

# Соглашение о разделе земельного участка между собственниками



Наиболее востребованный вид земельно-кадастровые услуг – раздел земельного участка. Вновь образованные участки земли должны соответствовать требованиям федерального и регионального законодательства, в том числе и в части минимально возможных размеров и обязательного наличия подъездных путей. Процесс деления земельного участка имеет ряд существенных особенностей. Рассмотрим эту тему поподробнее.

## Как составить соглашение о разделе земельного участка

Добровольная процедура раздела земельного участка оформляется соглашением между собственниками земли. Пример подобного документа можно увидеть на сайтах юридической тематики.

**Договор, направленный на разделение участка земли должен содержать следующую информацию:**

- сведения о владельцах участка земельного надела (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации);
- местонахождение земельного участка;
- номер кадастрового учета участка;
- оформленный документ о согласии всех владельцев земельного участка на проведение процедуры раздела;
- сведения о способе разделения участка земли;
- порядок оплаты расходов участниками раздела.

Чтобы в дальнейшем избежать оспаривания, соглашение о разделе земли заверьте у нотариуса. На основании составленного

договорного документа участники процесса вправе зарегистрировать право собственности на свою часть имущества.

**Для раздела земельного участка обеспечьте наличие следующих документов в подлинниках:**

- свидетельство о собственности;
- документ кадастрового учета;
- техпаспорт земельного надела;
- план межевания;
- соглашение с соседями о границах участка, подлежащего разделу;
- соглашение собственников о разделении земельного надела, заверенное уполномоченным органом районной администрации или судебный акт (при отсутствии соглашения);
- обращение участников раздела в организацию, оказывающую геодезические услуги;
- квитанция, подтверждающая оплату госпошлины (от каждого собственника).

При проведении процедуры раздела земельного участка, входящего в наследственную массу (в случае смерти собственника), к вышеуказанным документам необходимо приложить свидетельство о вступлении в наследство либо судебное решение, устанавливающее права наследника на получение имущества.

**В случае проведения раздела земельного участка, принадлежащего бывшим супругам на праве совместной собственности, к пакету необходимых документов прилагается нотариально заверенная копия свидетельства о разводе.**

Земельный участок, находящийся в совместной или долевой собственности, беспрепятственно можно разделить только при достижении общего согласия. Составляется единый (общий) документ, определяющий условия раздела участка земли, который необходимо завизировать каждым собственником.

**Основные положения (условия) владения земельным участком:**

- Право владения земельным наделом, находящимся в совместной собственности, принадлежит каждому правообладателю на паритетных началах. Для раздела потребуется разбивка земли и определение площади новых участков;
- Право владения конкретно определенной частью земельного участка, принадлежащей гражданину на праве долевой собственности в общем имуществе. Наделы образуются пропорционально принадлежащим собственникам долям.

В каждой ситуации применяется индивидуальный подход в зависимости от специфики дела.

Оформленное соглашение участников раздела заверьте в территориальном отделе администрации, в ведении которого находится решение данных вопросов.

Если единственный собственник участка вознамерился поделить его по частям в целях дальнейшей реализации, то согласовывать данную процедуру он должен с уполномоченным представителем местной администрации. Вновь созданным участкам присваиваются адреса.

В случае наличия совладельцев при общей или долевой собственности земельным участком нередко возникают конфликтные ситуации в процессе его раздела. Если совладельцы не дают свое согласие на выделение участков, обращайтесь в суд.

**Прежде чем подавать заявление о выделении наделов в официальные органы, необходимо провести ряд действий:**

- Предоставить документы, подтверждающие проведение межевания земли. А в случае отсутствия соответствующих документов либо если границы участка не соответствуют нормативным требованиям, инициируйте проведения подготовительных работ по кадастровому учету с целью определения границ площади земельного надела;
- Зафиксировать исходные точки определения площади земельного участка, подлежащего разделу. Если определить

точное месторасположение на основе имеющейся информации не представляется возможным, организуйте проведение процедуры по установлению точных координат земельного участка;

- Подписать соглашение с совладельцами земельного надела о формировании отдельных участков на ранее определенных условиях. В содержании соглашения установите, по какому принципу происходит раздел участка, площадь вновь образованных разделов и поименно определите собственников новых территорий.

#### **В комплект документов, необходимых для раздела земли входит:**

- выписка кадастрового учета на интересующий земельный надел;
- правоустанавливающие документы на земельный надел;
- кадастровый план (кадастровая карта и план земельного участка);
- документ о точном местонахождении земельного участка по отношению к соседним участкам;
- заключение геодезической организации (установление необходимости проведения полевых работ).

Процедура раздела земельного участка включает в себя несколько этапов.

#### **Проведение межевания**

Регулируется нормами Федерального закона от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости». Межевание осуществляется кадастровой службой на основании обращения собственника участка. При проведении процедуры межевания присутствие собственника обязательно. В случае невозможности личного участия владелец вправе направить своего представителя. Если совладельцев участка несколько, то процесс проведения межевания начинается после выражения согласия всех собственников.

Сотрудник кадастровой службы производит замер общего участка,

устанавливает ограничительные (межевые) знаки в границах надела и осуществляет деление участка согласно заданным параметрам.

На каждый участок в отношении, которого проводится межевание, формируется межевое дело, включающее в себя все проведенные замеры и вычисления. По результатам проведенных замеров составляется акт об установлении границ участка, который впоследствии должен согласовываться с департаментом землеустройства.

### **Соглашение совладельцев о разделении земельного участка**

Соглашение составляется при достижении согласия всех участников процесса. В случае наличия спорных вопросов раздел земельного участка осуществляется в судебном порядке.

### **Присвоение адресов**

С целью присвоения персонального адреса новообразованной территории обращайтесь в структурное подразделение градостроительной службы.

**Свое обращение необходимо оформить официальным заявлением с приложением перечня следующих документов:**

- межевое дело;
- свидетельство, подтверждающее право собственности на земельный надел;
- паспорт кадастрового учета;
- соглашение собственников о добровольном разделении участка либо в случае его отсутствия – акт судебного органа.

Осуществление раздела земельных участков происходит согласно требованиям установленным законодательством региона, в котором расположен участок. Площадь земельного участка не должна быть менее минимально установленного размера участков определенных категорий назначения (для каждого региона свой норматив).

**Если рассматривать законодательство Московской области в сфере установления предельного размера земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, то параметры замеров следующие:**

- Минимальный размер земель:
  - используемых для ведения сельского хозяйства – 2 гектара;
  - используемых в садоводческих целях – 0,06 гектара;
  - используемых в качестве огородов – 0,04 гектара;
  - под строительство дач – 0,06 гектара (не допускается образование надела менее 6 соток);
  - для размещения фермерского (крестьянского) хозяйства – 40 гектар;
  - для садоводческого хозяйства – 0,15 гектара;
- Максимальный размер земель:
  - для крестьянских хозяйств – 40 гектар;
  - для огородничества – 0,10 гектара;
  - для садоводства – 0,15 гектара;
  - для дачной застройки – 0,25 гектара.

## **Постановка земельного участка на учет**

Вновь созданные участки подлежат кадастровому учету. Предварительно первоначальный участок земли снимается с учета в кадастровой службе. Однако документы о снятие с учета старого участка и постановке на учет нового, подаются в подразделение органа кадастра и картографии одновременно.

В содержании заявления укажите на необходимость и причины снятия с регистрационного учета первоначального участка и обоснуйте постановку на учет образованных территорий. В обращении также укажите точное месторасположение участка и его номер в кадастровом учете.

Не забудьте в заявлении указать о необходимости присвоения

новых номеров кадастрового учета вновь созданным участкам земли.

На основании поступившего заявления сотрудники службы кадастра закрывают старое кадастровое дело и удаляют информацию об индивидуальном номере участка из баз учета. Вновь сформированное дело заводится как в электронном, так и в бумажном виде.

В определенный сотрудником кадастровой службы день собственник получает кадастровый паспорт (указывается уникальный кадастровый номер) на вновь образованный участок земли.

## **Регистрация права собственности на земельный участок после раздела**

Процесс узаконивания прав собственности на земельный участок проводится в территориальном подразделении органа местного самоуправления. Собственнику выдается акт, подтверждающий владение земельным наделом.

На основании выданного акта, а также с представлением кадастрового паспорта, служба кадастра и картографии регистрирует право собственности на объект недвижимости.

В период, не превышающий 5 рабочих дней после подачи вышеуказанных сведений, документы проходят регистрацию и владельцу выдается свидетельство о собственности.

**В случае возникновения споров по вопросам налогообложения вновь образованного земельного надела собственник обосновывает правильность начисления налогов, исходя из представленных документов (кадастровой стоимости земли).**

В завершении процедуры межевания за каждым собственником будет закреплено право собственности на конкретную часть участка земли.

Если у владельца в дальнейшем появится необходимость провести дробление своего земельного участка с целью последующей реализации, то процедура разделение будет проходить в том же порядке, что и первоначальное деление.

В результате, собственник становится владельцем двух и более территориальных зон, каждой из которых присваивается свой кадастровый номер и выдается отдельный паспорт.