

Что важно знать о разделе земельных участков

Многих граждан, имеющих в собственности земельные участки, интересует, как произвести их раздел в случае необходимости. Особенно актуальны вопросы раздела земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Собственники земельных участков не всегда знают положения действующего законодательства, регулирующего порядок раздела земельных участков. В соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок может быть преобразован путем раздела (ст. 11.2 ЗК РФ). Любой раздел земельного участка предполагает образование новых земельных участков в установленном законом порядке. Для этого в орган кадастрового учета (Кадастровую палату) подается заявление установленной формы о постановке на государственный кадастровый учет и межевой план, подготовленный кадастровым инженером. Собственнику, принявшему решение о разделе земельного участка, нужно знать следующее: образуемые земельные участки должны соответствовать предельным (максимальным и минимальным) размерам земельных участков, установленных градостроительными регламентами (информацию о минимальных/максимальных размерах можно получить в органе местного самоуправления на территории которого расположен земельный участок); границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов; границы образуемых земельных участков не должны пересекать границы территориальных зон; образование новых земельных участков не должно привести к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости; раздел земельного участка не допускается, в случае, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием (ст. 11.9 ЗК РФ). Согласно статье 20 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), с заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица. По результатам осуществления кадастрового учета образованным земельным участкам присваиваются кадастровые номера в государственном кадастре недвижимости (ГКН). При этом сведения о таких объектах недвижимости носят временный характер до осуществления государственной регистрации прав/государственной регистрации аренды на них. В противном случае, по истечении 5 лет с даты постановки на кадастровый учет, сведения о таких земельных участках будут аннулированы и исключены из ГКН в порядке ст. 24 Закона о кадастре. Если собственник земельного участка изменил решение о преобразовании своего участка, до истечения 5 лет с даты постановки на кадастровый учет образованных земельных участков он вправе обратиться в Кадастровую палату с заявлением об аннулировании и исключении из ГКН сведений о данных объектах недвижимости. Таким образом, прежде чем принять решение о разделе земельного участка, собственнику земельного участка необходимо ознакомиться с требованиями действующего законодательства.