



ФГБУ «ФКП  
Росреестра»

31 октября 2022 года

## Кадастровая палата рассказала, как правильно разделить земельный участок

*Как разделить земельный участок, находящийся в долевой собственности или аренде, какие документы необходимо оформить и как решить спорные вопросы при разделе земли, рассказали в Кадастровой палате по Кабардино-Балкарской Республике.*

Порядок раздела земельного участка регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным Законом «О государственной регистрации недвижимости». Одним из важных моментов для раздела является наличие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о границах исходного земельного участка. Если уточненных границ нет, придется их сначала установить.

Процедура раздела земельного участка – это один из способов образования земельного участка. В результате образуется сразу несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого образованы новые участки, прекращает свое существование с момента государственной регистрации права собственности и (или) иных вещных прав на все образуемые из него земельные участки.

*«Стоит уточнить, что исходный земельный участок, не фактически, а юридически прекращает свое существование. Такой земельный участок перестает существовать в качестве объекта земельных и гражданско-правовых отношений, а его кадастровый номер приобретает архивный статус»,* - поясняет **ведущий юрисконсульт Ирина Карданова**.

Законом предусмотрены случаи, когда разделенный земельный участок не прекращает свое существование, а продолжает существовать в измененных границах. К примеру, это может быть земельный участок, предоставленный садоводческому некоммерческому товариществу, земельный участок находящийся в муниципальной собственности или земельный участок, на котором строится объект недвижимости с применением средств участников долевого строительства.

Для подготовки документов на раздел земельного участка необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит межевой план.

Важно знать, что, если раздел производит один собственник, согласие не требуется. В этом случае право собственности сразу возникает на все образуемые земельные участки. Достаточно при подаче заявления представить правоустанавливающий документ на исходный земельный участок.

Чтобы разделить земельный участок, находящийся в долевой собственности, необходимо получить письменное согласие на его раздел среди всех собственников.

При разделе земельного участка, находящегося в аренде, потребуется согласие собственника, арендодателя.

*«При этом арендатор имеет право заключить договор аренды на образованные участки на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, причем без проведения торгов, конкурсов или аукционов», - уточнила Ирина Карданова.*

Площадь образуемых земельных участков не должна быть меньше установленного предельно минимального размера для земель соответствующего целевого назначения. Такие нормы назначаются органами местного самоуправления. Если участок им не соответствует, его не удастся поставить на кадастровый учет. К примеру, минимально допустимый размер земельного участка, в соответствии с правилами землепользования и застройки и нормативами градостроительного проектирования г.п.Чегем для индивидуального жилищного строительства, составляет 400 кв.м., а для ведения личного подсобного хозяйства 200 кв.м.

Только после получения согласия всех собственников (землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей) исходного земельного участка, при условии, что образованные части соответствуют всем требованиям закона, следует заключить соглашение о разделе.

Соглашение о разделе – это документ-основание для постановки на кадастровый учет образованных земельных участков и регистрации прав на них. Он составляется в письменном виде и, по желанию сторон, может быть заверен нотариально.

Если нет такого документа, то разделить земельный участок будет возможно только на основании судебного акта.