



Как выделить земельный участок из общей долевой собственности?

Не всем, но многим известно, что такое сельскохозяйственные пай, что это не одно и тоже с земельным участком. Это часть земельного участка, которая выделяется гражданину в общем земельном массиве.

Для начала отметим, что продать или сдать в аренду свою долю участникам общей долевой собственности (далее – ОДС) Вы можете и без осуществления выдела. Но если Вы хотите его продать третьим лицам, не являющимся дольщиками, то его потребуется выделить и зарегистрировать право собственности как на отдельный обособленный от других земельный участок.

В соответствии со статьей 11.5 Земельного кодекса РФ, выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в ОДС (далее – выдел). При выделе образуются один или несколько земельных участков. Исходный земельный участок сохраняется в измененных границах. У участника ОДС, который выделяется, возникает право собственности на образуемый земельный участок и утрачивается право долевой собственности на измененный исходный участок. Другие участники ОДС сохраняют право долевой собственности на исходный измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Отметим, что после государственной регистрации Вы можете продать выделенный земельный участок любому физическому, либо юридическому лицу. Но с обязательным соблюдением преимущественного права покупки - собственник пая обязан предложить его муниципалитету с целью возможного выкупа по цене, по которой он продается. В случае отказа или бездействия в течение 30 дней со дня получения извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении.

Владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в ОДС более чем 5 лиц, осуществляется в соответствии с решением участников ОДС, которое принимается на общем собрании участников ОДС. Особенности подготовки решения общего собрания участников ОДС изложены в статье 14.1 Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - № 101-ФЗ).

Размер и местоположение границ выделяемого земельного участка, должны быть согласованы кадастровым инженером в проекте межевания. **Важно, что площадь земельного участка, который Вы хотите выделить определяется на основании данных, указанных в документах, которые подтверждают право на эту земельную долю.**

После заключения договора подряда на оказание услуг с межевой организацией, кадастровый инженер подготовит проект межевания земельного участка для выдела, так как в соответствии с пунктом 16 статьи 13.1 № 101-ФЗ кадастровые

работы в отношении такого земельного участка выполняются в соответствии с утвержденным проектом межевания, содержащим сведения о его размере и местоположении его границ.

Проект межевания выполняется в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 03.08.2011 № 388. Его обязательно необходимо согласовать с участниками ОДС. Предметом согласования выступает размер и точное местоположение границ выделяемого земельного участка.

При подготовке проекта межевания, кадастровый инженер обеспечивает возможность ознакомиться с проектом межевания всех заинтересованных лиц не менее чем за 30 дней до утверждения и представить предложения по его доработке (часть 6 статьи 13.1 № 101-ФЗ).

Участники ОДС извещаются органом местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в ОДС, о проведении общего собрания посредством опубликования соответствующего сообщения в СМИ и размещения такого сообщения на официальном сайте соответствующего органа местного самоуправления не позднее чем за 40 дней до дня проведения общего собрания.

Общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нем участников ОДС, составляющих не менее чем 50 % их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 % таких долей.

Принятое общим собранием решение оформляется протоколом.

Если в течение 30 дней со дня извещения о согласовании проекта межевания земельного участка от участников ОДС не поступят возражения относительно размера и местоположения границ выделяемого земельного участка, проект межевания земельного участка считается согласованным.

Если же у участников ОДС есть возражения? То они направляются кадастровому инженеру, подготовившему проект межевания земельного участка, а также в орган регистрации прав по месту расположения такого земельного участка в течение 30 дней с момента надлежащего извещения участников ОДС о согласовании проекта.

Споры о размере и местоположении границ выделяемого земельного участка рассматриваются в суде.

Бывают случаи, когда участок в аренде и арендатор не дает согласия на выдел, то ничего сделать нельзя. Здесь нет простого решения. Однако, стоит отметить, что согласно пункту 5 статьи 14 № 101-ФЗ: «Участник долевой собственности, выразивший на общем собрании несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам и распорядиться выделенным в счет земельной доли или земельных долей земельным участком по своему усмотрению....».

После утверждения проекта межевания кадастровый инженер готовит межевой план.

Для оформления прав собственнику земельной доли либо его представителю необходимо обратиться в любой офис «Многофункциональный центр государственных и муниципальных услуг» (МФЦ), либо подать заявление в электронном виде через портал Росреестра.

Отметим, что при осуществлении процедуры выдела необходимо будет оплатить государственную пошлину за регистрацию права, размер которой составляет 350 рублей.

После проведения всех необходимых работ, Вы получите выписку из ЕГРН, которая является официальным документом, подтверждающим государственную регистрацию права на земельный участок.

Источник: <https://rkc56.ru>

Горбачёва Л.Р.

Специалист по связям с общественностью

Компании «Региональный кадастровый центр»