

Росреестр информирует.

**Как разделить свой земельный участок?**

Достаточно часто, раздел земельного участка требуется при разделе дома или при необходимости продать часть земельного участка, не вступая в отношения долевой собственности, при разделе имущества между супругами (друзьями, родственниками), а также в других случаях.

Раздел земельных участков является одной из форм образования новых земельных участков.

Каждый, образованный в результате раздела, земельный участок представляет собой объект недвижимого имущества, который должен пройти процедуру государственного кадастрового учета в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», после чего на каждый новый земельный участок регистрируются права собственности в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Надо знать, что при разделе земельного участка необходимо соблюсти несколько условий:

1. Для вновь образованных земельных участков должна быть сохранена категория земель, к которой относится исходный земельный участок.

2. Размеры образованных земельных участков не должны превышать максимальные размеры земельных участков и быть меньше минимальных размеров земельных участков.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры образуемых земельных участков определяются градостроительными регламентами, земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, если в отношении земельного участка действие градостроительных регламентов не распространяется или градостроительные регламенты не устанавливаются, а также в случае, если градостроительные регламенты отсутствуют.

Предельные размеры участков для дачного строительства, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества и вообще участков из **земель сельскохозяйственного назначения** устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, осуществляется в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

3. Для участков в городской застройке должны соблюдаться **правила градостроительной деятельности.** Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

4. Должен о**тсутствовать законодательный запрет раздела участка**. Например, согласно Федеральному закону от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», переданный в аренду или в собственность земельный участок для организации крестьянского хозяйства, не подлежит разделу в случае выхода из хозяйства одного из членов.

5. В соответствии со [ст. 11.9](consultantplus://offline/ref=36D18E53F5A7AD3C03F851BC3087A4CBB0B666026E4E83B7B2C61CC343FB958219A755D4CFY0Z9J) Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельных участков, если оно приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

Обращаем внимание, что на практике раздел земельного участка напрямую связан с кадастровым учетом, так как разделить можно только тот участок, который поставлен на кадастровый учет (раздел земельного участка не допускается до установления его границ и площади).

Таким образом, чтобы разделить земельный участок уже поставленный на кадастровый учет собственнику такого земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру, для проведения им кадастровых работ по образованию земельных участков в результате раздела земельного участка. Указанные выше условия раздела земельного участка должны проверяться именно в процессе кадастровых работ. Результатом выполнения таких кадастровых работ будет являться документ – Межевой план.

Затем заинтересованному лицу нужно обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о постановке на кадастровый учет этих земельных участков, вместе с заявлением необходимо представить документ – Межевой план в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной подписью кадастрового инженера. Плата за проведение государственного кадастрового учета не взимается. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно.

После этого на каждый новый земельный участок необходимо зарегистрировать права.

Исходный земельный участок, из которого при разделе образованы земельные участки, прекращает свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из него земельные участки (в случае, если он не сохраняется в измененных границах).