

Раздел земельного участка



Раздел земельного участка – это совокупность мероприятий, результатом которых является преобразование одного участка в несколько новых. В соответствии со ст. 11.2 и п. 1 ст. 11.4 Земельного Кодекса РФ раздел осуществляется в соответствии с соглашением всех лиц, являющихся его собственниками, или же в соответствии с судебным решением.

Этапы раздела земельного участка

Проведите межевание земельного участка

Для этого необходимо обратиться в такую организацию, которая специализируется на землеустроительных работах, предоставив заявление, которое содержит требование о межевании участка. В нем должно быть указано, что Вы обязуетесь оплатить все необходимые расходы, которые возникнут при проведении данной процедуры.

Межевание производится лишь в случае непосредственного присутствия собственников или же иных законных пользователей и владельцев граничащих участков. Однако непосредственное присутствие может быть заменено присутствием представителя в силу доверенности. Из этого следует, что Вам необходимо получить согласие иных собственников участка, который будет в дальнейшем разделен. В соответствии с

Инструкцией по межеванию земель, утвержденной Роскомземом, необходимо непосредственное присутствие лица, являющегося собственником участка, или присутствие его представителя при проведении межевательных работ.

Определение границ как раздела, так и новых участков входит в обязанность инженера, занимающегося землеустроительными работами. Он также осуществит закрепление данных границ

межевыми знаками, сделает необходимые чертежи, высчитает площади участков, составит межевое дело.

В деле будет содержаться, как указано в Инструкции по межеванию, чертеж, на котором отражены границы объекта недвижимости, вычисления его площади, а также акт, содержащий установление его границ. Пункт 9.2 данного документа содержит также положение о том, что акт подлежит утверждению комитета, занимающегося землеустройством в соответствующем городе или районе.

Составьте соглашение о разделе участка или получите решение суда о разделе участка

Составляется оно письменно при наличии подписей всех собственников участка, который подлежит разделу.

Соглашение может пройти процесс удостоверения нотариусом, если имеется соответствующая воля сторон.

Оно должно содержать информацию о собственниках участка, подлежащего разделу, его кадастровый номер и местоположение. Содержится также информация о том, каким образом осуществляется раздел участка. Например, это может быть пропорциональный их долям раздел, если они состоят в правоотношениях общей собственности.

Кроме того часто обозначается, каким образом каждая из сторон несет расходы, неизбежные при государственной регистрации. При неполучении согласия любого из собственников на проведение раздела необходимо подать иск о таком разделе в мировой или районный суд по адресу нахождения участка. Статьи ГПК РФ содержат положения о том, что при разделе участка, который стоит менее 50 000 руб. иск рассматривает мировой суд, а все остальные иски подсудны суду района.

Присвойте адреса вновь образуемым земельным участкам

Необходимо обратиться в муниципальный орган

градостроительства, предоставив при этом межевое дело, документ, удостоверяющий право собственности, кадастровый паспорт Вашего участка, а также соглашение или вынесенное судом решение о его разделе и написать заявлении о присвоении новых адресов выделившимся участкам.

Поставьте вновь образуемые земельные участки на кадастровый учет

Необходимо обратиться в Росреестр и предоставить следующие документы:

- межевое дело;
- заявление о необходимости поставить участки земли на учет;
- документ, с помощью которого можно удостоверить личность;
- решение о присвоении новых адресов, выданное администрацией (в соответствии с положениями статей 21 и 22 Федерального Закона «О государственном кадастре недвижимости»).

Согласно части 1 статьи 21 Федерального Закона «О государственном кадастре недвижимости» подача заявления осуществляется как лично, так и по почте, а также на сайте gosuslugi.ru или же в многофункциональных центрах, которые специализируются на оказании государственных услуг.

Согласно пункту 1 статьи 17 и пункту 2 статьи 23 данного Федерального Закона кадастровые паспорта будут выданы в течение 18 дней после получения соответствующим органом заявления об учете.

Получите документы после кадастрового учета и государственной регистрации

Для постановки на учет и государственной регистрации законодательно установлен срок в десять рабочих дней после получения подразделением органа Росреестра необходимых

документов и написанного заявления. Согласно статье 16 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» данный срок увеличивается до двенадцати рабочих дней в случае подачи заявления через многофункциональный центр оказания услуг.

В соответствии с частью 1 статьи 28 и частью 6 статьи 62 данного Федерального Закона процесс регистрации и постановки на учет подлежит удостоверению выпиской, в том числе направленной в электронном виде, из ЕГРН.

Наилучшим результатом будет деление участка на два и более независимых участка.

В данной ситуации необходимо пройти несколько стадий процесса раздела:

- произвести межевые работы с согласия соседей, владеющих смежными участками, с участием землеустроителя;
- оформить документы, устанавливающие соответствующее право. Например, это может быть соглашение о разделе, подписанное всеми собственниками земли;
- забрать следующие документы: кадастровые паспорта, справки с новыми адресами участков и межевое дело;
- осуществить регистрацию права собственности на образовавшиеся участки в Росреестре.

Данные стадии являются основными при рассмотрении вопроса о разделе участка земли на 2 отделенных друг от друга участка. По аналогии с данным процессом будет осуществляться и деление участка на 3 независимых участка. Отличие будет заключаться исключительно в количестве собственников.

Однако на практике нередко возникают следующие трудности при таком разделе:

- Один из собственников откажется от раздела участка. При наличии такого отказа неизбежно обращение в суд для осуществления дальнейшего раздела по решению суда. Исход

дела будет зависеть от конкретных обстоятельств, сложившихся в той или иной ситуации, но теоретически возможность добиться осуществления раздела есть;

- Существуют установленные минимальные площади земельных участков. Порой при разделении одного участка на три разных участка площадь одного вновь образованного участка будет меньше, чем установленная минимальная площадь, что является явным нарушением. Производить такой раздел законом запрещается. При разделении участка на 2 отдельных участка такие нарушения встречаются значительно реже.

Очень часто юристы заявляют о том, что технически раздел долевой собственности осуществлен быть не может, так как в отдельном случае он находится под прямым запретом законодательства. Однако даже из таких ситуаций возможно найти выход.

Можно ли осуществить раздел земли, не выделяя участки? Да, это можно осуществить по договоренности собственников. Такая договоренность может быть оспорена в судебном порядке, так как особой юридической силой она не обладает. Однако у собственников земли в силу сложившихся дружеских отношений между ними не будет необходимости обращаться за помощью по разделу к юристу.

Вернувшись к случаю, когда земельный участок имеет нескольких собственников, рассмотрим, каким же образом можно осуществить раздел между ними, если их трое. Наиболее легким вариантом будет перевод такого участка в собственность одного из участвующих в деле лиц. Например, двое участников продадут свои доли третьему лицу.

Таким образом, долевая собственность на участок исчезнет, один из собственников получит участок, а остальные участники получат денежные средства. Существует и иной вариант для раздела участка земли, который находится в долевой собственности: необходимо продать его иному лицу, а вырученные

средства разделить в соответствии с долями между всеми собственниками.