

### **Раздел земельного участка, находящегося в собственности физического лица либо в общей долевой собственности физических лиц**

Раздел земельного участка – это один из способов образования земельных участков.

Основными документами, регулирующими порядок раздела земельного участка, являются Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) и Федеральный Закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации).

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а исходный земельный участок, из которого при разделе образованы земельные участки, прекращает свое существование с момента государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из него земельные участки. При этом имеется в виду, не фактическое, а юридическое прекращение существования разделенного земельного участка, который перестает существовать в качестве объекта земельных и гражданско-правовых отношений.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков, из которых при разделе образуются земельные участки (статья 11.2 ЗК РФ).

Основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении образуемых в результате раздела земельного участка, находящегося в собственности одного лица, является соответствующее заявление такого лица о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, а также правоустанавливающие документы на исходный земельный участок.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними.

Раздел земельного участка, находящегося в долевой собственности могут усложнить несогласие между владельцами, наличие построек, размер земельного участка и вид разрешённого использования, наличие обременений.

По взаимному согласию собственники могут добровольно распределить между собой имущество в соответствии с размером долей или по своему усмотрению. Доли участников могут быть определены заранее, например, при приобретении исходного земельного участка сообща. Если же они установлены не были и определить их по закону нельзя, они считаются равными (пункт 1 статьи 245 Гражданского кодекса Российской Федерации). Разделить землю можно пропорционально долям, но участники долевой собственности вправе распорядиться недвижимостью так, как сочтут нужным.

После раздела общего имущества возникнет несколько новых участков, их размер не может быть меньше минимально установленного для земель соответствующего целевого назначения. Такие нормы назначаются органами местного самоуправления. Если участок им не соответствует, его не удастся поставить на кадастровый учёт.

Когда владельцы недвижимости решат, кому какая часть земли достанется, и убедятся, что каждый из образующихся земельных участков имеет допустимый размер, им нужно зафиксировать своё решение в соглашении о разделе земельного участка, которое должно содержать сведения о владельцах исходного земельного участка, его адрес и кадастровый номер, сведения о размере долей участников долевой собственности, описание образуемых земельных участков и вид права, возникающего на образуемых земельных участках.

Документ составляется в письменном виде и, по желанию сторон, может быть заверен нотариально.

В случае образования двух и более земельных участков в результате раздела земельного участка, государственный кадастровый учёт и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых земельных участков (пункт 2 статьи 41 Закона о регистрации).

Отсутствие государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости на исходный объект недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости.

Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке (пункт 8 статьи 11.2 ЗК РФ).

Если стороны не могут самостоятельно между собой договориться, то обращение в суд станет единственным способом найти законный выход из спорной ситуации.

Подать документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав на образованные в результате раздела земельные участки можно в любом многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг на территории Владимирской области.

*Заместитель начальника отдела регистрации земельных участков  
Управления Росреестра по Владимирской области  
О.А. Пешнина*

---

## **О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

## **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области  
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а  
Баринов Валерий Юрьевич  
Начальник отдела организации, мониторинга и контроля  
barinov\_vy@vladrosreg.ru  
(4922) 45-08-26