

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОМИТЕТА ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ, ГЕОДЕЗИИ
И КАРТОГРАФИИ ПРИ СОВЕТЕ МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
2 марта 2004 г. № 6

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ О ПОРЯДКЕ ДЕЛЕНИЯ (РАЗДЕЛА),
СЛИЯНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ЧАСТНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И СОБСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

На основании Кодекса Республики Беларусь о земле Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке деления (раздела), слияния земельных участков, находящихся в частной собственности граждан и собственности юридических лиц.

Председатель

Г.И.Кузнецов

СОГЛАСОВАНО

Министр архитектуры и строительства
Республики Беларусь

Г.Ф.Курочкин

26.02.2004

УТВЕРЖДЕНО

Постановление

Комитета по земельным ресурсам,
геодезии и картографии
при Совете Министров
Республики Беларусь
02.03.2004 № 6

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке деления (раздела), слияния земельных участков,
находящихся в частной собственности граждан и собственности
юридических лиц

1. Инструкция о порядке деления (раздела), слияния земельных участков, находящихся в частной собственности граждан и собственности юридических лиц (далее - Инструкция), разработана в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле, Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 года "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., № 87, 2/882) и определяет порядок деления (раздела) (далее - деление), слияния земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь и собственности юридических лиц Республики Беларусь (далее - земельные участки), независимо от целей, для которых эти участки передавались в собственность, наличия или отсутствия строений на них.

2. Делению, слиянию подлежат земельные участки, создание которых, возникновение (переход) права собственности на которые зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - регистр недвижимости) и на которые собственниками земельных участков получены правоудостоверяющие документы.

3. Слияние земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь, может быть произведено, если они являются смежными, имеют одинаковое целевое назначение и при этом не превышаются предельные размеры земельного участка, предусмотренные статьями 70, 72 и 73 Кодекса Республики Беларусь о земле, а также другие требования земельного законодательства.

Деление земельного участка может быть произведено, если после его раздела каждый из образованных в результате этого участков можно использовать с сохранением целевого назначения и не будут иметь место нарушения противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных норм и правил.

4. Деление, слияние земельных участков предусматривает проведение комплекса землеустроительных работ, направленных на формирование нового (новых) земельного (земельных) участка (участков) и выполняемых организациями по землеустройству (далее – исполнители работ), находящимся в ведении Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь (далее – Комзем).

5. Деление, слияние земельных участков предусматривает:

5.1. разработку проекта деления, слияния земельных участков (далее – проект) и его согласование с заинтересованными;

5.2. установление в натуре (на местности) границ образованных в результате деления, слияния земельных участков;

5.3. государственную регистрацию прекращения существования разделенных, объединенных земельных участков, возникновения вновь образованных в результате деления, слияния земельных участков (далее – государственная регистрация).

6. Для выполнения работ по делению, слиянию земельных участков их собственники (далее – заявители) обращаются к исполнителю работ по месту нахождения земельных участков с заявлением о проведении землеустроительных работ по делению земельного участка, слиянию земельных участков и установлению в натуре (на местности) линии раздела, слияния образованных в результате этого земельных участков (далее – заявление) по форме согласно приложению 1.

Заявление должно быть подписано всеми собственниками земельных участков, а также обладателями иных прав, ограничений (обременений) прав на них. Согласие обладателей иных прав, чем право собственности, ограничений (обременений) прав может быть выражено отдельным документом.

7. К заявлению прилагаются:

документы, удостоверяющие права на делимые или объединяемые земельные участки;

договор между сособственниками земельного участка, находящегося в общей собственности, о делении этого земельного участка на два или более земельных участка либо договор между собственниками земельных участков о слиянии этих земельных участков в один земельный участок с образованием общей собственности, а при недостижении между собственниками соглашения о делении, слиянии земельных участков – решение суда о делении или слиянии земельных участков;

письменное согласие арендаторов, залогодержателей, обладателей сервитутов и иных прав, ограничений (обременений) прав на делимые или объединяемые земельные участки, а в случае отсутствия такого согласия – решение суда о делении, слиянии земельных участков;

земельно-кадастровый план делимого земельного участка или объединяемых земельных участков с предложениями (вариантами) прохождения линии раздела земельного участка;

копии технических паспортов капитальных строений, расположенных на делимых или объединяемых земельных участках;

документ о предварительном согласовании с архитектурной и градостроительной службой соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа возможности деления, слияния земельных участков.

8. Перед началом проведения работ по делению, слиянию земельных участков исполнитель работ проверяет соответствие заявления и представленных заявителями документов.

При представлении всех документов, указанных в пункте 7 настоящей Инструкции, и отсутствии в них противоречий заявитель

(заявители) и исполнитель работ заключают договор подряда на выполнение работ по делению, слиянию земельных участков (далее - договор).

При обнаружении противоречий в представленных документах либо представлении не всех документов, предусмотренных пунктом 7 настоящей Инструкции, исполнитель отказывает в заключении договора.

9. Картографической основой для разработки проекта являются копии земельно-кадастровых планов делимых, объединяемых земельных участков масштабов 1:500, 1:1000 - для земельных участков, расположенных на территории городов, и масштаба 1:2000 - для земельных участков, расположенных в поселках городского типа, сельских населенных пунктах, садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

10. При разработке проекта деления должны быть предусмотрены:

10.1. возможность обеспечения для каждого из образованных в результате деления земельных участков подъездной дороги, проходов или установление сервитутов для организации доступа к соответствующим участкам. Ширина подъездной дороги должна быть не менее 3,5 м, а ширина прохода - не менее 1 м;

10.2. возможность обеспечения при необходимости прокладки сетей водоснабжения и канализации на образуемых в результате деления земельных участках, на которых находятся капитальные строения;

10.3. возможность обеспечения собственникам жилого дома (садового, дачного домика) или иного капитального строения, находящихся на образуемых в результате деления земельных участках, отдельного входа в принадлежащие им строения;

10.4. установление границ, образуемых в результате деления земельных участков на расстоянии не менее 3 м от отдельно стоящего жилого дома (садового, дачного домика) или стены другого капитального строения, не менее 1 м - от хозяйственных построек, не менее 3 м - от плодовых и декоративных деревьев, не менее 1 м - от кустарников.

Площадь образуемых в результате деления земельных участков, занятых капитальными строениями производственного назначения, устанавливается согласно градостроительным регламентам и соответствующему архитектурному (строительному) проекту.

При делении земельных участков линия раздела не должна проходить по неделимым капитальным строениям, а к каждому вновь образуемому в результате раздела земельному участку должен быть обеспечен доступ.

11. Если при делении земельных участков их собственники изъявляют желание границу раздела установить по оси внутренней стены разделяемого капитального строения на уровне отметки земли, то такие предложения должны учитываться исполнителем работ при наличии заключенного между собственниками земельных участков соглашения, предусматривающего взаимные обязательства сторон по недопущению разрушения, содержанию в нормальном состоянии и ремонту этой стены, а также обязательства по недопущению разрушения помещений этого строения, расположенных выше или ниже уровня отметки земли, либо решение суда по этому вопросу.

12. Для разработки проекта исполнитель работ производит обследование земельных участков, подлежащих делению, слиянию и находящихся на них капитальных строений. Обследование производится в присутствии заявителей (или их представителей).

В ходе обследования сопоставляются сведения регистра недвижимости, представленные заявителями, с фактическим использованием земельного участка (соответствие использования земельных участков по целевому назначению, наличие капитальных строений, не зарегистрированных в регистре недвижимости, изменение границ и площади земельных участков, причины изменений и другие факты). Изменения, выявленные в ходе обследования, отображаются на

земельно-кадастровых планах земельных участков.

Результаты обследования оформляются актом обследования на местности земельного (земельных) участка (участков) согласно приложению 2, который подписывается исполнителем работ и заявителями.

13. При соответствии сведений, представленных заявителями, результатам обследования земельных участков, подлежащих делению, исполнитель работ с учетом требований, указанных в пунктах 10, 11 настоящей Инструкции, и пожеланий заявителей или их представителей определяет местоположение линии деления земельных участков.

14. На основании разработанного проекта вычисляется площадь каждого из образуемых в результате деления или слияния земельных участков, в том числе площадь с ограничениями в их использовании. Площадь образуемого в результате слияния земельного участка определяется аналитическим способом (по координатам, занесенным в регистр недвижимости), а образуемых в результате деления земельных участков - графическим способом с округлением до 0,0001 га (1 кв.м).

Вычисленные площади записываются в ведомость вычисления площадей и увязываются в общую площадь земельного (земельных) участка (участков).

15. Разработанный проект деления, слияния земельных участков исполнитель работ согласовывает с соответствующей областной (Минской городской) землеустроительной и геодезической службой Комзема, архитектурной и градостроительной службой соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа, территориальным органом природных ресурсов и охраны окружающей среды, санитарного и пожарного надзора и с заявителями.

16. После разработки проекта деления, слияния земельных участков и его согласования исполнитель работ производит установление в натуре (на местности) запроектированной линии раздела, слияния земельных участков в соответствии с требованиями Инструкции по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 16 мая 2002 г. № 3 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2002 г., № 65, 8/8138), в присутствии заявителя (заявителей), обладателей иных, чем право собственности, прав, ограничений (обременений) прав на них или их представителей с оформлением акта ознакомления их с установленными на местности границами вновь образованных земельных участков.

17. Сформированные исполнителем в ходе работ по делению, слиянию земельных участков землеустроительные дела должны включать:

17.1. проект деления, слияния земельных участков с приложением материалов, указанных в пунктах 7 и 12 настоящей Инструкции;

17.2. материалы установления и закрепления в натуре (на местности) границ вновь образованных участков.

18. Землеустроительные дела по делению, слиянию земельных участков передаются исполнителем работ заявителям или их представителям для проведения государственной регистрации.

19. Государственная регистрация осуществляется территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Приложение 1
к Инструкции о порядке деления
(раздела), слияния земельных
участков, находящихся в частной
собственности граждан

и собственности юридических лиц

(наименование организации по землеустройству)

(полное наименование юридического лица
или фамилия, имя, отчество гражданина,

собственника (ов) земельного участка,

адрес, телефон)

ЗАЯВЛЕНИЕ

о _____ земельных участков
(делении (разделе) или слиянии)

Прошу выполнить работы по _____
(делению (разделу) или слиянию)
земельного (земельных) участка (участков), принадлежащего (их) мне
(нам) на праве собственности, и установить в натуре (на местности)
линию раздела (слияния) образованных в результате этого земельных
участков.

1. Сведения о земельном (земельных) участке (участках):

1.1. адрес (местоположение) земельного (земельных) участка
(участков) _____

1.2. площадь земельного (земельных) участка (участков) _____

1.3. кадастровый (кадастровые) номер (а) земельных участков _____

2. Прилагаемые документы: _____
(наименование, номер,

дата выдачи документа)

Ответственность за представленные сведения несет заявитель.

(подпись заявителя)

(инициалы, фамилия)

(дата)

Приложение 2
к Инструкции о порядке деления
(раздела), слияния земельных
участков, находящихся в частной
собственности граждан
и собственности юридических лиц

АКТ

обследования на местности земельного (земельных) участка
(участков)

"__" _____ 20__ г.

(наименование населенного пункта)

Настоящий акт составлен _____

(фамилия, имя, отчество)

специалистом _____
(наименование организации)
имеющим право на выполнение землеустроительных работ.

Мной обследованы границы земельного (земельных) участка
(участков) _____
(кадастровый номер
_____ либо адрес с перечислением смежных участков)

Границы обследованы в присутствии собственника (ов)
земельного (ых) участка (ов), обладателя (ей) прав, ограничивающих
(обременяющих) право собственности на них, _____
(фамилия,

имя, отчество физического лица, дата рождения и данные паспорта

либо наименование юридического лица и дата государственной

регистрации)

в лице _____
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего на основании _____
(документ, подтверждающий полномочия)
№ _____ от "___" _____ 20__ г., и
обладателей прав на смежные земельные участки:

(кадастровые номера всех смежных участков и сведения

об ограничителях прав на них: фамилия, имя, отчество физического

лица, дата рождения и данные паспорта или другого документа,

удостоверяющего личность, либо наименование юридического лица

и дата государственной регистрации, при необходимости -

должность, фамилия, имя представителя, наименование, номер и дата

выдачи документа, подтверждающего полномочия)

Границы на местности соответствуют (не соответствуют) плану
границ земельного (ых) участка (ов), переданного (ых) в собственность _

(фамилия, имя, отчество физического лица, наименование

юридического лица)

1. Границы земельного участка обозначены на местности:

(межевыми знаками установленного образца или наименованием

материальных объектов, которыми обозначены на местности границы

земельного участка по всему периметру)

2. Произведены контрольные измерения на местности:

(указать данные измерений на местности: величина каждого угла

поворота границ, длина каждого теодолитного хода либо сделать ссылку

на приложения - выписку из журнала измерений на местности и

ведомость вычисления координат)

3. Собственником (ами) не сохранены следующие межевые знаки, закрепленные при проведении работ по установлению границ его (их) земельных участков на _____ точках поворота границ.

(номера точек)

4. Лица, присутствующие при обследовании границ, _____

(согласились или не согласились)

с тем, что положение границ на местности и земельно-кадастровом плане, которое они занимают в момент подписания настоящего акта, точно соответствуют (не соответствуют) границам, закрепленным в установленном порядке.

С момента внесения в установленном порядке соответствующих изменений в единый государственный реестр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним _____

(наименование населенного пункта)

границы считаются зафиксированными и их положение на земельно-кадастровом плане может служить доказательством при споре о границах. Изменение фиксированных границ может быть произведено только по решению суда.

5. При обследовании границ земельного (земельных) участка (участков) на местности установлено: _____

(указываются лица, отказавшиеся

подписать настоящий акт, и причины отказа по их заявлению)

6. Обладатели прав на смежные земельные участки предупреждены об ответственности за перенос, уничтожение или необеспечение сохранности установленных межевых знаков.

7. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один из которых передается собственнику земельного участка, второй - остается у исполнителя работ и третий - помещается в землеустроительное дело.

Исполнитель работ _____

(подпись)

М.П.

Собственник земельного участка _____

(подпись)

Обладатели прав на земельные смежные участки: _____

(подпись)