|  |  |
| --- | --- |
|  | **Как выделить земельную долю в земельный участок** |

В период аграрной реформы в 90-х годах прошлого столетия органами местного самоуправления массово принимались решения о приватизации сельскохозяйственных земель, в результате которой граждане наделялись правами на земельные доли – доли в праве общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Права на земельные доли удостоверялись свидетельствами о праве собственности на землю, имеющими в настоящее время равную юридическую силу с записями Единого государственного реестра недвижимости. Названными свидетельствами подтверждается наличие у граждан прав общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, владение, пользование и распоряжение которым осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, принятом на общем собрании данных участников. То есть, вопросы распоряжения общим земельным участком, например, передачи его в аренду сельскохозяйственной организации или КФХ, решаются сособственниками сообща путем проведения общего собрания, которое может проводиться по инициативе любого собственника земельной доли и иных заинтересованных лиц, использующих данный участок, либо по предложению соответствующего органа местного самоуправления. При этом для того, чтобы решение состоялось, достаточно если за него проголосовало большинство участников общего собрания либо те участники, которые владеют в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании.

Зачастую гражданин не заинтересован в продолжении таких коллективных отношений по владению и распоряжению общим земельным участком и принимает решение о выделении своей земельной доли с тем чтобы стать единоличным собственником конкретного земельного участка в установленных границах.

Каков же порядок выделения реального земельного участка в счет земельной доли?

Правовое регулирование данного вопроса установлено Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».Закон устанавливает 2 способа выделения собственником своей земельной доли – на основании решения общего собрания участников долевой собственности об утверждении проекта межевания выделяемого земельного участка или путем утверждения проекта межевания самим собственником земельной доли после соблюдения процедур согласования размера и местоположения границ образуемого земельного участка с другими участниками общей долевой собственности.

Проект межевания земельного участка подготавливается кадастровым инженером. Заказчиком такого проекта межевания может являться любое лицо.

При подготовке проекта межевания кадастровый инженер обеспечивает правообладателям общего земельного участка, из которого будет выделяться земельный участокв счет земельной доли (т.е. исходного участка), возможность ознакомиться с этим проектом до его утверждения и представить предложения о его доработке. Срок ознакомления с проектом межевания земельных участков не может быть менее чем тридцать дней до дня его утверждения.

Извещение о месте и порядке ознакомления с проектом межевания земельных участков направляется участникам долевой собственности или опубликовывается в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации. В Курской области таким средством массовой информации является газета «Курская правда».

При этом извещение должно содержать сведения:

- о заказчике работ по подготовке проекта межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес и номер контактного телефона;

- о кадастровом инженере, подготовившем проект межевания земельных участков, в том числе почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

- кадастровый номер и адрес исходного земельного участка;

- порядок ознакомления с проектом межевания земельных участков, место или адрес, где с этим проектом можно ознакомиться со дня получения или опубликования извещения;

- сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами предложений о доработке проекта межевания земельных участков после ознакомления с ним (если проект межевания подлежит утверждению на общем собрании) или сроки и почтовый адрес для вручения или направления заинтересованными лицами обоснованных возражений относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка (если проект межевания подлежит утверждению собственником земельной доли).

В случае, если в течение 30 дней со дня надлежащего извещения участников долевой собственности о согласовании проекта межевания от них не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка, проект межевания считается согласованным.

При наличии указанных возражений такие возражения должны содержать фамилию, имя и отчество лица, выдвинувшего эти возражения, реквизиты документа, удостоверяющего его личность, обоснование причин его несогласия с предложенными размером и местоположением границ выделяемого земельного участка, кадастровый номер исходного земельного участка. К этим возражениям должны быть приложены копии документов, подтверждающих право лица, выдвинувшего эти возражения, на земельную долю в исходном земельном участке. Указанные возражения направляются кадастровому инженеру, подготовившему соответствующий проект межевания земельного участка, а также в орган регистрации прав по месту расположения такого земельного участка. Законом отдельно установлено, что споры о размере и местоположении границ выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

Для того чтобы стать собственником земельного участка, выделенного в счет земельной доли, необходимо подать в установленном порядке заявление и необходимые документы для проведения государственного кадастрового учета данного участка и государственной регистрации права на него (в том числе проект межевания, а также соглашение об образовании общей долевой собственности если участок выделяется несколькими сособственниками в долевую собственность)

При этом следует учитывать, что в случае если в орган регистрации прав поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений, то данные обстоятельства будут являться препятствием для проведения учетно-регистрационных действий (государственным регистратором прав будет принято решение о приостановлении кадастрового учета и регистрации права).

Также следует учитывать, что если собственник земельной доли осуществляет выдел своей доли из исходного земельного участка, находящегося в аренде, то в силу п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации необходимо получить письменное согласие арендатора на выдел земельного участка (за отдельными исключениями, установленными законом).

В случае если соблюдены все предусмотренные законом условия для выделения земельного участка в счет земельной доли и проект межевания соответствует установленным требованиям к его форме и содержанию, то осуществляется постановка образованного земельного участка на государственный кадастровый учет, ему присваивается отдельный кадастровый номер, а также проводится государственная регистрация права собственности на данный земельный участок лица, ранее являвшегося собственником земельной доли в исходном земельном участке. При этом запись в Едином государственном реестре недвижимости о праве данного лица на земельную долю в исходном участке погашается.

Отдельным условием проведения государственной регистрации права собственности на земельный участок, выделенный в счет земельной доли, является уплата государственной пошлины, размер которой составляет 350 рублей.

С уважением,

Пресс-служба Управления Росреестра по Курской области

Тел.: +7 (4712) 52-92-75

моб.: 8 (919) 213-05-38

Bashkeyeva@r46.rosreestr.ru

Мы в Instagram: <https://www.instagram.com/rosreestr46/>

