



Ви збираєтесь продати частину своєї ділянки? Для початку, необхідно її розділити. Щоб провести процедуру розподілу землі за законом, захистити себе і покупця, зверніть увагу на інформацію нижче.

Цю інструкцію можна застосувати також і в таких випадках, якщо:

- 1) Ви з сусідом по будинку володієте однією земельною ділянкою в рівних частках, і плануєте виділити свої частки в натурі, щоб у кожного були свої документи на землю;
- 2) Ваші відносини з сусідом зайшли в глухий кут і Ви змушені ділити свою ділянку через суд;
- 3) Ви володієте комерційною нерухомістю, користуєтеся ділянкою на правах оренди і збираєтесь продати частину майна на цій ділянці.

Спочатку про закони

Порядок поділу земельних ділянок регулюється:

- 1) Земельним кодексом України,
- 2) Законами України "Про землеустрій",
- 3) "Про Державний земельний кадастр",
- 4) "Про регулювання містобудівної діяльності",
- 5) "Про оренду земель".
- 6) Постановою Кабінету Міністрів України "Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру".
- 7) Міськради Харкова, Дніпра, Львова, Вінниці, Одеси та інших міст керуються Законом України "Про місцеве самоврядування в Україні", а

8) Київ додатково керується "Порядком набуття прав на землю із земель комунальної власності в місті Києві" затверджений рішенням Київської міської ради від 20.04. 2017 №241/2463.

Розділити земельну ділянку **можна, якщо:**

- на неї оформлено **право власності** (користування), і
- є в наявності **правовстановлюючий документ** (держ. акт, свідоцтво, договір оренди або інформаційна довідка з державного реєстру речових прав).

Поділ землі (як і об'єднання) можна оформити шляхом розробки **Технічної документації із землеустрою**.

Однак, **для розробки такої землепорядної документації необхідні Підстави**.

Крок 1

Оформлення **підстави** для розподілу землі

Підставою для розподілу землі **може бути:**

- 1) нотаріальна заява **Власника** на розподіл земельної ділянки, - в разі, коли власник (або співвласники) бажають розділити земельну ділянку на кілька, не виділяючи своїх часток в натурі. При цьому частки співвласників пропорційно зберігаються в усіх новостворених ділянках;
- 2) договір про розподіл майна, складений у нотаріуса, - в разі, якщо співвласники (подружжя, родичі та ін.) добровільно хочуть виділити свої частки в натуру. Для його складання попередньо потрібно отримати Виписку з ДЗК (т.зв. "Витяг з ДЗК");
- 3) рішення суду про поділ ділянки (майна), що має законну силу, і разом зі схемою розподілу землі, яка може бути попередньо складена судовим експертом;
- 4) рішення органів місцевого самоврядування або державної влади про розподіл землі, **якщо** земля знаходиться в **оренді** або **постійному користуванні**.

Маючи на руках підставу для розробки землепорядної документації, Ви зможете звернутися в землепорядну організацію, що має в своєму штаті сертифікованих інженерів-землепорядників та необхідне геодезичне обладнання (GPS-техніку і тахеометри), укласти договір на виконання робіт

і замовити розробку **технічної документації** щодо поділу або об'єднання земельних ділянок.

Крок 2

Розробка та погодження технічної документації

Землевпорядна організація створює технічну документацію із землеустрою та цифровий обмінний XML-файл Ваших ділянок, після чого вносить їх в національну кадастрову систему в територіальному органі Держгеокадастру.

У складі документації будуть розроблені:

- 1) план поділу земельних ділянок;
- 2) кадастрові плани нових ділянок;
- 3) акти прийому передачі межових знаків (які Вам **необхідно** буде підписати з **сусідами**).

Процес підписання актів прийому-передачі межових знаків зазвичай відбувається спільно з винесенням меж земельної ділянки на місцевості (це коли геодезисти за допомогою спеціальних приладів визначають координати поворотних точок вашої ділянки і забивають в цих місцях "кілочки").

Для цього Вам необхідно повідомити сусідів:

- 1) **фізичні особи** сповіщаються шляхом подачі оголошення в регіональну газету із зазначенням дати і часу проведення геодезичних робіт;

Дата винесення в оголошенні повинна бути вказана не раніше ніж за 5 робочих днів після виходу оголошення.

- 2) **юридичні особи** - шляхом надсилання поштою рекомендованого листа з повідомленням.

Якщо Вашу ділянку поділено рішенням суду, в такому випадку Вам **не потрібно підписувати межі** з сусідом з яким Ви судилися.

А якщо Ви користуєтеся ділянкою на правах оренди, то Вам крім підписання меж необхідно узгодити технічну документацію з органом місцевого самоврядування або державної влади (для ділянок державної форми власності, які знаходяться в постійному користуванні).

Крок 3 Реєстрація ділянок в кадастрі

Реєстрацію земельних ділянок проводить **Державний кадастровий реєстратор** в територіальному управлінні Держгеокадастру.

- 1) Для цього йому необхідно подати оригінал технічної документації з диском на якому буде записана скан-копія технічної документації в PDF-форматі і цифровий обмінний XML-файл.
- 2) Подати документацію в Держгеокадастр можна лише шляхом звернення до "ЦНАП" - Центр надання адміністративних послуг (у вашому районі), більшість ЦНАПів розташовуються в районних державних адміністраціях.
- 3) Подавати може тільки власник або особа за дорученням. Державна реєстрація земельної ділянки проводиться в 14-денний термін.

Публічній кадастровій карті в інтернеті - map.land.gov.ua, а в ЦНАПі, Вам видадуть на руки оригінали Виписок з державного земельного кадастру (так звані "**Витяги з ДЗК**"). Реєстрація проводиться безкоштовно.

Технічні документації по ділянках, які

- знаходяться в **оренді**, або в **постійному користуванні**, **необхідно затверджувати в органах місцевого самоврядування або державної влади.**

Результатом такого затвердження буде **рішення** міської (селищної/сільської) ради, або **розпорядження** відповідної державної адміністрації "Про затвердження технічної документації по розділу земельних ділянок".

Крок 4 Реєстрація прав в **Єдиному реєстрі речових прав на нерухоме майно** та отримання правовстановчих документів на землю

Після отримання виписки з ДЗК ("Витяг з ДЗК") необхідно внести інформацію про ваші права на ділянку до реєстру прав. Це Ви можете

зробити у Державного реєстратора при центрах надання адміністративних послуг (ЦНАП), в БТІ або у нотаріуса.

Для **реєстрації прав** **необхідно** подати такий пакет документів:

- 1) заяву про реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- 2) копію паспорта та ідентифікаційного номера або реєстраційні документи юридичної особи;
- 3) квитанцію про сплату державного мита;
- 4) квитанцію про оплату за отримання виписки з Єдиного реєстру;
- 5) витяг з Державного земельного кадастру;
- 6) старий правовстановлюючий документ (держакт або свідоцтво);
- 7) оригінал і нотаріально завірнену копію **підстави для розподілу землі** (заяву, договір, рішення);
- 8) **рішення** або **розпорядження** органу місцевого самоврядування або органу державної влади.

Державна реєстрація прав на земельну ділянку означає внесення даних до Єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Результатом буде отримання **Виписки з Єдиного державного реєстру**. На сьогоднішній день ці документи є аналогом *державних актів на землю*.

Додатково

Послуги нотаріуса:

- 1) складання заяви про поділ земельної ділянки обходиться в середньому в 300-500 грн.
- 2) складання договору про розподіл майна обходиться в 1000-1500 грн. Термін від 1 до 5 робочих днів.

Послуги геодезистів,

якщо для складання нотаріальної заяви або договору потрібен план розділу із зазначенням площ новоутворених ділянок, від 1500 грн.

Вартість залежить від складності виконання робіт (в сільській місцевості виміряти ділянку простіше, ніж в місті) і площі земельної ділянки, так, наприклад, кадастрова зйомка земельної ділянки площею 5 га, може обійтися і в 10 тис. грн.

Послуги землепорядних організацій

по створенню технічної документації з розділу земельних ділянок можуть обходитися від 5 000 грн. до 50 000 грн. залежно від площі земельної ділянки та регіону (міська чи сільська місцевість). Термін від 2 до 4-х тижнів.

Послуги геодезистів (в разі необхідності встановлення кордонів на місцевості).

Вартість залежить від площі земельної ділянки і кількості поворотних точок, які необхідно винести від 2 000 грн. до 10 000 грн. Термін 3-5 робочих днів.

Реєстрація земельної ділянки в державному земельному кадастрі та отримання Витягу з ДЗК

здійснюється безкоштовно. Термін 14 робочих днів. Але, якщо Вам з першого разу не зареєстрували земельну ділянку, то загальний термін реєстрації може затягнутися на кілька подач по 14 днів + час, необхідний на усунення зауважень від Держгеокадастру.

Послуги реєстраторів в ЦНАП, БТІ або в нотаріусів

у кожного своя, - найдешевше у реєстратора, найдорожче у нотаріуса. Зазвичай вартість реєстрації прав на землю у держреєстратора обходиться в 200 грн. за 14 робочих днів (одна ділянка). При реєстрації у нотаріуса - до 5 000 грн. за 3 години (одна ділянка).

Можливі ризики:

1. Якщо державними органами накладається будь-яке обмеження на використання земельної ділянки, наприклад, арешт майна власника, в такому випадку розділити ділянку неможливо до зняття обмежень або арешту;
 2. Право власності або користування, на ту ділянку, який Ви збираєтеся поділити, має бути зареєстроване в державному реєстрі майнових прав, якщо цього не зробити спочатку, то зареєструвати ділянки в кадастр буде неможливо, поки інформація про Вашу ділянку не буде внесена в реєстр прав;
 3. Необгрунтовані відмови кадастрових реєстраторів в реєстрації земельних ділянок та необгрунтовані відмови органів місцевого самоврядування і державної влади в наданні дозволу на розділ, в узгодженні або затвердженні документації по розділу.
-