будет владеть нескольких граждан одновременно (общая долевая).

**Процедура межевания состоит из следующих этапов:**

- Подготовка необходимых документов;
- Обращение в специализированную организацию. В данном случае есть возможность заключить договор о предоставлении услуг по межеванию как с государственной организацией (Ближайшее отделение ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»), так и с любой коммерческой геодезической компанией;
- Уведомление собственников соседнего участка о дате проведения процедуры межевания;
- Обязательное присутствие при определении границ с последующим подписанием акта выполненных организацией работ;
- Получение готового межевого плана на руки.

Перед заключением договора со специализированной организацией подготовьте правоустанавливающие документы на земельный

объект, подлежащий межеванию (это может быть свидетельство о праве собственности, либо договор купли-продажи, либо свидетельство о праве наследования или иные правоустанавливающие документы), паспорт заказчика, а также техническую документацию на участок (кадастровый паспорт или соответствующую справку, которая выдается Бюро технической инвентаризации).

На основании представленных вами документов специализированная организация составит договор на оказание услуг по межеванию и назначит день проведения работ.

## **Как поставить земельный участок на кадастровый учет**

**До обращения в Федеральную кадастровую палату для постановки на кадастровый учет земельного участка подготовьте следующие документы:**

- Свидетельство, подтверждающее право собственности на участок земли;
- Договор или другой имеющийся у вас документ, в силу которого возникло право собственности или право пользования земельным участком (купля-продажа, аренда, наследование, дарение, мена и другие документы-основания, в том числе решение суда);
- План межевания участка, составленный обязательно лицензированной организацией (бумажный и электронный вариант);
- Разрешающий документ местной Администрации, если собственником земельного участка является государство в лице органа местного самоуправления (обычно это постановление главы местной Администрации);
- Доверенность от лица каждого собственника на осуществление действий, связанных с постановкой на учет, если участок является долевой собственностью. Документ должен быть обязательно заверен нотариусом;

- Квитанция об уплате государственной пошлины.

Полный пакет документов передается либо в соответствующее отделение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, либо в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. Когда будете задавать документы, специалист службы попросит заполнить бланк заявления и предоставить документ, удостоверяющий вашу личность.

Взамен изъятых документов сотрудник организации предоставляет расписку, в которой указывается примерный срок проведения регистрационных действий. В случае предоставления сведений, не требующих уточнений и содержащих полную исчерпывающую информацию, постановка на учет будет произведена в месячный срок.

Если документы будут готовы раньше, то специалист посредством телефонной связи сообщит о возможности получения кадастрового паспорта досрочно.

## **Регистрация права собственности на земельные участки после раздела**

Регистрация права на вновь выделенные из общего участка включает в себя: подготовку документов, обращение в регистрационную палату и получение готового правоподтверждающего документа (выписки из ЕГРН или свидетельства). Читайте в пошаговой инструкции [как получить выписку из ЕГРН](#), а так же можете узнать из этой статьи [наложен ли арест на земельный участок](#) или можно узнать через интернет кому принадлежит земельный участок [по адресу](#) или [по кадастровому номеру](#).

**При обращении подготовьте следующие документы:**

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости или кадастровые паспорта на участки, образованные в

- результате раздела;
- Документ о согласии на проведение раздела с подписями землепользователей, землевладельцев, арендаторов или залогодержателей;
  - Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц и учредительные документы собственника участка, если он является юридическим лицом;
  - Квитанции об уплате государственной пошлины за регистрацию каждого отдельного участка.

**В соответствии с Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997 с момента регистрации права на участки земли, созданные вследствие раздела, исходный участок исключается из Единого реестра.**

## **Как продать часть земельного участка**

Прежде чем совершить сделку купли-продажи части земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, получите письменное согласие всех его владельцев. Для этого каждому долевному собственнику направьте письменное уведомление о намерении продажи объекта, указав при этом его продажную стоимость, которую вы в дальнейшем не вправе менять.

В случае изменения цены после рассылки уведомлений сделка может быть признана недействительной и отменена в судебном порядке, а долевые собственники будут восстановлены в правах покупателя.

**Перед совершением непосредственно сделки подготовьте следующие документы:**

- Выписку из Единого государственного реестра недвижимости или иные документы, устанавливающие ваши права на объект продажи (договор купли-продажи, аренды, дарения, свидетельство о праве наследования и иные документы);

- Кадастровый паспорт;
- Документы на строения, расположенные на участке, при наличии таковых;
- Квитанцию об уплате госпошлины.

Составить текст договора возможно как самостоятельно, так и с помощью уполномоченного лица, например, нотариуса.

С полным пакетом документов, включающим проверенный и подписанный договор купли-продажи, участники сделки должны обратиться в отделение Росреестра или Многофункциональный центр для регистрации перехода права собственности от продавца к покупателю.

**Любые права продавца (владения, пользования, распоряжения) прекращаются с момента регистрации права собственности на объект недвижимости за новым владельцем.**

Реализация земельного участка, имеющего сразу нескольких собственников, зачастую сопряжена с определенными сложностями. Например, уведомление, отосланное продавцом, не всегда доходит до адресата или собственники попросту игнорируют его, автоматически получая право оспорить уже состоявшуюся сделку в течение трех месяцев после ее совершения.

Чтобы сбить назначенную продавцом цену, собственники всячески препятствуют совершению сделки, в итоге отказываясь приобретать объект лично и оставляя продавца без покупателя. В результате продавцу приходится против своей воли и желания снижать продажную стоимость объекта и начинать поиски покупателей заново.

## **Договор купли-продажи доли земельного участка**

**Перед обращением в Росреестр проверьте договор на наличие существенных условий, отсутствие которых может повлиять на исход сделки:**

- Полная информация о сторонах сделки (покупателе и продавце);
- Полное описание объекта продажи, которое должно содержать: наименование, его площадь, назначение земельного участка, местоположение (с указанием точного адреса), сведения о наличии (отсутствии) строений на участке;
- Наименование правоустанавливающего документа с указанием его реквизитов и даты выдачи;
- Стоимость объекта продажи;
- Сведения о произведенной оплате или сроках оплаты. Если сведения о произведенной оплате в договоре отсутствуют, то на участок может быть наложено ограничение в виде ипотеки, возникающее в силу закона. Снимается ограничение отдельно по заявлению сторон сделки после подтверждения оплаты покупки;
- Информация об имеющихся ограничениях в отношении объекта продажи (ипотека, залог и иные ограничения).

**Чтобы избежать нежелательных осложнений после совершения сделки, договор купли-продажи не должен содержать положений:**

- позволяющих вернуть приобретаемый объект по желанию продавца;
- ограничивающих права покупателя;
- ограничивающих право сторонних субъектов правовых отношений на предъявление претензий.

## **Выдел земельного участка для продажи**

Реализация доли земельного участка возможна только после выдела ее в натуре. В результате общий участок продолжает свое существование и сохраняет прежних владельцев, которые могут заново перераспределить свои доли в общем имуществе.

**Процесс выдела земельного надела при условии согласия всех**



## **собственников проходит в несколько этапов:**

- Созыв общего собрания владельцев и подписание протокола, предоставляющего инициатору разрешение на выдел доли;
- Проведение работ по межеванию;
- Постановка на кадастровый учет земельного надела с присвоением ему точного адреса в соответствии с местоположением. Чтобы это сделать, необходимо одобрение всех участников общего собрания;
- Регистрация права на выделенный земельный надел.

**О проведении собрания его участники должны быть оповещены за десять дней до назначенной даты проведения.**

После того, как план межевания границ участка будет утверждаться участниками собрания, собственнику, инициировавшему выдел участка из общей площади, выдается на руки новый кадастровый паспорт, в котором указывается адрес нового участка и координаты его границ.

Параллельно оформляется кадастровый паспорт на оставшийся в общей собственности участок, который составляется с учетом произведенного из него выдела. При этом общий участок сохраняется, но с измененными границами и соответственно меньшей площадью.

**Для регистрации права собственности на земельный надел, образованный после изменения границ первоначального участка, обращайтесь в регистрационную палату со следующими документами:**

- Протоколом общего собрания собственников земли;
- Межевым планом земельного участка;
- Кадастровыми паспортами;
- Правоустанавливающими документами на выделенную землю;
- Документом о праве на долю в общей собственности;
- Копией страниц паспорта нового собственника;
- Доверенностью на случай, если действия по регистрации производятся через представителя.

Только после получения на руки правоустанавливающих документов на выделенную долю, может состояться купля-продажа части земельного участка.

## **Как продать часть земельного участка, у которого несколько собственников**

**Участок, находящийся в собственности нескольких граждан, возможно продать только при согласии всех совладельцев либо одним из следующих способов:**

- Путем раздела общего участка на два и более. В таком случае потребуются проведение действий по межеванию, постановке на кадастровый учет и регистрации права на участки земли, образованные после изменения границ исходного участка. В результате каждый выделенный земельный надел будет иметь двоих и более собственников, то есть находиться в общей долевой собственности;
- Раздел общего участка с выделением каждому из собственников отдельной части. При этом общее долевое право прекращается, а каждый из выделенных участков приобретает своего собственника в лице одного из прежних.

**До начала регистрации права еще на этапе межевания общего участка заключите соответствующее соглашение, подтверждающее ваши с другими собственниками намерения.**

## **Особенности продажи части земельного участка в СНТ**

В силу положений действующего законодательства после раздела исходного участка выделяется несколько новых, при этом первоначальный участок должен прекратить свое существование. В случае раздела общего участка, принадлежащего садоводческим и

огородническим организациям, действует несколько иной порядок.

Раздел участка в рамках садоводческого некоммерческого товарищества осуществляется в соответствии с проектным планом организации и застройки некоммерческого объединения и иными документами, регламентирующими порядок раздела в данном сообществе.

**В результате подобного дробления участка земли садоводческого общества его участники получают свои участки, которые впоследствии могут быть приватизированы и выставлены на продажу.**

При этом исходный участок земли, являющийся собственностью местной администрации, продолжает существовать в неизменных границах.