

Способы образования земельных участков путем раздела (на примере города Томска)

О. Е. Попова^{1}, Д.А. Дорошева¹*

¹ Томский государственный архитектурно-строительный университет, г. Томск,
Российская Федерация
*e-mail: olyapopova1988@mail.ru

Аннотация. Статья посвящена способам раздела земельного участка на примере города Томска. Приведена процедура раздела земельного участка. В результате выявлено, что раздел с сохранением исходного в измененных границах не отличается от обычного раздела, при разделе также может образоваться несколько новых земельных участков с новыми кадастровыми номерами, но исходный земельный участок не прекращает свое существование, а сохраняется в измененных границах.

Ключевые слова: раздел, земельный участок, схема расположения, межевой план

Methods of formation of land plots by division (on the example of the city of Tomsk)

O. E. Popova^{1}, D. A. Dorosheva¹*

¹ Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering, Tomsk, Russian Federation
* e-mail: olyapopova1988@mail.ru

Abstract. The article is devoted to the methods of dividing a land plot by the example of the city of Tomsk. The procedure for dividing the land plot is given. As a result, it was revealed that the section with the preservation of the original one in the changed borders does not differ from the usual section, during the section several new land plots with new cadastral numbers may also be formed, but the original land plot does not cease to exist, but remains in the changed borders.

Keywords: chapter, land plot, scheme layout, boundary plan

В связи с активным использованием и развитием территорий населенных пунктов, ростом рынка недвижимости, а также увеличением потребностей населения, появляется необходимость или желание, изменить или образовать новые границы земельного участка. Сделать это возможно разными способами, в зависимости от потребности заказчика кадастровых работ, путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В каждом из этих способов есть свои требования, нюансы и сложности.

Для того чтобы иметь представление о разделе земельного участка необходимо ознакомиться со статьей 11.4 Земельного кодекса РФ. Раздел исходного земельного участка образование нескольких новых земельных участков, исходный же прекращает свое существование. Вновь образованные земельные участки

должны соответствовать, некоторым параметрам, установленным действующим законодательством [1].

Каждому вновь образованному земельному участку должен быть обеспечен доступ через земли общего пользования (дорога, проезд), или посредством сервитута. Разрешенное использование остается таким же, как у исходного земельного участка. Требования по минимальному и максимальному размеру к образуемым участкам должны быть соблюдены.

Основанием для регистрации прав на вновь образованные земельные участки является решение или соглашение собственников (рис. 1).

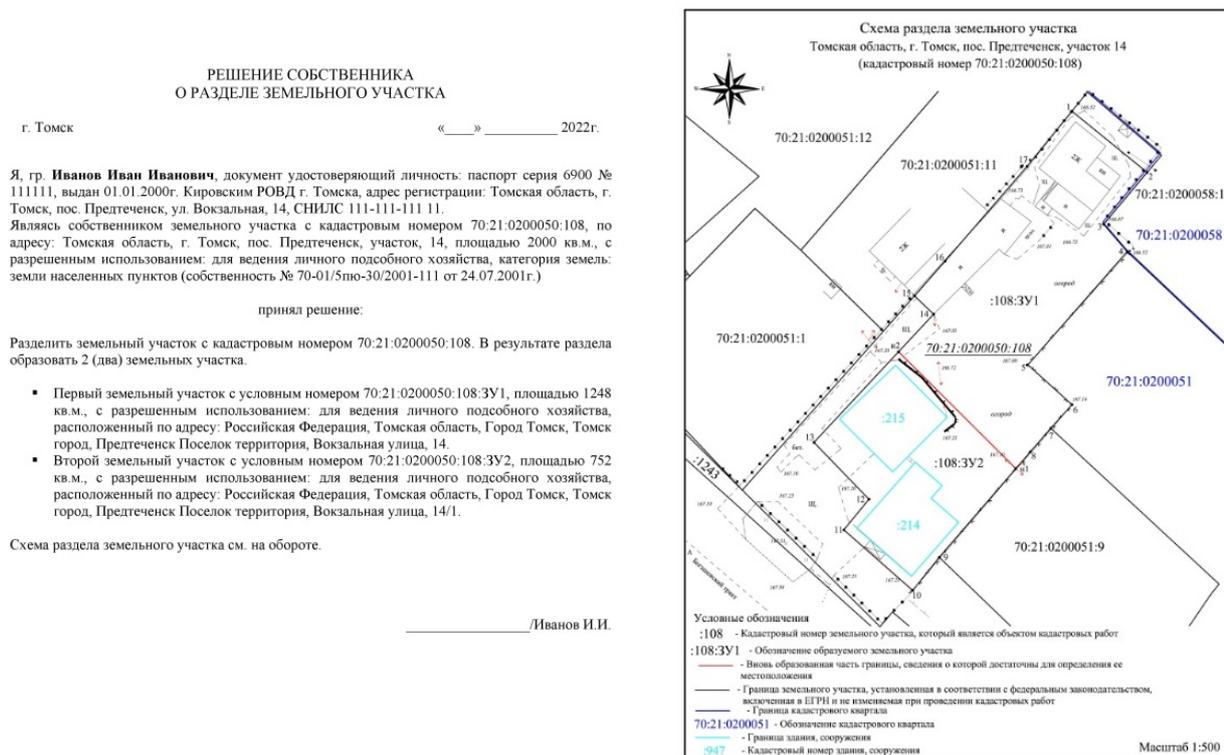


Рис. 1. Решение собственника о разделе земельного участка

После регистрации прав на вновь образованные участки, исходный земельный участок прекращает свое существование.

Если земельный участок находится в долевой собственности, и согласия между собственниками нет, в отношении границы раздела, а также площади образуемых участков, то данный вопрос решается в судебном порядке. На основании решения суда, производится процедура раздела, решение или соглашение о разделе не требуется [1].

При разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах, в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, что прописано в п. 6 статьи 11.4 Земельного кодекса РФ [1].

Требования к образуемым земельным участкам, в отношении площади, доступа и других, такие же, как и при разделе.

Для того чтобы произвести раздел, с сохранением земельного участка в измененных границах, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и находящийся в аренде, или в постоянном (бессрочном) пользовании, заинтересованному лицу необходимо предоставить заявление в орган местного самоуправления. Вместе с заявлением, необходимо предоставить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории (рис. 2), а также правоустанавливающие документы на исходный земельный участок, если права не зарегистрированы в ЕГРН. Данная схема должна быть выполнена в соответствии с предъявляемыми требованиями к ней. По истечении 1 месяца, уполномоченный орган должен принять решение об утверждении или в отказе в утверждении схемы [1, 2].

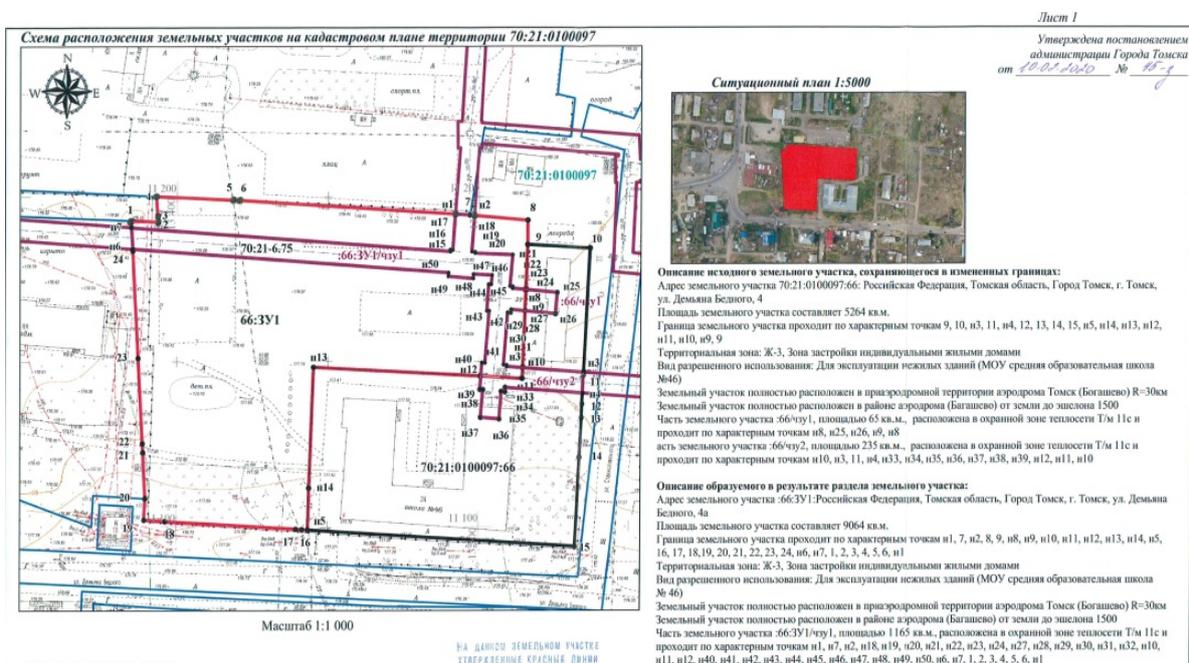


Рис. 2. Схема расположения земельного участка на КПТ

Нюансы, которые должны быть учтены:

- нельзя образовывать земельные участки, если это послужит препятствием к размещению объектов, расположенных на них;
- земельный участок не подлежит разделу, если при образовании вновь образованных участков сохраняются ограничения, обременения, которые послужат препятствием к использованию по назначению;
- образование не должно служить причиной изломанности, вклиниванию, а также невозможности размещения объектов недвижимости.

Процедуру раздела земельного участка осуществляет кадастровый инженер. Схема основных этапов по осуществлению процедуры раздела земельного участка представлена на рисунке 3.

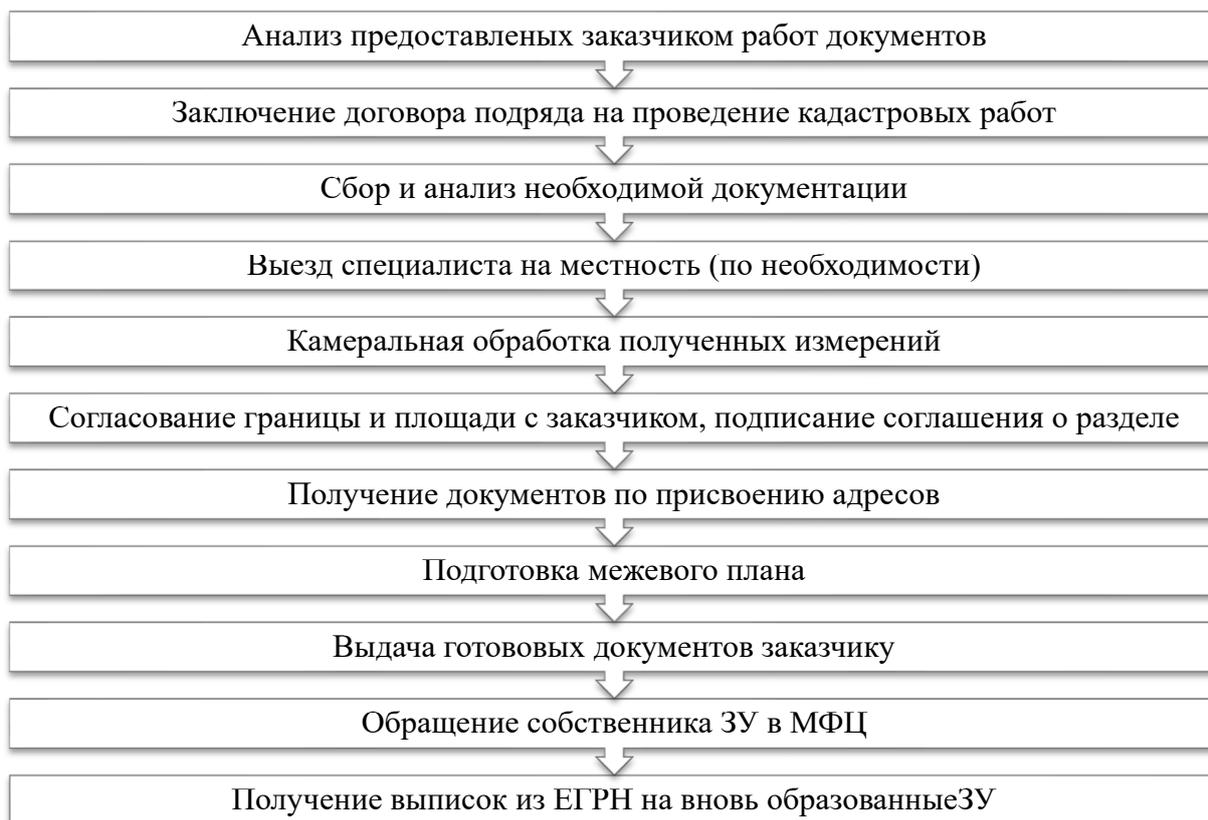


Рис. 3. Основные этапы раздела земельного участка

Для того чтобы начать, кадастровые работы кадастровому инженеру необходимо заключить договор подряда с заказчиком работ. Не с каждым земельным участком можно проводить процедуру раздела. Границы земельного участка должны быть установлены в соответствии с действующим законодательством. Для того чтобы это определить, можно обратиться к официальному сайту Росреестра, а именно Публичная кадастровая карта (<https://pkk.rosreestr.ru/>). В случае если границы установлены, то границы будут выделены желтым цветом (рис. 4).

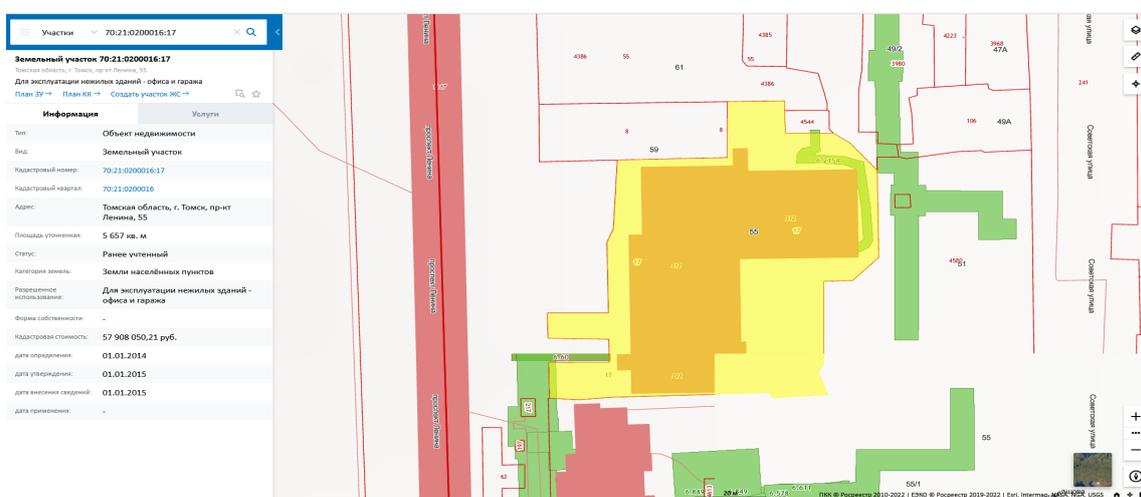


Рис. 4. Установленные границы земельного участка

Если же границы участка не определены, то сведения о них будут отсутствовать (рис. 5) и необходимо проводить процедуру по подготовке межевого плана по уточнению границ. Также сведения о том, что границы установлены или нет, можно запросив выписку из ЕГРН, в электронном виде через сайт Росреестра, или же при личном обращении в МФЦ.

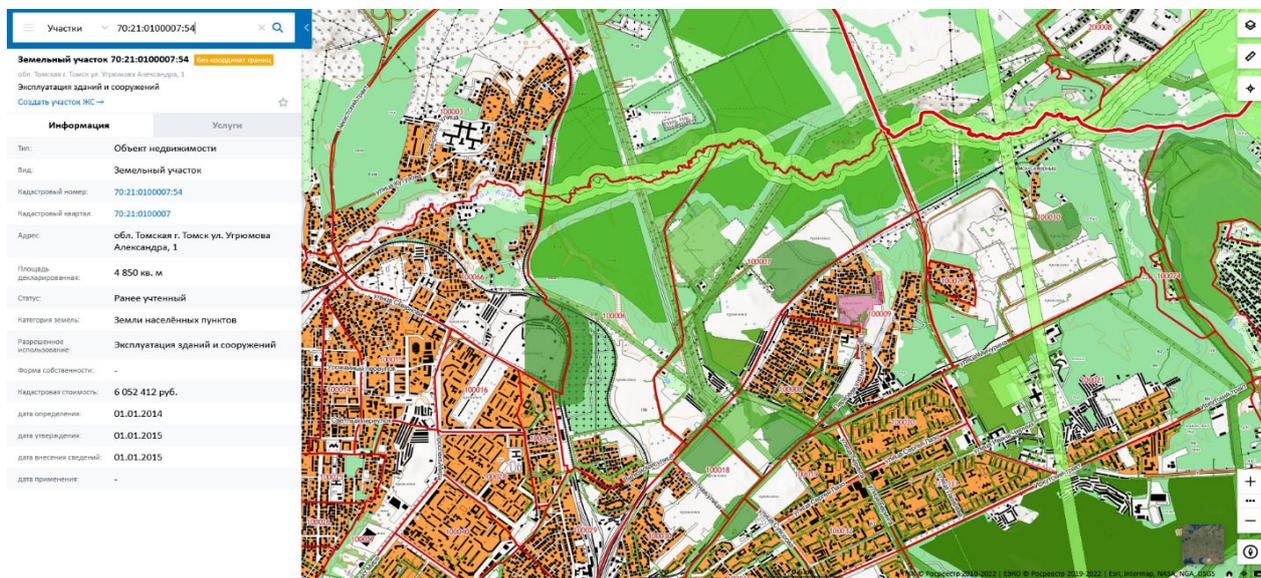


Рис. 5. Границы земельного участка не установлены

Следующий этап определение границы раздела. Это можно сделать двумя способами:

- без выезда специалиста на местность, заказчик уверен в правильности установленных границ;

- с выездом на местность, с помощью геодезического оборудования, исполнитель проводит съемку земельного участка (заборы, здания, строения), в том числе границу, по которой будет проходить раздел, которую определил заказчик. Собственник земельного участка подписывает соглашение или решение о разделе принадлежащего ему земельного участка (рис. 1).

Образуемые земельные участки должны соответствовать установленным предельным максимальным и минимальным размерам, установленным и прописанными в Правилах землепользования и застройки. Разрешенное использование у образуемых земельных участков, такое же, как у исходного земельного участка. К каждому земельному участку должен быть обеспечен доступ, посредством земель общего пользования или сервитута [3].

В установленном порядке, вновь образуемым земельным присваиваются почтовые адреса, для этого заказчику (собственнику) необходимо обратиться в надлежащий орган, осуществляющим проведение адресации (рис. 6).

Если все требования к земельному участку соблюдены, никаких ограничений и обременений нет, кадастровый инженер подготавливает межевой план в соответствии с требованиями, предъявляемых к нему. Требования к подготовке и форме

межевого плана прописаны в Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», а также в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4, 5].

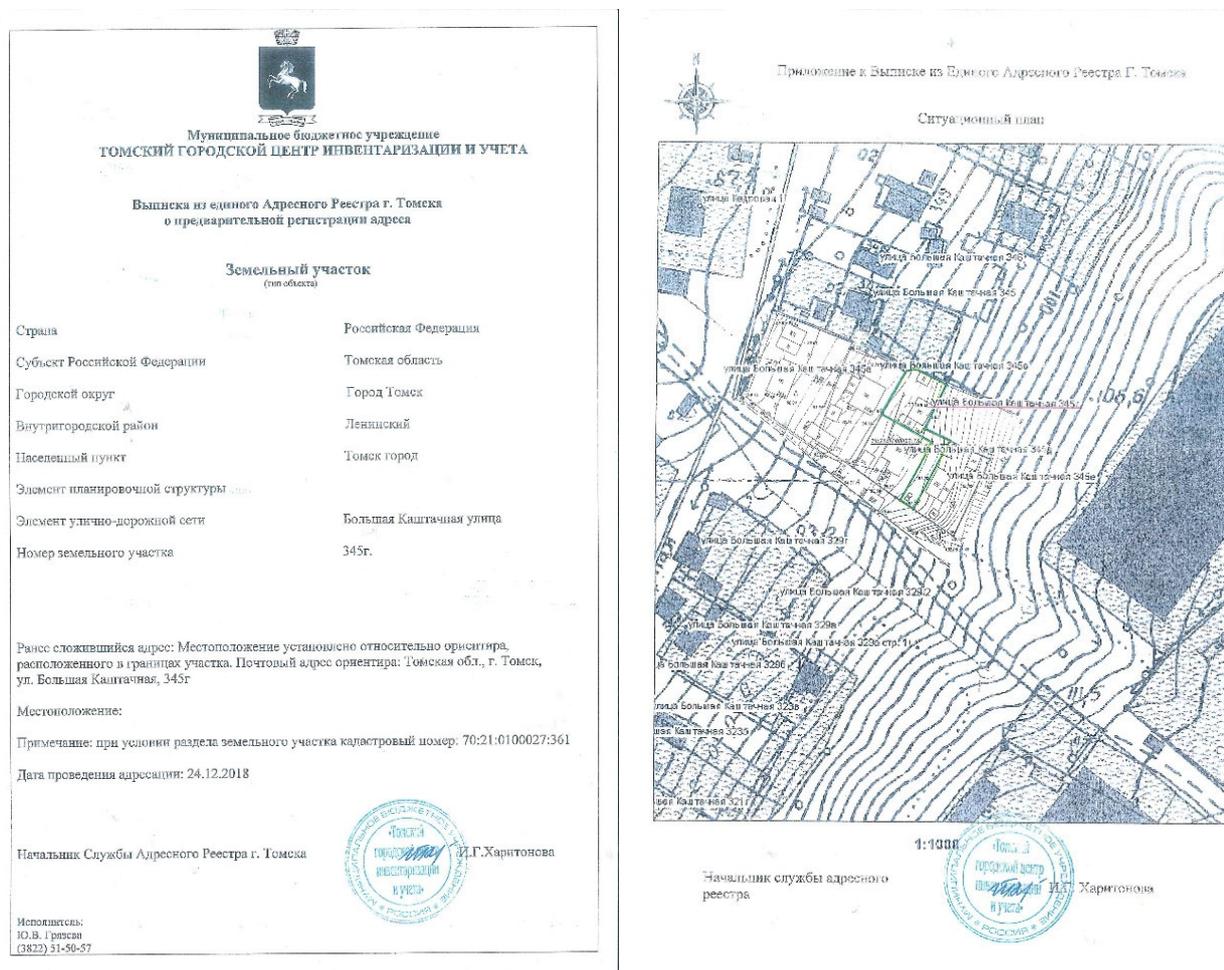


Рис. 6. Адресная справка

Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Если предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда [5].

Далее собственник земельного участка с межевым планом, оплаченной госпошлиной, оригиналом решения или соглашения о разделе, обращается в МФЦ. По истечении установленных сроков, собственник получает выписки из ЕГРН на все образуемые земельные участки. Право на земельный участок, из которого образованы новые участки, прекращается.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022).

2. Приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0148 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в форме электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме документа на бумажном носителе» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.06.2022 № 68695).

3. Правила землепользования и застройки в городе Томске [https://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/\\$FILE/pzz_tomsk_2021_08_03_s_pril.pdf](https://admin.tomsk.ru/site/core.nsf/86e17c84f111581147257a87003b94c5/c4bb726544a4f62447257d17001a474d/$FILE/pzz_tomsk_2021_08_03_s_pril.pdf).

4. Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5. Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.03.2022 № 68008).

© О. Е. Попова, Д. А. Дорошева, 2023