



## КАК РАЗДЕЛИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК?

Под разделом земельного участка понимается вид кадастровых работ, когда из одного земельного участка образуется два и более земельных участка (ст.11.2, п.1 ст.11.4 ЗК РФ).

Раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности, и выдел из него доли предусматривается ст.252 Гражданского кодекса Российской Федерации. Раздел такого имущества означает раздел общей долевой собственности для всех ее участников.

Земельный участок можно разделить на основании соглашения о разделе земельного участка при наличии согласия всех его собственников либо по решению суда.

Кроме того, в соответствии с п.3 ст.252 ГК РФ при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

***Раздел земельного участка также возможен только при его делимости, то есть с образованием каждой из его частей самостоятельного земельного участка с тем же разрешенным режимом использования.***

Вновь образованные земельные участки должны отвечать установленным законодательством Российской Федерации предельным требованиям о минимальном размере земельного участка (п.п.1-2 ст.11.9 ЗК РФ).

Замечательно, если земельный участок свободен от застройки, но если он застроен – возникает ряд вопросов, требующих такого же разрешения.

Так, например, делящийся земельный участок может быть застроен жилым домом, право общей долевой собственности на который зарегистрировано в ЕГРП.

В данном случае раздел земельного участка неразрывно связан и с разделом этого строения. Необходимо обратить внимание на то, что если раздел строения отдельно от земельного участка возможен, то раздел земельного участка без раздела строения на нем полностью – нет. Раздел земельного участка может быть только после раздела строения или одновременно с ним.

Поэтому, если жилой дом невозможно разделить в натуре, то необходимо обратиться в суд для прекращения права общей долевой собственности путем передачи строения одному из совладельцев с выплатой другим денежной компенсации.

## **ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО СОВЕРШИТЬ ДЛЯ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

### **1. Необходимо провести межевание земельного участка.**

Межевание земельного участка проводится для установления его границ на местности.

Работы по межеванию земельного участка может выполнить любая землеустроительная организация, имеющая лицензию на право осуществления геодезической и картографической деятельности, на основании вашего обращения об этом.

Найти подходящую специализированную организацию можно самостоятельно с помощью сети Интернет или по рекламным объявлениям.

Границы земельных участков устанавливаются только в присутствии всех собственников участка и смежных с размежевываемым участком владельцев, при условии их согласия с ними.

Инженер-землеустроитель определяет границу раздела земельного участка и границы образующихся земельных участков, закрепляет их межевыми знаками, определяет площадь земельного участка и образующихся земельных участков, составляет чертежи их границ и ведомость вычисления его площади (п.12.1 – 12.4 Инструкции по межеванию земель).

По окончании работ по межеванию участка собственнику должны быть выданы два экземпляра межевого дела, один из которых остается у собственника, а второй подается в кадастровую палату для присвоения земельному участку кадастрового номера.

Если согласие совладельцев или смежников получить не удалось, а необходимость разделить земельный участок осталась актуальной, то такое

межевание и определение границ возможно произвести в рамках судебного разбирательства при назначении экспертизы. Исковое заявление о разделе земельного участка подается в суд по месту его нахождения.

## **2. Составьте соглашение о разделе участка или получите решение суда о разделе земельного участка.**

Соглашение о разделе земельного участка составляется в простой письменной форме и подписывается всеми собственниками разделяемого земельного участка.

По желанию сторон такое соглашение может быть удостоверено нотариально.

Соглашение о разделе земельного участка должно содержать:

- сведения о всех собственниках земельного участка, между которыми оно заключается (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место регистрации);

- сведения о правоустанавливающем документе, подтверждающем право собственности на земельный участок;

- кадастровый номер земельного участка, его площадь, адрес;

- описание раздела земельного участка (каким образом он проводится);

- какие обязанности принимает на себя и какие расходы несет каждый из собственников земельного участка при его разделе.

## **3. Вновь образованным земельным участкам необходимо присвоить адреса.**

На территории муниципального образования городской округ Симферополь такую услугу предоставляет Администрация города Симферополя. Порядок предоставления данной услуги полностью раскрыт в статье «Как присвоить адрес объекту недвижимого имущества?».

К заявлению в обязательном порядке прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок, соглашение о его разделе или решение суда об этом, вступившее в законную силу, а также кадастровый паспорт земельного участка.

Заявление и документы можно представить лично (через представителя), отправить по почте или воспользоваться услугами МФЦ.

## **4. Вновь образованные земельные участки необходимо поставить на кадастровый учет.**

**Примечание.** При отсутствии постановления администрации города о присвоении адресов образованным земельным участкам сведения об адресе земельных участков могут быть указаны в соответствии с документом о присвоении адреса исходному земельному участку. В этом случае вновь образованным земельным участкам может быть присвоен после осуществления кадастрового учета (Письмо Росрестра от 16.07.2010 №14-4121/10).

**5. Зарегистрируйте право собственности на образованные в результате раздела земельные участки.**