

Как разделить земельный участок и находящийся на нем жилой дом?

Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между участниками долевой собственности по соглашению между ними, а при недостижении такого соглашения - в судебном порядке ([п. п. 1, 3 ст. 252 ГК РФ](#)).

Раздел земельного участка и жилого дома по соглашению сторон

Для раздела земельного участка и находящегося на нем жилого дома в натуре по соглашению сторон рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Определите возможность раздела жилого дома и земельного участка

При разделе жилого дома и земельного участка в натуре необходимо учитывать требования, которым должны отвечать образующиеся в результате раздела объекты недвижимости.

Так, образуемые земельные участки должны соответствовать, в частности, установленным требованиям к предельным минимальным размерам земельных участков ([п. п. 1, 2 ст. 11.9 ЗК РФ](#)).

Разделить жилой дом можно при условии, что образуемые в результате раздела объекты недвижимости (например, дома блокированной застройки) будут изолированы (то есть иметь возможность эксплуатироваться независимо друг от друга, в том числе иметь отдельные входы и собственные коммуникации), будут пригодны для проживания и будут отвечать установленным для жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам ([п. п. 1, 7 ст. 141.4, п. 3 ст. 287.2 ГК РФ; ч. 2 ст. 15, ч. 1 ст. 16 ЖК РФ; п. 40 ст. 1 ГрК РФ; ч. 1 ст. 16 Закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ; пп. "а" п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4; Апелляционное определение Московского городского суда от 04.03.2021 по делу N 33-9597/2021](#)).

Таким образом, для раздела жилого дома в натуре может потребоваться проведение работ по реконструкции ([п. 3 ст. 141.4 ГК РФ; п. 14 ст. 1 ГрК РФ; Письмо Минэкономразвития России от 07.04.2017 N ОГ-Д23-3939](#)).

Шаг 2. Заключите договор подряда на проведение кадастровых работ

После того как образующиеся в результате раздела объекты недвижимости будут сформированы, необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ, в результате которых будут подготовлены технический и межевой планы этих объектов ([п. п. 7, 7.3 ч. 2 ст. 14 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; ч. 1 ст. 29, ст. 37 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ](#)).

Кадастровые работы проводятся на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ ([ст. 702 ГК РФ; ч. 1 ст. 35, ч. 1, 10 ст. 36 Закона N 221-ФЗ](#)).

Договором подряда может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера поместить на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется ППК "Роскадастр", подготовленные им межевой и технический планы ([ч. 1, п. 4 ч. 2 ст. 3.1, ч. 3 ст. 20 Закона N 218-ФЗ; ч. 8 ст. 36 Закона N 221-ФЗ](#)).

Кроме того, кадастровый инженер вправе обратиться от вашего имени в уполномоченный орган с заявлением о присвоении адресов образованным объектам недвижимости ([п. п. 6, 27, 29, 30 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 19.11.2014 N 1221](#)).

Шаг 3. Заключите соглашение о разделе земельного участка и жилого дома

Соглашение составляется в простой письменной форме и должно быть подписано каждым из участников долевой собственности на жилой дом и земельный участок. По желанию соглашение можно удостоверить у нотариуса, в том числе у двух и более нотариусов ([п. 1 ст. 160, пп. 2 п. 2 ст. 163, п. 1 ст. 252 ГК РФ; ст. 53.1 Основ законодательства РФ о нотариате](#)).

В соглашении следует указать, в частности, следующие сведения ([п. 4 ст. 252, ст. 421, п. 1 ст. 432 ГК РФ; ч. 1 ст. 21 Закона N 218-ФЗ](#)):

- 1) дату и место заключения соглашения;

- 2) Ф.И.О., даты рождения, адреса регистрации, паспортные данные всех сторон соглашения;
- 3) данные подлежащих разделу земельного участка и жилого дома, в том числе их кадастровые номера, местоположение, площадь;
- 4) сведения о правах каждого из участников долевой собственности на преобразуемые объекты недвижимости: номера и даты записей о регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), сведения о правоустанавливающих документах, размеры долей участников долевой собственности, имеющиеся обременения (при наличии);
- 5) описание образуемых объектов недвижимости;
- 6) порядок и условия раздела жилого дома и земельного участка, в том числе сведения о прекращении права общей долевой собственности на преобразуемые жилой дом и земельный участок и о возникновении права собственности на образованные объекты недвижимости;
- 7) размер и расчет компенсации (если имущество, выделяемое участникам долевой собственности, несоразмерно их долям).

Шаг 4. Обратитесь в орган регистрации прав

Для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости и прекращения права общей долевой собственности на исходные земельный участок с жилым домом, а также для снятия их с кадастрового учета необходимо представить в орган регистрации прав следующие документы (п. 1 ст. 287.2 ГК РФ; ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1, 4, 8 ст. 18, ч. 1, 2, 3, п. п. 2, 9 ч. 8 ст. 41 Закона N 218-ФЗ):

- 1) **заявление** от каждого из участников общей долевой собственности;
- 2) документы, удостоверяющие личность заявителей;
- 3) нотариально удостоверенную доверенность представителя, а также документ, удостоверяющий его личность (если с заявлением обращается представитель);
- 4) соглашение о разделе земельного участка и жилого дома;
- 5) правоустанавливающие документы на исходные объекты недвижимости (если право собственности на них не зарегистрировано в ЕГРН).

Если технический и межевой планы помещены в электронное хранилище, в заявлении можно указать идентифицирующие номера таких планов. В этом случае представлять их вместе с таким заявлением не потребуется (ч. 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).

За регистрацию права собственности необходимо уплатить госпошину. Представлять документ об уплате госпошины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти рабочих дней со дня подачи заявления, если документ о ее уплате не был представлен заявителем, орган регистрации прав вернет заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ст. 17, ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

Справка. Размер госпошины

Размер госпошины за государственную регистрацию прав на образованные объекты недвижимости составляет (пп. 22, 24 п. 1 ст. 333.33 НК РФ):

- 350 руб. - в отношении земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, индивидуального жилищного строительства;
- 2 000 руб. - в остальных случаях.

Проведенные государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав удостоверяются выпиской из ЕГРН (ч. 1 ст. 28 Закона N 218-ФЗ).

Раздел земельного участка и жилого дома в судебном порядке

Если соглашения о способе и условиях раздела земельного участка и жилого дома, находящихся в долевой собственности, достичь не удалось, потребуется обращение в суд ([п. 3 ст. 252 ГК РФ](#); [п. 8 ст. 11.2 ЗК РФ](#)).

Для этого рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте исковое заявление и необходимые документы

В исковом заявлении следует указать, в частности ([п. 9 ч. 1 ст. 91](#), [ч. 2 ст. 131 ГПК РФ](#)):

- 1) наименование суда, в который подается заявление;
- 2) сведения об истце: Ф.И.О. (отчество - при наличии), дата и место рождения, место жительства или место пребывания и один из идентификаторов (СНИЛС, ИНН, серия и номер документа, удостоверяющего личность, или водительского удостоверения), а также по желанию - контактный телефон и адрес электронной почты. Если исковое заявление подается представителем, указываются также установленные сведения о нем, в частности для представителя-гражданина - его Ф.И.О. (отчество - при наличии), адрес для направления судебных извещений и один из идентификаторов;
- 3) сведения об ответчике: Ф.И.О. (отчество - при наличии), дата и место рождения, место жительства или пребывания, место работы (если известно) и один из идентификаторов. Если дата и место рождения, один из идентификаторов ответчика-гражданина вам неизвестны, об этом нужно указать в исковом заявлении, суд запросит такую информацию в уполномоченных органах. Также по желанию указываются контактный телефон и адрес электронной почты ответчика;
- 4) ваши требования (в частности, о разделе земельного участка и дома в натуре, прекращении права общей долевой собственности на дом и земельный участок);
- 5) обстоятельства, на которых вы основываете свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства (в частности, следует описать сложившийся между собственниками характер пользования жилым домом и земельным участком, обозначить, какую часть следует выделить истцу, а какую ответчику, а также размер и расчет компенсации (в случае несоответствия выделяемых долей));
- 6) цену иска, которая определяется исходя из стоимости объектов недвижимости, на которые вы претендуете;
- 7) сведения о предпринятых стороной (сторонами) действиях, направленных на примирение, если такие действия предпринимались;
- 8) перечень прилагаемых к заявлению документов.

К исковому заявлению следует приложить, в частности ([ст. 132 ГПК РФ](#); [п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 4](#)):

- 1) документ, подтверждающий уплату госпошлины в установленном порядке и размере или право на получение льготы по ее уплате, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера госпошлины или об освобождении от ее уплаты.

Справка. Размер госпошлины

Размер госпошлины, если вы не освобождены от ее уплаты, составляет при цене иска ([пп. 1 п. 1 ст. 333.19](#), [п. 2 ст. 333.20 НК РФ](#)):

- до 20 000 руб. - 4% от цены иска, но не менее 400 руб.;
- от 20 001 руб. до 100 000 руб. - 800 руб. плюс 3% от суммы, превышающей 20 000 руб.;
- от 100 001 руб. до 200 000 руб. - 3 200 руб. плюс 2% от суммы, превышающей 100 000 руб.;
- от 200 001 руб. до 1 000 000 руб. - 5 200 руб. плюс 1% от суммы, превышающей 200 000 руб.;
- свыше 1 000 000 руб. - 13 200 руб. плюс 0,5% от суммы, превышающей 1 000 000 руб., но не более 60 000 руб.;

- 2) документы, подтверждающие обстоятельства, на которых вы основываете свои требования.

К таким документам относятся, в частности, документы, подтверждающие право собственности и размер долей на жилой дом и земельный участок, а также документы, подтверждающие наличие возможности раздела жилого дома и земельного участка в натуре;

- 3) уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у данных лиц отсутствуют (в том числе в случае подачи в суд искового заявления и приложенных к нему документов в электронном виде);
- 4) документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются.

Шаг 2. Подайте исковое заявление в суд и дождитесь рассмотрения дела

Исковое заявление подается в районный суд по месту нахождения земельного участка и жилого дома, если цена иска превышает 50 тыс. руб. Если цена иска не превышает указанной суммы, иск рассматривается мировым судьей ([п. 4 ч. 1 ст. 23](#), [ст. 24](#), [ч. 1 ст. 30](#) ГПК РФ).

Исковое заявление и документы к нему подаются на бумажном носителе или, при наличии в суде технической возможности, в электронном виде в установленном порядке ([ч. 1.1 ст. 3](#), [ч. 1.1 ст. 35](#), [ч. 1 ст. 131](#) ГПК РФ; [ч. 2 ст. 7](#) Закона от 30.12.2021 N 440-ФЗ).

По общему правилу гражданские дела рассматриваются судом до истечения двух месяцев со дня поступления заявления в суд, а мировым судьей - до истечения месяца со дня принятия заявления к производству. В зависимости от сложности дела срок его рассмотрения может быть продлен, но не более чем на месяц ([ч. 1](#), [6 ст. 154](#) ГПК РФ).

В ходе рассмотрения дела суд может назначить строительно-техническую и (или) землеустроительную экспертизу для решения вопроса о возможности и вариантах предполагаемого раздела в соответствии с долями собственников ([ч. 1 ст. 79](#) ГПК РФ; [п. 4](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 4).

Решение суда вступает в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование (в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме), если оно не было обжаловано ([ч. 1 ст. 209](#), [ч. 2 ст. 321](#) ГПК РФ).

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности ([п. 5 ч. 2 ст. 14](#), [п. 4 ч. 8 ст. 41](#), [ч. 1 ст. 58](#) Закона N 218-ФЗ).

При этом, если иное не установлено решением суда, с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав должны обратиться все сособственники ([Письмо Минэкономразвития России от 07.08.2019 N ОГ-Д23-7281](#)).
