

Как разделить земельный участок?

По законодательству Российской Федерации новые земельные участки могут появляться в результате объединения соседних земельных участков, перераспределении, раздела земельного участка или выделения из одного участка другого.

Согласно ЗК РФ (от 25.10.2001 №136 ФЗ (ст. 11.2, 11.4) в результате раздела земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки, а также при разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки.

Как правило, раздел земельного участка требуется при необходимости продать часть участка, не вступая в отношения долевой собственности, при разделе имущества между супругами (родственниками), а также в других случаях.

В соответствии с Земельным кодексом РФ объектами купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

Для того чтобы земельный участок был признан объектом купли-продажи он должен быть соответствующим образом индивидуализирован и обладать такими признаками, которые позволят однозначно выделить его из иных земельных участков.

Процедура раздела земельного участка состоит из нескольких последовательных этапов, разберемся во всем по порядку.

На первом этапе необходимо выбрать кадастрового инженера, который будет проводить кадастровые работы.

Кадастровые работы осуществляются на основании договора подряда, заключаемого с кадастровым инженером в соответствии с требованиями гражданского законодательства.

По итогам проведения кадастровых работ кадастровый инженер передает заказчику межевой план в электронном виде. Межевой план представляет собой документ, который содержит индивидуальные характеристики земельного участка, необходимые для его последующего государственного кадастрового учета.

Следующим этапом при образовании нового земельного участка является непосредственно процедура государственного кадастрового учета, которая осуществляется в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области на основании заявления и прилагаемого к нему межевого плана в электронном виде. По итогам проведения кадастрового учета заявителям

выдаются кадастровые паспорта земельных участков на вновь образованные объекты недвижимости.

Заключительным этапом должна стать государственная регистрация права собственности на образованный земельный участок. Именно с этого момента земельный участок становится самостоятельным объектом гражданского оборота и может участвовать в сделках.

Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят «временный» характер. Такие сведения утрачивают «временный» характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости.

Если по истечении пяти лет со дня постановки на учет образованного объекта недвижимости не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

При заключении с кадастровым инженером договора на выполнение кадастровых работ, результатом которых является межевой план, технический план или акт обследования, следует обратить внимание на следующие условия договора:

Прописана ли в этом договоре ответственность кадастрового инженера за некачественное выполнение работ, в результате чего может быть вынесено решение о приостановлении (отказе) в осуществлении кадастрового учета? Что будет конечным результатом выполнения работ? Наилучший вариант - это предусмотреть условие о том, что конечным результатом должно быть получение от кадастрового инженера кадастрового паспорта, свидетельствующего о качественном выполнении кадастровых работ, и в результате чего об успешном осуществлении кадастрового учета.

Порядок оплаты кадастровых работ. Наилучший вариант - это предусмотреть условие о том, что полная оплата осуществляется после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок.