

Раздел земельного участка добровольно и через суд



Раздел земельного участка может происходить различными способами в зависимости от ситуации. Например, объект недвижимости площадью в 15 соток находится в собственности физического лица, и возникла необходимость разделения данного землевладения для последующей продажи его части.

При разделе земли важно иметь в виду, что к формируемым территориям обязательно должен быть доступ. При его отсутствии участники процедуры заключают соответствующее соглашение, согласно которому устанавливается возможность доступа к образованным территориям.

Что такое раздел земельного участка

В соответствии с предписаниями статей 11.2, 11.4 Земельного кодекса РФ, раздел землевладения предполагает определенные кадастровые работы, при которых из одного земельного участка формируется два или более самостоятельных. Землевладение возможно поделить, заключив соглашение о его разделе, для чего необходимо согласие всех его владельцев, либо на основании судебного решения.

Сформированные таким образом территории должны соответствовать предусмотренным законом предписаниям относительно предельных минимальных размеров землевладений.

Установление таких показателей осуществляется посредством градостроительных регламентов либо земельного законодательства (касаемо земель, в отношении которых градостроительная регламентация не применяется).

Для того, чтобы разделить земельный участок на два отдельных,

соблюдайте основные требования, которые состоят в следующем:

- границы землевладения должны быть уточнены, то есть должно быть проведено межевание;
- при делении небольшого участка, во избежание последующего возникновения у покупателя проблем с получением разрешения на строительство, не выделяйте территории размером менее 8 соток. Именно такая норма установлена для земель, отведенных под ИЖС. На участке с меньшей площадью строительство допускается, однако получить разрешение на его осуществление будет проблематично.

Перед тем как поделить землевладение, обратитесь к кадастровому инженеру с просьбой разделить земельный участок на два. При необходимости разделения территории на равные участки, это возможно сделать, не выезжая на местность.

Но помните, что не всегда границы по кадастру совпадают с границами по факту. Поэтому желательно вызвать геодезиста для проведения обмеров земельного участка, после чего кадастровый инженер сопоставит сведения из ЕГРН с фактическими границами.

В случае, если границы по кадастру совпадают или незначительно отклоняются от фактических, это не является поводом для беспокойства.

Для того, чтобы выполнить раздел землевладения, соблюдайте следующий порядок.

1 шаг

Отмежуйте землю. Для этого посетите лицензированную землеустроительную компанию для подачи заявления о проведении межевых работ в отношении землевладения.

Пропишите в документе свое согласие на оплату затрат по исполнению данной процедуры. В подобных обстоятельствах, установление земельных границ осуществляется исключительно в

присутствии лиц, в собственности, владении или пользовании которых находится недвижимость, подлежащая межеванию, а также соседних территорий. Также вместо указанных лиц могут присутствовать их доверенные лица.

Таким образом, для проведения процедуры обязательно необходимо получить согласия от собственников земли, которую требуется поделить. При исполнении надлежащих работ важно личное присутствие самого заинтересованного в разделе лица или его поверенного.

Кадастровым инженером будет установлена граница участка, а также обозначены границы формируемых землеуладений при помощи установки межевых знаков. Специалист установит данные о площади формируемых земель, оформит необходимые чертежи, после чего подготовит межевое дело, которое сопровождается актом о согласовании и определении земельных границ, чертежом, отображающим границы землеуладения, а также ведомостью по исчислению его размеров.

Утверждение акта о согласовании входит в компетенцию комитета по земельным ресурсам соответствующего территориального образования.

2 шаг

Оформите соглашение о разделе землеуладения либо получите судебное решение о разделе данного имущества.

Составить соглашение можно в простой письменной форме, и оно обязательно должно быть подписано всеми совладельцами данной территории. Если есть необходимость, то для удостоверения указанного документа можно обратиться в нотариальную контору.

В тексте соглашения пропишите данные об адресе и уникальном номере землеуладения по кадастру, а также информацию о его владельцах. Содержание бумаги должно отображать факт принятия собственниками земли решения о ее разделе и порядок осуществления процедуры разделения.

К примеру, доли могут определяться в соответствии с теми долями, которые на текущий момент имеют сособственники делимого участка. Как правило, в соглашении также приводится порядок несения участниками данной процедуры расходов, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на образуемые при разделе землевладения.

В случае несогласия одного либо нескольких совладельцев земли на оформление соглашения о ее разделе, обратитесь к мировым судьям либо в районный суд, исходя из адреса расположения землевладения, с иском о необходимости его разделения.

Какой именно судебный орган будет рассматривать дело, определяется с учетом данных о стоимости разделяемого землевладения (мировые судьи рассматривают споры, при которых цена иска не превышает 50000 рублей, остальные подобные дела относятся к компетенции районных судов).

3 шаг

Обратитесь с заявлением о присвоении адреса формируемым землевладениям в органы архитектуры и градостроительства по месту нахождения недвижимости.

Приобщите к документу бумаги, являющиеся основаниями получения прав на имущество, правоподтверждающую документацию, кадастровый паспорт на землю и соглашение о разделе землевладения либо соответствующее судебное решение.

Подайте заявление самостоятельно либо через доверенное лицо, почтовым отправлением, посредством многофункционального центра или в электронной форме, при помощи интернета. В течение 18 рабочих дней с момента подачи заявления, будет принято решение о присвоении адреса либо об отказе в удовлетворении заявленной просьбы.

4 шаг

Обратитесь в Росреестр для постановки сформированных земель владений на кадастровый учет.

Для этого потребуется наличие соответствующего заявления, общегражданского паспорта, межевого дела и документа о присвоении адреса. Если решение о присвоении адреса отсутствует, то данная информация может быть зафиксирована согласно документу об адресе первоначального земельного владения. В таких обстоятельствах присвоение адреса вновь сформированным объектам недвижимости может происходить после постановки имущества на кадастровый учет.

Подайте заявление лично, через почту, МФЦ, при помощи портала государственных услуг или через своего поверенного.

Процедура постановки на учет осуществляется в десятидневный срок со дня предоставления необходимой документации, после чего уполномоченным органом выдаются кадастровые паспорта на образованные объекты недвижимости.

5 шаг

Зарегистрируйте свои права на сформированные по итогам процедуры разделения земельного владения.

В этих целях подготовьте для Росреестра пакет бумаг, включающий надлежащим образом заполненное заявление о государственной регистрации, ваш паспорт, соглашение о разделе либо судебный акт о разделе земли. Кроме того, рекомендуется приобщить документ по оплате государственной пошлины.

Подача документации возможна на личном приеме в Росреестре, в МФЦ, через почту, а также посредством портала государственных услуг.

Стоимость раздела земельного

участка

Гражданам за осуществление процедуры регистрации прав на сформированный по итогам разделения земли объект недвижимости необходимо оплатить сумму государственной пошлины, составляющую 2000 рублей. Предъявлять квитанцию об уплате в таком случае не обязательно, но по желанию можно ее приобщить к комплекту необходимых бумаг.

При отсутствии сведений, указывающих на факт уплаты госпошлины в базе государственной информационной системы, и непредоставлении платежного документа совместно с документацией на имущество, осуществить регистрацию права будет невозможно. Поэтому желательно приобщать документ об оплате требуемой суммы к заявлению на регистрацию.

Факт проведения государственной регистрации подтверждается выдачей выписки из ЕГРН, которая на сегодняшний день заменяет отмененное в 2015 году свидетельство о государственной регистрации права.

Раздел земельного участка в натуре

При оформлении раздела, в случае, если границы земли совпадают, то для установки забора можно обратиться к кадастровому инженеру и получить замеры объекта, после чего при помощи рулетки отмерить обозначенное в документах расстояния для определения требуемых точек.

В случае необходимости более четкого определения границ землевладения, вызовите геодезиста, по результатам работы которого можно будет точно установить ограждение участка.

Раздел земельного участка в

судебном порядке

При разделении землевладения через суд, алгоритм таков:

- подготовьте исковое заявление. Это можно сделать самостоятельно либо при помощи юриста. Для этого предварительно уведомите соседей о желании произвести раздел принадлежащей территории. В случае их отказа или неполучении ответа на сообщение, обращайтесь в судебные органы. В иске пропишите все обстоятельства сложившейся ситуации и факт обращения к соседям;
- после уплаты необходимой суммы госпошлины, при условии, что все надлежащие бумаги предоставлены, назначается судебное заседание, где будет назначено проведение судебной экспертизы, в результате которой схематическим образом будет предусмотрено несколько способов деления вашего землевладения, а также расположенного на нем домовладения, если оно имеется. При технической невозможности раздела недвижимости, в экспертном заключении будет обозначен данный факт. В таком случае возможен вариант выплаты второй стороне материальной компенсации стоимости той части имущества, которая делению не подлежит;
- вынесение судебного решения, которое представляет собой основание для возникновения правомочий и владения выделенным имуществом;
- обратитесь в землеустроительную организацию для подготовки технической документации, после оформления которой явитесь с имеющимися бумагами в Росреестр для проведения регистрации прав на образованный в итоге проведенный мероприятий земельный участок.