

# 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.